

Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 8 SGB II (Stand: 01.01.2024)

Änderungen gegenüber der aktuell gültigen Geschäftsanweisung

Das SGB II – und hier auch die Regelungen zu den Leistungen in der Zuständigkeit des Landkreises – hat sich in den letzten Jahren durch gesetzliche Neuregelungen und höchstrichterlicher Entscheidungen ständig verändert bzw. weiterentwickelt.

Der Landkreis Hildesheim hat die jeweils gültige Rechtslage in seinen Geschäftsanweisungen aufzunehmen und zu den bekannten Stichtagen zu aktualisieren.

Damit die Anwendung der Geschäftsanweisung insbesondere für die Sachbearbeitung eine übersichtliche Unterstützung in der täglichen Fallbearbeitung bleibt, werden wesentliche (gesetzliche, höchstrichterliche Rechtsprechung) und allgemeine Änderungen (in Kurzform) jeder neuen Geschäftsanweisung vorangestellt und auf die entsprechende Ziffer der Geschäftsanweisung verwiesen.

Wesentliche Änderungen:

Das bisherige Format, welches die Bedarfe nach § 22 SGB II in insgesamt 5 Geschäftsanweisungen geregelt hat, wird geändert. Die bisherigen Geschäftsanweisungen werden zusammengefasst und neu strukturiert. Die Anlagen zu § 22 Abs. 1 – 3, 4 und 5, 6 und Abs. 8 SGB II, die Änderungsverzeichnisse und das Stichwortverzeichnis am Ende der Geschäftsanweisung zu finden sind.

Es wurden einzelne Regelungen redaktionell überarbeitet und verständlicher formuliert.

Laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung (§ 22 Abs. 1-3 SGB II)

Ehem. Ziffer 1.1 ff..... Karenzzeit

verschoben nach Ziffer 6.4 ff.

Ziffer 1.3 Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs

Ein Zelt kann auch als Unterkunft dienen (Rechtsprechung)

Ziffer 2.2.4 Betriebskosten

Anpassung an die aktuelle Betriebskostenverordnung und redaktionelle Änderungen

Ziffer 2.3.1 Kosten für Reparaturen, Entrümpelung

Änderung der Rechtsprechung zu Kleinreparaturen, Aufwendungen hierfür zählen nicht mehr zu den Kosten für Unterkunft, da in der Regelleistung enthalten (Rechtsprechung)

Ziffer 3.7 Aufwendungen für die Einlagerung von Hausrat

Hinweis auf die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten sowie ggf. Wirtschaftlichkeit bei kurzfristiger Einlagerung

- Ziffer 3.8 Aufwendungen bei Aufenthalt im Frauenhaus
Neuregelung zu den Aufwendungen für die Unterkunft bei Unterbringung im Frauenhaus Hildesheim
- Ziffer 4.3 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur
Neuregelung zur Begleichung der Rechnung
- Ziffer 6.4 Karenzzeit für die Bedarfe für Unterkunft
Regelung zur individualisierten Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder
- Ziffer 6.9 Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung zum Kostensenkungsverfahren
Regelung zur Dokumentationspflicht der Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten aufgenommen
- Ziffer 7.1 Erforderlichkeit des Wohnungswechsels
Gründe für einen erforderlichen Wohnungswechsel entfernt, Verweis auf die Regelungen hierzu im Kapitel „Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs. 4 und 5 SGB II“ Ziffer 2)
- Ziffer 9.1 Energieverbrauchskosten der Heizkosten
Regelung zur Pauschale bei Unterkünften, für die regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden
- Ehem. Ziffer 9.3 Anteile Haushaltsenergie/Kochfeuerung
wegen Zeitablauf gestrichen
- Ziffer 9.4.3 Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger
Anpassung der Richtwerte Heizenergieverbrauch
- Ziffer 9.5 Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen
Widerrufsvorbehalt auch bei Gewährung bei nicht laufendem Leistungsbezug aufgenommen
Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit bis 31.12.2023 wegen Zeitablauf gestrichen
- Ziffer 9.7 Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten
Möglichkeit Überprüfung mit „Smarter HeizCheck“ gestrichen, da dieser jetzt „HeizCheck“ ist
- Ziffer 10.2.2 Individualisierte Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder hinsichtlich Karenzzeit und Betriebskostenabrechnung
Regelung hierzu aufgenommen
- Ziffer 10.3.1 Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter
Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit bis 31.12.2023 wegen Zeitablauf gestrichen
- Ziffer 13.2 Dokumentationspflichten
Konkretisierung zum Datenschutz

Bedarfe für Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II)

- Ziffer 3.3 Durchführung der Schönheitsreparatur in begründeten Einzelfällen durch Dritte
Hinweis auf Mindestlohn
- Ziffer 3.4 Höchstbeträge für Material
Anpassung der Höchstbeträge und Erweiterung um weitere Renovierungsmaterialien
Pflicht zum Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung

Ziffer 4.1 Dokumentationspflichten
Konkretisierung zum Datenschutz
Ergänzung um Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung in der Leistungsakte

Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs.4 und 5 SGB II)

Ziffer 5.1 Verfahren bei Wohnsitzauflage
Regelung zum Verfahren bei abweichender Wohnsitzauflage
Ziffer 6 Dokumentationspflichten
Konkretisierung zum Datenschutz
Aufnahme von Regelungen zur Dokumentation in der Leistungsakte

Zusicherung und Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II)

Ziffer 3.4 Personenkreis Migrant*innen in Gemeinschaftsunterkünften
Hinweis auf möblierte Wohnung
Ziffer 10 Abweichendes Verfahren in begründeten Einzelfällen
Hinweis auf Mindestlohn
Ziffer 12 Dokumentationspflichten
Aufnahme von Regelungen zur Dokumentation in der Leistungsakte
Ziffer 13 Umsetzung in Allegro
Aktualisierung der Tabelle

Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (§ 22 Abs. 8 SGB II)

Ziffer 4 Übernahme von Schulden für die Kosten der Unterkunft bei schuldhafter Verzögerung des Jobcenters
Aufnahme der Rechtsprechung des BSG hierzu

Wesentliche Änderung von

Anlagen zu § 22 Abs. 1 – 3, 4 und 5, 6 und Abs. 8 SGB II

Anlage 3 Anlage 3I Übersicht „Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II“
ehem. Anlage 8
Anlage 5 Anlage 5I „Warengutschein“ neu
Anlage 10 Anlage 10a „Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten“
neu
Anlage 10b „Abtretung Unterkunftskosten Frauenhaus“
neu
Anlage 10c „Informationsschreiben zu Widerruf der Abtretungserklärung“
ehem. Anlage 10

Beteiligung- und Abstimmungsverfahren

Bei der Ausgestaltung dieser Geschäftsanweisungen werden die hiesigen Ämter 403 - Amt für Soziales und Senior*innen -, 407 - Amt für Familie -, 908 - Rechtsamt - und 913 - Amt für Migration, Integration und Demographie - und die Stadt Hildesheim, sowie das Jobcenter Hildesheim beteiligt. Auch sind die in den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung angeführten Kriterien und Anregungen eingeflossen. Der Agentur für Arbeit Hildesheim wurde die Geschäftsanweisung vor Inkrafttreten übermittelt. Diese Geschäftsanweisung wurde auf Grundlage des Sozialgesetzbuch (II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – erstellt. Rechtskreisbezogene Besonderheiten des SGB XII und AsylbLG sind in eigener Zuständigkeit zu regeln.

Rechtslage

(Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, S. 2094),
zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. .2023 BGBl. I S.)

§ 22 Abs. 1 SGB II

¹Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ²Für die Anerkennung der Bedarfe für die Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. ⁴Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. ⁶Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. ⁷Soweit 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. ⁸Nach 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. ⁹Verstirbt 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 zumutbar¹⁰Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

§ 22 Abs. 2 SGB II

¹Als 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. ²Übersteigen 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. ³Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

§ 22 Abs. 3 SGB II

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.

§ 22 Abs. 4 SGB II

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.

§ 22 Abs. 5 SGB II

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.

§ 22 Abs. 6 SGB II

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.

§ 22 Abs. 7 SGB II

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 berechnen,
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.

§ 22 Abs. 8 SGB II

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.

§ 65 Abs. 6 SGB II

§ 22 Absatz 1 Satz 2 gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Beteiligung- und Abstimmungsverfahren	4
Rechtslage	4
Inhaltsverzeichnis	7
Laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung (§ 22 Abs. 1-3 SGB II)	13
1. Grundsätze und allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung.....	13
1.1. Mischfälle	13
1.2. Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde	13
1.3. Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs.....	14
2. Übernahmefähige Unterkunftskosten bei Mietwohnungen.....	14
2.1. „Irreguläre“ Unterkünfte	14
2.2. Vereinbarte Miete	15
2.2.1. Kaltmiete	15
2.2.2. Bruttomiete	15
2.2.3. Mietminderung.....	15
2.2.4. Betriebskosten.....	15
2.3. Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis	18
2.3.1. Kosten für Reparaturen, Entrümpelung	18
2.3.2. Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale	19
2.3.3. Zusätzlich zu erbringende Aufwendungen (Annexkosten).....	19
3. Besondere Mietverhältnisse	20
3.1. Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft	20
3.2. Mietverhältnisse zwischen Verwandten	20
3.3. Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum	21
3.4. Staffelmietverträge	21
3.5. Nutzungsentgelte	21
3.6. Aufwendungen bei anderen Wohnformen	22
3.7. Aufwendungen für die Einlagerung von Hausrat	22
3.8. Aufwendungen bei Aufenthalt im Frauenhaus	22
3.9. Unterbringung leistungsberechtigter Personen bei Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II und Leistungsberechtigung nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens	22
3.10. Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden	23
4. Kosten für Haus- und Wohneigentum	23
4.1. Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand	23
4.2. Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung.....	25
4.3. Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.....	25
5. Zuwendungen Dritter/Einnahmen aus dem Mietverhältnis.....	26

6.	Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft	26
6.1.	Zulässige Wohnfläche	27
6.2.	Bestimmung des Richtwertes	27
6.2.1.	Energetisch sanierter Wohnraum	27
6.3.	Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten	28
6.4.	Karenzzeit für die Bedarfe für Unterkunft.....	29
6.4.1.	Karenzzeit bei Bestandsfällen.....	29
6.4.2.	Karenzzeit bei Neufällen.....	29
6.4.3.	Unterbrechung des Leistungsbezuges und Verlängerung der Karenzzeit.....	29
6.4.4.	Beendigung der Karenzzeit.....	29
6.4.5.	Karenzzeit und individualisierte Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder	29
6.4.6.	Karenzzeit und Kostensenkungsverfahren	30
6.5.	Konkrete Angemessenheit	30
6.5.1.	Abweichender Wohnflächenbedarf	30
6.5.1.1.	Ausübung Umgangsrecht	30
6.5.1.2.	Ausübung des Umgangsrechts in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells 31	
6.5.1.3.	Krankheit/Behinderung	31
6.5.1.4.	Absehbare Änderung der Personenzahl.....	32
6.5.1.5.	Alleinerziehende.....	32
6.5.1.6.	Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft.....	32
6.6.	Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten	32
6.7.	Unzumutbarkeit eines Umzuges	33
6.7.1.	Krankheit/Behinderung	33
6.7.2.	Belange von Eltern und Kindern.....	33
6.7.3.	Belange von Alleinerziehenden	34
6.7.4.	Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges.....	34
6.8.	Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)	35
6.9.	Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung zum Kostensenkungsverfahren	35
6.10.	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten.....	35
6.10.1.	Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten	36
7.	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II- Leistungsberechtigten	36
7.1.	Erforderlichkeit des Wohnungswechsels	37
7.2.	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb eines Vergleichsraumes	37
7.3.	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Vergleichsraumübergreifend	37
8.	Warmwasserversorgung.....	37
8.1.	Dezentrale Warmwasserversorgung.....	37
8.2.	Zentrale Warmwasserversorgung	37
9.	Übernahmefähige Leistungen für Heizung.....	38
9.1.	Energieverbrauchskosten der Heizkosten.....	39
9.2.	Betriebskosten der Heizkosten.....	39
9.3.	Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie.....	40
9.4.	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten	41
9.4.1.	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit.....	42
9.4.2.	Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt	42

9.4.3.	Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger	43
9.5.	Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen	44
9.5.1.	Personen, die im Leistungsbezug stehen	45
9.5.2.	Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen	45
9.6.	Konkrete Angemessenheit	46
9.6.1.	Besonderheit bei der Heizenergieart Strom.....	46
9.7.	Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten	47
9.8.	Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren)	47
9.8.1.	Während der Karenzzeit.....	47
9.8.2.	Bei vorhandenem Energieausweis	47
9.8.3.	Bei nicht vorhandenem Energieausweis	48
9.9.	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten.....	48
9.9.1.	Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten	48
10.	Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung	48
10.1.	Allgemeines	48
10.1.1.	Formell ordnungsgemäße Abrechnung	48
10.1.2.	Zuständigkeit	48
10.1.3.	Abgrenzung zu Schulden	49
10.1.4.	Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft.....	49
10.1.5.	Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten.....	49
10.2.	Betriebskostennachzahlung	50
10.2.1.	Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums	50
10.2.2.	Individualisierte Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder hinsichtlich Karenzzeit und Betriebskostenabrechnung	50
10.2.3.	Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums	50
10.3.	Heizkostennachzahlung.....	51
10.3.1.	Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter.....	51
10.3.2.	Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger	51
10.3.3.	Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung	52
10.3.3.1.	Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren.....	52
10.3.3.2.	Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren	52
11.	Heizkosten-/Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen.....	53
11.1.	Guthaben bzw. Rückzahlungen aus Zeiten des Nichtleistungsbezuges	53
12.	Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. (Mietervereinigungen)	53
12.1.	Mietrechtlicher Beratungsbedarf.....	54
13.	Nachweise durch die leistungsberechtigte Person, Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung.....	54
13.1.	Nachweise durch die leistungsberechtigte Person	54
13.2.	Dokumentationspflichten.....	55
13.3.	Qualitätssicherung.....	56
	Bedarfe für Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II)	56
1.	Allgemeines zu Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten.....	56

1.1.	Gesetzliche Durchführungspflicht von Schönheitsreparaturen	56
1.2.	Arten von Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten	56
1.3.	Angemessenheit der Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten	57
2.	Schönheitsreparaturen	57
2.1.	Definition	57
2.2.	Abgrenzung zu anderen Maßnahmen von Reparaturen und Renovierungen	57
2.3.	Wirksamkeit von Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	58
2.3.1.	Übersicht zur Wirksamkeit von Renovierungs-/Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen:	58
2.4.	Durchführung von Schönheitsreparaturen	60
2.5.	Renovierungsarbeiten während der Vertragslaufzeit bei Vornahme durch den Mieter 60	
2.6.	Renovierungsarbeiten zum Ende der Vertragslaufzeit (Auszugsrenovierung)	60
2.7.	Monatliche Zuschläge, die vom Vermieter zur Vornahme der Renovierungen erhoben werden.....	61
2.8.	Renovierungsarbeiten zu Beginn der Vertragslaufzeit (Einzugsrenovierung).....	61
2.8.1.	Einzugsrenovierung zur Bewohnbarkeit der Unterkunft	61
2.8.2.	Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigte Einzugsrenovierung	61
2.8.3.	Ortsübliche Einzugsrenovierung.....	62
3.	Umfang der Leistung für Schönheitsreparatur	62
3.1.	Grundsatz	62
3.2.	Durchführung der Schönheitsreparatur	62
3.3.	Durchführung der Schönheitsreparatur in begründeten Einzelfällen durch Dritte	62
3.4.	Höchstbeträge für Material.....	63
4.	Dokumentationspflichten/Qualitätssicherung	64
4.1.	Dokumentationspflichten.....	64
4.2.	Erfassung in Allegro	64
4.3.	Qualitätssicherung.....	64
Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs.4 und 5 SGB II)		65
1.	Allgemeines zu § 22 Abs. 4 und 5 SGB II	65
2.	Zusätzliches Prüferfordernis „Erforderlichkeit des Umzuges“ bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Landkreis Hildesheim	65
2.1.	Erforderlichkeit des Umzuges innerhalb des Landkreis Hildesheim bei den Personengruppen U25 und Ü25 (§ 22 Abs. 4 i. V. m. § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II)	65
2.2.	Zusätzlich gilt für die Personengruppe U25 bei allen Umzügen (§ 22 Abs. 5 SGB II)	66
3.	Entbehrlichkeit der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II.....	67
4.	Angemessenheit des neuanzumietenden Wohnraums.....	67
5.	Besonderheit bei Migrant*innen in Gemeinschaftsunterkünften	68
5.1.	Verfahren bei Wohnsitzauflage.....	68
5.2.	Verfahren bei zur Vermeidung von Obdachlosigkeit untergebrachten Personen.....	68
6.	Dokumentationspflichten.....	68

Zusicherung und Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II)	69
1. Allgemeines zu § 22 Abs. 6 SGB II	69
1.1. Zusicherungserfordernis.....	69
1.1.1. Zuständigkeit	69
2. Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung	69
2.1. Ermessen bei der Erteilung der Zusicherung.....	69
2.2. Erteilung der Zusicherung nach § 22 Abs. 6 Satz 2.....	69
2.2.1. Der Umzug wurde vom kommunalen Träger veranlasst.....	70
2.2.2. Zusicherung, wenn der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist.....	70
2.2.3. Zusicherung aufgrund der Auffangnorm § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II	71
2.3. Umzug ohne Kenntnis des kommunalen Trägers.....	71
3. Personenkreise	71
3.1. Personenkreis, der nicht im Leistungsbezug steht.....	71
3.2. Personenkreis unter 25-jährige	71
3.3. Personenkreis weiterhin ausgeschlossenen Auszubildende	72
3.4. Personenkreis Migrant*innen in Gemeinschaftsunterkünften.....	72
4. Prüfung des Mietvertrages auf versteckte Kosten	72
5. Wohnungsbeschaffungskosten	72
5.1. Definition	72
5.2. Kosten für die Wohnungssuche.....	72
5.3. Kosten für die Vertragsaufbereitung	72
5.4. Maklergebühren/Vermittlungsprovision.....	73
5.5. Doppelte Mietzahlung	73
5.6. Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen	73
6. Mietkaution/Genossenschaftsanteile	73
6.1. Definition	73
6.2. Mietkaution	73
6.3. Genossenschaftsanteile an einer Wohnungsbaugesellschaft	74
6.4. Kautionsversicherung	74
7. Darlehensgewährung	74
7.1. Darlehnsnehmer.....	74
7.2. Darlehenssicherung.....	74
8. Darlehenstilgung	74
8.1. Aufrechnung während des Leistungsbezuges	74
8.2. Sofortige Fälligkeit bei Auszug der Unterkunft	75
8.3. Sofortige Fälligkeit bei Beendigung des Leistungsbezuges	75
9. Umzugskosten	75
9.1. Definition	75
9.2. Ermittlung des Umfanges der Leistungen für den Umzug	75
9.2.1. Transportfahrzeug	76
9.2.2. Kautionsversicherung für das Transportfahrzeug.....	76

9.2.3.	Schadensersatzanspruch der Mietwagenfirma	76
9.2.4.	Sperrmüllentsorgung	76
10.	Abweichendes Verfahren in begründeten Einzelfällen	76
11.	Ersatzbeschaffung untergegangenes Mobiliar bei einem Umzug	77
12.	Dokumentationspflichten.....	77
13.	Umsetzung in Allegro	77
	Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (§ 22 Abs. 8 SGB II).....	79
1.	Definition.....	79
2.	Grundsatz	79
3.	Schuldverpflichtungen für die Unterkunft	80
4.	Übernahme von Schulden für die Kosten der Unterkunft bei schuldhafter Verzögerung des Jobcenters	80
5.	Schuldverpflichtungen für eine vergleichbare Notlage	80
6.	Ermessen	81
7.	Sicherstellung der zukünftigen Zahlungen	81
8.	Vorrangiger Einsatz des Vermögens.....	81
9.	Darlehensweise Gewährung.....	81
10.	Darlehenstilgung	82
11.	Dokumentationspflichten.....	82
	Inkrafttreten und Schlussbestimmungen.....	82
	Anlagen zu § 22 Abs. 1 - 3, 4 und 5, 6 und Abs. 8 SGB II	83
	Änderungsverzeichnisse.....	86
	Stichwortverzeichnis.....	92

Laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung (§ 22 Abs. 1-3 SGB II)

1. Grundsätze und allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind¹.

Zunächst ist zu prüfen, inwieweit die geltend gemachten Unterkunfts- und Heizkosten tatsächlich anfallen und anzuerkennen sind (Ziffer 2 ff. für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9 ff. für Heizkosten). Werden erstmalig Leistungen bezogen, gilt eine Karenzzeit von einem Jahr für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft. Innerhalb dieser Zeit werden die Bedarfe für Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt. Hierzu wird auf die Regelungen unter Ziffer 6.4 ff. für die Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.4.1 für die Heizkosten verwiesen.

Im nächsten Schritt folgt die Bestimmung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft. Dies bedeutet, dass unabhängig vom Einzelfall zu ermitteln ist, welche Kosten als angemessen angesehen werden. Hierzu hat das BSG grundsätzlich bestimmt, dass die sog. Produkttheorie (abstrakt angemessene Wohnfläche x abstrakt angemessenem Quadratmeterpreis = Richtwert) anzuwenden ist. Die Überprüfung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf Weiteres anhand der Höchstbeträge nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) und den Mietstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fassung zzgl. eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% (Ziffer 6 ff. für Unterkunfts-kosten). Zu den Heizkosten wird auf die Regelungen in Ziffer 9 ff. verwiesen.

Im letzten Schritt ist die konkrete Angemessenheit festzustellen. Hier ist im Rahmen des Einzelfalles zu prüfen, inwieweit die konkret anfallenden Kosten im Rahmen der abstrakten Angemessenheitswert abzuweichen ist (Ziffer 6.5 ff. für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.6 ff. für Heizkosten). Bei Feststellung, dass die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert nicht überschreiten, sind die tatsächlichen Kosten angemessen und anzuerkennen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert, ist ggf. ein Kosten-senkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.6 ff. für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.7 ff. für Heizkosten).

1.1. Mischfälle

In sog. „Mischfällen“ (Leistungsanspruch nach dem SGB II und SGB XII und/oder AsylbLG innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft) sind die Entscheidungen zu den Unterkunfts- und Heizkosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger zu treffen.

1.2. Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde

Das Mietvertragsverhältnis besteht lediglich zwischen dem Mieter (leistungsberechtigte Person) und dem Vermieter. Grundsätzlich dürfen dem Vermieter aus Gründen des Datenschutzes keine Auskünfte erteilt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet die Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit der leistungsberechtigten Person an den Vermieter. Hierdurch wird die Behörde jedoch nicht zum Erfüllungsgehilfen des Mieters². Gleiches gilt für die Verträge hinsichtlich der Energieversorgung.

Eine leistungsberechtigte Person kann grundsätzlich jederzeit die Erklärung, dass Direktzahlungen an den Vermieter ergehen dürfen, widerrufen. Zur Verhinderung von Mietschulden sollte der leistungsberechtigten Person das Informationsschreiben (Anlage 10c) zugesandt werden.

¹ § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II

² BGH 21.10.2009, VIII ZR 64/09

1.3. Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs

Um eine Unterkunft handelt es sich, wenn bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, tatsächlich geeignet sind, vor Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit, einschließlich der Möglichkeiten sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren³.

Im Regelfall handelt es sich hierbei um eine angemietete Wohnung oder um im Eigentum der leistungsberechtigten Person stehendes und selbst genutztes Haus oder Wohnung.

Unterkünfte sind aber auch

- Not- oder Obdachlosenunterkünfte⁴,
- Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge (Wohncontainer, Zelte u. Ä.),
- Hotel- oder Pensionszimmer⁵,
- Bau- oder Wohnwagen⁶ bzw. ein Wohnmobil⁷
- Zelt (Voraussetzung ist, dass die Aufstellung eines Zeltes auf einen umzäunten Stellplatz, der bauordnungsrechtlich als Campingplatz zugelassen ist, verbunden mit der Möglichkeit der Nutzung von Sanitäranlagen und Stromanschlüssen für einen vorübergehenden Zeitraum⁸).

Kosten für die Unterbringung/Einlagerung von persönlichem Hab und Gut kann unter besonderen Umständen ebenfalls als Unterkunftsbedarf anerkannt werden.

Zu den vorgenannten Fallgestaltungen wird auf die Regelungen unter Ziffer 3.5, 3.6, 3.7 und 3.9 verwiesen.

Keine Unterkunft im obigen Sinne, sind ein Schlafsack oder ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus)⁹.

2. Übernahmefähige Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen

Als Kosten der Unterkunft ist die vertraglich vereinbarte Kaltmiete (Ziffer 2.2 ff.) zuzüglich der anzuerkennenden Betriebskosten (Ziffer 2.2.4 ff.) anzusehen. Zuschläge, die der Vermieter für die Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den vereinbarten Mietzins aufschlägt, gelten als Unterkunftsbedarf (Ziffer 2.3.2, sowie Ziffer 2.7 unter dem Kapitel „Bedarfe für Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II)“).

Für die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses sind die einschlägigen Vorschriften der §§ 535 ff. BGB maßgeblich. Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen (Miet-)vertrag beruhen, sind in der Regel nicht zu übernehmen, weil der entsprechende Mietvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt (§ 134 BGB). Vor einer Entscheidung in einem derartigen Fall ist das weitere Verfahren zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen.

2.1. „Irreguläre“ Unterkünfte

Im Rahmen der Grundsicherung sind zur Deckung des Unterkunftsbedarfs geeignete und tatsächlich auch genutzte Räumlichkeiten zunächst auch dann als „Unterkunft“ anzuerkennen, wenn deren Nutzung zivil- oder bau- bzw. straßenrechtlich nicht rechtmäßig sind¹⁰ oder untersagt werden könnten¹¹. Bei „irregulären“ Unterkünften oder solchen, deren Nutzung zu

³ BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

⁴ BVerwG 12.12.1995, 5 C 28.93

⁵ SG Reutlingen 13.12.2007, S 3 AS 3532/07, VG Braunschweig 12.08.1992, 4 B 4316/92, VG Stade 14.08.1992, 6 B 51/92

⁶ VGH HES 03.09.1991, 9 TG 3588/90, LSG HES 28.10.2009, L 7 AS 326/09 B ER

⁷ BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

⁸ LSG NRW 10.2.2022, L 19 AS 1201/21

⁹ LSG RPF 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

¹⁰ LSG NSB 22.06.2006, L 8 AS 165/06 ER

¹¹ BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

Wohnzwecken durch bauliche Mängel gemindert oder ausgeschlossen ist, ist lediglich zu prüfen, in welchem Umfang Aufwendungen entstehen¹².

Ist der Mietvertrag zivilrechtlich unwirksam, hat dies ggf. die Unangemessenheit der Unterkunft zur Folge und die Aufwendungen sind nicht dauerhaft zu übernehmen. Der Grundsicherungsträger kann die zivilrechtliche Wirksamkeit einer mietvertraglichen Vereinbarung überprüfen¹³ und durch eine entsprechende Kostensenkungsaufforderung der leistungsberechtigten Person abverlangen, die Rechtswidrigkeit der getroffenen Vereinbarung im Verhältnis zum Vermieter auch geltend zu machen und ggf. durchzusetzen (Ziffer 12).

2.2. Vereinbarte Miete

2.2.1. Kaltmiete

Die Kaltmiete (Nettokaltmiete) deckt allein die Kosten für die Nutzung der Wohnräume ab und beinhaltet weder kalte noch warme Betriebskosten. Diese sind zusätzlich zur Kaltmiete zu entrichten.

2.2.2. Bruttomiete

Die Bruttokaltmiete (Inklusivmiete) enthält alle Betriebskosten für eine gemietete Unterkunft, die direkt mit der Miete gezahlt werden und bei denen keine weiteren Kosten mehr entstehen (pauschale Abgeltung der Betriebskosten). Eine zusätzliche jährliche Abrechnung der Betriebskosten entfällt. Der Vermieter ist berechtigt, eine Erhöhung der Pauschale für die Zukunft festzusetzen, wenn er nachweist, dass die bisher vereinbarte Pauschale nicht auskömmlich war. Eine neue vertragliche Regelung ist hierzu nicht erforderlich, der Mieter ist lediglich über die Erhöhung der Pauschale zu informieren.

2.2.3. Mietminderung

Bei Mietminderung ist die geminderte Miete bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Falls es im späteren Verfahren zu dem Ergebnis kommt, dass kein Minderungsrecht bestand, ist die Nachforderung des Vermieters Teil der Unterkunftskosten im Monat, in dem die Nachforderung fällig geworden ist¹⁴. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist von dem mietvertraglich vereinbarten Mietzins auszugehen.

2.2.4. Betriebskosten

Die Betriebskostenverordnung (BetrKV)¹⁵ ist Grundlage für die Abrechnung von Betriebskosten. Die darin genannten Betriebskostenarten können vom Vermieter nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Ergibt sich eine Änderung der Rechtslage (Gesetz, Satzung der Kommune o.ä.) sind die betroffenen Betriebskostenarten abrechnungsfähig, auch wenn sie nicht mietvertraglich geschuldet sind.

Zu den Betriebskosten gehören nach § 1 Abs. 2 BetrKV nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Beträge für Garagen und Gartenbenutzung keine Betriebskosten

Auch Aufwendungen des Vermieters im Zusammenhang mit der Instandhaltung der Wohnung/des Gebäudes, Miet-/Leasingkosten, Reparaturkosten-, Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung u. Ä. können nicht als Betriebskosten abgerechnet werden.

¹² LSG BE-BB 08.03.2006, L 19 B 42/06 AS ER

¹³ BGS 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

¹⁴ LSG Sachsen, 17.03.2022, L 3 AS 568/21

¹⁵ <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/betrkv/gesamt.pdf>

Folgende Positionen sind nach § 2 BetrKV abrechnungsfähig (abschließende Aufzählung):

1.	<u>Öffentliche Lasten</u>
	z. B. <u>Grundsteuer, Regenwassergebühr, Straßenreinigung</u>
2.	<u>Wasserversorgung</u>
	Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (nur die Hauptwasseruhr, NICHT zusätzliche Wasseruhren in den Mietwohnungen), Kosten ihrer Verwendung einschl. Eichung sowie Berechnung und Aufteilung, Wartung von Wassermengenreglern, Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe
3.	<u>Entwässerung</u>
	Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Betrieb einer Entwässerungspumpe. Kosten für Reparaturen am Abflussrohr sind keine Entwässerungskosten. Ggf. fallen solche Kosten unter Kleinreparaturen (Ziffer 2.3.1)
	Die Ziffer 4 bis 6 sind leistungsrechtlich den Heizkosten zuzuordnen:
4.	<u>zentrale Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage</u>
	a) <u>Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage</u> <u>oder</u> b) <u>des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage</u> <u>oder</u> c) <u>der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a</u> <u>oder</u> d) <u>der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten</u>
5.	<u>zentrale Warmwasserversorgungsanlage</u>
	a) <u>Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage</u> <u>oder</u> b) <u>der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a</u> <u>oder</u> c) <u>der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten</u>
6.	<u>verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</u>
	a) <u>bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,</u> <u>oder</u> b) <u>bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,</u> <u>oder</u> c) <u>bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind</u>
7.	<u>Aufzug</u>
	Kosten für den Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage, nicht jedoch die Kosten für die Reparatur des Aufzuges.

8.	<u>Straßenreinigung und Müllbeseitigung</u>
	für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen. Für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung
9.	<u>Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung</u>
	Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs, NICHT: Streumittel im Winter oder kompletter Winterdienst. Kosten für die Ungezieferbekämpfung zur Vorsorge, NICHT bei akutem Befall
10.	<u>Gartenpflege</u>
	Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen. Spreng- und Gießwasser, lfd. Kosten für Rasenmäher u. a. Geräte, z. B. Benzin, Schmierstoffe, Wartung. Liegen die geltend gemachten Kosten sowohl für Eigenheime als auch Mietwohnungen unterhalb der vom DMB ermittelten durchschnittlichen Kosten von 0,11 Euro pro m ² Wohnfläche und Monat ¹⁶ , kann eine Überprüfung unterbleiben.
11.	<u>Beleuchtung</u>
	Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und für die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume oder Waschküche
12.	<u>Schornsteinreinigung</u>
	Kehrgebühren nach der maßgeblichen Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind
13.	<u>Sach- und Haftpflichtversicherung</u>
	Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug; NICHT: Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümergevereinen, Reparaturkostenversicherung, Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung
14.	<u>Hauswart</u>
	Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese NICHT die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden. Sofern die geltend gemachten Kosten für das gesamte Gebäude im Jahr 500,00 Euro nicht überschreiten, kann eine Überprüfung unterbleiben.
15.	<u>Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen</u>
	a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

¹⁶ DMB Betriebskostenspiegel für Deutschland; Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020

	<p>hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Abs. 1 des Telekommunikationsgesetzes Bis zum 30.06.2024 sind bei Bestandswohnungen die Aufwendungen berücksichtigungsfähig, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages kein Wahlrecht hierzu hatte, bei Neuanmietungen, nur dann, wenn ebenfalls bei der Anmietung der Unterkunft kein Wahlrecht besteht und der Einzug in eben diese Wohnung erforderlich ist (z. B. kein Alternativwohnraum vorhanden). Darüber hinaus müssen die Kosten der Unterkunft auch mit den Kosten für Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen insgesamt angemessen sein (Ziffer 2.3.2). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.</p>
16.	<p>Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege</p>
	<p>Betriebsstrom, Kosten für die Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.</p>
17.	<p>Sonstige Betriebskosten</p>
	<p>Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nr. 1 bis 16 nicht erfasst sind. Die sonstigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag eindeutig und unmissverständlich festgelegt werden. Folgende Kosten können nach der Rechtsprechung als "sonstige Betriebskosten" vereinbart werden, vorausgesetzt, sie werden namentlich benannt: Kosten für ein <u>Schwimmbad</u>, <u>Sauna</u> oder andere <u>Gemeinschaftseinrichtungen</u>, Prüfgebühren für <u>Feuerlöscher</u>, Kosten der <u>Dachrinnenreinigung</u>, turnusmäßige Prüfung einer <u>Elektroanlage</u>, die sog. Elektrorevision, Überprüfungskosten für andere <u>technische Einrichtungen</u>, z. B. Gasleistungen, <u>Pförtner</u>, <u>Concierge</u> oder <u>Doorman</u>. Kosten für einen <u>Sicherheitsdienst</u> sind unter der Position „Sonstige Betriebskosten“ umlagefähig, wenn aufgrund der Verhältnisse vor Ort die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung, sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit konkret erforderlich ist¹⁷. Kosten für die Anmietung und Wartung von <u>Rauchwarnmeldern</u>, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde.¹⁸</p>

2.3. Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis

2.3.1. Kosten für Reparaturen, Entrümpelung

Die Kosten für z. B. Reparaturen/Austausch aufgrund von Beschädigungen an der Mietsache sind keine berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten, da es sich hierbei um einen Schadensersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter handelt. Gleiches gilt für die Kosten einer Entrümpelung der Wohnung, da diese ebenfalls durch ein vertragswidriges Verhalten des Mieters entstehen.

Aufwendungen für Kleinreparaturen und Instandhaltung zählen nicht zu den Unterkunftskosten. In Betracht kommt allein die Gewährung eines Darlehens nach § 24 SGB II ¹⁹

¹⁷ BGH 05.04.2005, VII ZR 78/04 und LG Berlin 08.07.2019, 65 S 231/18

¹⁸ BGH 22.01.2008, VI ZR 126/07

¹⁹ LSG NSB 07.03.2023, L 9 AS 69/19

2.3.2. Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale

Die Kosten für eine Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum und Gartennutzung sind nur dann berücksichtigungsfähig, wenn die Unterkunft nur in Verbindung mit den Leistungen/Ausstattungsmerkmalen anzumieten war und die Miete auch unter Berücksichtigung der Kosten insgesamt angemessen ist²⁰. Gleiches gilt für einen Zuschlag für die Küchenmöblierung²¹, Teil- oder Vollmöblierung der Wohnung und bis zum 30.06.2024 bei Kosten für Kabelanschluss/Gemeinschaftsantenne (Ziffer 2.2.4 Nr. 15). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen. Ab dem 01.07.2024 ist das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen nicht mehr über die Betriebskosten abrechnungsfähig. Die mietende Person kann frei über den Anbieter entscheiden und einen Vertrag abschließen. Die Kosten hierfür sind keine Unterkunftskosten.

