

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- (1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung 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. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.
- (2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.
- (3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.
- (4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.
- (5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn
 1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
 2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
 3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

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

- (6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann 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

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

- (7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn
1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
 2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
 3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
 4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

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

- (8) Sofern Arbeitslosengeld II 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 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.
- (9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:
1. den Tag des Eingangs der Klage,
 2. die Namen und Anschriften der Parteien,
 3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
 4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
 5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

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

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

Gliederungsübersicht

Leistungen für Unterkunft

1. Allgemeines

- 1.1 KdU für Personen im Haushalt von verwandten oder verschwägerter Angehöriger

2. Kosten der Unterkunft

- 2.1 Angemessenheit von Wohnraum
 - 2.1.1 Allgemeines
 - 2.1.2 Richtwert, Produkttheorie
 - 2.1.3 Betriebskosten
 - 2.1.4 Betriebskostenabrechnungen

- 2.2 Unangemessenheit von Wohnraum

- 2.3 Selbst genutztes Eigentum
 - 2.3.1 Wohnungseigentum
 - 2.3.2 Hauseigentum
 - 2.3.3 Instandhaltung und Reparatur von selbstgenutzten Eigentum

- 2.4 Sonderunterkünfte
 - 2.4.1 Carl-Sonnenschein-Haus, Bebelstr. 205
 - 2.4.2 Frauenhaus
 - 2.4.3 Anerkannte besondere Wohnformen
 - 2.4.4 CVJM-Haus Marktstr. 150
 - 2.4.5 Wohnungen der Intego GmbH Oberhausen

- 2.5 Untermietverträge

- 2.6 Renovierung der Wohnung

3. Neuanmietung von Wohnraum

- 3.1 Allgemeines
 - 3.1.1 Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr
- 3.2 Umzugskosten
- 3.3 Mietsicherheitsleistungen
 - 3.3.1 Mietkautionen
 - 3.3.2 Genossenschaftsanteile
 - 3.3.3 Erstattung von Kautionen/Genossenschaftsanteilen

4. Mietrückstände und sonstige vergleichbare Notlagen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Mietrückstände
- 4.3 Zuständigkeit
- 4.4 Verfahrensweise bei Mietrückständen
- 4.5 Vergleichbare Notlagen

5. Zahlung an Vermieter/Empfangsberechtigte

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

1. Allgemeines

Zu den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes gehören die Kosten der Unterkunft. Auf diese Leistungen besteht, soweit die Kosten angemessen sind ein Rechtsanspruch. Vom Hilfesuchenden wird gleichzeitig verlangt, sich auf angemessenen Wohnraum zu beschränken.

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalls wichtig. Insoweit ist die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen.

Übersteigen die Unterkunfts-kosten einen angemessenen Umfang, sind sie solange bei der Berechnung der Leistungen nach dem SGB II zu berücksichtigen, wie es dem Hilfesuchenden nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Miete durch Wohnungswechsel, Untervermietung oder auf andere Weise zu senken, i.d.R. jedoch für längstens 6 Monate.

Neben den Kosten für eine Mietwohnung zählen auch Kosten für eigenen Wohnraum, Nutzungsentgelte für Notunterkünfte oder Obdachlosenwohnungen, im extremen Einzelfall auch Kosten für ein Hotelzimmer, Stellplätze für Zelte oder Wohnwagen zu den Unterkunfts-kosten; jedoch keine Kosten für Garagen, Carport und sonstige Stellplätze.

Zu den Wohnungskosten gehören auch Betriebskosten, die neben der Grundmiete erhoben werden sowie Kosten für die Heizung. Betriebskosten werden für den Wohnraum übernommen, der als angemessen angesehen wird (zu beachten, wenn die Angemessenheit über die Produkttheorie (siehe Pkt. 2.1.2) ermittelt wird!). Eine aufgrund unangemessenen Wohnraums vorzunehmende Kürzung von Betriebskosten kann nur für die Betriebskosten erfolgen, die nach Quadratmetern und nicht nach Kopfzahl (denkbar Müllabfuhr, Frisch-/Schmutzwasser) abgerechnet werden.

Grundsätzlich entfällt auf jeden Bewohner einer Unterkunft der gleiche Mietanteil. Für die Berechnung eines Mietanteils sind die Anzahl der in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen sowie die Höhe der Unterkunfts-kosten entscheidend. Ausnahme: Personen im Haushalt verwandter oder verschwägerter Angehöriger, s. u.

§ 41 des SGB II regelt, dass Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes taggenau berechnet werden. Der Monat umfasst dabei 30 Tage.

Endet der Leistungsbezug im Laufe eines Monats, sind lediglich die bis dahin zu leistenden KdU zu gewähren. Gleiches gilt bei Inhaftierung und unerlaubter Ortsabwesenheit.

1.1 KdU für Personen im Haushalt von verwandten oder verschwägerter Angehöriger

Nach dem Urteil des BSG (B 8 SO 18/09 R) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass hilfebedürftige Personen, die in Haushaltsgemeinschaft mit nichthilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen leben, keinen Mietanteil zu tragen haben.

Ausnahmen:

- Ein Mietanteil ist als Grundsicherungsbedarf anzuerkennen, wenn die Verwandten/Verschwägerten ebenfalls lfd. Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem SGB II, SGB XII bzw. AsylbLG, beziehen, bzw. ohne den Mietanteil selbst hilfebedürftig würden.
- Der Hilfesuchende weist nach, dass für ihn KdU tatsächlich anfallen und von ihm auch geschuldet werden. Der Nachweis kann erbracht werden, in dem ein entsprechender Mietvertrag vorgelegt und nachgewiesen wird, dass der Mietzins auch tatsächlich ihm gefordert und entrichtet wird.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

- In laufenden Fällen **wird** der Neuabschluss eines Mietvertrages als nach § 117 Abs. 1 BGB nichtiges Scheingeschäft gewertet, es ist davon auszugehen, dass durch den Abschluss ein grundsicherungsrelevanter Bedarf geschaffen werden soll. Der vereinbarte Mietzins ist nicht anzuerkennen.
- In Neufällen ist nachzuweisen, dass der Mietvertrag bereits längere Zeit besteht (ca. 6 Monate) und der Mietzins während der Vertragszeit auch erbracht wurde.

Umsetzung:

Die v. g. Bestimmungen sind bei Neufällen, über die noch nicht entschieden sind ab sofort anzuwenden. In laufenden Fällen erfolgt die Umstellung im Rahmen der turnusgemäßen Überprüfung des Anspruchs. In diesen Fällen ist der Hilfesuchende zuvor schriftlich über evtl. zu leistende KdU zu befragen!

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

2. Kosten der Unterkunft

2.1 Angemessenheit von Wohnraum

2.1.1 Allgemeines

Hilfesuchende sollen sich auf angemessenen Wohnraum beschränken. Was angemessen ist, richtet sich nach der Besonderheit des Einzelfalls, vor allem nach der Anzahl der Personen, der Art ihres Bedarfes und den örtlichen Verhältnissen.

2.1.2 Richtwert, Produkttheorie

Angemessen sind KdU, wenn sie den Richtwert, der sich zusammensetzt aus der personenabhängigen Quadratmeterzahl und des anzusetzenden Quadratmeterpreises nicht überschreiten.

$$\text{abstrakte Quadratmeterzahl} \times \text{abstrakter Quadratmeterpreis} \\ = \\ \text{Richtwert}$$

Die Grundmiete orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten im eigenen Zuständigkeitsbereich. Bei der Auswertung dieser Gegebenheiten hat der jeweils gültige Mietspiegel eine wesentliche Berücksichtigung erfahren.

Bei Feststellung der Angemessenheit ist die sog. **Produkttheorie** zu beachten. Der Leistungsempfänger kann zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen, wenn er dies bei dem anderen Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist die ermittelte Gesamtsumme.