Wird ein gesonderter Mietvertrag für die oben genannten Leistungen/Ausstattungsmerkmale - losgelöst vom Mietvertrag für die Unterkunft - abgeschlossen, stellen die Aufwendungen hierfür keine Unterkunftskosten dar.

Überträgt der Vermieter die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB auf den Mieter, gehören diese Kosten, auch wenn sie weiterhin gesondert ausgewiesen sind, zur vertraglich geschuldeten (Kalt-)Miete²² (Ziffer 2.2.1). Gleiches gilt für einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“. Dieser Zuschlag stellt neben der Grundmiete ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters dar. Letztlich handelt es sich um einen bloßen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation²³. Die Regelungen zu Leistungen für Schönheitsreparaturen sind dem Kapitel „Bedarfe für Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II)“ zu entnehmen.

2.3.3. Zusätzlich zu erbringende Aufwendungen (Annexkosten)

Zu den zusätzlich zu erbringenden Aufwendungen zählen

- Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche²⁴. Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. können Fragen bezüglich eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs geklärt werden (Ziffer 12 ff.).
- Aufwendungen für eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. eines Pflegesachverständigen, welche zur Beurteilung, inwieweit Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, notwendig ist (Ziffer 6.5.1.3),
- Aufwendungen für die Ermittlung eines bauwirtschaftlichen Bedarfes nach Ziffer 4.3 (Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur).

Diese sind als sonstige Kosten für die Unterkunft anzuerkennen.

Bei einer jährlich wiederkehrend zu entrichtenden Avalprovision (Kosten der Bank für eine Garantiezusage) auf eine Mietkautionsbürgschaft handelt es sich um laufende Kosten einer Dienstleistung zur Aufrechterhaltung der Wohnung. Bei dieser Aufwendung handelt es sich um einen laufenden Unterkunftsbedarf. Sind die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Avalprovision angemessen, sind diese Kosten als laufende Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Sofern es kostengünstigere Gestaltungsmöglichkeiten gibt (Bspw. Darlehen für die Mietkaution nach § 22 Abs. 6 SGB II) ist die leistungsberechtigte Person auf die Obliegenheit, alle Möglichkeiten zur Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit auszuschöpfen (§ 2 Abs. 1 SGB II) hinzuweisen²⁵. Ggf. ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.6).

²⁰ BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

²¹ BSG 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

²² BSG 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr. 15

²³ BGH 30.05.2017, VIII ZR 31/17

²⁴ BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

²⁵ LSG NSB 26.11.2019, L 11 AS 814/18

Bei Aufwendungen für eine private Haftpflichtversicherung kann es sich um einen Unterkunftsbedarf handeln. Voraussetzung für die Übernahme ist, dass der Abschluss dieser Versicherung oder Aufrechterhaltung eine mietvertragliche Verpflichtung erfüllt, ein hinreichend enger sachlicher Zusammenhang zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung besteht und die Gesamtaufwendungen für die Unterkunft angemessen sind²⁶.

3. Besondere Mietverhältnisse

3.1. Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft

Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften sind einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung gleichgestellt. Werden bei Untermietverhältnissen auch Kosten für Strom oder Telefon im Rahmen einer Bruttomiete (Inklusivmiete) verlangt, können diese als Unterkunfts-/Heizkosten berücksichtigt werden²⁷. Voraussetzung hierfür ist, dass die Unterkunfts-/Heizkosten auch mit diesen Kosten insgesamt angemessen sind.

Vermietet die leistungsberechtigte Person Teile der selbst bewohnten Unterkunft, ist der abgeschlossene Untermietvertrag Grundlage für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Unterkunft und Heizung. Einnahmen aus diesem Untermietverhältnis, die der leistungsberechtigten Person tatsächlich zufließen, sind nicht als ein Einkommen nach § 11 SGB II anzurechnen, sondern mindern unmittelbar die tatsächlichen Bedarf für Unterkunft in der im Rahmen der Hilfeberechnung (Ziffer 5).

Bei abgetrennten Wohneinheiten des selbstbewohnten Eigentums (z. B. Doppelhaushälfte, Einliegerwohnung) sind die Einnahmen als Einkommen aus Vermietung und Verpachtung nach § 11 SGB II anzurechnen.

3.2. Mietverhältnisse zwischen Verwandten

Bei einem Mietverhältnis zwischen Verwandten ist von Bedeutung, dass die leistungsberechtigte Person einer tatsächlichen Forderung zur Zahlung der vereinbarten Miete und Betriebskosten ausgesetzt ist und diese nicht dauerhaft gestundet wird²⁸. Dieses ist insbesondere dann zu prüfen, wenn der Mietvertrag während des Leistungsbezuges oder kurz vor der Antragstellung abgeschlossen wird. Es ist ein Nachweis über die getätigten Mietzahlungen von der leistungsberechtigten Person vorzulegen. In Fällen, in denen ein Mietverhältnis nicht glaubwürdig dargelegt wird, ist im Rahmen der Auskunfts- und Mitwirkungspflicht abzufragen, ob die Mieteinnahmen seitens des Vermieters beim zuständigen Finanzamt versteuert werden²⁹. Handelt es sich beim Vermieter um eine gegenüber der leistungsberechtigten Person zum Unterhalt verpflichtete Person, ist das Finanzamt auskunftsverpflichtet³⁰. Ggf. ist zu prüfen, ob die Sachverhaltsaufklärung durch einen Hausbesuch zur Inaugenscheinnahme der Wohnverhältnisse erfolgen kann.

Lebt die leistungsberechtigte Person in einem Haushalt mit der verwandten und/oder verschwägerten Person und hat mit dieser einen Untermietvertrag bzw. Mietvertrag abgeschlossen, ist der rechtliche Bindungswille an dem Mietvertrag im Rahmen der Prüfung, ob eine Haushaltsgemeinschaft nach § 9 Abs. 5 SGB II besteht, zu hinterfragen. Auf die Fachlichen Hinweise der BA zu § 9 SGB II wird verwiesen. Wird festgestellt, dass eine Haushaltsgemeinschaft besteht und im Rahmen dieser die verwandte und/oder verschwägerte Person aufgrund ihres Einkommens Leistungen an die leistungsberechtigte Person erbringen kann, wird die zur Verfügung gestellte Unterkunft als Sachleistung gewährt. Kosten für Unterkunft und Heizung sind nicht anzuerkennen.

Ein Mietvertrag unter Familienmitgliedern ist sozialleistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen, wenn ein Missbrauchsfall nahe liegt. Ein Anhaltspunkt hierfür kann sein, wenn vorher

²⁶ BSG 30.06.2021, B 4 AS 76/20

²⁷ BSG 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

²⁸ BSG 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; BSG 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

²⁹ § 60 SGB II

³⁰ § 21 Abs. 4 SGB X)

die Unterkunft unentgeltlich gewährt und der Mietvertrag in dem Bewusstsein abgeschlossen wurde, dass die Miete aufgrund von Sozialleistungen finanziert werden kann. Weitere Anhaltspunkte für ein „zweifelhaftes“ Mietverhältnis liegen vor wenn die leistungsberechtigte Person viele Jahre mit (unterschiedlichen) Familienmitgliedern in rechtlich unregelmäßigen Verhältnissen lebt, von den Familienmitgliedern zu keinem Zeitpunkt versucht wurde, Forderungen aus dem „Mietvertrag“ zu realisieren und jahrelang die vollständigen Heiz- und Betriebskosten für die Unterkunft übernommen wurden, ohne diese bei der leistungsberechtigten Person einzufordern³¹. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch vor, wenn die mietfordernde Partei glaubhaft darlegt, dass die Mieteinnahmen zur Sicherstellung des eigenen Lebensunterhaltes benötigt werden.

3.3. Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum

Wird Wohnraum gewerblich/freiberuflich genutzt, so mindert dieser Anteil der Wohnfläche die tatsächlichen Unterkunftskosten. Wurden die Kosten der Unterkunft bereits auf das angemessene Maß gesenkt, sind die Anteile für die gewerbliche/freiberufliche Nutzung nicht zu reduzieren.

Wird im Rahmen der Steuererklärung die gewerblicher/freiberuflicher Nutzung der Unterkunft anerkannt, ist die im Steuerbescheid genannte Wohnfläche bzw. die steuerrechtlich anerkannten Betriebsausgaben für Miete/Betriebskosten als Grundlage für den Anteil bzw. Minderungsbetrag heranzuziehen. Die verbleibenden Kosten für Unterkunft und Heizung sind als Kosten für die Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Können die Angaben nicht wie vorgenannt ermittelt werden, ist bei Antragstellung bzw. Aufnahme der Tätigkeit die leistungsberechtigte Person zu befragen, wie viel m² für die Durchführung der Tätigkeit benutzt werden.

Das vorgenannte gilt auch für die Ausübung von Kindertagespflege³².

Sind bei der Tagespflege die darauf entfallenden Anteile nicht bestimmbar, kann eine Aufteilung nach dem Kopfteilprinzip erfolgen³³.

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person bewohnt eine 85m² große Wohnung und nutzt 15m² davon gewerblich. An Aufwendungen fallen 420,00 € für Kaltmiete inkl. Betriebskosten und 75,00 € an Heizkosten an. Der Anteil für die gewerbliche Nutzung beträgt 17,65% (15m² x 100 / 85m²). Somit sind 74,13 € (17,65 % von 420,00 €) von den Unterkunftskosten und 13,24 € (17,65% von 75,00 €) von den Heizkosten in Abzug zu bringen. An Unterkunftskosten sind 345,87 € (420,00 € - 74,13 €) und an Heizkosten 61,76 € (75,00 € - 13,24 €) anzuerkennen.

3.4. Staffelmietverträge

Staffelmietverträge sehen in bestimmten zeitlichen Abschnitten Steigerungen der monatlichen Miete vor.

Übersteigt die Miete im Laufe der Mietzeit die angemessenen Kosten, können diese, solange sie angemessen sind, anerkannt werden. Sobald absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person zu diesem Zeitpunkt weiter auf Leistungen angewiesen sein wird, ist sie darauf hinzuweisen, dass die Miete und Betriebskosten nur im angemessenen Umfang anerkannt werden. Es ist rechtzeitig ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.6 ff.).

3.5. Nutzungsentgelte

Die für Obdachlosenunterkünfte und andere durch Ordnungsbehörden in Anspruch genommene Unterkünfte zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Ist eine Unterbringung in einer solchen Unterkunft oder Unterbringung bei z. B. Verwandten/Bekanntem nicht möglich, können im Ausnahmefall auch die Kosten für ein einfaches Hotel- oder Pensionszimmer übernommen werden. Zum Nachweis sind die Vorlage ei-

³¹ LSG NRW 16.02.2016, L 2 AS 242/12.

³² LSG MVP 18.12.2008, L 8 AS 60/08

³³ Fachliche Hinweise der BA zu §§ 11-11b SGB II, Anlage 5

ner entsprechenden ordnungsrechtlichen Unterbringungsverfügung, sowie ein Kostennachweis (Gebührenbescheid oder Entgeltberechnung) erforderlich. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

Von der ehemaligen vermietenden Person können Nutzungsentgelte verlangt werden, wenn die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Räumung weiter durch die leistungsberechtigte Person tatsächlich bewohnt wird. Die von der ehemaligen vermietenden Person schlüssig dargelegte Nutzungsschädigung zählt zu den Unterkunftskosten. Die Forderung im gerichtlichen Verfahren zu weiteren ausstehenden Mietzahlungen, kann als Zahlungsbegründende Unterlage anerkannt werden. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

3.6. Aufwendungen bei anderen Wohnformen

Lebt die leistungsberechtigte Person in einem Wohnwagen oder Zelt, zählt die Stellplatzmiete auf dem Campingplatz zu den Unterkunftskosten.

3.7. Aufwendungen für die Einlagerung von Hausrat

Ist der Wohnraum einer leistungsberechtigten Person derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z. B. Bett, Schrank) und persönlichen Gegenstände (z. B. Geschirr, Kleidung) nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Unterkuftsbedarf auch angemessene Kosten für eine vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies kann regelmäßig bei einer Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft der Fall sein. Die anfallenden Einlagerungskosten müssen gemessen an den eingelagerten Gegenständen angemessen sein und die Gesamtkosten (Unterkufts- und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen Kosten nicht übersteigen³⁴.

Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten insgesamt ist entsprechend der Ziffern 6 ff. zu prüfen. Hierbei ist zu berücksichtigen, inwieweit die Einlagerung der des Hausrates nur vorübergehend erfolgt und die Aufgabe des Hausrates unwirtschaftlich wäre.

Die (isolierte) Miete für den Lagerraum muss – gemessen am Wert der eingelagerten Güter – wirtschaftlich sein³⁵.

3.8. Aufwendungen bei Aufenthalt im Frauenhaus

Die Kosten für die Unterbringung im Frauenhaus sind ebenfalls Unterkunftskosten. Hierbei ist zu beachten, dass diese Unterbringungskosten auch Aufwendungen für Betreuung enthalten können. Nur der Anteil, der auf die Kosten der Unterkunft entfällt, ist anzuerkennen. Auf § 36a SGB II wird verwiesen.

Der anzuerkennende Tagessatz für Unterkunft und Heizung ist der jeweils gültigen Vergütungs- und Zuwendungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Hildesheim und dem Frauenhaus vereinbart. Bis zum Inkrafttreten der Folgevereinbarung gilt der jeweilige Tagessatz fort. Eine Zahlung der Aufwendungen direkt an das Frauenhaus ist nur möglich, wenn im Einzelfall von der leistungsberechtigten Person die „Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten“ und eine „Abtretungserklärung“ vorgelegt wird (Anlagen 10a und 10b).

3.9. Unterbringung leistungsberechtigter Personen bei Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II und Leistungsberechtigung nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens

Bei einem Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II und sofortige Leistungsberechtigung nach dem SGB II nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung wie folgt anzuerkennen:

Wird vor Antragstellung seitens der Ordnungsbehörde zur Abwendung von Obdachlosigkeit eine Unterkunft zur Verfügung gestellt oder erfolgt dies seitens des Landkreises Hildesheim, Amt 913, sind die hierfür geltend gemachten Nutzungsentgelte bzw. Aufwendungen für die

³⁴ BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

³⁵ LSG Berlin-Brandenburg, 6.5.2022, L 34 AS 2279/18; info also 2023, 140, beck-online

Unterbringung als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Beim vorgenannten handelt es sich regelmäßig um Unterbringung in einer Groß- oder Notunterkunft (z. B. Hotel, Pension, Turnhalle, Wohncontainer, Gemeinschaftszelt u. Ä. oder dezentrale Unterkunft welche Kreisseitig angemietet wurde).

Die Kosten für einen Sicherheitsdienst (auch Pförtner, Concierge oder Doorman) im Rahmen der Unterkunftskosten sind zu übernehmen, wenn aufgrund der Verhältnisse vor Ort die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit konkret erforderlich ist (Ziffer 2.2.4 Nr. 17).

Die Höhe des Nutzungsentgeltes ergibt sich aus der jeweiligen Gebührensatzung/Gebührenbescheid/Kostenmitteilung (auch in Tabellenform).

Die seitens des Landkreises Hildesheim, Amt 913, insgesamt entstehenden Unterkunfts- und Heizkosten für die Unterbringung sind durch das Jobcenter Hildesheim in Form einer Sachleistung in die Berechnung des Leistungsanspruches nach dem SGB II einzustellen. Hierfür wird dem Jobcenter Hildesheim die entsprechenden Angaben zur den Aufwendungen für die Unterbringung übermittelt, ebenso notwendige Erklärungen der leistungsberechtigten Person (z. B. „Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten“, ggf. „Abtretungserklärungen für Regelleistungsanteile und/oder Haushaltsenergie/Mehrbedarf Warmwasser nach § 21 Abs. 7 SGB II“).

Für die Gewährung der Sachleistung ist der vorgegebenen Textbaustein „Sachleistung KdU“ (Anlage 9a) für den jeweiligen Bewilligungsbescheid von laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II zu verwenden.

Die Anerkennung der vorgenannten Bedarfe endet bei Auszug aus der Unterkunft.

Hat die leistungsberechtigte Person einen ein Untermietvertrag mit der jeweiligen Behörde geschlossen, findet Ziffer 3.1 Anwendung.

3.10. Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden

Wird eine Unterkunft von weiteren Personen genutzt, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl. Hiervon ist abzuweichen, wenn eine anderweitige verbindliche Regelung, wie z. B. ein Untermietvertrag, vorhanden ist (Ziffer 3.1).

4. Kosten für Haus- und Wohneigentum

4.1. Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand

Für das selbst bewohnte Haus- und Wohneigentum ist eine Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes vorzunehmen und zu dokumentieren. Die hierfür notwendigen Angaben sind durch die leistungsberechtigte Person in der Bescheinigung über selbst genutzten Wohnraum (Anlage 2b) zu machen. Die in der DVO zu § 82 SGB XII genannten Kosten können ein Anhaltspunkt dafür sein, in welchem Umfang berücksichtigungsfähige Kosten im Rahmen des § 22 SGB II entstehen³⁶.

Bei der Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes sind die Aufwendungen des laufenden Kalenderjahres oder soweit dies nicht möglich ist, die des Vorjahres zu berücksichtigen. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass zur Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes die jeweils aktuellen Unterlagen benötigt werden, und diese nach Erhalt vorzulegen sind.

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen alle notwendigen Ausgaben. Hierbei handelt es sich um folgende Positionen:

⇒ Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins)

Die Höhe der Zinsverbindlichkeiten ist nach einzelnen Kreditverträgen aufzuschlüsseln.

Zinsverbindlichkeiten, die nach Kündigung des Immobiliendarlehensvertrages und nach-

folgender Ratenzahlungsvereinbarung für die Restschuldzahlungen auf eine überwiegend

³⁶ BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

aufgelaufene Zinszahlung zu leisten waren, um das Kreditinstitut zum (weiteren) Absehen von Zwangsmaßnahmen zu veranlassen, sind nicht als Aufwendungen für die Unterkunft einer selbstgenutzten Immobilie anzuerkennen. Bei diesen Zahlungen handelt es sich um die (ratenweise) Tilgung vergangener Schulden, nicht aber um im Bedarfszeitraum fällig werdende Forderungen in Bezug auf das selbstgenutzte Wohneigentum³⁷.

Im Regelfall zählen Tilgungsleistungen, Abschreibungen und Aufwendungen für Verbesserungen u. Ä. nicht zum Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand, da diese der Vermögensbildung dienen. Ebenfalls sind die Ausgaben für den Kauf auf Rentenbasis (Leibrentenzahlung bei vorbehaltenem Rücktritt) nicht anzuerkennen³⁸.

Beim Mietkauf *„handelt es sich um einen sog. Mischvertrag. Es existiert kein einheitlicher Typus des Mietkaufs, so dass die rechtliche Einordnung letztlich von den Umständen des Einzelfalles abhängig ist. Es kann sich um einen reinen Mietvertrag, Kaufvertrag oder auch Leasingvertrag handeln. ...“*³⁹. Solange der Mieter die Option zum Erwerb der Sache noch nicht ausgeübt hat, gilt ausschließlich Mietrecht. Nach Ausübung der Option gilt dagegen Kaufrecht⁴⁰.⁴¹ Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

In Ausnahmefällen können Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten anerkannt werden⁴². Voraussetzung hierfür ist, dass die Tilgungsverpflichtung zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar ist und die leistungsberechtigte Person vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternimmt, die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Darüber hinaus muss der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt sein, die Finanzierung weitgehend abgeschlossen sein, der Vermögensaufbau, welcher durch die Übernahme der Tilgungsleistungen stattfindet, in einer überschaubaren Übergangszeit erfolgt sein und die Berücksichtigung der Tilgungsleistungen der Vermeidung von möglicherweise noch höherer Kosten für die Allgemeinheit, etwa in Form der Übernahme von Umzugskosten oder höherer Mietkosten dient⁴³. Liegt in einem solchen Fall der notwendige Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand des Wohneigentums inklusive der anerkannten Tilgungsleistungen unter den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung, kommt eine Anerkennung der Tilgungsleistungen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine Mietwohnung in Betracht.

⇒ Erhaltungsaufwand, Hausverwaltungsgebühr

Die Instandhaltungspauschale gehört nicht zum Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand für das Wohneigentum⁴⁴. Ebenso sind die Ausgaben (einschl. Schuldzinsen) für Um- und Anbauten sowie für Verbesserungen des Wohneigentums nicht als Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand anzuerkennen.

Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung sind Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie, sowie Sonderzahlungen für Instandhaltung und Reparatur, sofern sie durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen wurden, anzuerkennen, denn als Eigentümer besteht keine Möglichkeit gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Aus gleichem Grund gilt dies auch für die Hausverwaltergebühr.

⇒ Aufwendungen analog der Betriebskosten lt. § 2 BetrKV (Ziffer 2.2.4)

³⁷ BSG 12.12.2019, B 14 AS 26/18 R

³⁸ BSG 16.02.2012, B 4 AS 14/11R; BSG 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R

³⁹ vgl. BGH, Urteil vom 15. März 1990 – I ZR 120/88 –, Rn 22

⁴⁰ vgl. H. Schmidt in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann (Hrsg.), beck-online.Großkommentar zum Zivilrecht, Stand: Juli 2020, § 535 BGB Rn 81 mwN

⁴¹ LSG NSB 22.09.2020, L 11 AS 415/20 B ER

⁴² BSG 18.06.2009, B 14/11b AS 67/06 R

⁴³ BSG 03.12.2015, B 4 AS 49/14

⁴⁴ BSG 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

⇒ sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
Hierzu gehören z. B. anteilige Kosten für die Erstellung eines Energieausweises bei Eigentümergeinschaften, da diese die Pflicht haben, einzelnen Eigentümern bei Verkauf oder Vermietung ihrer Wohnung einen Energieausweis bereitzustellen.

Bei Vermietung von Teilen des selbst genutzten Wohneigentums sind die auf den vermieteten Wohnflächenanteil entfallenden Hauslasten nicht beim leistungsberechtigten Eigentümer als Unterkunftskosten zu berücksichtigen (Ziffer 3.1).

4.2. Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung

Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hat monatsweise zu erfolgen, obwohl zur Prüfung der Angemessenheit bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime nicht monatlich, sondern in unterschiedlichen Zeitabständen anfallen. Für eine monatliche Gewährung von durchschnittlichen Aufwendungen besteht keine Rechtsgrundlage. Die "Verrechnung" von Monaten, in denen seitens des Jobcenters an die leistungsberechtigte Person zu viel gezahlt wurde, mit solchen, in denen zu wenig gezahlt wurde, scheidet ebenfalls mangels Rechtsgrundlage aus⁴⁵. Eine solche Vorgehensweise ist nur im Rahmen einer vorläufigen Bewilligung möglich. Die endgültige Bewilligung kann erfolgen, sobald die genauen Aufwendungen für das Jahr bekannt sind. Hierzu wird auf § 41a SGB II sowie auf die Fachlichen Hinweise der BA zu § 41a SGB II verwiesen.

4.3. Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztem selbst bewohnten Wohneigentum werden anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Voraussetzung ist, dass die Instandhaltung und Reparatur nicht zu einer Verbesserung des Standards führt und die Aufwendungen dafür angemessen sind. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind.

Da Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden müssen, regelt die Vorschrift einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, begrenzt diese jedoch andererseits auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten.

Die Regelung zur Karenzzeit ist bei der Entscheidung über die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nicht zu berücksichtigen⁴⁶. Dies bedeutet, dass die Anerkennung dieser Aufwendungen als Zuschuss auch während der Karenzzeit auf das angemessene Maß begrenzt ist.

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem selbst bewohnten Wohneigentum sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf einen längeren Zeitraum zu verteilen⁴⁷. Im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten sind diese Aufwendungen als Zuschuss zu bewilligen.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des Einzelfalles und unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen, ob für den Differenzbetrag ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II zur Sicherung der Unterkunft in Betracht kommt. Das Verlangen einer dinglichen Sicherung, bei Grundstücken regelmäßig durch Bestellung einer Grundschuld, liegt ebenfalls im pflichtgemäßen Ermessen.

⁴⁵ BSG 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

⁴⁶ § 22 Abs. 2 S. 3 SGB II

⁴⁷ BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

Die Rechnung für die Instandhaltung/Reparatur kann nur beglichen werden, nachdem die leistungsberechtigte Person die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten gegenüber dem Jobcenter bescheinigt hat.

Bei einem Antrag auf Instandhaltungsmaßnahme/Reparatur, mit einem Rechnungsbetrag von bis zu 150,00 €, ist in eigener Zuständigkeit über die Unabweisbarkeit der Maßnahme zu entscheiden.

In allen anderen Fällen, ist der Antrag auf Instandhaltung/Reparatur des selbstgenutzten Wohneigentums nebst Einverständniserklärung (Anlage 6a) der leistungsberechtigten Person und regelmäßig 3 Kostenvoranschlägen zu der beantragten Instandhaltung/Reparatur, sowie der Angabe zu den tatsächlichen und angemessenen Unterkunftskosten dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu übersenden. Sofern weitere Unterlagen zu dem Hausgrundstück vorliegen sind diese ebenfalls dem Antrag beizufügen. Der Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II beauftragt einen Architekten zur Beurteilung der Unabweisbarkeit der Instandhaltung/Reparatur, Beurteilung, ob durch die Instandhaltung/Reparatur zu keiner Verbesserung des Standards führt und ob die die Aufwendungen für Instandhaltung/Reparatur angemessen sind, ein. Die Stellungnahme des Architekten wird an das Jobcenter gesandt, damit von dort die Entscheidung über den Antrag erfolgt.

Unabhängig von dem vorgenannten Verfahren, ist in sämtlichen Fällen eine Kopie des Bescheides über die Bewilligung der Instandhaltung/Reparatur an den Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu übersenden.

Beispiel:

Ein Ehepaar wohnt in einem geschützten Eigenheim. Die Kosten hierfür sind angemessen, denn sie liegen mit 50,00 Euro unter dem maßgeblichen Richtwert. Das Ehepaar beantragt die Übernahme einer unabwiesbaren Aufwendung für die Instandhaltung des Eigenheims. Der Betrag i. H. v. 450,00 Euro wird im Juli fällig. Diese zusätzlichen Instandhaltungskosten werden in der Berechnung der Kosten der Unterkunft für das Eigenheim mit berücksichtigt (Jahreswerte für alle bereits geltend gemachten Ausgaben, wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren, Versicherungen, Schuldzinsen usw.). Der nunmehr ermittelte Jahreswert an Kosten der Unterkunft mit der Instandhaltungsrechnung, die für dies Eigenheim insgesamt entstehen, wird durch 12 Monate geteilt und das Ergebnis mit dem maßgeblichen Richtwert verglichen. Hier bleiben die Kosten der Unterkunft auch mit der neuen Rechnung angemessen und können daher übernommen werden. Der Rechnungsbetrag wird jedoch anders als die übrigen geltend gemachten Beträge, zu dem bisher monatlich in die Berechnung eingestellten Betrag im Bewilligungsmonat Juli zusätzlich einmalig übernommen.

5. Zuwendungen Dritter/Einnahmen aus dem Mietverhältnis

Unterkunftsbezogene Zuwendungen Dritter und Einnahmen aus einer Untervermietung mindern die tatsächlichen Kosten.⁴⁸; Solche Einnahmen sind erst als Einkommen zu berücksichtigen, wenn sie die tatsächlichen Aufwendungen für das Hauptmietverhältnis überschreiten sollten (Ziffer 3.2).

6. Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft

Die abstrakte Angemessenheit der Unterkunft legt unabhängig vom Einzelfall fest, welche Aufwendungen für eine Unterkunft angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich dieser Kriterien, die als miethpreisbildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Die Überprüfung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf Weiteres anhand der Höchstbeträge nach § 12 WoGG und den Mietenstufen entsprechend der WoGV in der jeweils geltenden Fassung zzgl. eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% (Ziffer 6.3).

⁴⁸ BSG 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

6.1. Zulässige Wohnfläche

Die zulässige Wohnungsgröße bemisst sich nach der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II, auch wenn alle Bewohner einer Familie angehören (Beispiel: volljährige Geschwister oder Eltern mit dem älter als 25 Jahre altem Kind leben zusammen in einer Unterkunft)⁴⁹. Dies gilt nicht in Fällen, in denen Kinder unter 25 Jahren aufgrund von Einkommen/Vermögen keine Bedarfsgemeinschaft mit den Eltern/dem Elternteil bilden (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II) oder eine Person der Bedarfsgemeinschaft vom Leistungsbezug ausgeschlossen ist oder keine Leistungen erhalten.

Die zulässigen Wohnungsgrößen richten sich nach der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen ([Wohnraumförderbestimmungen – WFB-](#))⁵⁰.

Als zulässige Wohnungsgröße gelten:

- | | |
|--|-------------------|
| a) für einen Alleinstehenden | 50 m ² |
| b) für einen Haushalt mit 2 Personen | 60 m ² |
| c) für einen Haushalt mit 3 Personen | 75 m ² |
| d) für einen Haushalt mit 4 Personen | 85 m ² |
| e) für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um | 10 m ² |

Zur Prüfung, ob die Wohnfläche für eine in Aussicht genommene Unterkunft ausreichend ist, ist § 2 Abs. 2 Nr. 5a des Nieders. Wohnraumschutzgesetz – [NWoSchG](#))⁵¹ anzuwenden. Hiernach liegt eine Überbelegung vor, wenn nicht mindestens 10m² Wohnfläche je bewohnende Person vorhanden ist. Sofern die Unterkunft nicht über eine ausreichende Wohnfläche verfügt, darf eine Vermietung nicht erfolgen, da die Unterkunft ansonsten überbelegt wäre (§ 6 NWoSchG).

6.2. Bestimmung des Richtwertes

Die Überprüfung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf Weiteres anhand der Höchstbeträge nach § 12 WoGG und den Mietstufen entsprechend der WoGV in der jeweils geltenden Fassung zzgl. eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% (Ziffer 6.3).

6.2.1. Energetisch sanierter Wohnraum

Ein Gebäude gilt in diesem Sinne als vollständig energetisch saniert, wenn der

- Endenergieverbrauch (siehe Energieausweis ab 01.05.2014, Seite 3) oder,
- Endenergiebedarf (siehe Energieausweis ab 01.05.2014, Seite 2 bzw. Energieausweis bis 30.04.2014, Seite 2) oder
- der Energieverbrauchskennwert (Energieausweis bis 30.04.2014, Seite 2)

des Gebäudes unter 100 kWh/(m²·a) liegt. In diesem Fall ist der angemessene Quadratmeterpreis der Kaltmiete um 0,50 €/m² zu erhöhen.

Bei einem vorgenannten Wert des Gebäudes zwischen 100 kWh/(m²·a) und einschließlich 125 kWh/(m²·a), handelt es sich um ein teilweise energetisch saniertes Gebäude. In diesem Fall der angemessene Quadratmeterpreis der Kaltmiete um 0,25 €/m² zu erhöhen.

Als Nachweis hierfür sind die Seiten 1 bis 3 des Energieausweises durch die leistungsberechtigte Person vorzulegen. Durch die Änderung der Energieeinsparverordnung muss der Vermieter ab dem 1. Mai 2014 den Energieausweis spätestens bei der Objektbesichtigung vorlegen. Bei Mietvertragsabschlüssen ist den Mietern ein Exemplar oder eine Kopie des Ausweises auszuhändigen.

Wurde nach Ausstellung des Energieausweises eine energetische Sanierungsmaßnahme durchgeführt, kann der vorgenannte Zuschlag gewährt werden, wenn ein Nachweis über die energetische Aufwertung der Immobilie durch Rechnungen zu den Maßnahmen o. ä. nachgewiesen wird.

⁴⁹ BSG 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

⁵⁰ RdErl. d. MU vom 02.07.2019 Nds. MBl. Nr. 29/2019, S. 1075 VORIS 23400

⁵¹ Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz - NWoSchG) vom 16. März 2021, Nds. GVBl. 2021, 128, VORIS 23500

6.3. Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Angemessenheitswerte anhand der Höchstbeträge nach § 12 WoGG und den Mietenstufen entsprechend der WoGV in der jeweils geltenden Fassung zzgl. eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% betragen ab dem 01.01.2023:

Mietenstufe I

Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße in m ²	Mietenstufe I Landkreis Hildesheim (ohne: Bad Salzdetfurth, Harsum, Hildesheim, Nordstemmen und Sarstedt)				
		Tabellenwert	10 %	Richtwert	Erhöhung wg. energetischer Sanierung	
					<100 kWh/(m ² ·a)	100-125 kWh/(m ² ·a)
1-Personen-Haushalt	50	347,00 €	34,70 €	381,70 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen-Haushalt	60	420,00 €	42,00 €	462,00 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen-Haushalt	75	501,00 €	50,10 €	551,10 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen-Haushalt	85	584,00 €	58,40 €	642,40 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen-Haushalt	95	667,00 €	66,70 €	733,70 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	79,00 €	7,90 €	86,90 €	5,00 €	2,50 €

Mietenstufe II

Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße in m ²	Mietenstufe II Bad Salzdetfurth, Harsum Nordstemmen, Sarstedt				
		Tabellenwert	10 %	Richtwert	Erhöhung wg. energetischer Sanierung	
					<100 kWh/(m ² ·a)	100-125 kWh/(m ² ·a)
1-Personen-Haushalt	50	392,00 €	39,20 €	431,20 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen-Haushalt	60	474,00 €	47,40 €	521,40 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen-Haushalt	75	564,00 €	56,40 €	620,40 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen-Haushalt	85	659,00 €	65,90 €	724,90 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen-Haushalt	95	752,00 €	75,20 €	827,20 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	90,00 €	9,00 €	99,00 €	5,00 €	2,50 €

Mietenstufe III

Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße in m ²	Mietenstufe III Hildesheim				
		Tabellenwert	10 %	Richtwert	Erhöhung wg. energetischer Sanierung	
					<100 kWh/(m ² ·a)	100-125 kWh/(m ² ·a)
1-Personen-Haushalt	50	438,00 €	43,80 €	481,80 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen-Haushalt	60	530,00 €	53,00 €	583,00 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen-Haushalt	75	631,00 €	63,10 €	694,10 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen-Haushalt	85	736,00 €	73,60 €	809,60 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen-Haushalt	95	841,00 €	84,10 €	925,10 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	102,00 €	10,20 €	112,20 €	5,00 €	2,50 €

Die aktuelle Fassung des WoGG und der WoGV ist auf der Internetseite des Bundesministeriums für Justiz unter <https://www.gesetze-im-internet.de> zu finden.

Richtwerte zu früheren Zeiträumen sind der Anlage 1 zu dieser Geschäftsanweisung zu entnehmen.

6.4. Karenzzeit für die Bedarfe für Unterkunft

Nach § 22 Abs. 1 S. 2 und 3 SGB II gilt für die Anerkennung der Bedarfe für die Unterkunft 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.

Soweit die Karenzzeit zur Anwendung kommt, werden Bedarfe für Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen (Kaltmiete und kalte Betriebskosten entsprechend Ziffer 2 ff dieser Geschäftsanweisung). Erst nach Ablauf der Karenzzeit erfolgt die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Ziffer 6 ff).

6.4.1. Karenzzeit bei Bestandsfällen

Die Karenzzeit findet keine Anwendung, wenn bis zum 31.12.2022 für die aktuell bewohnte Unterkunft lediglich die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt wurden⁵². Es werden weiterhin nur die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wird nur der bisherige Bedarf anerkannt⁵³. Der bisherige Bedarf ist eine individuelle Angemessenheitsgrenze, aus diesem Grund ist § 65 Abs. 6 SGB II auch auf die Fälle anzuwenden, in denen für die aktuell bewohnte Unterkunft bis zum 31.12.2022 lediglich die bisherigen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt wurden. Die Begrenzung auf den bisherigen Bedarf bleibt bestehen.