Beispiel: Bewohnt der HE z.B. eine Wohnung mit einer Größe von 50 m² dürfte der Mietzins bei einem m²-Preis von 4,70 EUR 235,00 EUR betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der HE könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses (z.B. 4,27 EUR/m²) eine 55 m² große Wohnung wählen.

Richtwerte bis 31.12.2009

Personenzahl	maximale Wohnungs-Größe	maximale Grundmiete pro m ² (ohne Betriebs- u. Heizkosten)	Richtwert
1	45 m ²	4,70 EUR	211,50 EUR
2	60 m ²	4,45 EUR	267,00 EUR
3	75 m ²	4,40 EUR	330,00 EUR
4	90 m ²	4,40 EUR	396,00 EUR
5	105 m ²	4,25 EUR	446,25 EUR
6	120 m ²	4,25 EUR	510,00 EUR
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 4,25 EUR	+ 63,75 EUR

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

Richtwerte 01.01.2010 bis 31.01.2010

Personenzahl -	Wohnungs- Größe -	Grundmiete pro m ² (ohne Betriebs- u. Heizkosten)	maximaler Richtwert
1	50 m ²	4,70 EUR	235,00 EUR
2	65 m ²	4,45 EUR	289,25 EUR
3	80 m ²	4,40 EUR	352,00 EUR
4	95 m ²	4,25 EUR	403,75 EUR
5	110 m ²	4,25 EUR	467,50 EUR
6	125 m ²	4,25 EUR	531,25 EUR
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 4,25 EUR	+ 63,75 EUR

Richtwerte 01.01.2010 bis 31.12.2010

Personenzahl -	Wohnungs- Größe -	Grundmiete pro m ² (ohne Betriebs- u. Heizkosten)	maximaler Richtwert
1	47 m ²	4,70 EUR	220,90 EUR
2	62 m ²	4,45 EUR	275,90 EUR
3	77 m ²	4,40 EUR	338,80 EUR
4	92 m ²	4,25 EUR	391,00 EUR
5	107 m ²	4,25 EUR	454,75 EUR
6	122 m ²	4,25 EUR	518,50 EUR
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 4,25 EUR	+ 63,75 EUR

Richtwerte ab 01.01.2011

Personenzahl	Wohnungs- Größe	Grundmiete pro m ² (ohne Betriebs- u. Heizkosten)	Richtwert
1	45 m ²	4,70 EUR	211,50 EUR
2	60 m ²	4,45 EUR	267,00 EUR
3	75 m ²	4,40 EUR	330,00 EUR
4	90 m ²	4,40 EUR	396,00 EUR

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

5	105 m ²	4,25 EUR	446,25 EUR
6	120 m ²	4,25 EUR	510,00 EUR
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 4,25 EUR	+ 63,75 EUR

Richtwerte

Das BSG hat mit Datum vom 16.05.2012 entschieden, dass bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche auf die in Nr. 8.2 der seit 1.1.2010 geltenden Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzten Werte zurückzugreifen ist und mithin als angemessene Wohnungsgröße für einen Ein-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 50 m² zu berücksichtigen ist.

In Fällen, in denen aufgrund der bisher geltenden Richtlinien Entscheidungen getroffen wurden, die zu Ungunsten des Hilfesuchenden getroffen wurden, sind die Regelungen des § 44 SGB X i. V. mit § 40 Abs. 1 SGB II zu beachten.

Personenzahl	Wohnungs-Größe	Grundmiete pro m ² (ohne Betriebs- u. Heizkosten)	maximaler Richtwert
1	50 m ²	4,70 EUR	235,00 EUR
2	65 m ²	4,45 EUR	289,25 EUR
3	80 m ²	4,40 EUR	352,00 EUR
4	95 m ²	4,25 EUR	403,75 EUR
5	110 m ²	4,25 EUR	467,50 EUR
6	125 m ²	4,25 EUR	531,25 EUR
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 4,25 EUR	+ 63,75 EUR

Ausnahmen:

- Wird einer Person eine Altenwohnung durch den FB 3-2-20 der Stadt Oberhausen zugewiesen, ist ein etwaiges Übersteigen des Richtwertes hinzunehmen.
- Bei chronischer Erkrankung oder bei Körperbehinderung kann sich im extremen Einzelfall ein höherer als der vorstehende Wohnflächenbedarf ergeben.
- Bewohner der Sonderunterkünfte → siehe Pkt. 2.4
- Bei Anmietung von möbliertem Wohnraum sind, sofern für die Überlassung von Möbeln im Mietvertrag kein gesonderter Betrag angegeben ist, von den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft (Grundmiete, ohne Betriebs- u. Heizkosten) 20 % in Abzug zu bringen. Dieser Prozentsatz gilt für Teil- und Vollmöblierungen. Erst dann erfolgt die Prüfung, ob die Unterkunftskosten angemessen sind. Der Abzug dient nur der Angemessenheitsprüfung. Die für die Möblierung in der Miete enthaltenen Beträge sind anzuerkennen.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

- Die Zustimmung zu befristeten Mietverhältnissen und zu Staffelmietverträgen ist nur im begründeten Ausnahmefall zu erteilen.
- Leben Personen in einer Wohngemeinschaft (Zusammenleben mehrerer unabhängiger Personen in einer Wohnung) ergeben sich die maximal als angemessenen angesehenen KdU aus der Anzahl der zur jeweiligen Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft gehörenden Personen. Diese Regelung ist jedoch nur dann anzuwenden, wenn die anteiligen tatsächlichen Kosten über dem anzusetzenden Richtwert liegen.

Beispiel 1: Alleinstehender lebt in einer WG. Die anteiligen tatsächlichen KdU des 2-Pers.-Haushaltes betragen 240 EUR.

Folge: KdU können maximal bis zum Richtwert für eine Einzelperson berücksichtigt werden.

Beispiel 2: Mutter mit mdj. Kind lebt in einer WG. Die tatsächlichen KdU der 3-Pers.-Wohngemeinschaft betragen 300 EUR, für die Bedarfsgemeinschaft Mutter/Kind folglich 200 EUR.

Folge: Die 200 EUR finden Berücksichtigung.

Beispiel 3: siehe Beisp. 2, würden die tatsächlichen KdU 600 EUR betragen, also für die Bedarfsgemeinschaft anteilig 400 EUR, könnten der Richtwert für einen 2-Pers.-Haushalt berücksichtigt werden.

2.1.3 Betriebskosten

Betriebskosten, unabhängig davon, ob sie in der Miete enthalten sind oder als Umlage neben der Miete erhoben werden, sind laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück.

Zu den Betriebskosten gehören nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung:

- laufende öffentliche Lasten (Steuern)
- Kosten der Wasserversorgung und Wasserentsorgung (nicht Warmwasserversorgung)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten für Straßenreinigung/Müllabfuhr
- Kosten für die Wartung des Fahrstuhl (keine Reparaturen)
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hausmeister
- Kosten für Allgmeinstrom
- Schornsteinfegergebühren
- Gebäudesach- und Haftpflichtversicherungen
- Kosten der Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage (Kabelkosten, aber nur Investitions- und Wertsteigerungsanteile) → s.u.

Für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) darf zusätzlich ein Betrag von max. 2 % der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten als sog. Umlageausfallwagnis gefordert werden.

Keine Betriebskosten sind z. B. Beiträge des Vermieters für Grundeigentümergevereine und Rechtsschutzversicherungen, Bankgebühren, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und/oder -rücklagen, Zinsen, Reparaturkosten, Hypothekengewinnabgabe.

Kosten für Kabelfernsehanschlüsse

Die monatlichen Kosten für Kabelanschlüsse teilen sich wie folgt auf:

- Investitionskosten
- Wertsteigerungsanteile
- Nutzungsgebühren

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

In Fällen, in denen der Mieter selbst einen Nutzungsvertrag mit einem Kabelanbieter abgeschlossen hat, können lediglich die Investitionskosten des Vermieters und die Wertsteigerungsanteile als Bestandteil der Betriebskosten im Rahmen des Mietvertrages anerkannt werden.