6.4.2. Karenzzeit bei Neufällen

Die Karenzzeit gilt in Fällen, in denen erstmalig ab 01.01.2023 Leistungen gewährt werden. Die einjährige Karenzzeit gilt ab dem Monat der Bewilligung.

6.4.3. Unterbrechung des Leistungsbezuges und Verlängerung der Karenzzeit

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug⁵⁴. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen worden sind⁵⁵.

6.4.4. Beendigung der Karenzzeit

Die Karenzzeit endet nach Ablauf des Jahreszeitraums, ggf. verlängert um die Monate der Leistungsunterbrechung.

Bei Umzug in eine neue Unterkunft ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II, mit der Folge das lediglich die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden, endet die Karenzzeit.

Bei einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb der Mietenstufe wird nur der bisherige Bedarf anerkannt⁵⁶. Die Karenzzeit wird hierdurch beendet.

6.4.5. Karenzzeit und individualisierte Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder

Die Karenzzeit für die Unterkunft muss individualisiert für jede Person der Bedarfsgemeinschaft bestimmt werden.

Die noch nicht abgelaufene Karenzzeit einer leistungsberechtigten Person ist bei der Prüfung der Zumutbarkeit einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber einer anderen leistungsberechtigten Person in der Bedarfsgemeinschaft, dessen Karenzzeit bereits abgelaufen ist, nicht zu berücksichtigen.

Aus hiesiger Sicht kommt die vorgenannte individualisierte Betrachtung insbesondere bei folgenden Fallkonstellationen in Betracht:

- Ein Kind wird in die Bedarfsgemeinschaft hineingeboren

⁵² § 65 Abs. 6 SGB II

⁵³ § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II

⁵⁴ § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II

⁵⁵ § 22 Abs. 1 S. 5 SGB II

⁵⁶ § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II

- Ab Zuzug in die bereits von einer leistungsberechtigten Person bewohnte Unterkunft ist die zuziehende Person erstmals Leistungsberechtigt (Karenzzeit Ziffer 6.4.2) bzw. bei vorheriger Leistungsunterbrechung, wie unter Ziffer 6.4.3 beschrieben, beginnt deren neue Karenzzeit
- Dem Einzug in die Unterkunft wurde nach § 22 Abs. 4 SGB II zugestimmt

Aktuell ist unter Berücksichtigung der unter Ziffer 6.7 ff. aufgeführten Gründe für die Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, das Verfahren, bezogen auf den Kopfteil der Unterkunftskosten für die leistungsberechtigte Person, deren Karenzzeit abgelaufen ist, einzuleiten. Der Kopfteil an Unterkunftskosten der Personen, deren Karenzzeit noch läuft, ist in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Sobald mehrere Personen eine Unterkunft gemeinsam nutzen, gilt die Kopfteilmethode nach gefestigter Rechtsprechung unabhängig von Alter und Nutzungsintensität. Dies gilt unabhängig von der Mitgliedschaft in einer Bedarfsgemeinschaft bzw. Leistungsberechtigung nach dem SGB II⁵⁷.

6.4.6. Karenzzeit und Kostensenkungsverfahren

Erst nach Zeitablauf der Karenzzeit erfolgt die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Ziffer 6 ff.). Die Karenzzeit wird nicht auf die Dauer eines ggf. durchzuführenden Kostensenkungsverfahrens angerechnet⁵⁸.

6.5. Konkrete Angemessenheit

Nach Ablauf der in § 22 Abs. 1 S. 2 bis 5 SGB II genannten Karenzzeit sind zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Unterkunftskosten die anzuerkennenden, tatsächlichen Unterkunftskosten und die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten gegenüber zu stellen. Bei einem selbstgenutztem Eigenheim ist der durchschnittlich monatlich anfallende Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für die tatsächlichen Unterkunftskosten zur Prüfung der konkreten Angemessenheit zu Grunde zu legen. Bei erstmaliger Beantragung von Leistungen sind die Aufwendungen des Vorjahres maßgeblich und auf einen durchschnittlichen Monatsbetrag umzurechnen. Bei Änderung der Verhältnisse im laufenden Leistungsbezug (z. B. neuer Bescheid über Grundsteuer, Wasser, Abwasser usw.) ist der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand neu zu ermitteln und auf einen durchschnittlichen Monatsbetrag umzurechnen. Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten unter dem Richtwert, sind die Unterkunftskosten angemessen und in die Leistungsberechnung einzustellen.

Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten den Richtwert, ist zu ermitteln, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche eine Abweichung von den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten (Richtwert) nötig machen (Ziffer 6.5.1 ff. für Wohnflächenmehrbedarf, Ziffer 6.7 ff. für Unzumutbarkeit eines Umzuges und Ziffer 6.5.1.6 bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft). Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen.

6.5.1. Abweichender Wohnflächenbedarf

Unter Berücksichtigung besonderer einzelner Belange, kann der Mehrbedarf an Wohnfläche abweichen (z. B. bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Mitgliedes der BG). Der Einzelfall ist hier zu prüfen und schriftlich festzuhalten. Eltern, deren Kinder studieren, haben keinen Anspruch auf Mehrbedarf einer Wohnfläche⁵⁹, diese gilt auch für Blinde⁶⁰ und Tierhalter⁶¹.

6.5.1.1. Ausübung Umgangsrecht

Bei getrenntlebenden Eltern, ist zu prüfen, ob sich das Kind regelmäßig und länger als einen Tag bei einem Elternteil aufhält (hierzu zählt nicht ein sporadischer Besuch⁶²).

⁵⁷ DLT Rundschreiben 179/2023, 21.03.2023, Klarstellung und Auslegung zum passiven Leistungsrecht

⁵⁸ § 22 Abs. 1 S. 8 SGB II

⁵⁹ BVerwG 22.8.1985, 5 C 57.84

⁶⁰ LSG FSB 14.9.2010, L 11 AS 359/10 B ER

⁶¹ Dietmar Berlit, Mündler, Sozialgesetzbuch II, 5. Auflage 2013, SGB II § 22 Rn 44-53

⁶² LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

Grundsätzlich ist jeder Fall mit Vorliegen einer temporären Bedarfsgemeinschaft zu prüfen und eine Einzelfallentscheidung zu treffen⁶³. Wird nachgewiesen (schriftliche Erklärung beider Elternteile), dass im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts in dem Haushalt regelmäßig Kinder/Jugendliche, z. B. an den Wochenenden und teilweise in den Schulferien, aufgenommen werden, ist ein zusätzlicher Raumbedarf bei der Berücksichtigung der angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese Kinder/Jugendlichen nicht dauerhaft in der Unterkunft leben, sondern nur während der Zeiten der Ausübung des Umgangsrechts. Der gleiche Wohnraumbedarf kann hier nicht berücksichtigt werden. Damit der regelmäßige Aufenthalt von Kindern bei dem umgangsberechtigten Elternteil (z. B. jedes 2. Wochenende, die hälftigen Ferien und Feiertage sowie ein Tag unter der Woche) in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden kann, ist der Wohnflächenmehrbedarf für die Kinder zur Hälfte zu berücksichtigen⁶⁴. Durch die hälftige Berücksichtigung des Wohnflächenmehrbedarfes, kann es zu einer angemessenen Wohnfläche kommen, die zwischen den unter Ziffer 6.1 genannten Wohnungsgrößenkategorien liegt. Der Richtwert der angemessenen Unterkunftskosten für den Wohnflächenmehrbedarf wird anteilig anhand der Differenz zwischen den beiden Wohnungsgrößenkategorien ermittelt. Die Richtwerte zu den angemessenen Unterkunftskosten für den Wohnflächenmehrbedarf können der Anlage 1, Nr. 6 „Richtwerte zu den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten bei Wohnflächenmehrbedarf“ entnommen werden.

Beispiel: Umgangsregelung: 2 Kinder halten sich besuchsweise jedes 2. Wochenende, die hälftigen Ferien und Feiertage sowie ein Tag unter der Woche bei dem anderen Elternteil in der Region II auf. Die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten stellt sich wie folgt dar:

Für den Elternteil ist ein 1-Personenhaushalt (50m²) berücksichtigen, bei Aufenthalt der Kinder erhöht sich die Haushaltsgröße auf 3 Personen (75m²). Der Wohnflächenmehrbedarf zwischen dem 1-Personenhaushalt und dem 3-Personenhaushalt beträgt 25m². Hiervon ist für die Kinder die Hälfte zu berücksichtigen. Der Wohnflächenmehrbedarf von 12,5m² (25m² x 0,5) ist zu der Wohnfläche des Elternteils von 50m² zu hinzuzurechnen, so dass eine Wohnfläche von 62,5m² (12,5m² + 50m²) als angemessen zu berücksichtigen ist.

Vorgenanntes gilt auch für den Umgang mit einem Kind, das dauerhaft auswärts untergebracht ist (Heim, Pflegefamilie), sich aber regelmäßig an den Wochenenden und in den Ferien bei den Eltern aufhält.

Sollte entgegen der o.g. Regelung die leistungsberechtigte Person einen höheren Bedarf geltend machen, ist vor Entscheidung eine Einzelfallregelung zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen. Dieses gilt ebenso für weitere mögliche Fallgestaltungen.

6.5.1.2. Ausübung des Umgangsrechts in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells

Soweit der Umgang in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells praktiziert wird, lässt sich ein Lebensmittelpunkt des Kindes nicht bestimmen. Für diesen Fall ist das Kind auf der Stufe der abstrakten Angemessenheit als weiteres Bedarfsgemeinschaftsmitglied zu berücksichtigen, weil es seinen Lebensmittelpunkt in den Wohnungen beider Eltern hat⁶⁵. Bei diesem Modell handelt es sich nicht um eine sog. temporäre Bedarfsgemeinschaft.

6.5.1.3. Krankheit/Behinderung

Ist eine Person aufgrund von Krankheit/Behinderung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so kann zusätzlicher Wohnraum anerkannt werden. Kann nicht in eigener Zuständigkeit aufgrund des Sachverhaltes eigenständig eine Entscheidung über den zusätzlichen Wohnflächenbedarf getroffen werden, ist zur Beurteilung, inwieweit die Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, unter konkreter Fragestellung eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. einer pflegesachverständigen Person einzuholen. Hierzu ist

⁶³ BSG 29.08.2019, B 14 AS 43/18

⁶⁴ LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER; LSG BwB 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B

⁶⁵ BSG 11.07.2019, B 14 AS 23/18 R

vorab eine Einverständniserklärung (Anlage 6b) durch die leistungsberechtigte Person zu erteilen. Die Kontaktdaten zu der pflegesachverständigen Person ist beim Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu erfragen. Auf Grundlage dieser Stellungnahme ist in eigener Zuständigkeit über den zusätzlichen Wohnflächenbedarf zu entscheiden. Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

6.5.1.4. Absehbare Änderung der Personenzahl

Ist eine Änderung der Personenzahl absehbar (z. B. bei einer Schwangerschaft ab der 13. SSW oder die Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege ist zu erwarten), kann vorzeitig die Wohnfläche für die zukünftige Bedarfsgemeinschaftsgröße zugrunde gelegt werden.

Bei kurzfristiger Inhaftierung (bis zu 6 Monate) eines Bedarfsgemeinschaftsmitgliedes ist diese Person weiterhin als Bedarfsgemeinschaftsmitglied zu berücksichtigen. Bei einer Haftdauer von 6 Monaten oder länger kommt eine Berücksichtigung der inhaftierten Person als Bedarfsgemeinschaftsmitglied nur in besonderen Einzelfällen in Betracht. Bei einer Inhaftierung von mehr als 12 Monaten kann die Person bei der Bedarfsgemeinschaft nicht mehr berücksichtigt werden.

In Fällen, in denen ein Familiennachzug aus dem Heimatland beantragt ist, kann die Wohnfläche der zukünftigen Bedarfsgemeinschaft anerkannt werden, wenn für den Familiennachzug die Visa bei der Botschaft/Konsulat des Heimatlandes beantragt wurden. Als Nachweis hierfür ist eine eidesstattliche Erklärung der leistungsberechtigten Person aufzunehmen.

6.5.1.5. Alleinerziehende

Wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen nach B 7.2, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei der Bestimmung der Wohnungsgröße für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen⁶⁶. Die Tatsache der Alleinerziehung rechtfertigt für sich genommen keinen erhöhten Wohnflächenbedarf.

6.5.1.6. Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

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 zumutbar⁶⁷. Erst nach Ablauf der Jahresfrist ist die Angemessenheit der Unterkunft und Heizung nach den sodann vorliegenden Verhältnissen zu prüfen (Ziffer 6.5). Bei Aufgabe der Unterkunft während der Jahresfrist sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung neu festzusetzen. Erhöht sich die Zahl der Mitglieder der Bedarfs- oder der Haushaltsgemeinschaft wieder auf die Anzahl vor dem Todesfall, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen, wie vor dem Todesfall, abstrakt angemessen sind.

6.6. Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten

Vor Durchführung des Kostensenkungsverfahrens ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person durch Untervermietung oder auf andere Weise (z. B. Nachlass auf die Kaltmiete) die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß senken kann. Als letzte Alternative kommt als Kostensenkungsmaßnahme ein Wohnungswechsel in Betracht.

Senkungsmaßnahmen in Form von Untervermietung oder andere Weise sind einer leistungsberechtigten Person regelmäßig zuzumuten, so dass lediglich die Möglichkeit eines Wohnungswechsels (Umzuges) bei Betrachtung des besonderen Einzelfalles unzumutbar sein kann (Ziffer 6.7 ff.).

⁶⁶ BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

⁶⁷ § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II

6.7. Unzumutbarkeit eines Umzuges

Die Senkung der Unterkunftskosten durch einen Umzug ist unzumutbar, wenn keine Möglichkeit besteht innerhalb des schützenswerten sozialen Umfeldes eine angemessene Unterkunft anzumieten. Mögliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit eines Umzuges zur Senkung der Unterkunftskosten begründen können, sind unter Ziffer 6.7.1 ff. aufgeführt.

Ist der leistungsberechtigten Person ein Umzug nicht zuzumuten, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen.

Da die Erstattung nicht angemessener Unterkunftskosten der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall ist und die Obliegenheit zur Kostensenkung auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen bleibt, ist in angemessenen Zeitabständen zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit eines Umzuges weiterhin besteht, denn unangemessen hohe Unterkunftskosten werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen Unterkunftskosten⁶⁸

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.7.1. Krankheit/Behinderung

Eine Unzumutbarkeit eines Umzuges kann dann vorliegen, wenn zum Beispiel ein kranker/behinderter Mensch betroffen ist, der seine gewöhnliche Umgebung aus gesundheitlichen Gründen nicht aufgeben kann.

Sofern nicht in eigener Zuständigkeit aufgrund des Sachverhaltes eigenständig eine Entscheidung über die Unzumutbarkeit des Umzuges getroffen werden kann, ist zur Beurteilung der Sachlage und eventueller Unzumutbarkeit des Umzuges unter konkreter Fragestellung eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. einer pflegesachverständigen Person einzuholen. Hierzu ist vorab durch die leistungsberechtigten Person eine Einverständniserklärung (Anlage 6b) zu erteilen. Die Kontaktdaten der pflegesachverständigen Person ist beim Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu erfragen. Auf Grundlage dieser Stellungnahme ist in eigener Zuständigkeit über die Unzumutbarkeit, die Unterkunftskosten durch einen Umzug zu senken, zu entscheiden. Hierbei sind der aktuelle Wohnungsmarkt und die aktuellen Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.7.2. Belange von Eltern und Kindern

Wenn es um die Gründe für die "Unzumutbarkeit" von Kostensenkungsmaßnahmen (insbesondere durch Umzug) geht, können auch die besonderen Belange von Eltern und Kindern (vor dem Hintergrund des Art. 6 Grundgesetz) solche beachtenswerte Gründe darstellen⁶⁹. Es ist auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder Rücksicht zu nehmen.

Leben in der Bedarfsgemeinschaft schulpflichtige Kinder, die den Schuljahrgang 4 besuchen, kann ein Umzug unzumutbar sein. Im Schuljahrgang 4 erfolgt die „Weichenstellung“ innerhalb des Schulsystems. Während dieses Schuljahres kann ein Schulwechsel für das Kind eine nicht zu vertretende Härte bedeuten.

Aus den vorgenannten Umständen folgt allerdings im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende Umstände schränken allenfalls die Obliegenheiten der leistungsberechtigten Person, die Kosten der Unterkunft zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld, bzw. des Schulbezirkes ein. Die Frage, ob einem Kind ein Schulwechsel zugemutet werden kann, lässt sich dabei nicht schematisch beantworten. Hier ist zu berücksichtigen, welchen Schulweg das Kind bisher zu bewältigen hatte, ob es evtl. mit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel vertraut ist oder ob es den Schulweg bereits mit dem Fahrrad zurücklegen musste.

⁶⁸ BSG 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

⁶⁹ BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

Hier ist zu ermitteln, welche Kriterien für das einzelne Kind wichtig sind. Danach muss geprüft werden, ob entsprechender angemessener Wohnraum in diesem Umfeld zur Verfügung steht.

Wird die Unzumutbarkeit eines Umzuges festgestellt, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.7.3. Belange von Alleinerziehenden

Ebenso ist die Situation von Alleinerziehenden dahingehend zu überprüfen, ob diese zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verlorengehe und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte.

Insbesondere kann eine regelmäßige Nachmittagsbetreuung von Schulkindern an das nähere Umfeld geknüpft sein. Ist dagegen eine solche Betreuung nicht vorhanden, wird Fremdbetreuung nur gelegentlich wahrgenommen oder ist eine entsprechende Betreuungsstruktur über den gesamten Vergleichsraum vorhanden und zugänglich, besteht keine schützenswerte Bindung an das nähere Wohnumfeld.

Aus den vorgenannten Umständen folgt im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende Umstände schränken allenfalls die Obliegenheiten der Leistungsempfänger, die Kosten der Unterkunft zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld ein.

In dem Einzelfall ist zu ermitteln, ob und ggf. wie eine Nachmittagsbetreuung durch Dritte organisiert ist. Ergeben sich hieraus Einschränkungen auf ein bestimmtes schützenswertes soziales Umfeld, ist zu überprüfen, ob in diesem Umfeld ausreichender Wohnraum zu den abstrakt angemessenen Kriterien vorhanden ist.

Wird die Unzumutbarkeit eines Umzuges festgestellt, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.7.4. Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges

Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre⁷⁰.

In der Gesetzesbegründung führt der Gesetzgeber folgendes aus: „Der neue Satz 4 des § 22 Abs. 1 SGB II eröffnet den kommunalen Trägern nunmehr ausdrücklich die Möglichkeit, abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (zeitweise) auch unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Die Vorschrift dient ausschließlich den Interessen der kommunalen Träger und begründet keine subjektiven Rechte zugunsten der Leistungsberechtigten.“

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Bezug von Leistungen nach dem SGB II vorübergehend und von kurzer Dauer ist und daher ein Wohnungswechsel unwirtschaftlich sein kann. In Fällen, in denen eine positive Prognose-Entwicklung deutlich wird (durch die leistungsrechtliche Person angeführte Begründung zu einer erkennbar lediglich vorübergehenden Hilfebedürftigkeit und hierauf erfolgten Einschätzung durch das Jobcenter Hildesheim), kann das Jobcenter Hildesheim eine Entscheidung nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II treffen. Diese ist in Form eines Aktenvermerkes festzuhalten. Zusätzlich werden die Fälle mit einer positiven Wirtschaftlichkeitsentscheidung in einer durch das Jobcenter Hildesheim zentral zu führenden Übersicht (Anlage 3I Übersicht „Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II“) erfasst. Diese Übersicht wird dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, jeweils quartalsweise bis zum 15.04., 15.07., 15.10. und 15.01. eines Jahres übersandt.

⁷⁰ § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II

Sollten keine positiven Wirtschaftlichkeitsentscheidungen vorliegen, ist eine Fehlanzeige an den Landkreis Hildesheim, Rechtsamt, Team SGB II, erforderlich.

6.8. Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten (Kostensenkungsverfahren)

Sind nach Ablauf der Karenzzeit Maßnahmen zur Senkung der Unterkunfts-kosten zumutbar, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich zu belehren, dass die Kosten unangemessen und auf das angemessene Maß zu senken sind. In der schriftlichen Mitteilung ist der leistungsberechtigten Person eine angemessene Frist (längstens 6 Monate) einzuräumen.

Mietet eine leistungsberechtigte Person kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung an, deren Kosten unangemessen hoch sind, ist in Ablehnung an die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung zu § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II (aF) regelmäßig nunmehr der Satz 7 des § 22 Abs. 1 SGB II anzuwenden⁷¹. Dies gilt nicht, wenn jemand bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunfts-kosten einen Mietvertrag über eine „Luxuswohnung“ abschließt. Maßgeblich ist auch hier der Zeitpunkt der Hilfebedürftigkeit, nicht der Antragstellung⁷².

6.9. Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung zum Kostensenkungsverfahren

Zur Ermittlung von Fallzahlen, die von Maßnahmen zur Senkung der Unterkunfts-kosten betroffen sein können, ist durch das Jobcenter monatlich eine OPDS-Abfrage zur Ermittlung der Anzahl der Fälle, in denen die monatlichen Kosten der Unterkunft über dem Höchstsatz aus dem Wohngeldgesetz zzgl. 10 % liegen, durchzuführen. Auf Grundlage dieser Abfrage ist dem Landkreis Hildesheim eine Übersicht der Fallzahlen, unterteilt nach Bedarfsgemeinschaftsgröße zu übermitteln. Aus Gründen der statistischen Geheimhaltung sind Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, zu anonymisieren. Die Übersicht ist jeweils bis zum 15. des Folgemonats zu übersenden.

6.10. Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

Nach Ablauf der Kostensenkungsfrist ist zu prüfen, ob eine Absenkung der Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß erfolgt ist oder weiterhin die tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu übernehmen sind.

Die über die Kostensenkungsfrist hinausgehende Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten setzt voraus, dass die leistungsberechtigte Person nachweist und systematisch dokumentiert, dass sie sich ausreichend bemüht, die Kosten zu senken. Dazu gehören insbesondere folgende Nachweise:

- a) Nachweis vom Vermieter, dass dieser nicht bereit ist, die Kaltmiete um den über den Richtwert hinausgehenden Betrag zu senken,
- b) Nachweise über den Versuch, Teile der Unterkunft unterzuvermieten,
- c) Nachweise über Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen hinsichtlich eines Wohnungswechsels in eine angemessene Unterkunft.

Zu b) und c): Ein geeignetes Mittel, die Kostensenkungsbemühungen zu dokumentieren, ist eine Aufstellung, aus der entnommen werden kann, welche einzelnen Möglichkeiten zur Senkung unternommen wurden und wann mit welchen Untermietern/Vermietern Kontakt aufgenommen wurde und aus welchen Gründen ein Mietverhältnis nicht zustande kam. Hierbei ist ausreichend, wenn nachgewiesen wird, dass die leistungsberechtigte Person sich kontinuierlich und konsequent um eine angemessene Unterkunft bemüht hat. Die Vorlage von mindestens 20 Dokumentationen innerhalb der 6-Monats-Frist ist regelmäßig als ausreichend anzusehen.

⁷¹ BSG 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R; BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10

⁷² BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

Kann verfügbarer Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht angemietet werden, sind die tatsächlichen Aufwendungen vorübergehend zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Unterkunftsalternative besteht. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

Werden keine Nachweise über ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung erbracht, sind die die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abzusenken.

Gleichzeitig ist mit der leistungsberechtigten Person in einem Beratungsgespräch zu klären, inwieweit die verbleibenden, ungedeckten Unterkunftskosten durch nicht anrechenbares Einkommen, Einsparungen aus der Regelleistung oder Schonvermögen finanziert werden können. Das Beratungsgespräch ist entbehrlich, wenn bereits aus dem Vorgang Kenntnis über Finanzierungsmöglichkeiten entnommen werden können. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen.

In eigener Zuständigkeit ist darüber zu entscheiden, ob durch die Finanzierung der ungedeckten Unterkunftskosten der Lebensunterhalt der leistungsberechtigten Person gefährdet wird und inwieweit weitere Maßnahmen (Einschaltung Außendienst, Bekämpfung Schwarzarbeit usw.) erforderlich sind, oder eine Gefährdung des Lebensunterhaltes nicht vorliegt. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.10.1. Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

Hat die (zukünftige) leistungsberechtigte Person bereits eine wirksame Kostensenkungsaufforderung erhalten und wurde in vergangenen Zeiträumen nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt, verliert die Kostensenkungsaufforderung nicht seine Gültigkeit⁷³, wenn sich der Sachverhalt ohne wesentliche Änderungen bei den unterkunftsbezogenen Kriterien (z. B. Größe der Bedarfsgemeinschaft, Höhe der Bruttokaltmiete) nicht verändert hat. Ein erneuter Hinweis auf die Unangemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten und erneute Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung ist nicht erforderlich, **wenn ein erneuter Leistungsbezug absehbar war**. Bei erneutem Leistungsbezug sind lediglich die angemessenen Aufwendungen zu berücksichtigen.

Wird mindestens drei Jahre keine Leistung nach dem SGB II oder SGB XII bezogen, beginnt eine neue Karenzzeit⁷⁴. Die in der Vergangenheit übersandte Kostensenkungsaufforderung verliert durch die vorgenannte dreijährige Leistungsunterbrechung ihre Wirksamkeit.

In allen anderen Fällen, in denen nach Leistungseinstellung (z. B. aufgrund von Einkommen) erneut über einen Antrag auf Bürgergeld zu entscheiden ist und in der Vergangenheit bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet oder bereits die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, ist vor einer Entscheidung über die Unterkunftskosten das weitere Verfahren mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen.

7. Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt⁷⁵.

Eine Begrenzung auf die bisherigen Unterkunftskosten kommt nur dann in Betracht, wenn vor dem Umzug Wohnraum überhaupt zu sozial- und markttypischen Bedingungen bewohnt worden ist. Dies ist z. B. dann nicht der Fall, wenn ein junges Ehepaar aus dem Elternhaus mit bislang freier Unterkunft zieht⁷⁶. In einem solchen findet § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II keine Anwendung.

⁷³ LSG BRB 28.07.2016, L 32 AS 1945/14

⁷⁴ § 22 Abs. 1 S. 5 SGB II

⁷⁵ § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II

⁷⁶ Lehr- und Praxiskommentars zum SGB II, Nomos-Verlag, 4. Auflage, RdNr. 66 zu § 22 SGB II unter Bezugnahme auf den Beschluss des LSG Berlin 07.08.2008, L 5 B 940/08 AS ER

7.1. Erforderlichkeit des Wohnungswechsels

Gründe, die einen Wohnungswechsel erforderlich machen sind im Kapitel „Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs.4 und 5 SGB II)“ unter Ziffer 2 ff. aufgeführt.

7.2. Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb eines Vergleichsraumes

Die Regelung des § 22 Abs. 1 S.6 SGB II ist in den Fällen anzuwenden, in denen ein Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes erfolgt, der Umzug nicht erforderlich ist (der Auszug und der Einzug muss erforderlich sein), und in der neuen Unterkunft höhere Aufwendungen entstehen.

Als Vergleichsraum gilt bis auf Weiteres das Kreisgebiet insgesamt, dabei erfolgt die Überprüfung der Kosten für die neue Unterkunft entsprechend der für diesen Wohnort gültigen Mietstufe.

Zur Prüfung, ob höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Wohnungswechsel anfallen, ist die Summe der Unterkunfts- und Heizkosten der alten und neuen Unterkunft zu vergleichen. Dabei ist zu beachten, dass die Betriebs- und Heizkosten für die neue Wohnung realistisch vom Vermieter kalkuliert wurden.

7.3. Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Vergleichsraumübergreifend

§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II findet bei Zuzügen einer leistungsberechtigten Person in den Bereich des Landkreises Hildesheim keine Anwendung⁷⁷.

Übersteigen die Aufwendungen für die neue Unterkunft und Heizung den gültigen Richtwert, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe anzuerkennen.

8. Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung kann sowohl zentral über die Heizungsanlage, als auch dezentral über in der Unterkunft selbst installierte Vorrichtungen erfolgen.

Die dezentrale Warmwasserversorgung erfolgt regelmäßig am Ort des Bedarfs durch mit Strom oder Gas betriebenen Durchlauferhitzern oder kleineren Speichern (Boiler). Die Kosten für die Erwärmung des Wassers sind regelmäßig in der Abrechnung des Energieversorgers enthalten.

Bei der zentralen Warmwasserversorgung wird das Warmwasser zentral an einem Ort des Gebäudes erzeugt, ggf. gespeichert und über warmwasserführende Leitungen an die Zapfstellen transportiert. Gleichzeitig gibt es in dem Gebäude ein Kaltwassernetz. Die Kosten hierfür sind regelmäßig in den Betriebs- und/oder Heizkosten enthalten.

8.1. Dezentrale Warmwasserversorgung

Soweit eine dezentrale Warmwasserversorgung vorliegt, wird ein Mehrbedarf anerkannt⁷⁸. Hierzu wird auf die Fachliche Weisung der Bundesagentur für Arbeit zu den Mehrbedarfen nach § 21 SGB II (Fachliche Weisung § 21 SGB II) verwiesen.

8.2. Zentrale Warmwasserversorgung

Die Verbrauchs- und Betriebskosten (Betriebsstrom, Kosten für die Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchsabrechnung) für die zentrale Warmwasserversorgung sind den Heizkosten zuzurechnen.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass u. a. bei der gemeinnützigen Baugesellschaft (gbg) in der auf der Abrechnung ausgewiesenen Aufteilung der Wassererwärmungskosten auch Verbrauchskosten für das Wasser/Abwasser des Warmwassers enthalten sein können. Diese Kosten sind keine Warmwasserkosten, sondern zählen zu den Betriebskosten (Ziffer 2.2.4 Nr. 2 und 3).

⁷⁷ BSG 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

⁷⁸ § 21 Abs. 7 SGB II

Sofern die Heizkosten inkl. der Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung unter dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.4.1 bei Vorauszahlungen/Abschlägen und 9.4.3 bei Jahresrechnung) liegen, ist eine Differenzierung entbehrlich (Ziffer 9.6.1).

In Fällen, in denen die Warmwasserbereitung in Küche und Bad durch unterschiedliche Energieträger erfolgt (z. B. in der Küche dezentral mit Durchlauferhitzer und im Bad zentral über die Heizung), wird bezüglich des in die Hilfeberechnung einzustellenden Mehrbedarfes nach § 21 Abs. 7 SGB II und eines somit verbleibenden Anteils an Kosten für zentrale Wasserversorgung auf die o. g. Fachliche Weisung § 21 SGB II verwiesen.⁷⁹

Bei den weiteren Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung ist – unabhängig davon, ob der Anteil der Warmwasserbereitung separat oder nicht separat ausgewiesen (z. B. Gaskombitherme mit einem Gasverbrauchszähler und ohne Warmwasserzähler) wird - zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten wie folgt vorzugehen:

Vergleich mit dem maßgeblichen Richtwert

- Die Vorauszahlung an den Vermieter bzw. Energieversorger ist mit dem maßgeblichen Richtwert der Heizkosten (Ziffer 9.4.1) zu vergleichen.
- Bei Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung ist der Gesamtenergieverbrauch mit dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.4.3) zu vergleichen.

Liegen die Heizkosten unter dem jeweiligen Richtwert, sind die Kosten für Heizung und Warmwasser insgesamt angemessen.

Bei Überschreitung des maßgeblichen Richtwertes

- Überschreitet der Vorauszahlungsbetrag den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.4.1), ist der Richtwert um den Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung⁸⁰ der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen. Auf Grundlage des „neu“ ermittelten Richtwertes ist dieser sodann mit dem Vorauszahlungsbetrag zu vergleichen.
- Überschreitet der Gesamtenergieverbrauch der Jahresverbrauchsabrechnung den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.4.3), ist der Gesamtenergieverbrauch um die Energieeinheiten zu bereinigen, die mit dem Mehrbedarf für die Warmwasserversorgung⁸¹ der Bedarfsgemeinschaft bereit werden können. Der so ermittelte Verbrauch für die reine Raumerwärmung ist sodann mit den maßgeblichen Richtwert zu vergleichen.
- Übersteigt der Vorauszahlungsbetrag bzw. Gesamtenergieverbrauch der Jahresrechnung weiterhin diesen „neu“ ermittelten Richtwert ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche ein Abweichen von den abstrakt angemessenen Heizkosten (Richtwert), insbesondere Krankheit/Behinderung (Ziffer 6.5.1.1 ff. und Ziffer 6.7.1 ff. für Unzumutbarkeit eines Umzuges) nötig machen. Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen. Sofern solche Gründe nicht ersichtlich sind, schließt sich ein Kostensenkungsverfahren nach Ziffer 9.8 ff. an.

9. Übernahmefähige Leistungen für Heizung

Der Bedarf an Heizung setzt sich aus den Energieverbrauchskosten der Heizung und den Betriebskosten der Heizung zusammen. Es ist zu beachten, dass für die Heizkosten keine Karenzzeit vorgesehen ist. Der Bedarf an Heizkosten ist daher auf Angemessenheit zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Hierzu wird auf Ziffer 9.4.1 ff. verwiesen.

⁷⁹ Fachliche Weisung § 21 SGB II vom 22.01.2018: „Abweichungen sind nur zulässig, soweit ... ein Teil des Warmwasserbedarfs als Bedarf für Unterkunft und Heizung anerkannt wird. Dies wird der Fall sein, wenn die Warmwassererzeugung teilweise über die zentrale Heizungsanlage erfolgt. Der Mehrbedarf ist entsprechend dem Verhältnis von zentraler und dezentraler Warmwassererzeugung anzuerkennen.

⁸⁰ § 21 Abs. 7 SGB II

⁸¹ § 21 Abs. 7 SGB II

9.1. Energieverbrauchskosten der Heizkosten

Die Energieverbrauchskosten bzw. der hierfür zugrunde gelegte Heizenergieverbrauch bilden die Grundlage zur Beurteilung der angemessenen Heizkosten.

Energieverbrauchskosten für die Heizung können sein:

- a) Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen für die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie. Eine Vereinbarung über pauschale Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlungen ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)⁸² ausgeschlossen. Nur bei Einfamilienhäusern und Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt sowie ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.
Werden die Verbrauchskosten der Heizung in monatlichen Abschlägen an den Energieversorger gezahlt, werden regelmäßig 11 Abschlagszahlungen fällig und im 12. Monat erfolgt die Jahresabrechnung und die Nachzahlung/das Guthaben wird fällig. Bei der Leistungsberechnung sind die Aufwendungen für die Heizung entsprechend dem Abschlagsplan zu berücksichtigen.
- b) Kostenabrechnung des Vermieters oder des Energieversorgungsunternehmens über die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie (Jahresabrechnung).
- c) Kosten für jährlich zu beschaffende, lagerbare, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähige Brennstoffe (Öl-Einzelöfen, Flüssiggasheizbrennern, Holzöfen und zentrale Heizungen für die Wohnung des Leistungsberechtigten, die mit Kohle, Koks, Brennholz, Pellets, Heizöl oder Flüssiggas aus separaten Tanks betrieben wird, sowie Propangas oder Butangas in Flaschen).
- d) bei anderen Wohnformen, wie Obdachlosenunterkünfte, Gemeinschaftsunterkünfte für Migranten, Wohnheime für bspw. Haftentlassene, die auf dem Wohnungsmarkt nicht sofort eine Wohnung finden können usw. können Heizkosten pauschal abgerechnet werden. Dies gilt für vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden⁸³.

9.2. Betriebskosten der Heizkosten

Bei der Angemessenheitsprüfung bleiben die Betriebskosten der Heizung unberücksichtigt und werden zusätzlich erbracht.

Zu den Betriebskosten der Heizung zählen insbesondere folgende Kosten:

- a) Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage
- b) Schornsteinfegergebühren
- c) Kosten der Thermenwartung
- d) Immissionsmessung
- e) Kosten der Verbrauchsabrechnung
- f) Kosten, die für die Beschaffung der Brennstoffe entstehen (z. B. Transportkosten des Kohlehändlers, Holzsammelschein usw.).
- g) Stromkosten für die Heizpumpe

Zu c): Die Kosten für die Thermenwartung müssen im Mietvertrag dem Mieter ausdrücklich auferlegt werden.

Zu g): Die Heizpumpe benötigt Strom um das erhitzte Wasser in den Heizkreislauf zu pumpen. Sofern der Stromverbrauch hierfür nicht gesondert mit einem separaten und geeichtem Stromzähler erfasst wird, kann er geschätzt werden. Unter Heranziehung

⁸² <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/heizkostenv/gesamt.pdf>

⁸³ siehe § 11 Abs. 1 Nr. 2 b HeizkostenV

mietrechtlicher Grundsätze zur Heizkostenabrechnung in einem Mietverhältnis kann aufgrund entsprechender Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Betriebsstroms für die Heizung (höchstens) 5% der Brennstoffkosten betragen⁸⁴.

Auf Antrag sind bei selbst genutztem Wohneigentum oder bei Beheizung der Unterkunft mit einer (Gas-)Etagenheizung als Betriebsstrom pauschal 5% der Brennstoffkosten anzuerkennen.

In Fällen, in denen geltend gemacht wird, dass die tatsächlichen Kosten höher sind als die vorgenannte Pauschale, ist von der leistungsberechtigten Person die Leistungsaufnahme der Heizungspumpe mitzuteilen. Dieser Wert ist pauschal mit 1.800 Betriebsstunden und mit dem Arbeitspreis/kWh für Strom zu multiplizieren⁸⁵.

9.3. Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie

Die unterschiedlichen Energieträger, mit denen Wohnräume erwärmt werden können, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Ebenso beinhaltet die Tabelle den Heizwert des jeweiligen Energieträgers. Der Heizwert gibt an, wie viel Energie (kWh) aus einer Maßeinheit (Kubikmeter, Liter, Kilogramm, Raummeter oder Schüttraummeter) erzeugt werden kann. Aufgrund der Vielzahl von möglichen Energieträgern zur Raumerwärmung, sind die Aufwendungen in Kilowattstunden (kWh) zu bemessen und nach der nachfolgenden Tabelle umzurechnen.

Energieträger	Maßeinheit	Heizwert in kWh	1 kWh (gerundet) =
Strom	Kilowattstunde	1,00 kWh	1,0 kWh
Erdgas			
Erdgas H*	Kubikmeter	10,00 kWh/m ³	0,1 m ³
Erdgas L*	Kubikmeter	9,00 kWh/m ³	0,11 m ³
Heizöl			
Leichtes Heizöl (EL)*	Liter	10,00 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl*	Liter	10,90 kWh/l	0,092 l
Gas			
Flüssiggas*	Kilogramm	13,00 kWh/kg	0,077 kg
Flüssiggas P (Propan)	Liter	6,80 kWh/l	0,147 l
Propangas	Kilogramm	12,87 kWh/kg	0,08 kg
	Kubikmeter	34,30 kWh/m ³	0,03 m ³
Butangas	Kilogramm	12,87 kWh/kg	0,08 kg
	Kubikmeter	25,90 kWh/m ³	0,04 m ³
Holz			
Holz (lufttrocken)*	Kilogramm	4,10 kWh/kg	0,244 kg
	Raummeter	1.870,00 kWh/rm	0,0005 rm
	Schüttraummeter	1.327,70 kWh/srm	0,0008 srm
Holzbriketts	Kilogramm	5,00 kWh/kg	0,2 kg
Holzpellets*	Kilogramm	5,00 kWh/kg	0,2 kg
Holzhackschnitzel (lufttrocken)*	Kilogramm	4,00 kWh/kg	0,25 kg
Holzhackschnitzel (lufttrocken)	Schüttraummeter	650,00 kWh/srm	0,002 srm

⁸⁴ LSG BWB 23.05.2011, L 12 AS 2404/04; LSG NSB 10.07.2012, L 7 AS 988/11 ZVW, BSG B 4 AS 47/14 R

⁸⁵ LSG SAN 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER, LSG SAN 25.04.2011, L 5 AS 427/10 B ER

Koks/Kohle			
Koks*	Kilogramm	8,00 kWh/kg	0,125 kg
Braunkohle*	Kilogramm	5,50 kWh/kg	0,182 kg
Steinkohle*	Kilogramm	8,00 kWh/kg	0,125 kg

Bei den mit *gekennzeichneten Angaben handelt es sich um die in § 9 Abs.3 HeizkostenV genannten Heizwerte.

Beispiele: Die 55 m² große Wohnung einer alleinstehenden Person befindet sich in einem 190m² großen Mehrfamilienhaus und wird mit Holzpellets beheizt. Der Richtwert für den Energieverbrauch beträgt 11.650 kWh/Jahr (50m² x 233 kWh). Zur Bestimmung, ob die lt. Heizkostenabrechnung verbrauchte Menge an Heizenergie (hier: Holzpellets) angemessen ist, muss der Richtwert auf kg umgerechnet werden. Dieses erfolgt auf Grundlage der vorstehenden Tabelle. Dementsprechend enthalten 2.330 kg Pellets 11.650 kWh (Formel: 11.650 kWh / 5 kWh/kg bzw. 11.650 kWh x 0,2 kg). Eine leistungsberechtigte Person hat im Jahr 2015 insgesamt 12 Schüttraummeter Holz verbraucht. Aus dieser Menge an Holz können somit 15.932 kWh Energie erzeugt werden (12 srm x 1.327,70 kWh).

9.4. Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind⁸⁶.

Als angemessen gelten in der Regel die tatsächlich zu zahlenden Heizkosten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Heizkosten in jedem Falle und in jeder Höhe zu übernehmen sind, denn ein eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Der Landkreis Hildesheim lässt seit 2011 jährlich einen kommunalen Heizspiegel von der Fa. co2online gGmbH, unter Hinzuziehung der Heizkostenabrechnungen der hiesigen Wohnungsbau-Gesellschaften, erstellen. Diese Heizspiegel sind auf der Internetseite des Landkreises Hildesheim unter dem Suchwort „Heizspiegel“ bzw. auf der Internetseite der Fa. co2online veröffentlicht⁸⁷.

Der Richtwert, welcher Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizen geben kann, ist das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt (Ziffer 9.4.1 für Vorauszahlungen/Abschläge und 9.4.3 für Jahresabrechnung).

Der 14. Senat des BSG neigt dazu, bei Wohnungen, die mit einer Etagenheizung beheizt werden, zugunsten der Hilfebedürftigen den Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250m² zugrunde zu legen, weil diese den Verbrauchswerten einer Einzelheizanlage am nächsten kommen.

Schließlich liegt nahe, für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen⁸⁸. Der Landkreis Hildesheim hat sich dazu entschlossen, bei den nicht gesondert im Heizspiegel aufgeführten Energieträgern die Werte des Heizöls vergleichend zugrunde gelegt werden.

Weiterhin ist die Angemessenheit der Heizkosten von vielen weiteren Faktoren abhängig. Es ist daher eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Hierbei sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die Witterungsverhältnisse während des Heizbeihilfezeitraums

⁸⁶ § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II

⁸⁷ <https://www.landkreishildesheim.de/index.php?NavID=1905.378> oder <http://www.heizspiegel.de/kommunen/kommunaler-heizspiegel/index.html>

⁸⁸ BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

- der bauliche Zustand des Hauses (Isolierung der Fenster, Wärmedämmung, Zustand und Alter der Heizungsanlage, Raumhöhe) ggf. Nachweis durch Vorlage des Energieausweises
- die Lage der Wohnung im Haus (Dachboden, Keller, Außenwände, unbenutzte Nachbarwohnungen)
- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht.

Werden die Räume der bewohnten Unterkunft mit unterschiedlichen Energieträgern erwärmt, ist zu ermitteln, zu welchen Anteilen die jeweilige Raumerwärmung erfolgt. Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Heizkosten erfolgt sodann anteilig für die unterschiedlichen Energieträger.

Beispiel: 75m² der Unterkunft werden mit Heizöl, 15m² mit Gas und 10m² mit Kohle erwärmt. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 100m². Die abstrakt zulässige Wohnfläche beträgt 75m². Somit sind für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Heizkosten für Heizöl 56,25m² (75% von 75m²), für Gas 11,25m² (15% von 75m²) und für Kohle 7,5m² (10% von 75m²) zugrunde zu legen.

9.4.1. Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit

Durch die Karenzzeit soll die aktuell bewohnte Unterkunft für ein Jahr geschützt werden. Dieser Schutz gilt auch für Unterkünfte, die für leistungsberechtigte Personen eigentlich zu groß sind (unangemessene Wohnfläche). Die Berücksichtigung der nur angemessenen Wohnfläche für die Bemessung der Heizkosten würde den Schutzzweck der Karenzzeit unterlaufen, da sich die Leistungshöhe nicht an den tatsächlichen Verhältnissen orientiert. Um dies zu verhindern, sollen solche Heizkosten anerkannt werden, die für die tatsächliche Wohnfläche der bewohnten Unterkunft als angemessen anzusehen wären⁸⁹.

Dies hat bei den Heizkosten zur Folge, dass die Prüfung der abstrakten Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit anhand der tatsächlichen Wohnfläche, der von der Bedarfsgemeinschaft bewohnten Unterkunft, ermittelt wird. Ist diese kleiner als die angemessene Wohnfläche (Ziffer 6.1), wird die angemessene Wohnfläche zugrunde gelegt.

Nach Ablauf der Karenzzeit wird die Angemessenheit der Heizkosten wie bisher anhand der angemessenen Wohnfläche ermittelt (Ziffer 6.1).

Zum weiteren Verfahren wird auf Ziffer 9.6 ff. verwiesen.

9.4.2. Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt

Hierunter fallen die monatlichen Vorauszahlungen, die aufgrund eines Umzuges in eine neue Wohnung vom Vermieter oder Energieversorger auf Schätzwerten festgelegt werden oder wenn die leistungsberechtigte Person erstmalig einen Antrag auf Leistungen stellt und noch keine Jahresabrechnung über die Heizkosten vom Vermieter oder Energieversorger vorliegt. Werden die Verbrauchskosten der Heizung in monatlichen Abschlägen an den Energieversorger gezahlt, werden regelmäßig 11 Abschlagszahlungen fällig und im 12. Monat erfolgt die Jahresabrechnung und die Nachzahlung/das Guthaben wird fällig. Bei der Leistungsberechnung sind die Aufwendungen für die Heizung entsprechend dem Abschlagsplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der seit Anfang 2022 stark gestiegenen Energiepreise wird bei Umzug in eine neue Unterkunft auf die Prüfung der abstrakten Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen auf die Heizkosten verzichtet. Die vom Vermieter bzw. Energieversorger monatlich geforderten Vorauszahlungen sind in die Leistungsberechnung aufzunehmen. Erst nach Ablauf des Abschlagsplanes und Vorlage der Jahresabrechnung erfolgt die Prüfung der Angemessenheit entsprechend der Ziffern 9.4.3, 9.6 und 10 ff.

⁸⁹ BT-Drs. 20/4360, S. 34; BT-Drs. 20/4226, S 3

9.4.3. Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger

Hierunter fällt die jährliche Abrechnung des Vermieters/Energieversorgers der monatlich fälligen Vorauszahlungen. Die Jahresabrechnung benennt die tatsächlich verbrauchte Heizenergie und ist damit die Grundlage zur Entscheidung der konkreten Angemessenheit der Heizkosten.

Bei Vorlage der Jahresabrechnung sind die tatsächlich abstrakt angemessenen Heizkosten anhand des Energieverbrauchs für die Heizung zu ermitteln. Hierbei ist der Abrechnungszeitraum des Vermieters/Energieversorgers zugrunde zu legen.

Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Heizkosten wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauchs in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet. Während der Karenzzeit ist Ziffer 9.4.1 zu beachten.

Für den Abrechnungszeitraum 2022/2023 ist der aktuelle kommunale Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2023 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2022 heranzuziehen. Hiernach sind die nachfolgend aufgeführten Verbräuche in kWh je m²/Jahr, aufgeteilt nach Energieträger und beheizte Gebäudefläche, zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m ²		Verbrauch in kWh je m ² /Jahr
Heizöl (Strom, Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	220 kWh
	251 – 500	208 kWh
	501 – 1.000	198 kWh
	>1.000	191 kWh
Erdgas	100 – 250	209 kWh
	251 – 500	196 kWh
	501 – 1.000	184 kWh
	>1.000	176 kWh
Fernwärme	100 – 250	190 kWh
	251 – 500	185 kWh
	501 – 1.000	179 kWh
	>1.000	176 kWh
Wärmepumpe (Verbrauchsdaten aus Heizspiegel für Deutschland)	100 – 250	79 kWh
	251 – 500	77 kWh
	501 – 1.000	75 kWh
	>1.000	74 kWh
Holzpellets (Verbrauchsdaten aus Heizspiegel für Deutschland)	100 – 250	188 kWh
	251 – 500	178 kWh

Auch hier bezieht sich der Richtwert auf den jeweiligen Energieträger und die Gesamtgebäudefläche der an die Heizzentrale angeschlossenen Wohnungen in m². Die Angabe hierzu ist regelmäßig in der Heizkostenabrechnung unter „Nutzfläche“ aufgeführt.

Wird die Unterkunft mit einer Einzelheizung beheizt (z. B. Gasetagenheizung), ist die Wohnfläche maßgeblich, die über diese Einzelheizung mit Wärme versorgt wird, regelmäßig ist hier der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m² zugrunde zu legen.

Die vorgenannten Energieverbräuche aus dem Heizspiegel beinhalten lediglich den Energieverbrauch für die Heizung. Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung sind nicht enthalten. Ggf. ist in einem solchen Fall der Richtwert anzupassen (Ziffer 8.2ff.).

9.5. Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen

Hierunter fallen die Aufwendungen für Brennstoffe von Einzelheizungen in Unterkünften die regelmäßig vorrätig, für einen längeren Zeitraum (jährlich), zu beschaffen, lagerbar und der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähig sind. Eine Gewährung kommt zu dem Zeitpunkt in Betracht, in dem ein entsprechender Bedarf besteht, d.h. der Vorrat an Brennstoff zum Zwecke der Raumerwärmung und ggf. zentraler Warmwasserversorgung ist nicht in ausreichender Menge vorhanden um den Bedarf für die nächsten Wochen zu decken. Dieser Zeitpunkt kann auch außerhalb der Heizperiode liegen. Der Heizbeihilfezeitraum beginnt in dem Monat, in dem der Antrag auf die Beihilfe gestellt wurde, und endet nach weiteren 11 Monaten. Sofern Anlass für die Annahme besteht, dass der Antrag unbegründet ist, ist der Sachverhalt durch einen Hausbesuch durch den Außendienst aufzuklären.

Zur Feststellung des abstrakt angemessenen Energiebedarfs, wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauch in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet. Während der Karenzzeit ist Ziffer 9.4.1 zu beachten. Der abstrakt angemessene Energieverbrauch ergibt sich aus dem aktuellen kommunalen Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2023 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2022. Hiernach ist der nachfolgend aufgeführte Verbrauch in kWh je m²/Jahr zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m ²		Verbrauch in kWh je m ² /Jahr
Heizöl (Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	220 kWh
Holzpellets	100 – 250	188 kWh

Sofern die Brennstoffe nicht als Menge (Liter, Kubikmeter, Kilogramm usw.) gewährt werden, ist die Menge mit dem tagesaktuellen Preis zzgl. Mehrwertsteuer zu multiplizieren.

Der tagesaktuelle Preis ist durch den Sachbearbeiter/Sachbearbeiterin mittels Preisabfrage im Internet zu ermitteln, bzw. beim Kohlehandel telefonisch zu erfragen.

Für Heizöl:

<http://www.esyoil.com/>

<http://www.heizoel24.de/>

Für Flüssiggas:

<https://www.meinfluessiggas.de/>

http://www.energieverbraucher.de/de/preisabfrage_1101/#mitte1

Für Brennholz, Holzbriketts, Holzhackschnitzel und Pellets:

<https://holzharry.de/brennholz-preisvergleich/?plz=31134>

<https://www.brennholz-friedrich.de/>

<https://brennholzkaufen.net/?s=31134>

<http://www.Heizpellets24.de>

<http://www.Holzpellets.net>

Für Kohle und weitere Brennstoffe:

Firma Kaiser Brennstoffe, Glogauer Str. 5, 31061 Alfeld, Tel.: 05181-5726, E-Mail:

info@kaiser-brennstoffe.de, Internet: www.kaiser-brennstoffe.de (Anfahrt im gesamten Kreisgebiet)

Firma Wolpers GmbH, Adolf-Kolping-Str. 3 (Lager)/Köthener Weg 3 (Büro), 31174 Schellerten, Tel.: 05123-2464, E-Mail: wolpers-gmbh@t-online.de (Anfahrt Nord- und Ostkreis sowie Stadtgebiet Hildesheim)

Firma Reinhard Kreye, Heinrich-Aue-Str. 21, 31177 Harsum, Tel.: 05127-5870

Firma Helmut Hitzer, Raabestr. 2, 31089 Duingen, Tel.: 05185-1400, Internet: <http://hitzergmbh.de/>, E-Mail: hitzergmbh@t-online.de

Firma Hermann Bastian, Langestr. 2a, 38704 Liebenburg, Tel.: 05346-1367

Firma Hans-Werner Bollmann Brennstoffe GmbH, Peiner Str. 25, 38268 Lengede, Tel.: 05174-1051, Internet: <http://bollmann-brennstoffe.de/>,

E-Mail: kontakt@bollmann-brennstoffe.de

Bei erstmaliger Antragstellung sind zunächst 80% des abstrakt angemessenen Energieverbrauchs (Ziffer 9.5) zu berücksichtigen. Ist diese Verbrauchsmenge während des 12-monatigen Heizbeihilfezeitraums nicht auskömmlich, ist eine Nachbewilligung möglich. Die Nachbewilligung ist nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren auf den abstrakt angemessenen Verbrauch (Ziffer 9.4.3) zu begrenzen.

Zu den Kosten für den Energieträger zur Beheizung der Unterkunft sind zusätzlich anfallende Beschaffungskosten zu übernehmen.

Bei zentraler Warmwasserversorgung (über die Heizungsanlage) sind zusätzlich zu den Heizverbrauchsdaten die Kosten für die Warmwasserbereitung zu gewähren. In diesem Fall sind die Heizkosten um den Mehrbedarf für Warmwasser⁹⁰ der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen (Ziffer 8).

9.5.1. Personen, die im Leistungsbezug stehen

Für den Personenkreis, der im laufenden Leistungsbezug steht, ist die Bewilligung der Heizkosten mit einem Widerrufsvorbehalt zu versehen, da nur der aktuelle Bedarf an Heizkosten zu decken ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Hilfebedürftigkeit während des Heizbeihilfezeitraumes beendet wird. Bei Beendigung der Hilfebedürftigkeit sind die Heizkosten anteilig für den noch nicht abgelaufenen Heizbeihilfezeitraum zurückzufordern.

9.5.2. Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen

Der Personenkreis, der nicht im laufenden Bezug steht, muss einen Antrag auf Leistungsgewährung stellen. Zur Beurteilung, inwieweit ein Anspruch auf Heizkosten besteht, ist der Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung ist entsprechend der Rechtsprechung des BSG der jährlichen anzuerkennenden Heizkosten im Fälligkeitsmonat zu berechnen, denn es ist hiernach grundsätzlich unbeachtlich, für welchen Zeitraum die bedarfsbegründende Aufwendung jeweils bestimmt ist. Sie ist im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und weder auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, noch die Leistungsberechtigten auf den Einsatz verbrauchter einmaliger oder sonstiger fiktiver Einnahmen zu verweisen⁹¹.

Die Bewilligung der Heizkosten ist mit einem Widerrufsvorbehalt zu versehen, da nur der aktuelle Bedarf an Heizkosten zu decken ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass Änderungen der Verhältnisse während des Heizbeihilfezeitraumes eintreten. Bei Änderung der Verhältnisse zur Hilfebedürftigkeit sind die Heizkosten anteilig für den noch nicht abgelaufenen Heizbeihilfezeitraum zurückzufordern.

Folgende Fallkonstellationen sind möglich:

- a) Es wird ein Anspruch auf Leistungen festgestellt, der höher oder gleich den Heizkosten ist
→ Die Heizkosten sind in voller Höhe zu gewähren.
- b) Es wird ein Anspruch auf Leistungen festgestellt, der jedoch niedriger ist als die jährlichen Heizkosten

⁹⁰ § 21 Abs. 7 SGB II

⁹¹ BSG 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R

- ➔ Die Heizkosten in Höhe des Anspruches sind für den Heizbeihilfezeitraum im Monat der Fälligkeit als Zuschuss zu gewähren. Da bei der Beschaffung regelmäßig eine Mindestmenge abgenommen werden muss, ist die Bewilligung von Teilbeträgen in der Regel nicht bedarfsdeckend bzw. unwirtschaftlich. Sofern die Heizkosten nicht auf andere Weise, z. B. Vermögen, Aufnahme eines Dispo-Kredites o. ä. gedeckt werden können, sind die über den Zuschussbetrag hinaus gehenden Heizkosten als Darlehen nach § 24 Abs. 4 SGB II zu bewilligen. Gleichzeitig ist die Rückzahlung des Darlehens zu regeln.

Beispiel: Die jährlichen Heizkosten betragen 1.200,00 €. Die Leistungsberechnung unter Berücksichtigung der Heizkosten in Höhe von 1.200,00 € ergibt einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II in Höhe von 1.000,00 €. Somit ist im Monat der Fälligkeit ein Betrag in Höhe von 1.000,00 € als Zuschuss zu gewähren. Die darüber hinausgehenden Heizkosten in Höhe von 200,00 € sind als Darlehen nach § 24 Abs. 4 SGB II zu gewähren, sofern die Heizkosten nicht auf andere Weise, Bsp. Vermögen, Aufnahme eines Dispo-Kredites o. ä. gedeckt werden können.

9.6. Konkrete Angemessenheit

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Heizkosten sind die anzuerkennenden, tatsächlichen Heizkosten bzw. der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie und die abstrakt angemessenen Heizkosten (Ziffer 9.4.1 für die Vorauszahlungen und 9.4.3 für die Jahresabrechnung) gegenüber zu stellen.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten bzw. der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie unter dem Richtwert, sind die Heizkosten angemessen und in die Leistungsberechnung einzustellen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den Richtwert, ist zunächst zu ermitteln, ob die Warmwasserversorgung über die Heizung erfolgt und dieses zu berücksichtigen ist (Ziffer 8.2). Erfolgt die Beheizung der Unterkunft mit Strom, wird auf Ziffer 9.6.1 verwiesen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den nunmehr um die Warmwasserversorgung erhöhten Richtwert, ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche ein Abweichen von den abstrakt angemessenen Heizkosten (Richtwert), insbesondere Krankheit/Behinderung (Ziffer 6.5.1.1 ff. und Ziffer 6.7.1 ff. für Unzumutbarkeit eines Umzuges) nötig machen.

Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen.

9.6.1. Besonderheit bei der Heizenergieart Strom

Bei der Beheizung der Unterkunft mit Strom (Nachtspeicherheizung) wird regelmäßig sowohl die Heizung als auch die Haushaltsenergie über einen Stromzähler gemessen. Die Unterscheidung HT-Tarif und NT-Tarif ist lediglich eine zeitliche. Demnach beinhaltet die Energieabrechnung die Heizkosten, Kosten für die Warmwasserversorgung und Haushaltsenergie, welche mit der Regelleistung abgegolten ist.

Liegt der Gesamtenergieverbrauch bei mit Strom beheizten Unterkünften, in denen keine mengenmäßige Erfassung der Heizenergie durch separaten (Zwischen)Zähler erfolgt, innerhalb des abstrakt angemessenen Richtwertes (Ziffer 9.4.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.4.3 für Jahresabrechnung), sind die Gesamtkosten als Heizkosten zu berücksichtigen.

Übersteigt der vorgenannte Gesamtenergieverbrauch den abstrakt angemessenen Richtwert (Ziffer 9.4.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.4.3 für Jahresabrechnung), ist der Verbrauch für die Heizenergie zu schätzen, indem für Haushaltsenergie für die 1. Person 1.600 kWh/a, für 2 Personen 2.700 kWh/a und für jede weitere Person 1.200 kWh/a in Abzug

zu bringen sind. Erfolgt die Warmwasserbereitung ebenfalls über Strom, sind hierfür nochmals 500 kWh/a je Person abzuziehen⁹². Der verbleibende Energieverbrauch stellt somit die Heizenergie dar.

9.7. Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

Vor Durchführung des Kostensenkungsverfahrens ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person die Kosten auf das angemessene Maß senken kann.

Regelmäßig kann dies durch Änderung des Heizverhaltens erfolgen, indem die Raumtemperaturen auf die empfohlenen Temperaturen abgesenkt werden und eine richtige Raumlüftung durchgeführt wird. Weitere Maßnahmen die Heizkosten bzw. den Energieverbrauch zu senken, können Änderungen innerhalb der Unterkunft sein (z. B. abdichten breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen, anbringen von Dämmplatten oder flexiblen Dämmfolien hinter den Heizungen, Vorhänge/Möbel nicht vor die Heizkörper stellen, Nutzung elektronischer Thermostatventile usw.).

Über die vorgenannten Maßnahmen zur Kostensenkung hinaus hat die leistungsberechtigte Person die Möglichkeit, einen Nachweis darüber zu erbringen, dass in ihrem/seinem Einzelfall die Höhe des Heizenergieverbrauchs nicht in ihrem/seinem Verhalten begründet ist. Als Nachweis kann die leistungsberechtigte Person einen HeizCheck bei co2online gGmbH durchführen. Die Firma co2online bietet unter <https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/heizcheck/> eine Überprüfung der Heizkostenabrechnung bzw. Abrechnung des Energielieferanten an. Die Erstellung ist kostenlos. Eine Analyse für folgende Energieträger ist möglich: Erdgas, Fernwärme, Heizöl, Wärmepumpe, Holzpellets, Nachtspeicherheizungen und Flüssiggas. Der HeizCheck trifft Aussagen zum Energieverbrauch des Gebäudes im Vergleich zum Verbrauch vergleichbarer Gebäude und bewertet die Heizkosten des Gebäudes. Im Einzelfall ist sodann zu entscheiden, ob unter Berücksichtigung des Einsparpotentials der Heizverbrauch weiterhin den Richtwert überschreitet.

Die vorgenannten Senkungsmaßnahmen sind einer leistungsberechtigten Person regelmäßig zuzumuten. Ein Wohnungswechsel kommt nur unter besonderen Umständen als letzte Alternative in Betracht.

9.8. Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren)

Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darüber zu belehren, dass die Heizkosten unangemessen und diese zu senken sind. Weiterhin ist darüber zu informieren, dass bei gleichbleibenden Verhältnissen nach Ablauf der Frist eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung regelmäßig nicht möglich ist. Als Frist zur Senkung der Heizkosten ist in der Regel der Zeitraum bis zur nächsten Heizkostenabrechnung zu veranschlagen. Regelmäßig sind dies 12 Monate.

9.8.1. Während der Karenzzeit

Da die abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während und nach Ablauf der Karenzzeit unterschiedlich bestimmt wird, müssen für die Heizkosten ggf. mehrere Kostensenkungsverfahren durchgeführt werden.

Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die angemessene Wohnfläche, erfolgt während der Karenzzeit ein Senkungsverfahren bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche. Nach Ablauf der Karenzzeit schließt sich ggf. ein Senkungsverfahren bezogen auf die angemessene Wohnfläche an.

9.8.2. Bei vorhandenem Energieausweis

In Fällen, in denen das bewohnte Haus über einen Energieausweis verfügt, ist die leistungsberechtigte Person mit dem als Anlage 3h beigefügtem Musterschreiben „Aufforderung zur Senkung HK bei vorhandenem Energieausweis.dot“ schriftlich aufzufordern, innerhalb einer

⁹² SG Hildesheim 08.09.2011, S 54 AS 1404/11 ER

angemessenen Frist, die Heizkosten auf den im Energieausweis ausgewiesenen Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwertes (Angabe je Art des Energieausweises) zu senken.

9.8.3. Bei nicht vorhandenem Energieausweis

Verfügt das bewohnte Haus nicht über einen Energieausweis, ist die leistungsberechtigte Person mit dem als Anlage 3g beigefügte Musterschreiben „Aufforderung Senkung HK.dot“ schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist, die Heizkosten auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

9.9. Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

Nach Ablauf der Frist ist zu prüfen, ob die Heizkosten im Rahmen der Leistungsberechnung auf das angemessene Maß zu senken sind. Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten setzt ausreichende Bemühungen voraus. Als Nachweis, dass der hohe Energieverbrauch nicht im Verhalten der leistungsberechtigten Person liegt, sondern baulich bedingt ist, ist die Vorlage des HeizChecks (Ziffer 9.7) ausreichend.

In allen anderen Fällen ist zu prüfen, ob bei einem Wohnungswechsel, insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen⁹³. Hierbei ist ein sog. „Gesamtrichtwert“ aus der Summe des Richtwertes für die Unterkunftskosten nach Ziffer 6.2 ff. und den Heizkosten nach Ziffer 9.4.1 zu bilden. Diesem Gesamtrichtwert ist die Summe der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und die Heizung gegenüber zu stellen. Ist der Gesamtrichtwert höher als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, erfolgt keine Absenkung der Kosten, die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten sind weiterhin anzuerkennen. Ist der Gesamtrichtwert geringer als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sind im Rahmen der Leistungsberechtigung nur noch die angemessenen Aufwendungen für die Heizung anzuerkennen.

9.9.1. Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

In Fällen, in denen nach Leistungseinstellung (z. B. aufgrund von Einkommen) erneut über einen Antrag auf Bürgergeld zu entscheiden ist und in der Vergangenheit bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet oder bereits die Heizkosten auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.10.1 verwiesen.

10. Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung

10.1. Allgemeines

10.1.1. Formell ordnungsgemäße Abrechnung

Die Abrechnung über die Heiz- und Betriebskosten muss binnen eines Jahres seit dem Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter der Wohnung zugegangen sein. Erhält der Mieter die Heiz-/Betriebskostenabrechnung später, kann der Vermieter in der Regel eine Nachzahlung nicht mehr verlangen, es sei denn, die Verzögerung ist nicht von ihm zu verantworten. Die Entscheidung hierüber ist von der zuständigen Sachbearbeitung des Jobcenters zu treffen.

Für die Überprüfung der Abrechnung kann sich der Mieter 4 – 6 Wochen Zeit lassen⁹⁴. Ein früheres Zahlungsziel ist unbeachtlich⁹⁵. Insgesamt besteht jedoch die Möglichkeit innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen zu erheben. Erst nach Klärung der Einwendungen wird die Abrechnung fällig.

10.1.2. Zuständigkeit

Maßgebend für die örtliche und sachliche Zuständigkeit ist, wann der konkrete Bedarf der leistungsberechtigten Person und damit ein konkreter Anlass der Behörde zu handeln entstanden ist. Nicht von Belang ist, für welchen Zeitraum die Nachzahlung geleistet wird.

⁹³ BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

⁹⁴ AG Gelsenkirchen-Buer, WuM 94, 549

⁹⁵ LG Frankfurt/M., WuM 90, 271

Aus der Zuordnung des Bedarfs zum Bewilligungszeitraum der Fälligkeit der Nachforderung folgt jedoch nicht, dass auch die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen ist⁹⁶.

Die Rechtslage beurteilt sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist. Für eine derartige Auslegung spricht schon die Überlegung, dass die leistungsberechtigte Person allein in diesem Zeitraum die Unterkunfts- und Heizkosten im Sinne seiner Obliegenheit zur Kostensenkung beeinflussen konnte. Bis zur Umsetzung der Kostensenkung steht der leistungsberechtigten Person ein Anspruch nach § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II zu⁹⁷.

10.1.3. Abgrenzung zu Schulden

Bei gegebener Zuständigkeit ist anschließend zu prüfen, ob die geltend gemachten Beträge Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sind, oder Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II darstellen. Es handelt sich um Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II, wenn die leistungsberechtigte Person die Abrechnung rechtzeitig vorlegt. Dies ist gegeben, wenn innerhalb von 4 – 6 Wochen nach Zugang die Abrechnung vorgelegt wird. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch in dem Fall vor, wenn die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit und des daran anschließenden Zeitraumes durchgängig im Leistungsbezug stand. In diesem Fall ist die Vorlage der Abrechnung Anlass zur Überprüfung nach § 48 SGB X für den Fälligkeitsmonat. Sofern sich aus der Abrechnung Nachzahlungsbeträge ergeben, handelt es sich um Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II⁹⁸.

In anderen Fällen handelt es sich um Schuldverbindlichkeiten, deren Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen ist. Hierzu wird auf das Kapitel „Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II“ verwiesen.

10.1.4. Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft

Handelt es sich bei der Heiz-/Betriebskostenabrechnung um eine Nachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis und der Auszug aus dieser Wohnung wurde vom kommunalen Träger veranlasst (Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit) oder der Umzug in die neue Unterkunft erfolgte mit vorheriger Zusicherung des kommunalen Trägers gem. § 22 Abs. 4 SGB II, ist die Betriebskostennachzahlung als Bedarf der sowohl zum Zeitpunkt der Entstehung, als auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug stehenden, leistungsberechtigten Personen zuzurechnen^{99, 100}.

Heiz-/Betriebskostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung¹⁰¹.

10.1.5. Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten

Sofern bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung durch den Vermieter insgesamt eine Nachzahlung verlangt wird, diese sich jedoch bei der getrennten Betrachtung der Betriebskosten und der Heizkosten aus einem Guthaben und einer Nachzahlung ergibt, ist das errechnete Guthaben nicht entsprechend Ziffer 11 zu berücksichtigen, da dieses den Nachzahlungsbetrag insgesamt mindert.

⁹⁶ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

⁹⁷ BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

⁹⁸ BSG 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R

⁹⁹ BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

¹⁰⁰ BSG 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

¹⁰¹ BSG 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

10.2. Betriebskostennachzahlung

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt, sofern keine Bruttomiete vereinbart ist, jährlich (für 12 Monate). Die abrechnungsfähigen Betriebskostenpositionen sind in der BetrKV und unter Ziffer 2.2.4 genannt. Um diese auch im Einzelfall abrechnen zu können, müssen diese mietvertraglich vereinbart (benannt) sein.

Der Abrechnungsschlüssel ist ebenfalls mietvertraglich zu vereinbaren. Ist keine Vereinbarung getroffen, erfolgt die Verteilung nach Wohnfläche (§ 556a BGB).

Ein Nebenkostennachzahlungsanspruch besteht nur, wenn die tatsächlichen Aufwendungen in dem Zeitraum, auf den sich die Nachforderung bezieht, gegenüber den bisher vom Leistungsträger bewilligten Leistungen zugunsten der leistungsberechtigten Person differieren, also die bisherigen Leistungen die tatsächlich angefallenen Kosten nicht ausreichend abgedeckt haben¹⁰² und die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch im Sinne des § 7 Abs. 1 leistungsberechtigt ist¹⁰³.

10.2.1. Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums

Im Rahmen der Prüfung, in welcher Höhe Nachzahlungsbeträge übernommen werden können, ist die Summe der abrechnungsfähigen Betriebskosten mit der Summe der gewährten und fälligen Abschlägen zu vergleichen. Die Differenz kann maximal als Nachzahlung übernommen werden.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Summe der abgerechneten Betriebskosten und der vereinbarten Kaltmiete (tatsächliche Unterkunftskosten) die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten (Ziffer 6.3) übersteigen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten unterhalb der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten, ist die Betriebskostennachzahlung zu übernehmen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten über den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten, ist wie unter Ziffer 6.5 ff. beschrieben zu verfahren.

Sofern die Unterkunftskosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen¹⁰⁴.

Für den Zeitraum, ab dem eine Absenkung auf die seinerzeit abstrakt angemessenen Unterkunftskosten erfolgt ist, kommt eine darüber hinausgehende Übernahme der Betriebskostenabrechnung nur bis zur Höhe der nunmehr höheren, abstrakt angemessenen Unterkunftskosten in Betracht. Darüber hinaus ist der Antrag auf Übernahme der Betriebskostennachzahlung abzulehnen.

10.2.2. Individualisierte Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder hinsichtlich Karenzzeit und Betriebskostenabrechnung

Sofern die Übernahme einer Betriebskostennachzahlung beantragt wird und eine Person der Bedarfsgemeinschaft aufgrund der individualisierten Betrachtung der Karenzzeit einen Anspruch auf die tatsächlichen Unterkunftskosten hat (z. B. durch Geburt, Ziffer 6.4.5), während für die weiteren Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft lediglich die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt werden, ist gemeinsam mit dem Landkreis Hildesheim, Amt 908, Team SGB II die Berechnungs- und Verfahrensweise abzusprechen.

10.2.3. Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums

Im Rahmen der Prüfung, in welcher Höhe Nachzahlungsbeträge übernommen werden können, ist die Summe der abgerechneten Betriebskosten mit der Summe der gewährten und den der in Zeiten des Nichtleistungsbezuges selbst gezahlten und fälligen Abschlägen zu vergleichen.

¹⁰² LSG NRW 26.10.2012, L 12 AS 1005/12 B

¹⁰³ LSG NRW 30.03.2012, L 19 AS 388/12 B ER

¹⁰⁴ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

Die Differenz kann maximal als Nachzahlung übernommen werden. Wurden in Zeiten des Nichtleistungsbezuges keine oder geringere als fällige Abschläge gezahlt, ist zu prüfen, inwieweit diese Differenz als Darlehen gewährt werden kann. Hierzu wird auf das Kapitel „Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (§ 22 Abs. 8 SGB II)“ verwiesen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Summe der abgerechneten Betriebskosten und der vereinbarten Kaltmiete (tatsächliche Unterkunfts-kosten) die abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten (Ziffer 6.3) übersteigt.

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten unterhalb der abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist die Betriebskostennachzahlung zu übernehmen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten über den abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist wie unter Ziffer 6.5 ff. beschrieben zu verfahren.

Sofern die Unterkunfts-kosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das abstrakt angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunfts-kosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen¹⁰⁵.

Für den Zeitraum, ab dem eine Absenkung auf die seinerzeit abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten erfolgt ist, kommt eine darüber hinausgehende Übernahme der Betriebskosten-abrechnung nur bis zur Höhe der nunmehr höheren, abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten in Betracht. Darüber hinaus ist der Antrag auf Übernahme der Betriebskostennachzahlung abzulehnen.

10.3. Heizkostennachzahlung

10.3.1. Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt jährlich (für 12 Monate) und ist vom Vermieter nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) abzurechnen. Lediglich bei Untervermietung, 1-FH und 2-FH die auch vom Vermieter bewohnt werden¹⁰⁶, können warme Betriebskosten über die BetrKV abgerechnet werden.

Werden pauschale Heizkosten abgerechnet, ist dies nur bei unter Ziffer 9.1 d) genannten anderen Wohnformen möglich¹⁰⁷.

Durch das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) wurde eine einmalige Entlastung von Kosten für den Verbraucher von Erdgas und Wärme im Dezember 2022 geregelt. Bei Vorlage der Jahresabrechnung, die den Monat Dezember 2022 beinhaltet, ist darauf zu achten, dass seitens des Vermieters, die Soforthilfe für Erdgas und Wärme für den Monat Dezember 2022 in Abzug gebracht wurde und den Bedarf entsprechend mindert. Dies dient dazu, um einen Doppelgewährung auszuschließen.

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung werden Kosten für die Heizenergie, als auch Betriebskosten der Heizung abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese beiden Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.4.3). Die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten für die Heizung) sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen und anzuerkennen.

10.3.2. Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger

Erfolgt die Lieferung von Heizenergie durch ein Versorgungsunternehmen, erfolgt die Abrechnung der verbrauchten Energie ebenfalls jährlich.

Im Rahmen der Abrechnung werden die Kosten für die verbrauchte Heizenergie, als auch verbrauchsunabhängige Kosten (z. B. Grundpreis) abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese bei-

¹⁰⁵ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

¹⁰⁶ § 2 HeizkostenV

¹⁰⁷ § 11 Abs. 1 Nr. 2b HeizkostenV

den Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.4.3). Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen und anzuerkennen.

Durch das EWSG wurde eine einmalige Entlastung von Kosten für den Verbraucher von Erdgas und Wärme im Dezember 2022 geregelt. Der Energieversorger wird einmalig den Entlastungsbetrag im Monat Dezember gutschreiben.

Gem. § 11 EWSG wird der Zeitpunkt, zu dem die einmalige Entlastung für Dezember 2022 leistungsrechtlich zu berücksichtigen ist, auf den Zeitpunkt der Schlussrechnung des Abrechnungszeitraums verschoben.¹⁰⁸ Bei Vorlage der Jahresabrechnung, die den Monat Dezember 2022 beinhaltet, ist darauf zu achten, dass seitens des Energieversorgers, die Soforthilfe für Erdgas und Wärme für den Monat Dezember 2022 in Abzug gebracht und auch der im Rahmen der Leistungen für Heizung im Dezember 2022 gewährte Abschlagsbetrag für Gas oder Wärme weitergeleitet und vom Energieversorger berücksichtigt wurde. Dies dient dazu, um einen Doppelgewährung auszuschließen.

10.3.3. Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung

Bei der Heizkostennachzahlung ist zunächst die Angemessenheit der tatsächlich verbrauchten Heizenergie entsprechend Ziffer 9.4.3 zu prüfen. Liegt der tatsächliche Heizenergieverbrauch unterhalb des abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauchs sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Übersteigt der der Heizkostennachzahlung zugrunde liegende Energieverbrauch den abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauch, ist wie unter Ziffer 9.6 beschrieben zu verfahren.

10.3.3.1. Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren

Sofern die Heizkosten während des Zeitraumes der Heizkostenabrechnung auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Für den Zeitraum, ab dem eine Absenkung auf die seinerzeit abstrakt angemessenen Heizkosten erfolgt ist, kommt eine darüber hinausgehende Übernahme der Heizkostennachzahlung nur bis zur Höhe der nunmehr ggf. höheren, abstrakt angemessenen Heizkosten bzw. bis zur Höhe des im Energieausweis ausgewiesenen Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwertes (Angabe je Art des Energieausweises) in Betracht.

Beispiel: Aufgrund der Jahresabrechnung 2009 wurde im Februar 2010 die leistungsberechtigte Person aufgefordert, die Heizkosten auf den Richtwert von 10.050 kWh/Jahr (201 kWh/m² x 50m²) zu senken. Bis August 2010 wurden die tatsächlich fälligen Abschläge in Höhe von 90,00 € übernommen. Ab September 2010 wurden die Abschläge auf den angemessenen Betrag von 61,67 € (angemessene kWh/Jahr x Kosten je Energieeinheit / 12 Monate) gesenkt. Im Februar 2011 wird die Jahresabrechnung 2010 vorgelegt. Es wurden 12.000 kWh/Jahr zu einem Gesamtpreis von 1.200,00 € verbraucht. Der Nachzahlungsbetrag beläuft sich auf 215,32 €. Der Heizverbrauch ist insgesamt unangemessen. Für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.08.2010 sind die tatsächlichen Heizkosten zu berücksichtigen (12.000 kWh / 12 Monate x 8 = 8.000 kWh, 1.200,00 € / 12.000 kWh = 0,10 €, 8.000 kWh x 0,10 € = 800,00 €) Von den tatsächlichen Heizkosten sind die bereits gewährten Heizkosten abzuziehen, so dass ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 80,00 € verbleibt (800,00 € - 720,00 € (8 x 91,00)). Für den Zeitraum 01.08.2010 – 31.12.2010 können lediglich die angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden (10.050 kWh / 12 Monate x 4 Monate = 3.350 kWh, 3.350 kWh x 0,10 € = 335,00 €). Von den angemessenen Heizkosten sind die bereits gewährten Heizkosten abzuziehen, so dass ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 88,32 € verbleibt (335,00 € - 246,68 € (4 x 61,67 €)). Insgesamt können somit 168,32 € an Heizkostennachzahlung gewährt werden.

Bei darüber hinausgehenden Heizkosten und bei Nachzahlungsverlangen, die sich aus nicht gezahlten Abschlägen ergeben, ist zu prüfen, ob eine drohende Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II vorliegt. Die Möglichkeit einer darlehensweisen Gewährung ist zu prüfen. Hierzu wird auf das Kapitel „Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II“ verwiesen.

10.3.3.2. Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgten Kostensenkungsverfahren

¹⁰⁸ Vergl. Schreiben des BMAS vom 17.11.2022 zu dem dortigen Az. Ilc3-29503/29013

Die zukünftig monatlich fällige angemessene Vorauszahlung bei unangemessen hohen Heizkosten und durchgeführtem Kostensenkungsverfahren ist wie folgt zu berechnen:

Die jährlich abstrakt angemessenen Energieeinheiten (rechte Spalte Heizspiegel bzw. sofern ein Energieausweis vorliegt und auf diesen Wert abgesenkt wird, der Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwert), sind mit den Kosten je Energieeinheit zu multiplizieren. Ggf. sind zu den so ermittelten Heizkosten noch die jährlichen Warmwasseranteile zu addieren. Die Gesamtsumme ist durch die Anzahl der bis zur nächsten Jahresabrechnung fälligen Abschläge/Vorauszahlungen zu dividieren.

11. Heizkosten-/Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen

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 insoweit außer Betracht¹⁰⁹.

Der Betrag der Gutschrift/Rückzahlung ist anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht, welche durch die leistungsberechtigte Person aus eigenen Mitteln erbracht wurden.

Sofern das berücksichtigungsfähige Guthaben die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des Folgemonats übersteigt, ist der verbleibende Betrag in den anschließenden Monaten bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

Das vorgenannte gilt auch in den Fällen, in denen sich aufgrund der Soforthilfe nach dem EWSG ein Guthaben in der Heizkostenabrechnung für den Zeitraum, der den Dezember 2022 beinhaltet, ergibt. Zur Dokumentation und Qualitätssicherung bitte ich die Jahresabrechnung durch die leistungsberechtigte Person im Einzelfall nachzuhalten. Nach Vorlage der Jahresrechnung bitte bei Prüfung darauf achten, inwieweit der gewährte Abschlag für Dezember 2022 an den Energieversorger weitergeleitet und berücksichtigt wurde. Dies dient dazu, um einen Doppelgewährung auszuschließen

11.1. Guthaben bzw. Rückzahlungen aus Zeiten des Nichtleistungsbezuges

Eine Betriebskostenerstattung ist auch dann als Einkommen auf den Unterkunftsbedarf anzurechnen, wenn sie aus Zeiten stammt, in denen die (nunmehr) leistungsberechtigte Person keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II bezogen hatte¹¹⁰.

12. Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. (Mietervereinigungen)

Nach § 2 Abs. 1 S. 1 SGB II müssen leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit ausschöpfen, so dass sie grundsätzlich gehalten sind, z. B. fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen auch dann nicht anzuerkennen, wenn dies zu einem gewissen Konflikt mit dem Vermieter führt. So begründet z. B. eine Nebenkostenabrechnung nur dann einen Nachzahlungsanspruch des Vermieters, wenn sie zivilrechtlich wirksam ist und insb. den Rechnungslegungsanforderungen des § 259 BGB entspricht¹¹¹.

In besonderen Einzelfällen bei derartigen, vorgenannten Fragen zur Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung (mietrechtlicher Beratungsbedarf) kann die leistungsberechtigte Person eine Beratung bei den Mietervereinigungen in Anspruch nehmen. Hierzu hat der Landkreis Hildesheim mit den o. g. Mietervereinigungen eine entsprechende Vereinbarung geschlossen. Es kann jedoch auch eine Kostenübernahme für eine Beratung bei einer anderen Person/Institution (z. B. Rechtsanwaltskanzlei) erfolgen, sofern sich diese im gleichen Kostenrahmen bewegt wie eine Beratung durch die Mietervereinigungen nach der Vereinbarung.

¹⁰⁹ § 22 Abs. 3 SGB II

¹¹⁰ BSG 24.06.2020, B 4 AS 7/20 R

¹¹¹ BerlIt in info also 2014, S.60 ff.

Die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche sind als sog. Annexkosten als Leistungen für Unterkunft zu berücksichtigen¹¹² (Ziffer 2.3.3).

12.1. Mietrechtlicher Beratungsbedarf

Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf kann insbesondere in folgenden Fällen bejaht werden:

- a) In allen in dieser Geschäftsanweisung ausdrücklich benannten Fällen (z. B. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung)
- b) Mietmängel (z. B. Schimmel)
- c) Kündigungen durch den Vermieter oder auch durch den Mieter (z. B. im Falle eines Kostensenkungsverfahrens)
- d) Mieterhöhungen, Verdacht auf Mietwucher
- e) Beratung über den Umfang von Renovierungsleistungen (z. B. Schönheitsreparaturen, Auszugsrenovierung)
- f) Forderung von Schadensersatz durch den Vermieter (z. B. wegen angeblicher Schäden durch den Leistungsberechtigten)
- g) Fragen rund um die Mietkaution
- h) In Zweifelsfällen ist die Frage, ob ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt großzügig auszulegen.

Bei Vorlage eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs, erteilt die zuständige Sachbearbeitung den „Beratungsschein und Erklärung der Kostenübernahme für einen Jahresbeitrag einschließlich Aufnahmegebühr“ (Anlage 7a). Die Ausgabe des Beratungsscheins und weitere Angaben hierzu sind in dem „Statistikbogen Jobcenter“ zu erfassen.

Der Beratungsschein ist auf 1 Monat befristet und vor dem Eintreten der leistungsberechtigten Person in den Mieterverein bzw. vor der Beratung durch eine andere Person/Institution auszustellen. In Eilfällen kann die Zustimmung durch die Dienststelle im Voraus mündlich (z. B. telefonisch) erteilt und im Anschluss schriftlich bestätigt werden.

Wird eine Beratung im Rahmen der Mitgliedschaft im Mieterverein gewährt, endet die Mitgliedschaft automatisch nach 12 Monaten. Konnte das Anliegen der leistungsberechtigten Person in diesem Zeitraum nicht abschließend bearbeitet werden, kann einer Verlängerung der Mitgliedschaft schriftlich zugestimmt werden (Anlage 7b). Einer Verlängerung kann auch zugestimmt werden, wenn sich zwischenzeitlich ein neuer mietrechtlicher Beratungsbedarf ergeben hat.

13. Nachweise durch die leistungsberechtigte Person, Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung

13.1. Nachweise durch die leistungsberechtigte Person

Die leistungsberechtigte Person hat mehrere Möglichkeiten, um die Angaben zu den Kosten der Unterkunft und Heizung in genügender Weise nachzuweisen. Es können z. B. der Mietvertrag und weitere Unterlagen (z. B. Kontoauszüge, Abrechnungen der Energieversorger) vorgelegt werden.

Die Beibringung einer Mietbescheinigung ist eine weitere Möglichkeit, die Kosten für die Unterkunft nachzuweisen. Allerdings kann es der leistungsberechtigten Person daran gelegen sein, dass der Vermieter von der Tatsache des Sozialleistungsbezuges keine Kenntnis erlangt. Solange er die erforderlichen Angaben auch durch die Vorlage anderer Unterlagen nachweisen kann, ist es unzulässig, zusätzlich auf der Vorlage einer Mietbescheinigung zu bestehen. Gleiches gilt grundsätzlich bei einem Weiterbewilligungsantrag (WBA). Sofern jedoch die leistungsberechtigte Person im WBA angibt, dass sich keine Änderungen ergeben haben, ist kein weiterer Nachweis hierzu erforderlich.

Macht die leistungsberechtigte Person einen Unterkunftsbedarf aus einem Untermietverhältnis geltend, können z. B. der Untermietvertrag und weitere Unterlagen (z. B. Kontoauszüge)

¹¹² BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

als Nachweise vorgelegt werden. Der dazugehörige Hauptmietvertrag kann nur eingefordert werden, wenn dieser Bestandteil des Untermietvertrages ist.

Eine Schwärzung der zum Beleg der Kosten der Unterkunft nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig¹¹³. Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen.

Auch ohne konkreten Verdacht des Leistungsmissbrauchs ist eine leistungsberechtigte Person im Rahmen der Mitwirkungspflichten gem. [§§ 60 ff. SGB I](#) verpflichtet, bei jeder Leistungsbeantragung die Kontoauszüge der letzten drei Monate vorzulegen. Ein Kontoauszug ist ein Beweismittel i. S. des [§ 60 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 SGB I](#) und der Vorlagepflicht steht § 65 SGB I nicht entgegen.⁷³

Sofern jedoch durch die vorgelegten Nachweise oder bei Nichterbringung weiterer Unterlagen der begründete Verdacht besteht, dass Angaben unrichtig, unvollständig oder nicht plausibel sind, können stärker beeinträchtigende Nachweise angefordert werden.

Stellt der Landkreis Hildesheim einer leistungsberechtigten Person bei einem Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II oder bei einer sofortigen SGB II-Leistungsberechtigung nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens entsprechend Ziffer 3.9 eine Unterkunft zur Verfügung, ist der Nachweis zur Höhe der Sachleistung für Unterkunft und Heizung ggü. dem Jobcenter Hildesheim als zahlungsbegründende Unterlage ausreichend.

13.2. Dokumentationspflichten

Als Nachweis, wenn dieser zur Erfüllung der Gewährung von Unterkunfts- und Heizkosten erforderlich ist, sind folgende Unterlagen als Kopie in die Leistungsakte aufzunehmen:

- Auszug aus dem Mietvertrag, Angaben zur vereinbarten Kaltmiete, Betriebskosten (Ziffer 2.2.4) betreffend, ggf. weitere Kosten aus dem Mietverhältnis (Ziffer 2.3) sowie im Einzelfall weitere vereinbarte leistungsrelevante Bestandteile des Mietvertrages. Liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor, kann die Mietbescheinigung (Anlage 2a) als Nachweis zur Akte genommen werden,
- ggf. Auszug aus dem Energieausweis (Ziffer 6.2.1),
- Heizungs- und Betriebskostenabrechnungen (Jahres- und Schlussrechnungen) (Ziffer 10),
-
- bei Wohnungseigentum der Nachweis zu Zins- und Tilgungszahlungen, die Bescheide über Wasser/Abwasser, Grundsteuer usw. (Ziffer 4.1),
- bei Unterbringung zur Abwendung von Obdachlosigkeit die ordnungsrechtliche Unterbringungsverfügung und Kostennachweis (Ziffer 3.5)
- sowie - im Bedarfsfalle – der Nachweis zur Höhe der Sachleistung für Unterkunft und Heizung, die „Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten“ oder weitere zahlungsbegründende Nachweise (Ziffer 3.9).

Alternativ zum Vorgenannten kann nach Vorlage der erforderlichen Nachweise durch die leistungsberechtigte Person statt Aktenkopie ein entsprechender Aktenvermerk mit den relevanten Angaben zur Leistungsakte genommen werden. Die leistungsberechtigte Person ist in diesem Fall darauf hinzuweisen, dass die Nachweise ggf. für spätere Zwecke erneut vorzulegen sind.

Daten von nichtleistungsberechtigten Personen in diesen Unterlagen sind zu schwärzen. Originale sind zurückzugeben.

Bei Nachweisen zu Heizungs- und Betriebskostenabschlägen ist lediglich im Antrag zu vermerken, dass ein Nachweis vorgelegen hat und die Beträge richtig angegeben wurden.

Der Landkreis Hildesheim, Amt 913, erfasst die Daten zu den Aufwendungen, welche jobcenterseitig als Sachleistung gewährt werden (Ziffer 3.9) vollständig und nachvollziehbar, die Ein-

¹¹³ BSG 19.02.2009, B 4 AS 10/08

verständniserklärung zur Weitergabe von Daten sowie die ggf. notwendigen Abtretungserklärungen für Regelleistungsanteile/Mehrbedarf Warmwasser nach § 21 Abs. 7 SGB II werden dem Jobcenter Hildesheim zeitnah zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen (z. B. Hauptvertrag, Versorgungsverträge mit Stromversorgern, Rechnungen zu Heizstoffen, usw.), welche die Höhe der geltend gemachten Aufwendungen zu den bereitgestellten Unterkünften belegen, sind vollständig und nachvollziehbar zu Prüfzwecken durch das Amt 913 aufzubewahren.

Sofern dem Landkreis Hildesheim, Amt 913, oder dem Jobcenter Hildesheim Änderungen wie beispielsweise

- zu der Anzahl der in der o.g. Unterkunft lebenden Personen oder ein Wohnungswechsel zu den in der o.g. Unterkunft lebenden Personen bekannt werden oder
- diese untergebrachten Personen nicht mehr auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind,

bekannt werden, findet zeitnah ein Informationsaustausch hierüber untereinander statt, damit entsprechende Korrekturen zu der gewährten Sachleistung kurzfristig vorgenommen werden können.

13.3. Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der korrekten Buchung der kommunalen Leistungen, insbesondere der Leistungen für Unterkunft und Heizung in den IT-Verfahren der BA ALLEGRO und ERP sind qualitätssichernde Maßnahmen und Instrumente zur Fachaufsicht und zur Fehlervermeidung zu implementieren und nachzuhalten. Im Rahmen des „Dialog Kommunal“ ist regelmäßig und umfassend darüber zu berichten.

Bedarfe für Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II)

1. Allgemeines zu Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten

Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten gehören zum Unterkunftsbedarf im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, wenn sie mietvertraglich geschuldet werden. Hiernach werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind Aufwendungen für mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht im Regelsatz enthalten und in vollem Umfang den Leistungen für Unterkunft zuzurechnen¹¹⁴.

1.1. Gesetzliche Durchführungspflicht von Schönheitsreparaturen

Nach der gesetzlichen Regelung (§§ 535 ff. BGB) ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die kalkulatorischen Kosten sind dann regelmäßig Bestandteil der Grundmiete. Nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur ist die Übertragung der Durchführung von Schönheitsreparaturen auf die mietende Person zulässig. Die Übertragung erfolgt durch schriftliche Erklärung im Mietvertrag. Die Wirksamkeit dieser Vereinbarung ist von mehreren Faktoren abhängig (Ziffer 2.3 ff.). Bei der Regelung zu Schönheitsreparaturen handelt es sich um sogenannte Nebenabreden, welche nur Wirksamkeit entfalten, sofern sie schriftlich im Mietvertrag festgehalten werden.

1.2. Arten von Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten

Bedarfe für Schönheitsreparaturen können wie folgt anfallen:

- Renovierungsarbeiten während der Vertragslaufzeit (Ziffer 2.5)
- Renovierungsarbeiten zum Ende der Vertragslaufzeit (Auszugsrenovierung) (Ziffer 2.6)

¹¹⁴ BSG 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

- Renovierungsarbeiten zu Beginn der Vertragslaufzeit (Einzugsrenovierung) in besonderem Einzelfall (Ziffer 2.8)
- Monatliche Zuschläge auf die Miete, die vom Vermieter zur Vornahme der Renovierungen erhoben werden (Ziffer 2.7).

1.3. Angemessenheit der Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten

Die Bedarfe zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten sind in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, sofern sie angemessen sind. Die Angemessenheit der Renovierungskosten bemisst sich nach den unter Ziffer 3.4 genannten Werten.

Die Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten werden unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft beurteilt und gewährt, denn durch die Übernahme der Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten soll lediglich die Sicherstellung eines menschenwürdigen Wohnens gewährleistet werden.

Eine Wertsteigerung am Eigentum der vermietenden Person darf nicht erfolgen, die Maßnahmen dienen lediglich dem Werterhalt. Die gleichen Maßstäbe gelten auch bei selbstgenutztem Wohneigentum, sofern der Renovierungsbedarf glaubhaft dargestellt wird.

2. Schönheitsreparaturen

2.1. Definition

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind¹¹⁵. Unter dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ fallen auch Renovierungsarbeiten zu Beginn und am Ende des Mietverhältnisses.

Schönheitsreparaturen umfassen danach 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 innen¹¹⁶.

Anstelle des Streichens der Fußböden gehört heutzutage die Reinigung des Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen. Dies gilt jedoch nur für Teppichboden, welcher als fester Bodenbelag von der vermietenden Person installiert wurde.

Bei einer Auszugsrenovierung zählen die Beseitigung von Dübel- und Schraubenlöchern, ungewöhnlichen Anstrichen oder Tapezierungen auch zu den Schönheitsreparaturen.

2.2. Abgrenzung zu anderen Maßnahmen von Reparaturen und Renovierungen

Folgenden Maßnahmen sind keine Schönheitsreparaturen:

- Instandhaltungsmaßnahmen zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel, z. B. defekte Türklinken und Schlösser, feuchte Decken und Wände, undichte oder klemmende Fenster und Türen, verstopfte Abflüsse usw.
- Reparaturen, die zur Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen erfolgen oder anderen Zwecken dienen, wie die Beschädigung der Mietsache, durch die mietende Person, oder die einen Verschleiß über die normale Abnutzung hinaus darstellen. Beispielhaft sind hier gesprungene Scheiben und Beschädigung an Fliesen, stärker verkratzte Türen, zerrissener Teppich, stark verkratzte Badewanne usw. zu nennen
- Renovierung von mitvermieteten Kellerräumen.
- Malerarbeiten, die nach Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten notwendig sind.
- Instandsetzung der Fensterverkittung/-isolierung.
- Streichen der Fenster von außen, von Balkonen und Terrassen.
- Intensivreinigung von Verschmutzungen auf Böden, Heizkörpern, Fenstern oder Türen.

¹¹⁵ Vgl. BGH 05.10.1994, XII ZR 15/93

¹¹⁶ Definition gem. § 28 IV 3 II. BV und ergänzt durch BSG 19.03.2008 B 11b AS 31/06 R

2.3. Wirksamkeit von Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

Nicht jede mietvertragliche Übertragung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten auf die mietende Person ist nach Rechtsprechung des BGH rechtlich wirksam und von der mietenden Person automatisch zu veranlassen und zu bezahlen. Zur Beurteilung der Wirksamkeit und daraus zu ziehenden Rechtsfolge wurde eine Übersicht mit typischen Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen und Renovierung erstellt (Ziffer 2.3.1).

Da sich die Rechtsprechung stetig weiterentwickelt ist bei nicht in der Übersicht genannten Vertragsklauseln die Rechtsprechungsdatenbank des BGH hinzuzuziehen. Bei atypischen Sachverhalten ist Rücksprache mit dem Rechtsamt, Team SGB II, zu halten.

2.3.1. Übersicht zur Wirksamkeit von Renovierungs-/Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen:

Urteile des BGH (Aktenzeichen VIII ZR 163/05, VIII ZR 378/03, VIII ZR 124/05, VIII ZR 361/03, VIII ZR 178/005, VIII ZR 308/02, VIII ZR 335/02, VIII ZR 308/02, VIII ZR 316/06, VIII ZR 198/10, VIII ZR 185/14 uvm.)

	Mietvertragsklausel	wirk- sam	un- wirk- sam	Rechtsfolge
1.	Der Mietvertrag enthält <u>keinerlei</u> Regelungen zur Durchführung von Renovierungsarbeiten.			Die mietende Person hat keine Renovierungspflicht.
2.	Der Mieter muss nach einer Regelung die Wohnung bei Vertragsbeginn renovieren.		X	Die mietende Person hat keine Renovierungspflicht (Ausnahme Ziffer 2.8).
3.	Der Mietvertrag enthält als Alleinregelung eine Renovierungsregelung für die Vertragsdauer. Beispiel: „Der Mieter renoviert die Räume während der Laufzeit des Mietvertrages.“ „Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen.“ „Der Mieter muss im Allgemeinen bzw. in der Regel renovieren, wenn die üblichen Fristen von 3 (Küche, Bad, Dusche, Toilette), 5 (sämtliche Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure) und 7 Jahren (sonstige Nebenräume) verstrichen sind.“	X		Als Alleinregelung (der Mietvertrag enthält nur diese Regelung) ist die Klausel wirksam. Die mietende Person muss renovieren, wenn die üblichen Fristen von 3 (Küche, Bad, Dusche, Toilette), 5 (sämtliche Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure) und 7 Jahren (sonstige Nebenräume) verstrichen sind <u>und</u> das Aussehen der Räume die Durchführung der Arbeiten verlangt.
4.	Sind starre Renovierungsfristen, <u>ohne</u> Rücksicht auf den Zustand der Räume, vereinbart.		X	Die mietende Person hat keine Renovierungspflicht.
5.	Sind vereinbarte Renovierungsfristen zu kurz (3 Jahre (Küche, Bad, Dusche, Toilette), 5 Jahre (sämtliche Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure) und 7 Jahre (sonstige Nebenräume))		X	Die mietende Person hat keine Renovierungspflicht.

6.	Der Mietvertrag enthält eine Kombination zwischen der Renovierung für die Vertragsdauer und einer Kostenbeteiligung bei Vertragsende.	X		Die Regelung ist wirksam. Die mietende Person ist zur Zahlung eines prozentualen Anteils von den Kosten eines Malerfachbetriebes (je nach Abnutzungsgrad der Räume) verpflichtet oder kann diese Arbeiten fachmännisch in Eigenleistung erledigen.
7.	Der Mietvertrag enthält Kombinationen mehrerer Renovierungspflichten bei Vertragsbeginn und während der laufenden Vertragsdauer: „Der Mieter renoviert die Wohnung vor/bei seinem Einzug und führt die Schönheitsreparaturen während der Vertragsdauer aus.“ für die laufende Vertragsdauer und bei Ende des Mietvertrages: „Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen und renoviert die Räume auch vor seinem Auszug.“		X	Die mietende Person hat keine Renovierungspflicht zu irgendeinem Zeitpunkt.
8.	Der Mietvertrag enthält Klauseln zur Renovierung bei Vertragsende (auch wenn diese allein im Mietvertrag stehen) ohne Rücksicht auf den Zustand der Räume. „Der Mieter muss die Wohnräume bei Ende des Mietvertrages in frisch renovierten Zustand hinterlassen.“ „Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung vor seinem Auszug neu zu renovieren.“ Oder ähnliche Formulierungen, die keine Rücksicht auf den Zeitpunkt der zuletzt durchgeführten Renovierung und das konkrete Aussehen der Mieträume nehmen.		X	Die mietende Person hat keine Renovierungspflicht zu irgendeinem Zeitpunkt.
9.	Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass die Wände bei Auszug weiß gestrichen sein müssen.		X	Unwirksame Regelung. Laut BGH erschwert eine Wandgestaltung in dezenten Farbtönen nicht die Weitervermietung. Daher kann der Mieter sich frei eine Farbe suchen, welche dezent ist und dennoch seinem Geschmack entspricht.
10.	Die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag enthält die Regelung, dass das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung und/oder der Außenanstrich von Türen und Fenstern zu den Schönheitsreparaturen gehört.		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.

1 1.	Der Mietvertrag enthält eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen, während die Wohnung ohne angemessenen Mietnachlass unrenoviert übergeben wurde.		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.
---------	--	--	---	---

2.4. Durchführung von Schönheitsreparaturen

Bedarfe zur Durchführung von Schönheitsreparaturen werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, wenn ein Renovierungsbedarf besteht und sie der Höhe nach angemessen sind. Schönheitsreparaturen sind regelmäßig von der leistungsberechtigten Person selbst vorzunehmen (Grundsatz der Selbstvornahme). Die Schönheitsreparaturen müssen nicht zwingend von Profis verrichtet werden. Die Durchführung kann von der mietenden Person selbst erfolgen¹¹⁷. In Ausnahmefällen können Fachfirmen zur Ausführung bestimmt werden, wenn Verhinderungsgründe zur Selbstvornahme in der Person vorliegen (Ziffer 3.3). Über den Renovierungsrechner (Anlage 1a) können die notwendigen Kosten für die Schönheitsreparatur ermittelt werden. Liegen die Kosten innerhalb des errechneten Betrages sind sie als angemessen anzusehen. Darüber hinausgehende Kosten werden nicht übernommen und sind von der leistungsberechtigten Person selbst zu tragen. In begründeten Einzelfällen können höhere Kosten übernommen werden. Die Gründe für die erhöhten Kosten sind von der leistungsberechtigten Person glaubhaft und nachvollziehbar darzulegen (z. B. besondere notwendige Vorarbeiten oder ein begründeter höherer Materialaufwand) und schriftlich durch kurzen Aktenvermerk in der Leistungsakte zu dokumentieren.

2.5. Renovierungsarbeiten während der Vertragslaufzeit bei Vornahme durch den Mieter

Renovierungen während des laufenden Mietverhältnisses sind nicht starr festgelegt, sondern auch von der Abnutzung abhängig. Allgemein sind Renovierungsfristen von 3 Jahren für Küche und Bad, 5 Jahre für alle Wohn- und Schlafräume und 7 Jahre für die sonstigen Nebenräume anzusehen.

Der Renovierungsbedarf ist regelmäßig glaubhaft darzulegen (z. B. durch Vorlage des Mietvertrages, lange Wohndauer oder bei Erreichen von üblichen Renovierungsfristen). Nur bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit der Schönheitsreparatur (z. B. kurze Wohndauer oder geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung von Schönheitsreparaturen) ist die Einschaltung des Außendienstes zur Bedarfsfeststellung zu prüfen.

In besonderen Einzelfällen können Schönheitsreparaturen auch in kürzeren Zeitabständen notwendig sein. Dies ist insbesondere von der Intensität der Nutzung abhängig. Eine schnellere Abnutzung kann z. B. durch die Nutzung von Hilfsmitteln wie Rollstuhl bzw. Rollator entstehen. Zur Begründung bedarf es eines schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrages der leistungsberechtigten Person.

2.6. Renovierungsarbeiten zum Ende der Vertragslaufzeit (Auszugsrenovierung)

Die Auszugsrenovierung ist eine „verspätete“ Schönheitsreparatur. Hier sind hier die gleichen Grundsätze zu beachten, wie bei der Schönheitsreparatur während der Mietzeit (Ziffer 2.5). Eine Auszugsrenovierung ist daher von der mietenden Person nur vorzunehmen, wenn die Wohnung bei Bezug in einem renovierten Zustand war, der Mietvertrag eine wirksame Klausel beinhaltet und die Renovierung aufgrund der Abnutzung erforderlich ist. Als Nachweis für die Erforderlichkeit ist in der Regel das Wohnungsübergabeprotokoll geeignet. Im Gegensatz zur Schönheitsreparatur während der Vertragslaufzeit ist zu beachten, dass bei der Auszugsrenovierung an Stelle der allgemeinen Fristen die Erforderlichkeit in den Vordergrund tritt. Die Renovierung begründet sich nicht nur aus dem Auszug heraus, sondern muss durch die Abnutzung erforderlich sein.

¹¹⁷ BGH 09.06.2010, VIII ZR 292/09

Abzugsgrenzen von den Kosten einer Auszugsrenovierung sind Entrümpelungskosten, sowie Kosten für eine Endreinigung. Sie fallen nicht unter § 22 Abs. 1 SGB II und sind damit von der leistungsberechtigten Person vorzunehmen. Eine darlehensweise Übernahme nach § 24 SGB II i. V. m. § 21 Abs. 6 Satz 1 SGB II kommt hier nicht in Betracht. In Sonderfällen wie z. B. einer sog. „Messie-Wohnung“ kommt ggfs. eine Übernahme gemäß § 67 SGB XII i. V. m. § 4 DV zu § 69 SGB XII in Betracht, wobei die Entscheidung über Art und Maß der Hilfeleistung im pflichtgemäßen Ermessen des Sozialhilfeträgers steht¹¹⁸. Für eine solche Übernahme ist die leistungsberechtigte Person an den Sozialhilfeträger zu verweisen.

2.7. Monatliche Zuschläge, die vom Vermieter zur Vornahme der Renovierungen erhoben werden

Zuschläge für Schönheitsreparaturen, die vom Vermieter auf den zu zahlenden Mietzins aufgeschlagen werden (entweder in einer höheren Kaltmiete kalkuliert oder als einzeln ausgewiesene Position im Mietvertrag), gelten als Bedarfe für Unterkunft. Hierzu wird auf das Kapitel „Laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung“ (Ziffer 2.3.2) verwiesen.

2.8. Renovierungsarbeiten zu Beginn der Vertragslaufzeit (Einzugsrenovierung)

Grundsätzlich ist eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach die mietende Person die Wohnung zum Einzug zu renovieren hat, laut aktueller Rechtsprechung des BGH unwirksam. Eine Ausnahme liegt jedoch vor, sofern die mietende Person für die Einzugsrenovierung vom Vermieter einen angemessenen Ausgleich erhält. Dabei kann es sich z. B. um einen Mietnachlass handeln. Dieser ist als angemessener Ausgleich anzusehen, wenn die Höhe des Mietnachlasses die Höhe der Kosten für die Einzugsrenovierung übersteigt. In einem solchen Fall handelt es sich um einen angemessenen Ausgleich, da der Mieter lt. BGH so gestellt wird, als wäre ihm zu den gleichen oder geringeren Kosten renovierter Wohnraum überlassen worden¹¹⁹. Voraussetzung für die Übernahme der Einzugsrenovierung ist, dass die Wohnung angemessen i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II und die Renovierung im konkreten Einzelfall erforderlich ist, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen. Die Kostenübernahme einer solchen Einzugsrenovierung ist grundsätzlich möglich und unabhängig von einer möglichen Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung, wenn entweder das Bewohnbarmachen der Wohnung sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt ist oder eine Einzugsrenovierung der Wohnung ortsüblich ist¹²⁰.

Bei Feststellung eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs hinsichtlich der Frage, inwieweit im Einzelfall eine rechtswirksame Übertragung vorliegt, wird auf das Kapitel „Laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung (§ 22 Abs. 1-3 SGB II“ (Ziffer 12) verwiesen.

2.8.1. Einzugsrenovierung zur Bewohnbarkeit der Unterkunft

Ausreichend für die Bewohnbarkeit der Unterkunft ist eine Herrichtung der Wohnung entsprechend dem Standard einer Wohnung mit mittlerer Art und Güte, also mit einem einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser und PVC oder einfacher Teppichboden (wobei Bodenbelege trotz wirksamer Übertragung in aller Regel Sache des Vermieters sind)).

2.8.2. Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigte Einzugsrenovierung

Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt ist die Anmietung einer nicht renovierten Wohnung, wenn die leistungsberechtigte Person nachweist, dass eine preislich angemessene und renovierte Wohnung nicht in einem angemessenen Zeitraum gefunden werden kann. Für die Frage der Angemessenheit des Suchzeitraums existieren keine verbindlichen Vorgaben. Kann die leistungsberechtigte Person schriftlich nachweisen, dass sie alles Erforderliche zur Anmie-

¹¹⁸ Vgl. LSG NSB 08.03.2012, L 13 AS 22/12B

¹¹⁹ BGH 15.03.2015, VII ZR 185/14 und Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drs. 14/5663, 76

¹²⁰ Vgl. BSG 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

tung einer preislich angemessenen und renovierten Wohnung getan hat und die Suche dennoch erfolglos blieb, kann in der Regel unterstellt werden, dass der Suchzeitraum angemessen ist.

Mögliche Gründe für eine solche Rechtfertigung sind beispielsweise:

- Großfamilien mit einem sehr hohen Platzbedarf
- Behinderung oder Krankheit, welchen einen besonderen Wohnraum erfordern (z. B. eine barrierearme oder rollstuhlgerechte Wohnung)
- Ein extrem angespannter Wohnungsmarkt

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und soll lediglich mögliche Fallkonstellationen verdeutlichen.

Als renoviert gilt eine Wohnung grundsätzlich, sobald eine „Bewohnbarkeit“ (Ziffer 2.8.1) vorliegt.

2.8.3. Ortsübliche Einzugsrenovierung

Eine ortsübliche Einzugsrenovierung ist anzunehmen, wenn sich dies aus der örtlichen Situation heraus ergibt. Dies ist dann der Fall, wenn dies im jeweiligen Wohngebiet ein gängiges Vorgehen ist und von einer Vielzahl von Vermietern umgesetzt wird. Die Beurteilung dieser Situation ist im Einzelfall zu treffen. Bei Unklarheiten kann über das Rechtsamt, Team SGB II, die Einschätzung der aktuellen Situation eingeholt werden.

Die derzeitige Lage im Gebiet des Landkreises Hildesheim stellt sich wie folgt dar: Es werden regelmäßig eine Vielzahl von Wohnungen vermietet, die sich in einem bewohnbaren Zustand befinden. Dieses Vorgehen wird insbesondere von den hiesigen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt, welche einen großen Anteil jener Mietwohnungen zur Verfügung stellen. Dabei ist nicht von einer frisch renovierten Wohnung auszugehen, sondern von einer solchen, bei der die „Bewohnbarkeit“ (Ziffer 2.8.1) sichergestellt ist. Somit ist aktuell nicht von einer Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung auszugehen.

3. Umfang der Leistung für Schönheitsreparatur

3.1. Grundsatz

Der erforderliche Umfang der durchzuführenden Arbeiten ist durch einen schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrag der leistungsberechtigten Person nachzuweisen. Dies kann u. a. durch Vorlage von Fotos oder einem Wohnungsgrundriss erfolgen.

Bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z. B. kurze Wohndauer oder geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung) ist die Einschaltung des Außendienstes zu prüfen.

Bei der Gewährung von Leistungen ist von einem Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im mittleren Wohnungssegment orientiert.

Beispiel: Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden lediglich die Kosten für den Anstrich übernommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete drei Renovierungsmaßnahmen überdauert. Der mangelhafte Zustand der Raufasertapete kann durch das Wohnungsübergabeprotokoll bzw. Vorlage von Fotos nachgewiesen werden.

3.2. Durchführung der Schönheitsreparatur

Die leistungsberechtigte Person ist verpflichtet, die Kosten möglichst gering zu halten, d. h. nach Möglichkeit sollen die notwendigen Arbeiten durch die leistungsberechtigte Person selbst, durch Mithilfe von Familienangehörigen und/oder Bekannten oder nachbarschaftliche Hilfe durchgeführt werden¹²¹. Regelmäßig sind daher nur die erforderlichen Materialkosten sowie zusätzlich Bewertungskosten für die o. g. freiwillig helfenden Personen in Höhe von 25,00 Euro als Pauschale zu übernehmen.

3.3. Durchführung der Schönheitsreparatur in begründeten Einzelfällen durch Dritte

In begründeten Einzelfällen, insbesondere wenn die leistungsberechtigte Person aufgrund einer Behinderung, körperlichen Verfassung oder aufgrund vergleichbarer Lebenslagen nicht

¹²¹ Vgl. BSG 06.10.2011, B 14 AS 66/11; BSG 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

in der Lage ist, die durchzuführenden Arbeiten selbst zu erledigen und weder Hilfe von Familienangehörigen und/oder Bekannten, noch nachbarschaftliche Hilfe in Anspruch nehmen können, kommt die Übernahme von angemessenen Kosten für die Durchführung der Arbeiten durch fremde Helfer in Betracht.

In diesen Fällen kann die leistungsberechtigte Person unter
www.studenten-vermittlung.com/renovierungen
www.jobruf.de

www.freiwilligen-zentrum.de

ein unverbindliches Angebot einholen.

Bei Durchführung der Renovierung durch o.g. Dritte ist ein Stundenlohn in Höhe des jeweils gültigen Mindestlohns angemessen. Der jeweils aktuelle Mindestlohn ist auf <https://www.bmas.de/DE/Arbeit/Arbeitsrecht/Mindestlohn/mindestlohngesetz.html> abrufbar.

Lediglich in besonders begründeten und nachgewiesenen Ausnahmefällen kommt die Durchführung der Arbeiten durch eine Fachfirma in Betracht. Die leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, mindestens drei Angebote von verschiedenen Fachfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten (günstigsten) Angebot ist Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

3.4. Höchstbeträge für Material

Bei Durchführung der Schönheitsreparatur in Eigenleistung gelten folgende Höchstbeträge:

Tapezieren

Raufasertapete 20,00m x 0,53m (ca. 10,6 m ² bzw. 7-8 Bahnen bei 2,5m Raumhöhe) je Rolle	8,00 €
Tapetenkleister (Raufaser) ca. 200g, für ca. 22m ²	7,00 €
Tapetenkleister (Raufaser) ca. 400g, für ca. 44m ²	10,00 €
Tapeziererset	11,00 €

Streichen der Wände und Decken

Wand- und Deckenfarbe 2,5l für ca. 17-20m ²	17,00 €
Wand- und Deckenfarbe 5l für ca. 34-40m ²	26,00 €
Wand- und Deckenfarbe 10l für ca. 67-80m ²	28,00 €
Wand- und Deckenfarbe 15l für ca. 100-120m ²	43,00 €
Maler-Set	20,00 €

Lackieren der Fenster und Türen und Heizkörper einschl. Rohre

Fenster- und Türenlack 0,375l für 3,75m ²	12,00 €
Fenster- und Türenlack 0,75l für 7,5m ²	17,00 €
Fenster- und Türenlack 2,5l für 25m ²	41,00 €
Heizkörperlack 0,375l für 3m ²	12,00 €
Heizkörperlack 0,75l für 7m ²	17,00 €
Heizkörperlack 2,5l für 20m ²	41,00 €
Lackier-Set	7,00 €

Sonstige Aufwendungen für die Schönheitsreparatur

Füllspachtelpulver zur Beseitigung von Dübel- und Schraubenlöchern 0,5kg	4,00 €
Kleinmaterial (Abdeckplane ca. 60m ² , Kreppband, Spachtel)	15,00 €

Reinigung des Teppichbodens

Leihgebühr bis zu 3 Tage	0,00 €
Teppichreiniger für 60m ²	22,00 €

Bewirtung von freiwillig helfenden Personen

Pauschale unabhängig von der Personenzahl (max. 3 Personen)	25,00 €
---	---------

Die oben genannten Beträge wurden in Onlineangeboten von Baumärkten ermittelt, spiegeln den Preis für Material von mittlerer Art und Güte wieder und wurden auf volle Euro aufgerundet.

Die Leihgebühr eines Teppichreinigers ist mit 0,00 Euro aufgeführt, da mehrere Unternehmen (z. B. größere Drogerieketten) einen solchen für einen Zeitraum von max. 3 Tagen kostenlos zur Verfügung stellen, wenn die Reinigungsflüssigkeit erworben wird. Somit ist ein solches Angebot vorzuziehen.

Zur Prüfung der übernahmefähigen Kosten ist der Renovierungsrechner (Anlage 1a Renovierungsrechner) zwingend zu verwenden. Die Anlage 3c (Tabelle Gewährung Renovierungskosten) ist ausgefüllt dem Bewilligungsbescheid beizufügen.

Die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Renovierungskosten ist durch die leistungsberechtigte Person nachzuweisen. Dies kann durch Vorlage der Kaufbelege/Quittungen oder vorher nachher Fotos der Räume erfolgen.

4. Dokumentationspflichten/Qualitätssicherung

4.1. Dokumentationspflichten

Als Nachweis für die Notwendigkeit der Schönheitsreparatur kann ein Auszug aus dem Mietvertrag sowie das Wohnungsübergabeprotokolle (soweit vorhanden) in die Leistungsakte aufgenommen werden. Alternativ kann dies auch durch Aktenvermerk über die Vorlage der Nachweise und die leistungsrelevanten Angaben erfolgen. Die leistungsberechtigte Person ist in diesem Fall darauf hinzuweisen, dass die Nachweise ggf. für spätere Zwecke erneut vorzulegen sind.

Eine Schwärzung der zum Nachweis der angemessenen Aufwendungen für Schönheitsreparaturen nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig¹²². Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen.

Sachverhalte, die eine Gewährung, abweichend von Regelfall begründen, sind durch kurzem Aktenvermerk in der Leistungsakte zu dokumentieren.

Zur Dokumentation des Umfangs der Kosten ist der Renovierungsrechner (Anlage 1a) in die Leistungsakte aufzunehmen.

Für die abschließende Bescheidung (Bewilligung oder Ablehnung) sind zwingend die als Anlagen 2a bis 3b beigefügten Dokumentvorlagen zu verwenden. Diese sind immer anhand des Einzelfalles selbstständig zu individualisieren. Dem Bewilligungsbescheid ist die Anlage 3c (Tabelle Renovierungskosten) ausgefüllt beizufügen.

Ein Nachweis zur zweckentsprechenden Verwendung der gewährten Renovierungskosten ist in die Leistungsakte aufzunehmen.

4.2. Erfassung in Allegro

Der gewährte Bedarf für Schönheitsreparaturen ist in der Maske Kosten der Unterkunft, unter dem Reiter „einmalige Nebenkosten“ als Gesamtbetrag zu erfassen. Im Bemerkungsfeld ist der Grund für die Gewährung einzutragen (Schönheitsreparatur, Einzugsrenovierung, Auszugsrenovierung).

Der monatliche Zuschlag für Schönheitsreparaturen ist in der Maske „Kosten der Unterkunft“ unter den Reiter „Grundmiete“ zu erfassen. Im Bemerkungsfeld ist dann der Anteil des Zuschlages zu beziffern.

4.3. Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der korrekten Buchung der kommunalen Leistungen in den IT-Verfahren der BA ALLEGRO und ERP sind qualitätssichernde Maßnahmen und Instrumente zur Fachaufsicht und zur Fehlervermeidung durch das Jobcenter Hildesheim zu implementieren und nachzuhalten.

¹²² BSG 19.02.2009, B 4 AS 10/08

Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs.4 und 5 SGB II)

1. Allgemeines zu § 22 Abs. 4 und 5 SGB II

Vor Abschluss eines Mietvertrages für eine neue Unterkunft soll die Zusicherung der Übernahme der neuen Miete eingeholt werden.

Sind nach Prüfung die Kosten für die Unterkunft angemessen, ist der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet¹²³.

Grundsätzlich ist die Zusicherung vor Abschluss eines Mietvertrages einzuholen.

Die vorherige Zusicherung ist keine Voraussetzung für die Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung, sondern stellt lediglich sicher, dass die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind. Die Einholung dieser vorherigen Zusicherung ist daher keine Verpflichtung, sondern eine Obliegenheit. Ein Verstoß hiergegen hat zur Folge, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung in bisherige Höhe (anerkannte Kosten für die bisherige Unterkunft), maximal in angemessener Höhe, als Bedarf anerkannt werden können.

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 hat¹²⁴. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendung für die neue Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 4 SGB II). Entsprechend der Regelung in § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf Weiteres anhand der Höchstbeträge nach § 12 WoGG und den Mietenstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fassung zzgl. eines Sicherungszuschlages von 10%.

Bei volljährigen Hilfebedürftigen unter **25 Jahren (U25)** ist zusätzlich zu den Regelungen nach § 22 Abs. 4 SGB II beider **Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges** die weiteren Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 SGB II innerhalb der Erteilung der Zusicherung zu prüfen. Die Zusicherung ist für diesen Personenkreis keine bloße Obliegenheit, sondern eine Verpflichtung und gleichzeitig eine Voraussetzung für die Anerkennung von Kosten für Unterkunft und Heizung. Volljährige Hilfebedürftig, die noch nicht 25 Jahre alt sind und ohne diese „zusätzliche „ vorherige Zusicherung des Leistungsträgers umziehen, erhalten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung mehr.

2. Zusätzliches Prüferfordernis „Erforderlichkeit des Umzuges“ bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Landkreis Hildesheim

Es besteht grundsätzlich die Verpflichtung eine Zusicherung zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Beabsichtigt die leistungsberechtigte Person aber innerhalb des Vergleichsraumes umzuziehen, ist die Regelung in § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II zu beachten. Sollte der Umzug nicht erforderlich sein, sind die bisherigen Kosten des Bedarfs weiterhin zu zahlen (Ziffer 7 ff.). Daher ist zu prüfen, ob der Umzug innerhalb des Vergleichsraumes (Umzug innerhalb des Landkreis Hildesheim) erfolgen soll. Bei vergleichsraumübergreifenden Umzügen ist lediglich die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft zu prüfen (Ziffer 6 ff.).

2.1. Erforderlichkeit des Umzuges innerhalb des Landkreis Hildesheim bei den Personengruppen U25 und Ü25 (§ 22 Abs. 4 i. V. m. § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II)

Eine Erforderlichkeit eines Umzuges setzt voraus, dass **sowohl der Auszug aus der bisherigen Wohnung, als auch der Einzug in die neue Wohnung erforderlich ist.**

Erforderlich ist ein Umzug z. B. bei

- Unangemessenheit der Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung

¹²³ § 22 Abs. 4 S. 3 SGB II

¹²⁴ § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II

- Änderung der Familiensituation (Schwangerschaft ab 13. Schwangerschaftswoche, Geburt)
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises Hildesheim, sofern der Arbeitsort nicht in zumutbarer Art und Weise vom bisherigen Wohnort erreichbar ist¹²⁵
- bei Trennung von Ehe- oder Lebenspartner,
- gesundheitlicher Gefährdung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann
- Zerbrechen einer Wohngemeinschaft oder
- unzumutbar beengten Wohnverhältnissen und
- Angemessenheit der Unterkunftskosten der neuen Unterkunft (Kapitel „Laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung (§ 22 Abs. 1-3 SGB II)“ Ziffer 6 ff.).

Ein Umzug ist grundsätzlich **nicht erforderlich** bei

- wenn die bisherige Wohnung Mängel aufweist, die der Vermieter nicht beseitigt (der Mieter hat ggf. gerichtlich seine Ansprüche auf Mängelbeseitigung zu verfolgen)
- wenn der Vermieter gegen mietvertragliche Pflichten verstößt (auch hier muss der Mieter ggf. zivilgerichtlich seine Ansprüche verfolgen)
- Lärm im Umfeld der Wohnung zu hören ist oder die leistungsberechtigte Person sich durch andere Mieter belästigt fühlt (hier muss ggf. durch den/gegenüber dem Vermieter Abhilfe herbeigeführt werden; u. U. auch gerichtlich)
- schlechter Ausstattung der Wohnung oder
- wenn lediglich der Wunsch nach einer anderen Wohngegend besteht.

2.2. Zusätzlich gilt für die Personengruppe U25 bei allen Umzügen (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Die Zusicherung zu einem Umzug bei Leistungsempfängern **U25 wird nur in Ausnahmefällen** erteilt:

- wenn aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen kann,
- der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlicher schwerwiegender Grund vorliegt.

Die Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 5 SGB II bezieht sich auf die Fälle, in denen eine unter 25 Jahre alte Person erstmalig **aus der** elterlichen Wohnung **ausziehen möchte**. Denn Hintergrund des Gesetzgebers für die Einführung dieser zusätzlichen Vorgaben für den Bereich der U 25-jährigen war, einer kostensteigernden weiteren Vermehrung bestehender Bedarfsgemeinschaften entgegenzuwirken¹²⁶. Bei sachlich gerechtfertigtem Grund bzw. genehmigungsfrei erfolgte Erstauszug und nachfolgender Teil „Verselbständigung“ kann daher nicht im Nachhinein auf eine Rückkehr in die elterliche Wohnung verwiesen werden¹²⁷. Zur Auslegung des Begriffs „**schwerwiegender sozialer Grund**“ wird auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. verwiesen¹²⁸. Hiernach liegt ein schwerwiegender sozialer Grund vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung:

- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,

¹²⁵ Siehe Fachliche Weisung der BA zu § 10 SGB II, Stand 01.01.2023 Ziffer 10.36 und 10.38

¹²⁶ BT-Drs. 16/688, S. 14

¹²⁷ LSG Hamburg 24.01.2008, L 5 B 504/07 ER

¹²⁸ NDV 2007, 4

- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
- die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,
- ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z. B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z. B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapieerfolg“, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z. B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Sobald die Aufnahme eines konkreten Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnisses bevorsteht, ist ein Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich, **aber nur**, wenn die Ausbildungs-/Arbeitsstelle von der elterlichen Wohnung nicht bzw. nur unter erheblichem finanziellem und zeitlichem Aufwand erreicht werden kann.

Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V. hat zur Auslegung des Begriffs „**sonstiger schwerwiegender Grund**“ nachstehende Gründe benannt:

1. die unter 25-Jährige schwanger ist,
2. der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die vorgenannten Gründe lassen sich noch fortschreiben. In den Fällen handelt es sich stets um eine Einzelfallentscheidung. Die in § 22 Abs. 5 SGB II in Nr. 1 bis 3 genannten Gründe betreffen nur den Fall der Pflicht zur Erteilung der Zusicherung. Die Zusicherung kann aber auch im Rahmen des Ermessens für andere Fälle erteilt werden. Prinzipiell soll bei einer entsprechenden Ausgangslage der Personen eine Zusicherung im Rahmen des Ermessens aufgrund von verschiedenen Lebenslagen erteilt werden, insbesondere wenn die Vollendung des 25. Lebensjahres bevorsteht.

3. Entbehrlichkeit der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II

Von der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II **kann** abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen **aus wichtigem Grund nicht zumutbar**, die Zusicherung einzuholen und wenn sie nach § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II hätte erteilt werden müssen.

Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszuges nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Der Einzelfall ist zu beurteilen und in der Leistungsakte zu vermerken.

4. Angemessenheit des neuanzumietenden Wohnraums

Grundsätzlich sind bei Neuanmietung von Wohnraum im Gebiet des Landkreises Hildesheim die Richtwerte Ziffer 6.3 einzuhalten.

Ist erkennbar, dass die Kosten **für eine Neuanmietung** einer Wohnung **unangemessen** sind (z. B. durch unrealistische niedrige Betriebskosten, Staffelmietverträge) ist eine Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung **nicht** zu teilen.

Solange für den gesamten Zeitraum die Unterkunftskosten angemessen bleiben, kann bei einem Umzug dem Staffelmietvertrag zugestimmt werden. Sind die Kosten der Unterkunft bereits im ersten Jahr nicht angemessen, kann eine Zustimmung nicht erfolgen.

Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie, für Rollstuhlfahr*innen) ist die Angemessenheit stets individuell zu prüfen, da nur begrenzter Wohnraum zur Verfügung steht. Hier ist die Dringlichkeit, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen. Der Anmietung einer rollstuhlgerechten Wohnung ist immer dann zuzustimmen, wenn der Rollstuhl aktuell oder in absehbarer Zeit nicht nur zeitweilig benötigt wird (vorwiegend außerhalb der Wohnung). Auf Ziffer 6.5.1 ff. wird verwiesen.

Hinsichtlich der Heizkosten wird auf Ziffer 9 ff. verwiesen. Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise wird aktuell bei einem Umzug in eine neue Unterkunft auf die Prüfung der abstrakten Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen auf die Heizkosten verzichtet. Die geforderten Vorauszahlungen sind in der Leistungsberechnung in voller Höhe zu übernehmen. Erst nach Ablauf des Abschlagplanes und Vorlage der Jahresabrechnung erfolgt die Angemessenheitsprüfung. Die Anlage 2b findet insoweit aktuell keine Anwendung.

5. Besonderheit bei Migrant*innen in Gemeinschaftsunterkünften

5.1. Verfahren bei Wohnsitzauflage

Ausländische Personen, die eine Wohnsitzregelung bzw. –auflage nach § 12a des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) unterliegen, dürfen ihren gewöhnlichen Aufenthalt (Wohnsitz) nur in dem zugewiesenen Ort, der verpflichtend ist, wohnen und Leistungen nach dem SGB II beanspruchen.^{129, 130} Sofern eine Person mit Wohnsitzauflage außerhalb des zugewiesenen Ortes umziehen möchte, bedarf es einer vorherigen Genehmigung der zuständigen Ausländerbehörde. Ohne Änderung/Aufhebung der Wohnsitzauflage kann einem Umzug in eine neue Unterkunft, abweichend vom bisherigen Wohnort, nicht zugestimmt werden. Es muss **erst** eine positive Entscheidung über den entsprechenden Antrag gemäß § 12a Abs. 5 AufenthG auf Aufhebung/Änderung der Wohnsitzauflage bei der zuständigen Ausländerbehörde vorliegen.

5.2. Verfahren bei zur Vermeidung von Obdachlosigkeit untergebrachten Personen

Ausländische Personen, die bislang zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Unterkünften, welche vom Landkreis Hildesheim oder einer Ordnungsbehörde (u. a. Stadt Hildesheim) untergebracht sind und eine Zusicherung zur Anmietung einer eigenen Wohnung beantragen, ist ergänzend zu Ziffer 5.1 folgendes zu beachten:

Bedingt durch die derzeit angespannte Lage am Wohnungsmarkt ist bei Anträgen auf Erteilungen der Zusicherung zur Anmietung in derartigen Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft über dem Richtwert für die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Ziffer 6.3 liegen, bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit der in Aussicht genommenen Wohnung zu beachten, ob günstigere Wohnungsalternativen zur Verfügung stehen oder ggfls. das vorgelegte Wohnungsangebot bedingt durch die aktuelle Wohnungssituation die einzig verfügbare Wohnung darstellt.

6. Dokumentationspflichten

Als Nachweis über die später fälligen Unterkunfts- und Heizkosten zu der Unterkunft, für die eine Zusicherung beantragt wird, kann der Mietvertrag auszugsweise mit den erforderlichen Angaben zur Kaltmiete und Betriebskosten in die Leistungsakte aufgenommen werden. Alternativ kann dies auch durch Aktenvermerk über die Vorlage der Nachweise und die leistungsrelevanten Angaben erfolgen. Die leistungsberechtigte Person ist in diesem Fall darauf hinzuweisen, dass die Nachweise ggf. für spätere Zwecke erneut vorzulegen sind.

¹²⁹ LSG Mecklenburg-Vorpommern v. 21.09.2020-L10 AS 373/18

¹³⁰ LSG BBR 12.01.2021, L 14 AS 1694/20 B ER

Eine Schwärzung der zum Beleg der Kosten der Unterkunft nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig¹³¹. Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen. Sachverhalte, die eine Gewährung, aufgrund des Einzelfalles begründen, sind durch Aktenvermerk in der Leistungsakte zu dokumentieren.

Für die abschließende Bescheidung (Bewilligung oder Ablehnung) sind die Anlagen 2a bis 4a zu verwenden. Diese sind anhand des Einzelfalles selbstständig zu individualisieren.

Zusicherung und Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II)

1. Allgemeines zu § 22 Abs. 6 SGB II

1.1. Zusicherungserfordernis

Die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen setzt die **Erforderlichkeit** des Umzuges voraus. Die vorgenannte Zusicherung ist **vor** Vertragsunterzeichnung einzuholen.

Falls es unter Umständen zu Überschneidungen der Mietzeiträume kommt und daraus sich eine doppelte Mietzahlung ergibt, ist **vor Unterzeichnung** die Zusicherung einzuholen. Das vorgenannte gilt auch für die Anmietung eines Mietwagens, der Erwerb von Umzugskartons, eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

Wird vorab **keine Zusicherung eingeholt**, ist die Übernahme der vorgenannten Kosten **abzulehnen**. Ausnahmen siehe Ziffer 2.2.3.

Bei der Zusicherung handelt es sich um einen Verwaltungsakt. Der Umfang der Kostenübernahme in den Zusicherungsbescheid aufzunehmen.

1.1.1. Zuständigkeit

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist der Leistungsträger am bisherigen Wohnort (Wegzugsort) zuständig. Über die Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen entscheidet der örtliche Leistungsträger der neuen Unterkunft (Zuzugsort).

2. Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung

2.1. Ermessen bei der Erteilung der Zusicherung

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II steht im Ermessen, das eingeschränkt wird durch den § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II.

2.2. Erteilung der Zusicherung nach § 22 Abs. 6 Satz 2

Hiernach soll die Zusicherung erteilt werden, wenn **der Umzug durch den Träger** veranlasst **oder** aus **anderen Gründen notwendig** ist **und ohne** die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Bei Vorliegen eines atypischen Sonderfalls kann die Zusicherung abgelehnt werden. Sind die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 6 Satz 2 nicht erfüllt, ist zu prüfen, inwieweit die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, die Aufwendungen für eine Mietkaution oder der Erwerb von Genossenschaftsanteilen im Rahmen des Ermessens nach Satz 1 übernommen werden können.

¹³¹ BSG 19.02.2009, B 4 AS 10/08

2.2.1. Der Umzug wurde vom kommunalen Träger veranlasst

Hat der Träger die leistungsberechtigte Person zur Kostensenkung der Unterkunft aufgefordert, ist durch dieses Senkungsschreiben vom Träger ein Umzug veranlasst worden. Der Umzug muss in diesem Fall auch zusicherungsfähig sein und die Kosten der Unterkunft tatsächlich gemindert werden.

Dient der Umzug der Verringerung der bisherigen Unterkunfts-kosten, so ist grundsätzlich nur ein Umzug innerhalb des „räumlichen Vergleichsraums“ zusicherungsfähig¹³².

2.2.2. Zusicherung, wenn der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist

Wurde der Umzug nicht durch den kommunalen Träger veranlasst, ist zu prüfen, inwieweit andere Gründe zum Tragen kommen.

Nachfolgend werden aner kennenswerte Gründe genannt:

- Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten der bisherigen Wohnung,
- Unangemessenheit der Heizkosten aufgrund des baulichen/technischen Zustandes des bewohnten Gebäudes, sofern weitere Gründe hinzutreten (etwa gesundheitliche Beeinträchtigungen) und der Aufwand für die Heizung (Beurteilung anhand des Energieausweises der begehrten Unterkunft) der begehrten Unterkunft geringer ist,
- Änderung der Familiensituation (Schwangerschaft ab 13. Schwangerschaftswoche, Geburt),
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises Hildesheim, sofern der Arbeitsort nicht in zumutbarer Art und Weise vom bisherigen Wohnort erreichbar ist,
- Trennung von Ehe- oder Lebenspartner,
- gesundheitlicher Gefährdung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann
- Zerbrechen einer Wohngemeinschaft
- Verlassen der Obdachlosenunterkunft, des Frauenhauses oder der Erstunterbringung für Flüchtlinge oder
- unzumutbar beengten Wohnverhältnissen

Nachfolgende Gründe machen keinen Wohnungswechsel notwendig:

- die bisherige Wohnung weist Mängel auf, die der Vermieter nicht beseitigt (der Mieter hat ggf. gerichtlich seine Ansprüche auf Mängelbeseitigung zu verfolgen),
- der Vermieter verstößt gegen mietvertragliche Pflichten (ggf. zivilgerichtliche Verfolgung der Ansprüche),
- die leistungsberechtigte Person fühlt sich durch Lärm im Umfeld der Wohnung oder durch andere Mieter belästigt (ggf. durch den Vermieter Abhilfe herbeiführen; u. U. auch gerichtlich),
- die bewohnte Unterkunft ist schlecht ausgestattet oder
- es besteht der Wunsch nach einer anderen Wohngegend

Die Notwendigkeit eines bestimmten Umzuges liegt nicht darin, dass die leistungsberechtigte Person aus der bisherigen Unterkunft auszieht, sondern in eine kostenangemessenen Unterkunft einzieht.

¹³² BSG 06.05.2012, B 14 AS7/09 R

Nimmt eine leistungsberechtigte Person eine **versicherungspflichtige Beschäftigung** auf, kommt die Übernahme der Umzugskosten auch nach **§ 16 Abs. 1 i. V. m. § 45 SGB II** in Betracht. Diese Überprüfung hat sowohl bei Umzügen innerhalb des Landkreises Hildesheim als auch bei Zuzug in den Landkreis Hildesheim zu erfolgen.

2.2.3. Zusicherung aufgrund der Auffangnorm § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II

In der Auffangnorm soll geprüft werden, inwieweit für einen nicht notwendigen Umzug dennoch eine Zusicherung erteilt werden kann.

Die Übernahme nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II steht im Ermessen. Das sogenannte Entschließungsermessen (ob) soll prüfen, inwieweit Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, sowie Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen übernommen werden können und das Auswahlermessen (wie) bestimmt die Höhe der Kosten.

Der Einzelfall ist unter Berücksichtigung aller Umstände und der Veränderung der berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten zu beurteilen. Nach Ausübung des pflichtgemäßen Entschließungsermessens ist eine Gewährung der Leistung als Darlehen möglich. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person die Kündigung des Mietvertrages aufgrund des eigenen Verhaltens verursacht hat (z. B. Mietschulden, pflichtwidriges Verhalten). Außerdem sind weitere individuelle Besonderheiten zu beachten (Anzahl der bereits vorhandenen Darlehen, Häufigkeit der Umzüge). Die Gewährung und Tilgung des Darlehns erfolgt nach § 42a SGB II (Ziffer 8.1).

Die Ermessenserwägungen sind in den hilfegewährenden Bescheid aufzunehmen. Sollte eine Zusicherung nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II im Rahmen des Ermessens erteilt werden, bitte ich um Übersendung einer Kopie des Zusicherungsbescheides an den Landkreis Hildesheim, Amt 908 Team SGB II.

2.3. Umzug ohne Kenntnis des kommunalen Trägers

Ist eine leistungsberechtigte Person **ohne Kenntnis** des kommunalen Träger umgezogen und beantragt **im Nachhinein** die **Kostenübernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, ist der Antrag abzulehnen**. Lediglich in Fällen, in denen die leistungsberechtigte Person **glaubhaft nachweist**, dass eine rechtzeitige Information des kommunalen Träger über den Umzug nicht erfolgen konnte, kann eine Kostenübernahme im Nachhinein erfolgen. Die Entscheidung inkl. Gründen hierzu müssen dokumentiert werden.

3. Personenkreise

3.1. Personenkreis, der nicht im Leistungsbezug steht

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können auch erbracht werden, wenn Personen, keine laufenden Leistungen nach dem SGB II beziehen. wenn die vorgenannten Kosten und Aufwendungen nicht aus **eigenen Kräften und Mitteln gedeckt werden können**. Der Einkommensüberhang ist zu berücksichtigen.

Bei der Gewährung der Mietkaution ist zu beachten, dass diese in drei monatlichen Raten fällig ist¹³³. Hier ist der Einkommensüberhang des Monats zu berücksichtigen, in dem die jeweilige Rate der Mietkaution fällig ist.

3.2. Personenkreis unter 25-jährige

Hilfebedürftige Personen, unter 25 Jahre, denen die Übernahme der laufenden Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 5 SGB II verwehrt wird, sind von Leistungen für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten und von Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen ausgeschlossen.

¹³³ § 551 Abs. 2 BGB

3.3. Personenkreis weiterhin ausgeschlossenen Auszubildende

Auszubildende i. S. d. § 7 Abs. 5 SGB II erhalten Leistungen nach Maßgabe des § 27 Abs. 3 SGB II als Darlehen. Leistungen für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nach § 22 Abs. 6 SGB II sind hiervon ausgeschlossen.

Vorgenanntes gilt nicht für Auszubildende nach § 7 Abs. 6 SGB II. Dieser Personenkreis ist leistungsberechtigt nach dem SGB II.

3.4. Personenkreis Migrant*innen in Gemeinschaftsunterkünften

Bei leistungsberechtigter Migrant*innen in einer Gemeinschaftsunterkunft oder in einer dezentralen Wohngemeinschaft gilt der Wunsch nach einem Wohnungswechsel **immer** als anerkennenswerten Grund für den Auszug aus dieser Unterkunft. Bei Beurteilung des Umfangs der Kostenübernahme ist zu beachten, dass die vorgenannten Unterkünfte regelmäßig möbliert sind.

4. Prüfung des Mietvertrages auf versteckte Kosten

Bei einem Antrag auf Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, ist der vorgelegte Mietvertrag auf evtl. versteckte Kosten zu prüfen (z. B. Vertragsausfertigungsgebühr, sh. Ziffer 5.3). Solche Kosten sind nicht zusicherungsfähig und abzulehnen. Der Kunde ist über die Rechtslage aufzuklären (Ziffer 5.3).

5. Wohnungsbeschaffungskosten

5.1. Definition

Wohnungsbeschaffungskosten sind solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind¹³⁴. Hierunter fallen z. B. Maklerprovision, Kosten für Wohnungsgesuche, doppelte Mietzahlungen usw. Kosten, die im Zusammenhang mit einer Wohnungssuche auftreten, sind im Regelfall nur insoweit Wohnungsbeschaffungskosten, die nicht bereits durch den Regelbedarf abgedeckt werden, wie Telefonkosten, Porto u. Ä.¹³⁵.

5.2. Kosten für die Wohnungssuche

Der leistungsberechtigten Person ist das Suchen und Finden einer angemessenen Wohnung über die kostenlosen Medien (z. B. Aushang Tageszeitung, kostenlose Wochenzeitung, Internetportale) zugänglich, so dass hierfür regelmäßig keine Kosten anfallen.

Ist im Einzelfall die Übernahme von Kosten für die Wohnungssuche notwendig und gerechtfertigt, ist eine Durchschrift des Leistungsbescheides an den Landkreis Hildesheim Amt 908 – Team SGB II zu senden.

5.3. Kosten für die Vertragsausfertigung

Des Öfteren werden Regelungen im Mietvertrag aufgenommen, nach denen der Mieter die Kosten für die Ausfertigung des Mietvertrages, die sog. Vertragsausfertigungsgebühr oder Bearbeitungsgebühr, dem Vermieter, Eigentümer, Wohnungsvermittler oder der Hausverwaltung zu erstatten.

Der Vermieter vertritt die Auffassung, dass mit der „Vertragsausfertigungsgebühr“ der Verwaltungsaufwand beim Abschluss des Mietvertrages abgegolten werden soll.

Eine mietvertragliche Vereinbarung, die den Mieter zur Zahlung einer „Vertragsausfertigungsgebühr“ an den o. g. Personen verpflichtet, **ist nichtig**.

Die im Zusammenhang mit dem Vorteil der Vertragsgestaltung anfallenden Kosten hat der Vermieter zu tragen¹³⁶. Eine Zusicherung zur Übernahme von Aufwendungen für die Vertragsausfertigung ist daher abzulehnen.

¹³⁴ BSG 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R und 18.02.2010, B 4 AS 28/09 R

¹³⁵ Bay LSG 25.04.2017, L 11 AS 873/15

¹³⁶ AG Hamburg-Wandsbek, 27.05.2004, 711 C 36/04 und LG Hamburg, 05.03.2009, 307 S 144/08

5.4. Maklergebühren/Vermittlungsprovision

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) zum 01.06.2015 gilt das sog. „Bestellerprinzip“. Dies bedeutet, dass diejenige Person den Makler/Wohnungsvermittler bezahlen muss, die ihn beauftragt hat.

Sollte der neue Vermieter einen Makler/Wohnungsvermittler beauftragen, bedeutet das für den Mieter, dass er für die Vermittlung des Mietvertrages keine Gebühr zahlen muss.

Die Beauftragung eines Maklers/Wohnungsvermittlers durch den Wohnungssuchenden ist regelmäßig nicht notwendig, da über kostenlose Medien ein Angebot für Wohnraum zu finden ist. Aufwendungen für Maklergebühren/Vermittlungsprovision fallen daher regelmäßig nicht an.

5.5. Doppelte Mietzahlung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Neuanmietung einer Wohnung und die Aufgabe der bisherigen Wohnung fließend ineinander übergehen.

Eine kurzfristige Übernahme von **Doppelmieten** ist nur in Ausnahmefällen zu berücksichtigen, wenn eine Notwendigkeit vorliegt und die vorherige Zusicherung als Bedarf anerkannt wurde¹³⁷.

Eine Notwendigkeit liegt vor, wenn es der leistungsberechtigten Person nicht möglich war, die Überschneidungskosten zu vermeiden, d. h. die leistungsberechtigte Person muss alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Unterkunft so gering wie möglich zu halten. Dazu kann die Suche nach einem Nachmieter gehören, aber auch das Verhandeln mit dem Vermieter über eine frühere Entlassung aus dem Mietvertrag oder ggf. die Suche nach einer Wohnung mit einem späteren Einzugsstermin. Hierbei ist immer zu berücksichtigen, wie der Wohnungsmarkt für individuellen Erfordernisse (z. B. Behinderung/Krankheit) für die Bedarfsgemeinschaft zur Verfügung steht.

5.6. Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen

Kosten, die für konkrete Wohnungsbesichtigungsfahrten außerhalb des Landkreises Hildesheim mit dem eigenen PKW angefallen sind, müssen glaubhaft nachgewiesen werden. Die Fahrtkosten sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung zur Berechnung von Einkommen sowie zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen beim Bürgergeld (Bürgergeld-Verordnung) zu berechnen¹³⁸.

6. Mietkaution/Genossenschaftsanteile

6.1. Definition

Verlangt der Vermieter eine Mietkaution oder den Erwerb von Genossenschaftsanteilen, ist dies Zugangsvoraussetzung zur Anmietung der Unterkunft. Für eine bereits bezogene Wohnung besteht regelmäßig kein Anspruch auf Übernahme der Aufwendungen.

6.2. Mietkaution

Die Mietkaution dient dem Vermieter als Sicherheit, falls der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllt. Die Mietkaution wird im Mietvertrag geregelt. Die Mietkaution darf das Dreifache der Netto-Monatsmiete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten nicht überschreiten und kann in drei gleichen monatlichen Raten mit Beginn des Mietverhältnisses beglichen werden¹³⁹.

¹³⁷ LSG NI-HB 10.09.2013, L 7 AS 592/11 B; 31.03.2014, L 11 AS 1445/10

¹³⁸ Bay LSG, 25.04.2017, L 11 AS 873/15

¹³⁹ § 551 Abs. 1 und 2 BGB

6.3. Genossenschaftsanteile an einer Wohnungsbaugesellschaft

Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen werden ebenfalls in einem Mietvertrag geregelt. Der Genossenschaftsanteil richtet sich nach der Wohnungsgröße und ist in der jeweiligen Satzung der Genossenschaft geregelt. Die Übernahme ist auf den Pflichtanteil begrenzt. Eine Aufstockung durch Umzug in eine größere Wohnung der Wohnungsbaugesellschaft ist möglich.

6.4. Kautionsversicherung

Die Übernahme von Aufwendungen für eine Kautionsversicherung kommt nicht in Betracht. Der § 22 Abs. 6 SGB II sieht hier lediglich die Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen vor.

7. Darlehensgewährung

Aufwendungen für die Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sind grundsätzlich als Darlehen zu gewähren. Hierzu muss immer ein Bescheid gefertigt werden. Vorab ist zu prüfen, ob verwertbares Vermögen vorhanden ist, dies gilt auch für grundsätzlich geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1 SGB II, welches vorrangig einzusetzen ist. Bevor eine Darlehensgewährung möglich ist, müssen die Personen, die den Mietvertrag abschließen, komplett „entreichert“ sein (vgl. § 42a Abs. 1 SGB II). Sollte vorhandenes Vermögen nur zur Deckung eines Teilbetrages der Kautions- oder Genossenschaftsanteile ausreichen, kann der Restbetrag über ein Darlehen gewährt werden.

7.1. Darlehensnehmer

Das Darlehen ist nur an die Personen, die im Mietvertrag aufgeführt sind, gewährt. Bei minderjährigen Kinder kommt eine Berücksichtigung des Vermögens nicht in Betracht, da diese regelmäßig keine Mietvertragspartei sind.

7.2. Darlehenssicherung

Die leistungsberechtigte Person hat vor Ausfertigung des Darlehensbescheides zur Absicherung dieses Darlehens den Rückzahlungsanspruch nebst Zinsen gegenüber dem Darlehensgeber abzutreten¹⁴⁰.

Sofern die leistungsberechtigten Personen einen Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkaution oder aus Genossenschaftsanteilen für die alte, bisher bewohnte, Unterkunft haben, kann diese auch als Sicherheitsleistung abgetreten werden. Das ist relevant, wenn die Kautions-/Genossenschaftsanteile selbst erbracht wurden oder das Darlehen seinerzeit **zurückgezahlt wurde**.

8. Darlehenstilgung

8.1. Aufrechnung während des Leistungsbezuges

Sobald ein Darlehen bei laufendem Leistungsbezug gewährt wird, hat eine Aufrechnung zu erfolgen¹⁴¹. Die Aufrechnung beginnt zwingend im Monat nach der Auszahlung des Darlehens und beträgt ab 01.07.2023 5% der Regelleistung¹⁴². Ab 01.07.2023 ist die Einschränkung des § 42a Abs. 2 Satz 4 SGB II zu beachten.

Die Aufrechnung ist auf die Regelleistung der Personen zu begrenzen, die auch Mietvertragspartei sind. Die Aufrechnung ist im Darlehensbescheid zu erklären.

Wurde das Darlehen durch Aufrechnung vor Ende des Mietverhältnisses oder Leistungsbezuges getilgt, sind die leistungsberechtigten und die vermietenden Personen darüber zu informieren, dass bei Ende des Mietverhältnisses auf die Abtretung des Rückzahlungsanspruches nebst Zinses durch das Jobcenter verzichtet wird.

¹⁴⁰ § 398 BGB

¹⁴¹ § 42a Abs. 2 SGB II

¹⁴² Bis 30.06.2023 beträgt die monatliche Aufrechnung 10% des Regelsatzes

8.2. Sofortige Fälligkeit bei Auszug der Unterkunft

Erfolgt die Rückzahlung der Mietkaution/Genossenschaftsanteile durch den Vermieter vor der vollständigen Rückzahlung des gewährten Darlehens, ist der offenen Forderungsbetrag sofort und in voller Höhe fällig. Deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters den ausstehenden Darlehensbetrag nicht, soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse getroffen werden¹⁴³.

8.3. Sofortige Fälligkeit bei Beendigung des Leistungsbezuges

Endet der Leistungsbezug vor der vollständigen Rückzahlung des gewährten Darlehens, ist der offene Forderungsbetrag sofort und in voller Höhe fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.¹⁴⁴

9. Umzugskosten

9.1. Definition

Umzugskosten beziehen sich auf die eigentlichen Kosten des Umzuges, wie die Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin, Verpackungsmaterial, Sperrmüllentsorgung usw. Darüber hinaus zählen die Kosten für die Ummeldung des Telefons- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag ebenfalls zu den Umzugskosten¹⁴⁵. Die vorgenannten Kosten stellen eine klare Abgrenzung zu den Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II dar¹⁴⁶.

Die Kosten für den Umzug sind so gering wie möglich zu halten, d. h. die leistungsberechtigte Person hat den Umzug dem Grunde nach selbst zu organisieren und durchzuführen.

9.2. Ermittlung des Umfanges der Leistungen für den Umzug

Leistungsberechtigte Personen, die eine komplett eingerichtete Unterkunft bewohnen, welche nicht vom Vermieter vollmöbliert zur Verfügung gestellt wurde, können Aufwendungen für ein Transportfahrzeug, inkl. Betankung und Versicherung und/oder Umzugskartons geltend machen. Auch die Verpflegungskosten, sog. Erfrischungsgeld, für Umzugshelfer aus dem Familien- und/oder Freundeskreis kann bis zu einer Höhe von 10 Euro pro Person und Tag gewährt werden. Die Kosten sind so gering wie möglich zu halten, die leistungsberechtigte Person ist daher gehalten, die Umzugskartons selbst zu packen und ggf. auf Hilfskräfte zurückzugreifen, bevor ggf. ein Dienstleister in Betracht kommt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die erforderlichen Umzugsmaterialien nebst Helfer, gestaffelt nach Haushaltsgröße, zu entnehmen.

Haushaltsgröße	Helfer	Transportfahrzeug	Umzugskartons ¹⁴⁷
1 Person	2 20,00 €	Sprinter	36
2 Personen	3 30,00 €	Sprinter	56
3 Personen	4 40,00 €	LKW	76
4 Personen	5 50,00 €	LKW	96
5 Personen	6 60,00 €	LKW	116
jede weitere Person	1 10,00 €		20

¹⁴³ § 42a Abs. 3 SGB II

¹⁴⁴ § 42a Abs. 4 SGB II

¹⁴⁵ BSG 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

¹⁴⁶ BSG 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

¹⁴⁷ https://www.immobilienscout24.de/wissen/mieten/_Umzugskarton.html, Kartonrechner: 1 Person - 2 Zimmer - 2 Wohnjahre, 2 Personen - 3 Zimmer - 2 Wohnjahre usw.

Bei folgenden Personen ist bei Ermittlung des Umfanges des Umzuges darauf zu achten, dass über die persönliche Habe hinaus wenig Umzugsgut anfällt:

- Leistungsberechtigte Personen, die in einer möblierten Unterkunft wohnen
- Haftentlassenen
- Personen, die aus dem Frauenhaus oder einer Gemeinschaftsunterkunft heraus eine Wohnung anmieten
- Personen, die erstmalig in eine eigene Unterkunft ziehen

9.2.1. Transportfahrzeug

Vor Anmietung eines Transportfahrzeuges für den Umzug, sind drei Angebote von Mietwagenfirmen durch die leistungsberechtigte Person vorzulegen. Das wirtschaftlichste Angebot ist anzuerkennen, soweit die weiteren Angebote vergleichbar sind.

Erfolgt der Transport der Umzugsgegenstände mit eigenem Fahrzeug oder ist dafür keine Miete zu zahlen, richtet sich die Übernahme der Fahrtkosten nach den Regelungen des § 6 Abs. 1 Nr. 5 der Bürgergeldverordnung.

9.2.2. Kautions für das Transportfahrzeug

Wird beim wirtschaftlichsten Angebot eine Kautions für das Transportfahrzeug verlangt, ist diese als Darlehen der leistungsberechtigten Person zu gewähren.

Hinsichtlich der Gewährung und Sicherung des Darlehens wird auf die Ziffern 7.2 ff. verwiesen. Die Abrechnung der Kautions erfolgt regelmäßig nach Rückgabe des Fahrzeuges oder innerhalb einer im Mietvertrag über das Fahrzeug festgelegten Frist. Das gewährte Darlehen wird mit Abrechnung der Kautions sofort fällig (sh. Ziffer 8.2). Bei einer teilweisen Rückzahlung ist entsprechend Ziffer 8.1 zu verfahren.

9.2.3. Schadensersatzanspruch der Mietwagenfirma

Schäden, die bei den Umzugskosten am Mietfahrzeug entstehen, sind keine Umzugskosten.¹⁴⁸

9.2.4. Sperrmüllentsorgung

Kosten für die Sperrmüllentsorgung entstehen regelmäßig nicht, da auf schriftlichen Antrag zweimal jährlich kostenlos eine Sperrmüllabfuhr bei der ZAH beantragt werden kann.

10. Abweichendes Verfahren in begründeten Einzelfällen

Leistungsberechtigte Personen, die nicht in der Lage sind, den Umzug oder Teile davon selbst durchzuführen, kann die Übernahme von angemessenen Umzugskosten durch fremde Helfer in Betracht kommen. Beispielhaft sind folgende Einzelfälle zu nennen:

- Personen mit Behinderung
- Personen mit körperlichen Einschränkungen/Verfassung
- Personen mit Vergleichbaren Lebenslagen

Bei begründeten Einzelfällen können angemessenen Kosten für einen durch fremde Helfer durchzuführenden Umzug in Betracht kommen.

Der Umfang des Umzuges bemisst sich nach den Kostenpositionen der Tabelle unter Ziffer 9.2. Darüber hinaus sind Kosten für fremde Helfer und Kosten für einen weiteren Helfer als Ersatz für die leistungsberechtigte Person, die nicht in der Lage ist, selbst den Umzug durchzuführen, zusätzlich zu berücksichtigen.

Die leistungsberechtigte Person kann sich unverbindliche Angebote zur Unterstützung beim Umzug beispielsweise unter

<https://www.studenten-vermittlung.com/umzug>

<http://www.jobruf.de>

<https://www.studiwork.com>

einholen.

Sollten dort keine Helfer zur Verfügung stehen, kann die leistungsberechtigte Person z. B. Aushänge im Supermarkt veröffentlichen oder auf Angebote von Dienstleistern und Privatpersonen in Aushängen, Kleinanzeigen in der örtlichen Presse/Anzeigenblatt, im Internet usw. reagieren. Kosten für fremde Helfer werden in Höhe von 12 Euro pro Person und Stunde übernommen und als angemessen betrachtet. Außerdem besteht die Möglichkeit beim hiesigen AGT/AGS Umzugshelfer zu akquirieren.

Bei Durchführung des Umzuges durch o.g. Dritte ist ein Stundenlohn in Höhe des jeweils gültigen Mindestlohns angemessen. Der jeweils aktuelle Mindestlohn ist auf <https://www.bmas.de/DE/Arbeit/Arbeitsrecht/Mindestlohn/mindestlohngesetz.html> abrufbar.

Nur in besonderen begründeten und nachgewiesenen Ausnahmefällen kommt eine Durchführung durch ein Umzugsunternehmen in Betracht. Die leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, mindestens drei Angebote von verschiedenen Umzugsunternehmen einzuholen. Sind die Leistungsinhalte vergleichbar, ist das wirtschaftlichste Angebot anzunehmen.

11. Ersatzbeschaffung untergegangenes Mobiliar bei einem Umzug

Sollten während eines Umzuges Möbelstücke irreparabel beschädigt werden, sind das keine Umzugskosten,¹⁴⁹. Ggf. kommt ein Anspruch auf (Erst-)Ausstattung in Betracht¹⁵⁰. Hierzu wird auf die Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim für die nicht vom Regelbedarf nach § 20 SGB II umfassten Bedarfe nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 2 SGB II –Erstausstattung für die Wohnung, Bekleidung und anlässlich Schwangerschaft – (GA Erstausstattung) verwiesen.

12. Dokumentationspflichten

Für die Bescheidung (Bewilligung oder Ablehnung) sind die Anlagen 1 bis 11 zu verwenden. Diese sind anhand des Einzelfalles selbstständig zu individualisieren.

Sachverhalte, die eine Gewährung, aufgrund des Einzelfalles begründen, sind durch Aktenvermerk in der Leistungsakte zu dokumentieren.

Die Nachweise der zweckentsprechenden Verwendung der gewährten Wohnungsbeschaffung- und Umzugskosten sowie der Mietkaution sind in die Leistungsakte aufzunehmen. Der Nachweis kann durch Vorlage der Kaufbelege/Quittungen erfolgen, bzw. bei der Mietkaution/Genossenschaftsanteil durch Kontoauszug/Quittung.

13. Umsetzung in Allegro

Die nachfolgende Buchungstabelle¹⁵¹ soll bei der richtigen Kontierung in der Umsetzung von Leistungsfallentscheidungen beitragen und eventuelle Fehlbuchungen im Leistungsprogramm ALLEGRO und ERP vorbeugen. Die Buchungstabelle erhebt keinen Anspruch auf abschließende Auflistung aller Sachverhalte und gibt keine leistungsrechtlichen Hinweise/Entscheidungsvorgaben. Voraussetzung für die Verwendung dieser Buchungstabelle ist insofern, dass die leistungsrechtliche Entscheidung bereits abschließend getroffen wurde.

Die Einhaltung der richtigen Kontierung ist im Rahmen des Datenqualitätsmanagements nachzuhalten.

Die Bewilligung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution/Genossenschaftsanteile erfolgt in ALLEGRO über die Eingabemaske „Einmalbedarfe“. Im Bemerkungsfeld ist die konkret bewilligte Leistung zu benennen.

¹⁴⁹ Eicher/Spellbrink/Luik SGB II § 22 Rn. 200-219

¹⁵⁰ BSG 19.08.2010, B 14 AS 10/09 R; 27.09.2011, B 4 AS 202/10 R

¹⁵¹ Tabelle angepasst entnommen aus „Umsetzungsanweisung „Mach's richtig!“ – Kommunale Leistungen in ALLEGRO und ERP korrekt buchen“, Verfasser: Projektgruppe „Kommunale Leistungen in ALLEGRO und ERP korrekt buchen“ des Jobcenters Köln

Leistungsstichwort	Rechts-/Anspruchsgrundlage	Bearbeitung in AL-LEGRO unter	Bemerkung
Benzinkosten (Umzug)	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 9.2.1
Umzugskosten als Darlehen	Ermessen nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten - Darlehen	Ziffer 2.23 Ausnahme im Rahmen des Ermessens nach der Auffangnorm nach § 22 Abs. 6 Satz 1 Bei Rückfluss unter „Umzugskosten“ vereinnahmen
Doppelmiete	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 5.5
Erfrischungsgeld	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 9.2
Ersatzbeschaffung bei irreparabel beschädigten Umzugsgütern	§ 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Erstausrüstung der Wohnung	Ziffer 11
Genossenschaftsanteile	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Mietkaution - Darlehen	Ziffer 6.3 Bei Rückfluss unter „Mietkaution“ vereinnahmen
Helferkosten Helferpauschale (Umzug)	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 9.2
Maklercourtage Maklerkosten Makler Vermittlungsgebühr	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten	Ziffer 5.4 Regelmäßig kein Anspruch
Mietkaution Mietsicherheit	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Mietkaution - Darlehen	Ziffer 6.2 Bei Rückfluss unter „Mietkaution“ vereinnahmen
Nachsendeauftrag	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 9.1
Sperrmüll	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 9.3 nur soweit nicht über kostenlose Sperrmüllentsorgung möglich
Transportfahrzeug, Miete	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbedarfe - Umzugskosten	Ziffer 9.2.1

Transportfahrzeug, Kautions	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbe- darfe – Umzugskos- ten - Darlehen	Ziffer 9.2.2 Bei Rückfluss wieder unter „Umzugskosten“ vereinnahmen
Ummeldung Telefon- /Internetanschluss	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbe- darfe - Umzugskos- ten	Ziffer 9.1
Umzugskartons	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbe- darfe - Umzugskos- ten	Ziffer 9.2
Umzugskosten, durch Dritte durch- geführter Umzug	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbe- darfe - Umzugskos- ten	Ziffer 10 nur in Ausnahmefällen
Wohnungsbeschaf- fungskosten	§ 22 Abs. 6 SGB II	Person – Einmalbe- darfe - Sonstige Wohnungsbeschaf- fungskosten	Ziffer 5.2 ff. Regelmäßig kein An- spruch

Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (§ 22 Abs. 8 SGB II)

1. Definition

Der Begriff Unterkunft umfasst die Mietzahlungen bzw. die Darlehensraten (Zinsen, nicht Tilgung) bei Eigenheimen, sowie die Hausanschlusskosten.

Unter dem Begriff „vergleichbare Notlage“ sind Energieschulden für Heizung zu fassen, dies sind Kosten, die für die Heizung aufgewandt werden müssen, unabhängig von der jeweiligen Energieart.

Schulden sind fällige Ansprüche aus rückständigen Forderungen (z. B. des Vermieters oder eines Energieversorgungsunternehmens wegen nicht bezahlter Abschlags-/Vorauszahlungen für Heizenergie und/oder Miete und Betriebskosten).

Nicht unter den Begriff Schulden fallen Nachzahlungsbeträge aufgrund von Jahres-/Endabrechnungen für Betriebs- und Heizkosten, die trotz monatlich gezahlter Abschlags-/Vorauszahlungen entstanden sind (z. B. durch Mehrverbrauch und/oder Preiserhöhungen).

Nicht unter den Begriff „vergleichbare Notlage“/Energieschulden für Heizung fallen die Stromkosten für Haushaltsenergie, diese sind grundsätzlich mit dem Regelsatz abgegolten und damit weder dem Begriff der Unterkunft noch der vergleichbaren Notlage zuzuordnen. Sofern allerdings mit Strom geheizt wird, stellt dies einen Heizbedarf bzw. Energieschulden dar.

2. Grundsatz

Voraussetzung für die Übernahme von Schulden ist, dass Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird. Ausreichend ist ein Anspruch auf die Leistung. Über den Leistungsanspruch muss noch nicht positiv entschieden sein. Ggf. löst die Mitteilungspflicht des Amtsgerichts bei Räumungsklage wegen Mietrückständen eine antragsunabhängige Prüf- und Ermittlungspflicht aus, ersetzt aber nicht den für Leistungen nach dem SGB II erforderlichen Antrag. Das Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 SGB II ist vorrangig zu berücksichtigen.

Im Rahmen der gesetzlichen Formulierung "soweit, dies zur Sicherung...gerechtfertigt ist" kommt auch eine Übernahme von Teilbeträgen in Betracht.

3. Schuldverpflichtungen für die Unterkunft

Voraussetzung für die Übernahme von Schulden ist, dass dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Die Unterkunft muss in diesem Sinn durch die Gewährung der Leistungen auf Dauer gesichert sein. Ein Anspruch auf Übernahme der Schulden erlischt z. B. durch die Räumung bzw. den Verlust der Wohnung oder wenn es lediglich um die Ablösung von Krediten geht, die die leistungsberechtigte Person in der Vergangenheit, d.h. vor der Bedarfsanzeige/Beantragung von Bürgergeld zur Begleichung von Mietschulden aufgenommen hat. Mietschulden können übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft dienen. Der Zeitpunkt der Schuldenaufnahme ist zu berücksichtigen, hier ist die Abgrenzung zu Ziffer 4 zu beachten. Sie sollten übernommen werden, wenn diese gerechtfertigt und notwendig sind und sonst die Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Eine separate Antragstellung ist nicht erforderlich, hier reicht es aus, den Bedarf anzuzeigen.

Eine weitere Voraussetzung ist eine wirksame Kündigung des Vermieters und die Notwendigkeit die bewohnte Wohnung beizubehalten. In diesem Zusammenhang sind die §§ 543 und 569 (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund) BGB zu beachten. Sofern ein Umzug in eine andere (angemessene) Wohnung möglich ist, ist die Sicherung der vorhandenen Wohnung nicht erforderlich. Ziel der Leistungen ist es nämlich nicht, eine finanzielle Sanierung zu gewährleisten, sondern Obdachlosigkeit zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass die künftige, fristgerechte Entrichtung der Zahlungen gewährleistet ist (s. Ziffer 7) und die Höhe des rückständigen Betrages nicht unverhältnismäßig ist.

Nicht gerechtfertigt ist die Sicherung von unangemessenem Wohnraum. Die Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 ff. SGB II von 1 Jahr ist zu beachten. Darüber hinaus sind Leistungen nicht gerechtfertigt, wenn die leistungsberechtigte Person vorsätzlich und im Vertrauen auf die Eintrittspflicht des SGB II Trägers Zahlungen nicht erbracht hat oder wenn es trotz entsprechender Hilfeangebote und Unterstützung wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist. Eine wiederholte Übernahme von Rückständen kommt in Betracht, wenn diese in besonderen Umständen des Einzelfalles gründen und der Verweis auf eine Obdachlosenunterkunft aus gesundheitlichen Gründen ausscheidet.

4. Übernahme von Schulden für die Kosten der Unterkunft bei schuldhafter Verzögerung des Jobcenters

Es kann möglich sein, dass auch unterkunftsbezogene Schulden aus einem Privatdarlehen Mietschulden sind, dass trifft zu, wenn das Jobcenter nicht rechtzeitig entschieden hat und die Voraussetzung für ein Darlehen vorlag. Hierbei ist zu prüfen, in welcher Höhe die Mietschulden als Darlehen zu übernehmen sind. Es ist richtet sich einerseits danach in welcher Höhe das Darlehen zur Tilgung der Mietschulden verwendet worden ist und zum anderen, inwieweit die leistungsberechtigte Person auf die Selbsthilfeobliegenheit im Sinne des § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II verwiesen werden kann.¹⁵²

5. Schuldverpflichtungen für eine vergleichbare Notlage

Zur Behebung einer vergleichbaren Notlage kommt insbesondere die Übernahme von Energiekostenrückständen in Betracht, da die faktische Unbewohnbarkeit einer Wohnung infolge (drohender) Sperrung der Energie- oder Wasserzufuhr dem Verlust der Unterkunft gleich steht.

Bei Energiekostenrückständen ist zu klären und zu prüfen, inwieweit es sich um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II handelt. Um Schulden handelt es sich, wenn die monatlich geforderte Abschlagszahlung für Energie zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht geleistet wurde. Keine Schulden, sondern ein Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II sind Forderungen bzw. Nachzahlungen,

¹⁵² BSG 13.07.2022, B 7/14 AS 52/21

die aufgrund von Mehrverbrauch an Energie und/oder Energiepreiserhöhung im Abrechnungszeitraum entstanden sind.

Grundsätzlich muss die leistungsberechtigte Person alle Möglichkeiten, also auch zivilrechtliche, ausgeschöpft haben, um die Notlage selber zu beheben. Sie ist insoweit auch verpflichtet, sich an das Versorgungsunternehmen zu wenden, um eine Ratenzahlung zu vereinbaren bzw. im Wege einer einstweiligen Verfügung gegen den Energieversorger die Versorgungssperre zu verhindern.

Nicht gerechtfertigt ist die Behebung einer vergleichbaren Notlage, wenn die leistungsberechtigte Person vorsätzlich und im Vertrauen auf die Eintrittspflicht des SGB II Trägers Zahlungen nicht erbracht hat oder wenn es trotz entsprechender Hilfeangebote und Unterstützung wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist. Eine wiederholte Übernahme von Rückständen kommt in Betracht, wenn diese in besonderen Umständen des Einzelfalles gründen.

Weiterhin ist auch von Bedeutung, dass die künftige, fristgerechte Entrichtung der Zahlungen gewährleistet ist (s. Ziffer 7) und die Höhe des rückständigen Betrages nicht unverhältnismäßig ist.

6. Ermessen

Bei der Entscheidung über die Übernahme von Schulden handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung bei der Ermessen auszuüben ist.

Hierbei ist u. a. zu berücksichtigen, die Höhe der Rückstände, die Ursachen, das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten (erstmaliger oder wiederholter Rückstand) und ein erkennbarer Selbsthilfewillen. Sofern sich Kinder im Haushalt befinden, ist dies besonders zu berücksichtigen. Die Gründe, die zur Entscheidung führen, sind detailliert aktenkundig zu machen. Bei der Bescheiderteilung ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Abwägung im Rahmen des Ermessens deutlich wird.

7. Sicherstellung der zukünftigen Zahlungen

Nach § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II soll das Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte Personen gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Dies ist u. a. der Fall, wenn Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen oder Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen¹⁵³. Die leistungsberechtigte Person ist über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

8. Vorrangiger Einsatz des Vermögens

Verfügt die leistungsberechtigte Person über Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 SGB II, ist dieses vorrangig einzusetzen. Insoweit ist der Vermögensschutz aufgehoben. Sofern das Vermögen nicht umgehend eingesetzt werden kann, kommt eine darlehensweise Schuldenübernahme in Betracht¹⁵⁴.

9. Darlehensweise Gewährung

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden¹⁵⁵.

Abweichend von dem vorgenannten Grundsatz ist die Bewilligung als Beihilfe nur in folgenden atypischen Ausnahmefällen, bei denen eine Gewährung als Darlehen den Abbau von Integrationshemmnissen gefährden würde, denkbar:

- bei Gefährdung der Ergebnisse einer lfd. Schuldnerberatung
- bei Einleitung oder Eröffnung eines Privatinsolvenzverfahrens.

¹⁵³ § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II

¹⁵⁴ § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II

¹⁵⁵ § 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II

Bei Darlehensgewährung nach § 42a SGB II ist, wie unter Ziffer 7 ausgeführt, zu beachten, dass eine Gewährung nur dann in Betracht kommt, wenn kein verwertbares Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 SGB II mehr vorhanden ist. Die leistungsberechtigte Person muss komplett „entreichert“ sein, bevor eine Darlehensgewährung möglich ist¹⁵⁶. Soweit das vorhandene Vermögen nur zur Deckung eines Teilbetrages der Schulden ausreicht, ist nur der Restbetrag als Darlehen zu gewähren.

10. Darlehenstilgung

Sobald ein neues Darlehen bei laufendem Leistungsbezug gewährt wird, hat sofort eine Aufrechnung zu erfolgen¹⁵⁷. Hinsichtlich der weiteren Regelungen zur Darlehenstilgung wird auf Ziffer 8.1 ff. im Kapitel „Zusicherung und Gewährung von Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nach § 22 Abs. 6 SGB II“ verwiesen.

11. Dokumentationspflichten

Für die Bescheidung (Bewilligung oder Ablehnung) sind die Anlagen 1 bis 7 zu verwenden. Diese sind anhand des Einzelfalles selbstständig zu individualisieren.

Sachverhalte, die eine Gewährung, aufgrund des Einzelfalles begründen, sind durch Aktenvermerk in der Leistungsakte zu dokumentieren.

Die Nachweise der zweckentsprechenden Verwendung der gewährten Leistungen sind in die Leistungsakte aufzunehmen, nicht relevante Angaben sind zu schwärzen. Der Nachweis kann durch Vorlage der Belege/Quittungen erfolgen, bzw. durch Kontoauszug. Nicht benötigte Angaben sind bei Aktenaufnahme zu schwärzen.

Inkrafttreten und Schlussbestimmungen

Diese Geschäftsanweisung tritt zum 01.01.2024 in Kraft. Die bisherigen Geschäftsanweisungen des Kommunalen Trägers zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung und Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 – 3, Abs. 4 und 5, Abs. 6 und Abs. 8 SGB II, insbesondere die mit Stand vom 01.01.2023 und 01.03.2023, treten außer Kraft.

Sollten einzelne Bestimmungen der Geschäftsanweisung nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Geschäftsanweisung im Übrigen wirksam. Die nichtige oder unwirksame Klausel soll in diesem Fall unter Anwendung der allgemeinen Auslegungsgrundsätze möglichst dem Sinn und Zweck dieser Geschäftsanweisung nächstliegend unter Beachtung der Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe angepasst werden.

¹⁵⁶ vgl. § 42a Abs. 1 SGB II

¹⁵⁷ § 42a Abs. 2 SGB II

Anlagen zu § 22 Abs. 1 – 3, 4 und 5, 6 und Abs. 8 SGB II

Anlagen zu § 22 Abs. 1-3 SGB II - lfd. Bedarfe für Unterkunft und Heizung und Betriebskostenabrechnung

- Anlage 1 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft (Zeitraum 01.01.2017 – aktuell) und Heizung (Zeitraum 01.01.2017 – aktuell) sowie Mehrbedarfe für dezentrale Warmwasserbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II (Zeitraum 01.01.2017 – aktuell)
- Anlage 2 Bescheinigungen über Aufwendungen für die Unterkunft
- Anlage 2a Bescheinigung gemieteter Wohnraum
 - Anlage 2b Bescheinigung selbstgenutztes Wohneigentum
- Anlage 3 Prüfschemata, Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Senkungsaufforderungen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung
- Anlage 3a Prüfschema Angemessenheit der Unterkunftskosten
 - Anlage 3b Prüfschema Angemessenheit der Heizkosten
 - Anlage 3c Berechnungstabelle zu KdU
 - Anlage 3d Berechnungstabelle Vorauszahlung Heizung
 - Anlage 3e Vermerk Prüfung Angemessenheit der KdU und HK
 - Anlage 3f Aufforderung Senkung KdU
 - Anlage 3g Aufforderung Senkung HK
 - Anlage 3h Aufforderung Senkung HK mit Energieausweis
 - Anlage 3i Textbaustein Absenkung der Unterkunftskosten- und/oder Heizkosten
 - Anlage 3j Aufforderung Senkung KdU bei Eigenheim
 - Anlage 3k entfällt (jetzt Anlage 2d zu Kapitel „Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs.4 und 5 SGB II)“
 - Anlage 3l Übersicht Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II
- Anlage 4 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Bescheidvorlagen zu der Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Anlage 4a Berechnungstabelle Jahresabrechnung Betriebs- und Heizkosten Instandhaltung Eigenheim
 - Anlage 4b Vermerk zu Heiz- u Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4c VA Entscheidung Betriebskostenabrechnung bzw. Anlage zum Änderungsbescheid Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4d VA Ablehnung Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4e VA Guthaben aus Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4f VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim
 - Anlage 4g VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim Darlehen
 - Anlage 4h VA Ablehnung nicht unabweisbare Instandhaltung Eigenheim
 - Anlage 4i VA Ablehnung Instandhaltung Eigenheim wg. unangemessener KdU
 - Anlage 4j VA Ablehnung Thermenwartung
- Anlage 5 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke und Bescheidvorlagen zu den lagerbaren Brennstoffen
- Anlage 5a Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe
 - Anlage 5b Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe inkl. Warmwasser
 - Anlage 5c Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe
 - Anlage 5d VA Gewährung lagerbare Brennstoffe Gutschein
 - Anlage 5e Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe inkl. WW
 - Anlage 5f Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten

- Anlage 5g VA Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten Gut-schein
- Anlage 5h Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe meh-rere Brennstoffarten inkl. WW
- Anlage 5i VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. nicht nachgewiesenem Bedarf
- Anlage 5j VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. bereits angemessener Menge
- Anlage 5k VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe kein Anspruch
- Anlage 5l Warengutschein
- Anlage 6 Einverständniserklärungen
 - Anlage 6a Einverständniserklärung bei Instandhaltung und Reparatur
 - Anlage 6b Einverständniserklärung Pflegesachverständiger
- Anlage 7 Übernahme der Kosten eines Jahresbeitrages und Aufnahmegebühr für den Mieterbund Leinetal und Mieterverein Hildesheim e.V.
 - Anlage 7a Beratungsschein
 - Anlage 7b Anschreiben Verlängerung Beratungsschein
- Anlage 8 entfällt jetzt Anlage 3l
- Anlage 9 Gewährung von Sachleistungen
 - Anlage 9a Textbaustein Sachleistung KdU
 - Anlage 9a entfällt
 - Anlage 9b entfällt
 - Anlage 9c entfällt
 - Anlage 9d entfällt (jetzt Anlage 9a)
 - Anlage 9e entfällt
- Anlage 10 Einverständnis-/Abtretungserklärung Frauenhaus und Informationsschreiben Widerruf
 - Anlage 10a Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten
 - Anlage 10b Abtretungserklärung Aufwendungen für Unterkunft im Frauenhaus
 - Anlage 10 c Informationsschreiben zu Widerruf der Abtretungserklärung (ehem. An-lage 10)
- Anlage 11 entfällt

Anlagen zu § 22 Abs. 1 SGB II – Bedarfe für Schönheitsreparaturen und Renovierungskos-ten

- Anlage 1 Berechnungstool und Vorlagen
 - Anlage 1a Renovierungsrechner
- Anlage 2 Bescheidvorlagen Ablehnung
 - Anlage 2a Ablehnung Renovierungsmaterial
 - Anlage 2b Ablehnung Schönheitsreparatur
 - Anlage 2c Ablehnung Einzugsrenovierung
- Anlage 3 Bescheidvorlagen Gewährung
 - Anlage 3a Bewilligung Schönheitsreparatur
 - Anlage 3b Bewilligung Einzugsrenovierung
 - Anlage 3c Tabelle Gewährung Renovierung

Anlagen zu § 22 Abs. 4 und 5 SGB II – Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Un-terkunft

- Anlage 1 Arbeitshilfe/Übersicht
 - Anlage 1a Übersicht Zusicherung zum Umzug
- Anlage 2 Bescheidvorlagen Umzug innerhalb des Landkreises Hildesheim
 - Anlage 2a Zusicherung bei angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten
 - Anlage 2b Zusicherung bei angemessenen Unterkunfts-kosten und unangemessenen Heizkosten

- Anlage 2c Zusicherung bei angemessenen Unterkunftskosten und noch nicht nachgewiesenen Heizkosten
 - Anlage 2d Beschränkung auf bisherige Unterkunftskosten
 - Anlage 2e Ablehnung Zusicherung bei nicht erforderlichem Umzug bzw. unangemessenen Unterkunftskosten
- Anlage 3 Bescheidvorlagen Zuzug in den Landkreis Hildesheim
- Anlage 3a Zusicherung bei angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten
 - Anlage 3b Zusicherung bei angemessenen Unterkunftskosten und unangemessenen Heizkosten
 - Anlage 3c Zusicherung bei angemessenen Unterkunftskosten und noch nicht nachgewiesenen Heizkosten
 - Anlage 3d Ablehnung Zusicherung bei unangemessenen Unterkunftskosten
- Anlage 4 Bescheidvorlage Umzug Personenkreis U25
- Anlage 4a Ablehnung Zusicherung bei leistungsberechtigten Personen unter 25 Jahren

Anlagen zu § 22 Abs. 6 SGB II – Zusicherung und Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und den Erwerb von Genossenschaftsanteilen

- Anlage 1 Zusicherung § 22 Abs. 6 SGB II
- Anlage 2 Zusicherung § 22 Abs. 6 SGB II bei Vermögen
- Anlage 3 Darlehensbescheid Mietkaution
- Anlage 4 Darlehensbescheid Mietkaution bei vorhandenem Vermögen
- Anlage 5 Anlage zum Darlehensbescheid – Abtretungsvertrag
- Anlage 6 Anzeige Abtretung Vermieter
- Anlage 7 Ablehnung bei vorhandenem Vermögen
- Anlage 8 Ablehnung § 22 Abs. 6
- Anlage 9 Ablehnung § 22 Abs. 6 bereits eingegangene Schuldverpflichtung
- Anlage 10 Ablehnung Wohnungsbeschaffungskosten
- Anlage 11 Arbeitspaket Umzug

Anlagen zu § 22 Abs. 8 SGB II –Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage

- Anlage 1 Darlehensbescheid
- Anlage 2 Darlehensbescheid bei vorhandenem Vermögen
- Anlage 3 Ablehnung bei vorhandenem Vermögen
- Anlage 4 Ablehnung bei nicht sichergestellter Zahlung bzw. erneutes Darlehen
- Anlage 5 Ablehnung bei unangemessenen Unterkunftskosten
- Anlage 6 Ablehnung bei unangemessenen Heizkosten
- Anlage 7 Ablehnung Stromschulden

Änderungsverzeichnisse

Bedarfe für laufende Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1-3 SGB II

Gültig ab	Wesentliche Änderung
09.05.2006	Ersterstellung
01.01.2009	- Inhaltliche und redaktionelle Überarbeitung der Regelungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung - Neuregelung der Richtwerte für Unterkunfts-kosten
01.07.2009	- Korrektur Richtwerte Unterkunfts-kosten für die Region II
01.02.2010	- Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Neuregelung Angemessenheit der Heizkosten (Bundesweiter Heizspiegel 2009)
01.07.2010	- Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Regelung zum überörtlichen Wohnungswechsel - Anpassung Richtwerte Heizkosten (Bundesweiter Heizspiegel 2010)
01.05.2011	- Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Regelung zu Instandhaltung und Reparatur selbst bewohntes Wohneigentum (ges. Neuregelung zum 01.01.2011) - Bemessung angemessene Wohnungsgröße anhand der Bedarfsgemeinschaft - Regelung keine Wirtschaftlichkeitsprüfung nach Absatz 1 Satz 4 - Regelung zu Warmwasserbereitung (ges. Neuregelung zum 01.01.2011) - Regelung zu Mietverhältnisse zwischen Verwandten, Kindertagespflege
01.07.2011	- Ergänzende Ausführungen zu Mietverhältnissen, besondere Wohnformen, Wohnraumbedarf u. Ä. - Klarstellungen zu Heizkosten - Regelung zum Heizbeihilfezeitraum (Abkehr von der Heizperiode Oktober – April)
01.02.2012	- Anpassung Richtwerte Heizkosten (kommunaler Heizspiegel 2011) - Neuregelung zu Haushaltsenergie und Kochfeuerung und abstrakte Angemessenheit der Heizkosten - Ergänzungen zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung
01.07.2012	- Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Ergänzung zu Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum - Ergänzung zur Gewährung von lagerbaren Brennstoffen
01.01.2013	- Ergänzung zu Instandhaltung und Reparatur selbst bewohntes Wohneigentum - Neuregelung Wohnraummehrbedarf bei Alleinerziehung (Abkehr von der pauschalen Erhöhung) - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Anpassung Gewährung von lagerbaren Brennstoffen
01.07.2013	- Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Ergänzung zu Gründen der Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen - Regelung zu Kleinreparaturen und Abschlagszahlungen für Heizkosten
01.01.2014	- Anpassung Richtwerte Heizkosten
01.07.2014	- Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Anpassung Zuschlag energetische Sanierung - Anpassung umlagefähige Betriebskosten (Rauchwarnmelder)

	- Vereinbarung Zusammenarbeit Mietervereinigungen
01.01.2015	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zu Betriebsstrom Heizung - Anpassung/Konkretisierung Kindertagespflege, temporäre Bedarfsgemeinschaft und Wohnungswechsel
01.07.2015	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Dokumentationspflichten/Mindeststandard - Anpassung und Klarstellung zu Mietverhältnis zwischen Verwandten, Wohnflächenmehrbedarf
01.01.2016	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zur Ermittlung der monatlichen Bedarfe bei Eigenheim - Regelung zu Anwendung Heizspiegel bei Einzelheizung und bei Energieträgern die nicht im Heizspiegel genannt sind - Anpassung Kostensenkungsverfahren Heizkosten (Frist 12 Monate und Prüfung Bruttowarmmiete))
01.08.2016	- Anpassung an Gesetzesänderung (Wohnungswechsel, Betriebskostenguthaben) - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Gemeinschaftsunterkünften - Anpassung/Konkretisierung Teilmöblierung, Bewirtschaftungsaufwand Eigenheim, Familiennachzug
01.01.2017	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zu Angemessenheit bei Wohnsitzregelung nach Aufenthaltsgesetz
01.07.2017	- Anpassung Richtwerte Unterkunft - Anpassung Ermittlung Wohnflächenmehrbedarf bei temporärer Bedarfsgemeinschaft - Regelung zu Qualitätssicherung
01.01.2018	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Ergänzung Annexkosten
01.07.2018	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Anpassung zentrale Warmwasserversorgung - Einfügung Nachweise durch die Leistungsberechtigte Person
17.09.2018	- Neuregelung Wirtschaftlichkeitsprüfung Umzug
01.01.2019	- Anpassung Richtwerte Heizkosten
08.05.2019	- Regelung zu Nutzungsentgelte/besondere Wohnform
01.07.2019	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Konkretisierung Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft
01.01.2020	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Konkretisierung Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde
30.03.2020	- Regelungen zur Corona-Pandemie (§ 67 SGB II)
01.07.2020	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten
01.01.2021	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Anpassung Kosten bei Mietkauf
09.04.2021	- Aufnahme der gesetzlichen Neuregelung zum vereinfachten Verfahren nach § 67 SGB II
01.07.2021	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Umgangsrecht Wechselmodell - Regelung zu Betriebskostenguthaben aus Zeiten Nichtleistungsbezug

	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung/Konkretisierung Zuschlag Schönheitsreparatur, Unterbringung Obdachlosigkeit, Überbelegung NWoSchG
01.01.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung Annexkosten (Avalprovision) - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Konkretisierung der Besonderheit Heizenergieart Strom - Klarstellung bei Dokumentationspflichten - Anpassung der Anlagen hinsichtlich Rechtsbehelfsbelehrung
15.07.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Ziffer 9.4.1 an die seit Anfang 2022 gestiegenen Energiepreise; Bei Umzug in einer neue Wohnung wird auf die Prüfung der Vorauszahlungen hinsichtlich der Angemessenheit verzichtet
11.08.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überprüfung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf Weiteres anhand der Höchstbeträge zu den Mietenstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fassung zzgl. eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10%. - Verfahrensanpassung zu besonderen Wohnformen - Wegfall des Bestandsschutzes - Als Vergleichsraum innerhalb des Landkreises Hildesheim gilt bis auf Weiteres das Kreisgebiet insgesamt, dabei erfolgt die Überprüfung der Kosten für die neue Unterkunft entsprechend der für diesen Wohnort gültigen Mietenstufe. - § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II findet bei Umzügen einer leistungsberechtigten Person in den Bereich des Landkreises Hildesheim keine Anwendung. - Anpassung des Verfahrens zu den Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft bereits vor Inkrafttreten der erleichterten Zugangsvoraussetzungen nach § 67 SGB II abgesenkt wurden
01.01.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Rechtslage aufgrund der Einführung Bürgergeld zum 01.01.2023 (Karenzzeit, Regelung bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft) - Konkretisierung bei ungerechtfertigter Mietminderung - Ergänzung Annexkosten (Private Haftpflichtversicherung) - Konkretisierung Anerkennung von Aufwendungen für einen Sicherheitsdienst - Regelung zu Unterkunfts-kosten bei Unterbringung in Groß- und Notunterkünften - Anpassung der Zuordnung der Gemeinde Nordstemmen von Mietenstufe I in Mietenstufe II - Wegfall Bestandsschutz pauschaler Wohnflächenmehrbedarf Alleinerziehung und Krankheit/Behinderung wegen Zeitablauf - Ausführungen zur Regelung Haushaltsenergie, Warmwasser und Kochfeuerung vor 2011 entfernt - Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit - Anpassung der Richtwerte Heizkosten; Heizspiegel 2022 enthält nunmehr auch die Heizarten Wärmepumpe und Pellets - <u>Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit aufgrund von Heizkosten (einmalig und Jahresabrechnung) bis 31.12.2023</u> Kostensenkungsverfahren während und nach der Karenzzeit - Regelung zum Umgang mit der Soforthilfe nach dem EWVG - Außerkraftsetzen der Regelungen zur Corona-Pandemie (§ 67 SGB II)
01.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Richtwerte Heizkosten; Heizspiegel 2023 - Verschiebung der Ziffer 1.1 ff. nach Ziffer 6.4 ff. (Karenzzeit) - Ein Zelt kann auch als Unterkunft dienen (Rechtsprechung)

	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an die aktuelle Betriebskostenverordnung und redaktionelle Änderungen - Kosten für Kleinreparaturen sind keine Kosten für Unterkunft, da in der Regelleistung enthalten (Rechtsprechung) - Neuregelung zur Begleichung der Rechnung für Instandhaltung und Reparatur - Regelung zur individualisierten Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder - Gründe für einen erforderlichen Wohnungswechsel entfernt, Verweis auf die Regelungen hierzu im Kapitel „Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs. 4 und 5 SGB II“ - <u>Regelung zur Dokumentationspflicht zu den Kostensenkungsverfahren aufgenommen</u> - Regelung zur Heizkostenpauschale bei besonderem Wohnraum - Anteile Haushaltsenergie/Kochfeuerung wegen Zeitablauf gestrichen - Anpassung der Richtwerte Heizenergieverbrauch - Regelung zum Widerrufsvorbehalt bei der Gewährung lagerbarer Brennstoffe bei nicht laufendem Leistungsbezug aufgenommen - Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit bis 31.12.2023 wegen Zeitablauf gestrichen - Möglichkeit Überprüfung mit „Smarter HeizCheck“ gestrichen, da dieser jetzt „HeizCheck“ ist - Regelungen zur individualisierten Betrachtung der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder (Karenzzeit) bei Betriebskostenabrechnung - Aktualisierung der Dokumentationspflichten - Anpassung der Anlagen hinsichtlich der Richtwerte für die Heizung ab 01.01.2024 - Anlage 5I Warengutschein neu
--	---

Bedarfe für Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II

Gültig ab	Wesentliche Änderung
01.04.2009	Ersterstellung
01.01.2012	<ul style="list-style-type: none"> - Ausführungen zur Notwendigkeit der Schönheitsreparatur bzw. Renovierung Umfang der Leistung - Nachweis der Notwendigkeit der Schönheitsreparatur bzw. Renovierung - Erweiterung der Arbeitshilfe um Farbwahlklausel im Mietvertrag
01.01.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Neustrukturierung der Geschäftsanweisung - Anpassung der Höchstbeträge bei Durchführung in Eigenleistung - Regelung zu Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung, Anwendungshinweisen für die e-Akte und Allegro - Ergänzung um Anlagen 1 – 7
01.02.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Bescheidvorlagen (Rechtsbehelfsbelehrung)
01.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung/Ergänzung der Höchstbeträge bei Durchführung in Eigenleistung - Hinweis auf Mindestlohn bei Durchführung durch Dritte - Anpassung der Höchstbeträge und Erweiterung um weitere Renovierungsmaterialien

	<ul style="list-style-type: none"> - Pflicht zum Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung - Aktualisierung der Dokumentationspflichten - Anpassung der Anlagen (Bescheidvorlagen und Tabellen)
--	--

Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 und 5 SGB II

Gültig ab	Wesentliche Änderung
01.02.2012	Ersterstellung
01.07.2012	- Redaktionelle Änderungen
01.01.2013	- Zusicherungserfordernis bei Folgeumzügen bei der Personengruppe U25 - Anpassung vorhandener Anlagen und neue Bescheidvorlagen
01.01.2022	- Anpassung der Bescheidvorlagen (Sozialschutzpaket)
01.02.2022	- Anpassung der Bescheidvorlagen (Rechtsbehelfsbelehung)
01.01.2023	- Anpassung der Rechtslage aufgrund der Einführung Bürgergeld zum 01.01.2023 - Redaktionelle Änderungen - Anpassung der Bescheidvorlagen
01.03.2023	- Anpassung der Rechtslage aufgrund der Einführung Bürgergeld zum 01.01.2023 - Redaktionelle Änderungen
01.01.2024	- Regelung zum Verfahren bei abweichender Wohnsitzauflage - Aufnahme von Regelungen zu Dokumentationspflichten - Anpassung der Anlagen

Zusicherung und Gewährung von Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten und Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nach § 22 Abs. 6 SGB II

Gültig ab	Wesentliche Änderung
09.05.2006	Ersterstellung
01.07.2008	Zuständigkeitsregelung Keine Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, da grds. vermeidbar Renovierungskosten sind keine Wohnungsbeschaffungskosten Neuregelung zur Darlehensrückzahlung von Mietkautionen
01.01.2012	Änderung der Rechtsgrundlage, bisher § 22 Abs. 3 SGB II, jetzt § 22 Abs. 6 SGB II Mietkaution → Verweis auf die nunmehr in § 42a SGB II verankerten Regelungen zur Erbringung und Rückzahlung von Darlehen → Keine Berücksichtigung von Aufwendungen für eine Kautionsversicherung
01.01.2015	Anpassung der Anlagen
01.01.2016	Anpassung der Anlagen
01.09.2018	Abgrenzung Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II zu den durch die Regelleistung bereits abgedeckten Kosten

	Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen Fahrtkosten für Nutzung des eigenen Fahrzeuges bei Umzug
11.08.2022	Als Vergleichsraum innerhalb des Landkreises Hildesheim gilt bis auf Weiteres das Kreisgebiet insgesamt.
01.03.2023	Darstellung der Gründe, wann ein Umzug notwendig ist und Überprüfungserfordernis bei Umzügen innerhalb des Landkreises Hildesheim und in den Landkreis Hildesheim hinein, vorrangiger Einsatz auch des grundsätzlich geschützten Vermögens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 SGB II, Anpassung der Aufrechnungshöhen während des Leistungsbezuges sowie Erhöhung Erfrischungsgeld für Umzugshelfer und Stundenlohn für Umzugsdienstleister Anpassung der Anlagen
01.01.2024	Hinweis auf möblierte Wohnung (Gemeinschaftsunterkünfte Personenkreis Migrant*innen) Hinweis auf Mindestlohn (begründeter Einzelfall) Aufnahme von Regelungen zu Dokumentationspflichten Aktualisierung der Tabelle (Allegro) Anpassung der Anlagen

Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II

Gültig ab	Wesentliche Änderung
27.07.2006	Ersterstellung
29.01.2007	Ergänzung bei der Übernahme von Schuldverpflichtungen für Heizung
01.01.2012	Änderungen der Rechtsgrundlage (bisher § 22 Abs. 5 SGB II jetzt § 22 Abs. 8 SGB II) Differenzierung zwischen Schulden und Nachzahlungen aufgrund von Jahresabrechnungen Hinweis auf Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II Verweis auf die Regelungen zur Erbringung und Rückzahlung von Darlehen nach § 42a SGB II Bescheidvorlagen
01.07.2012	Ergänzung der Regelung zu Stromschulden
01.01.2013	Ergänzung der Regelung zu Schulden für Haushaltsenergie
01.01.2015	Regelung zu Personen ohne Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung Darlehensweise Gewährung → Aufnahme von atypischen Fallgestaltungen
01.01.2023	Anpassung durch die Einführung des Bürgergeldes zum 01.01.2023 und redaktionelle Änderungen
01.01.2024	Übernahme von Schulden für die Kosten der Unterkunft bei schuldhafter Verzögerung des Jobcenters (<u>Rechtsprechung</u>) <u>Aufnahme von Regelungen zu Dokumentationspflichten</u>

Stichwortverzeichnis

Ablauf Kostensenkungsfrist	35
Abschlagsplan Energieversorger	39, 42
Abschlagszahlungen	39, 42
Abschluss Mietvertrag kurz vor Beginn des Leistungsbezuges	35
Abschreibungen	24
Absehbare Änderung der Personenzahl	32
Abstrakt angemessene Heizkosten	41
Abstrakt angemessene Unterkunftskosten	26
Abweichender Wohnflächenbedarf	30
ALLEGRO	56
Alleinerziehende	32
Allgemeines	13
Anstreichen der Wände	57
Aufzug	16
Ausgaben für Um- und Ausbauten	24
Ausübung Umgangsrecht	30
temporäre Bedarfsgemeinschaft	30
Avalprovision	19
bauliche Mängel	14
Bauwagen	14
Belange von Alleinerziehenden	34
Belange von Eltern und Kindern	33
Beleuchtung	17
Beschädigungen an der Mietsache	18
Beschaffungskosten für Brennstoffe	39
Betriebskosten	15
Betriebskosten Heizung	39
Betriebskostenabrechnung	
Abgrenzung zu Schulden	49
Angemessenheit nach Senkungsverfahren ...	50
Aufrechnung Nachzahlung/Guthaben	49
Durchgehender Leistungsbezug	50
formell ordnungsgemäß	48
Formell ordnungsgemäß	50
Guthaben	53
Guthaben aus Zeiten Nichtleistungsbezug ...	53
Kein durchgehender Leistungsbezug	50
Rückzahlungen	53
Rückzahlungen aus Zeiten Nichtleistungsbezug	53
Schlussrechnung	49
Zuständigkeit	48
Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand	23
Brennstoffe	40
Bruttomiete	15
Buchungstabelle	77
Dachrinnenreinigung	18
Deckung Unterkunftsbedarf	14
Dokumentationspflicht	
Jahresabrechnung	55
Dokumentationspflichten	55
Aufwendungen Sachleistungen durch Amt 91355	
Energieausweis	55
Heizungs- und Betriebskostenabrechnung ...	55
Kostensenkungsverfahren	35
Mietbescheinigung	55
Mietvertrag	55
Rechtskreiswechsel	55
Sachleistung	55
Vorauszahlung Heiz- und Betriebskosten	55
Wirtschaftlichkeit Umzug	34
Wohnungseigentum	55
Einlagerungskosten für persönliche Habe	22
Einstellplatz	19
Endenergiebedarf	27
Endenergieverbrauch	27
Energetische Sanierung	27
Energieträger	40, 41
Energieverbrauchskennwert	27
Entrümpelung	18, 57
Entwässerung	16
Erbbauzins	23
Ermittlung des Bedarfs bei Eigenheim	25
ERP	56
Erstellung Energieausweis	25
Etagenheizung	41
Familiennachzug	32
Fehlende Unterkunftsalternative	36
Feuerlöscher	18
Garage	19
Garage als Betriebskosten	15
Garage gesonderter Mietvertrag	19
Gartenbenutzung als Betriebskosten	15
Gartennutzung	19
Gartennutzung gesonderter Mietvertrag	19
Gartenpflege	17
Gebäudereinigung	17
Gemeinschaftsantenne	17, 19
Gemeinschaftsantenne gesonderter Mietvertrag	19
Gemeinschaftsunterkunft	14
gesetzwidriger Mietvertrag	14
gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum	21
Grundreinigung	57
Grundsteuer	16

Handwerkerrechnung für Instandhaltung und Reparatur.....	26	Guthaben aus Zeiten Nichtleistungsbezug ...	53
Haushalt mit Verwandten und/oder Verschwägerten	20	Rückzahlungen	53
Haushaltsgemeinschaft.....	20	Rückzahlungen aus Zeiten Nichtleistungsbezug	53
Hausverwaltergebühr	24	Schlussrechnung.....	49
Hausverwaltungskosten als Betriebskosten	15	Vermieter	51
Hauswart.....	17	Vorauszahlungen nach Senkungsverfahren..	53
Heizkosten.....	38	Zuständigkeit.....	48
Ablauf Kostensenkungsfrist.....	48	Heizspiegel.....	41
Abschlag	39	Heizwert.....	40
Abschlagsplan Energieversorger	42	Hotelzimmer	14, 21
Abschlagszahlung	42	Inklusivmiete.....	15
abstrakte Angemessenheit.....	41	Inkrafttreten	82
Anteil Haushaltsenergie bei Stromheizung ...	47	Instandhaltung und Reparatur	25
Beheizte.....	43	Instandhaltungen.....	57
Beheizung mit Strom	46	Instandhaltungskosten als Betriebskosten	15
Berücksichtigter.....	43	Instandhaltungspauschale	24
Betriebskosten.....	39	Internes Kontrollsystem	56
Bruttowarmmiete.....	48	Bericht.....	56
Einzelheizung.....	43	Jahresabrechnung Heizung.....	39, 43
Energieausweis nicht vorhanden	48	Kabelanschluss.....	19
Energieausweis vorhanden	47	Kabelanschluss gesonderter Mietvertrag.....	19
Energieverbrauchskosten.....	39	Kabelfernsehen.....	17
Etagenheizung	41	Kaltmiete.....	15
HeizCheck	47	Karenzzeit	29
Heizspiegel.....	41	Angemessenheit Heizkosten.....	42
Jahresabrechnung	39, 43	Beendigung	29
Karenzzeit	42, 47	Bestandsfälle	29
Konkret angemessene Heizkosten	46	Kostensenkungsverfahren	47
Kostensenkungsmaßnahmen	47	nicht erforderlicher Umzug.....	29
Kostensenkungsverfahren.....	47	Umzug ohne Zusicherung.....	29
Lagerbare Brennstoffe.....	44	Unterbrechung.....	29
Leistungsunterbrechung.....	48	Kauf auf Rentenbasis	24
Nachtspeicher.....	46	Keine Betriebskosten lt. BetrKV.....	15
nicht leitungsgebundene Brennstoffe.....	39, 44	Keine Kostensenkungsbemühungen	36
Pauschale.....	38	Kellerraum	19
Pauschale bei Unterkünften ohne üblichen Mietvertrag.....	39	Kellerraum gesonderter Mietvertrag	19
Schätzung der Heizenergie bei Stromheizung	46	Kindertagespflege	21
verschiedene Energieträger	42	Kleinbus	14
Vorauszahlung	39	Kleinreparaturen.....	18
Vorauszahlung bei Erstantrag	42	Konkrete Angemessenheit Unterkunft.....	30
Vorauszahlung bei Umzug	42	Kosten der Verbrauchsabrechnung für Heizung	39
Heizkostenabrechnung		Kosten einer Modernisierungsmaßnahme	19
Abgrenzung zu Schulden	49	Kosten für Haus- und Wohneigentum.....	23
Angemessenheit der Jahresrechnung	52	Kosten für Immissionsmessung	39
Angemessenheit nach Senkungsverfahren ...	52	Kosten für Wäschepflege.....	18
Aufrechnung Nachzahlung/Guthaben.....	49	Kosten Gemeinschaftseinrichtungen.....	18
Energieversorgungsunternehmen.....	51	Kosten Sauna	18
formell ordnungsgemäß.....	48	Kosten Schwimmbad	18
Guthaben.....	53	Kosten zur Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche	19
		Kostensenkung	
		Leistungsunterbrechung	48

Kostensenkung durch Wohnungswechsel	unvollständig, unrichtig oder unplausibel.....	55
Bruttowarmmiete.....	Weiterbewilligungsantrag.....	54
Kostensenkungsbemühungen.....	Neue Unterkunft	
Kostensenkungsmaßnahmen.....	Auszug Elternhaus.....	65
Kostensenkungsverfahren.....	Zusicherung.....	65
Dokumentationspflichten.....	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel.....	36
Kraftfahrzeug.....	Not- oder Obdachlosenunterkünfte.....	14
Krankheit/Behinderung.....	Nutzung der Wohnung nach Beendigung des	
Küchenmöblierung.....	Mietvertragsverhältnisses.....	22
Küchenmöblierung gesonderter Mietvertrag...	Nutzungsentgelt.....	21
Kurzfristige Inhaftierung.....	Obdachlosenunterkunft.....	21
Lagerbare Brennstoffe.....	Pensionszimmer.....	14, 21
Beschaffungskosten.....	Pförtner, Concierge, Doorman.....	18
Erstmalige Antragstellung.....	private Haftpflichtversicherung.....	20
Gewährung an Personen im Leistungsbezug	Prüfung Elektroanlage.....	18
Gewährung an Personen nicht im Leistungsbezug	Prüfung techn. Einrichtungen.....	18
Heizbeihilfezeitraum.....	Qualitätssicherung.....	56
Richtwert.....	Rauchwarnmelder.....	18
Richtwert zu Beginn des Heizbeihilfezeitraumes ...	Rechtskreiswechsel AsylbLG - SGB II.....	22
zentrale Warmwasserversorgung.....	Abwendung Obdachlosigkeit.....	22
Leistungsunterbrechung	Sachleistung.....	23
3 Jahre.....	Untermietvertrag.....	23
kurzfristig.....	Regenwassergebühr.....	16
Mietkauf.....	Reinigung Teppichboden.....	57
Mietkaution/Genossenschaftsanteile	Renovierungskosten.....	56
Darlehen.....	Reparaturen.....	57
Darlehensnehmer.....	Richtwert Jahresabrechnung.....	43
Darlehenssicherung.....	Richtwert lagerbare Brennstoffe.....	44
Darlehenstilgung.....	Rücklagen für Instandhaltung.....	24
Darlehenstilgung durch Aufrechnung.....	Sach- und Haftpflichtversicherung.....	17
Definition.....	Schlafsack.....	14
Definition Genossenschaftsanteile.....	Schlussbestimmungen.....	82
Definition Mietkaution.....	Schönheitsreparatur	
Fälligkeit des Darlehens bei Auszug.....	ALLEGRO.....	64
Fälligkeit des Darlehens bei Beendigung des	Allgemeines.....	56
Leistungsbezuges.....	Angemessenheit.....	57
Kautionsversicherung.....	Auszugsrenovierung.....	60
Mietminderung.....	Bedarf.....	60
Mietrechtlicher Beratungsbedarf.....	Bewohnbarkeit der Unterkunft.....	61
Mietverhältnis zwischen Verwandten.....	Definition.....	57
"zweifelhaftes" Mietverhältnis.....	Dokumentationspflichten.....	64
Mietvertrag	Durchführung.....	62
neue Unterkunft.....	Durchführung durch Dritte.....	62
Mietvertragsverhältnis.....	Einzugsrenovierung.....	61
Mischfälle SGB II/SGB XII/AsylbLG.....	Entrümpelungskosten.....	61
Müllbeseitigung.....	Erfassung in Allegro.....	64
Nachweis	ERP.....	64
Bedarf an Unterkunft und Heizung.....	gesetzliche Regelung.....	56
Mietbescheinigung.....	Höchstbeträge für Material.....	63
Mitwirkungspflichten.....	Internes Kontrollsystem.....	64
Rechtskreiswechsel.....	Mietrechtlicher Beratungsbedarf.....	61
Untermietvertrag.....	ortsübliche Einzugsrenovierung.....	62

Qualitätssicherung.....	64	Vorrangiger Vermögenseinsatz.....	81
Renovierung bei Einzug	56	Umgangsrecht	
Renovierung während Vertragslaufzeit	56	Wechselmodell.....	31
Renovierung zum Ende Vertragslaufzeit	56	Umrechnung in kWh.....	40
sozialrechtlich gerechtfertigte Einzugsrenovierung		Umsetzung ALLEGRO	77
.....	61	Umzug	
Umfang der Renovierungsarbeiten	62	Entbehrlichkeit Zusicherung bei U25	67
Unterkunftskosten.....	56	Erforderlichkeit	65
während der Vertragslaufzeit.....	60	innerhalb des Vergleichsraumes	65
Wirksamkeit von Klauseln	58	Zusicherung U25	66
zum Ende der Vertragslaufzeit	60	Umzugskosten	
Zuschlag.....	61	Definiton	75
Zuschläge auf Miete	56	Ersatzbeschaffung Mobiliar	77
Schönheitsreparaturen	56	Sperrmüllentsorgung	76
Schornsteinfegergebühren	39	Transportfahrzeug.....	76
Schornsteinreinigung	17	Transportfahrzeug Kation	76
Schuldzinsen/Hypotheken	23	Transportfahrzeug Schadenersatzanspruch .	76
Schulpflicht Kinder	33	Umfang der Leistung.....	75
Sicherheitsdienst.....	18	Verfahren in begründeten Einzelfällen	76
Sonderzahlungen für Instandhaltung	24	Unterbringung im Frauenhaus.....	22
sonstige Betriebskosten.....	18	Untermietverhältnisse.....	20
Staffelmietvertrag	21	Vermietung durch leistungsberechtigte Person ²⁰	
Zustimmung bei Umzug.....	21	Unterschiedliche Energieträgern	42
Stellplatzmiete		Unzumutbarkeit Umzug.....	33
Campingplatz.....	22	Vermietung von selbst genutztem Wohneigentum ..	25
Wohnwagen	22	Vorauszahlung Heizung	39
Zelt.....	22	Vorauszahlungen bei Erstantrag oder Umzug ..	42
Straßenreinigung.....	17	Warmwasserversorgung.....	37
Straßenreinigungsgebühr.....	16	dezentral	37
Streichen der Decken	57	Unterschiedliche Energieträger	38
Streichen der Fenster.....	57	weitere Kosten	38
Streichen der Fußböden.....	57	zentral	37
Streichen der Heizkörper	57	Wasserversorgung	16
Streichen der Türen	57	Wirtschaftlichkeit Umzug	34
Stromkosten Heizpumpe	39	Wohngemeinschaften	20
Tapezieren.....	57	Wohnmobil	14
Teil- oder Vollmöblierung	19	Wohnraummehrbedarf	
Temporäre Bedarfsgemeinschaft	30	Aufwendungen für eine Stellungnahme	19
Thermenwartung	39	Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten und	
Tilgungsleistungen	24	Mietkaution	
Tod eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft	32	Umsetzung Allegro	77
Überbelegung einer Unterkunft	27	Wohnungsbeschaffungskosten	
Übernahme von Schulden		Definition.....	72
Darlehen	81	doppelte Mietzahlung.....	73
Darlehenstilgung	82	Fahrtkosten	73
Definiton.....	79	Kosten der Wohnungssuche	72
Energieschulden	80	Provision.....	73
Ermessen	81	Vertragsausfertigungskosten	72
Grundsatz	79	Wohnungswechsel innerhalb des	
Schulden für die Unterkunft.....	80	Vergleichsraumes.....	37
Schulden für eine vergleichbare Notlage	80	Wohnungswechsel Vergleichsraumübergreifend ³⁷	
Sicherstellung zukünftiger Zahlungen	81	Wohnwagen.....	14

Zelt	14	Verfahren bei Wohnsitzauflagen	68
zivilrechtliche Nutzungsuntersagung	14	Vermeidung von Obdachlosigkeit	68
zivilrechtliche Unwirksamkeit Mietvertrag	15	während der Karenzzeit	65
zulässige Wohnungsgröße	27	Zusicherung Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten und Mietkaution	
Zuordnung nach Kopfzahl	23	Allgemeines	69
Zusammenarbeit mit Mietervereinigungen	53	anerkanntswerte Umzugsgründe	70
Zusätzlich zu erbringende Aufwendungen		eingeschränktes Ermessen	69
Annexkosten	19	Erforderlichkeit	69
Zuschlag für Schönheitsreparaturen	19	Ermessen	69
Zusicherung		Ermessen bei nicht notwendigen Umzug	71
Allgemeines	65	Migrant*innen in Gemeinschaftsunterkünften	72
Angemessenheit der neuen Unterkunft	67	Personen die nicht im Leistungsbezug stehen	71
Entbehrlichkeit der Zusicherung bei unter 25		Personen unter 25 Jahren	71
Jährigen	67	Prüfung Mietvertrag	72
Erforderlichkeit bei unter 25 Jährigen	66	Umzug ohne Kenntnis des kommunalen Trägers ..	71
Erforderlichkeit des Umzuges	65	Voraussetzungen	69
neue Unterkunft	65	Zuständigkeit	69
Personen unter 25 Jahren	65	Zusicherung Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten und Mietkaution Auszubildende ...	72
schwerwiegende soziale Gründe	66	Zuwendungen Dritter für die Unterkunft	26
sonstiger schwerwiegender Grund	67		
Umzug innerhalb Vergleichsraum	65		