In Fällen, in denen der Vermieter einen Nutzungsvertrag mit einem Kabelanbieter (für alle Wohnungen im Haus) abgeschlossen hat sind neben den Investitionskosten und den Wertsteigerungsanteilen die Nutzungsgebühren (keine GEZ-Gebühren!) als Betriebskosten anzuerkennen. Voraussetzung ist, dass die Kosten des Kabelanschlusses bei Abschluss des Mietvertrages als Betriebskosten im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei Änderungen des Rundfunkempfanges während eines bestehenden Mietverhältnisses ist auf die Möglichkeit eines Empfangs über DVB-T hinzuweisen.

2.1.4 Betriebskostenabrechnungen

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der monatlichen Betriebskosten die Zahlung einer Pauschale vereinbart, so sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die tatsächlichen Kosten, egal ob sich eine Über- oder Nachzahlung ergeben würde, abgegolten.

Werden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten verlangt, hat der Vermieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung dem Mieter vorzulegen. Diese Verpflichtung kann auch durch den Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Evtl. Rückforderungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter fallen nicht unter die Ausschlusspflicht (§ 556 Abs. 3 BGB.)

Bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer Abrechnung, ist der HE an eine Mietervereinigung oder einen Rechtsanwalt zu verweisen (Hinweis: Kosten hierfür können nicht übernommen werden!). Bis zur Klärung der Angelegenheit sind Nachzahlungen nur in Absprache mit der Mietervereinigung/dem Rechtsanwalt zu leisten.

Betriebskostenabrechnungen sind beim Hilfesuchenden anzufordern. Der Eingang ist durch geeignete Maßnahmen zu überwachen. Forderungen aus erstellten Abrechnungen verjähren nach vier Jahren (sowohl für Mieter als auch Vermieter). Es können i. d. R. nur die Betriebskosten abgerechnet werden, die im Mietvertrag genannt sind.

Betriebskosten werden für den Wohnraum übernommen, der als angemessen angesehen wird (zu beachten, wenn die Angemessenheit über die Produkttheorie (siehe Pkt. 2.1.2) ermittelt wird!). Eine aufgrund unangemessenen Wohnraums vorzunehmende Kürzung von Betriebskosten kann nur für die Betriebskosten erfolgen, die nach Quadratmetern und nicht nach Kopfzahl (denkbar Müllabfuhr, Frisch-/Schmutzwasser) abgerechnet werden.

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556 a Abs. 1 BGB). Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung schriftlich bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen (§ 556 a Abs. 2 BGB). Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 556 a Abs. 3 BGB)

Ist aus dem Mietvertrag oder der letzten Abrechnung nicht ersichtlich, welche Betriebskostenarten wie abgerechnet werden (Quadratmeter, Wohneinheiten oder Kopfzahl), ist der Hilfesuchende

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

aufzufordern, vom Vermieter eine entsprechende Auflistung (inkl. der Höhe der einzelnen Vorauszahlungsbeträge) einzuholen.

Guthaben

Guthabenbeträge sind anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Auszahlung zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen zu fordern. Die Einbehaltung der Guthabenbeträge ist in einer Summe mit der nächsten Mietzahlung vorzunehmen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Der Mieter ist gegebenenfalls aufzufordern, eine Nebenkostenanpassung durch Senkung der Betriebskostenvorauszahlung vorzunehmen. Erfolgt die Vorlage der Abrechnung erst verspätet, sind Guthaben nach erfolgter Anhörung nach § 24 SGB X durch Aufhebungs- und Leistungsbescheid nach §§ 48/50 SGB X zu fordern.

Nachforderungen

Schließt die Abrechnung mit einer Nachforderung ab, ist die Nachzahlung anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Auszahlung zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen zu übernehmen.

Ausnahme: Überschreitet die Wohnung die als angemessen anzusehende Quadratmeterzahl (siehe Pkt. 2.1.2) sind evtl. Betriebskostennachzahlungen anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Auszahlung zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen lediglich für den angemessenen Wohnraum zu übernehmen.

Die Vorlage von Betriebskostenabrechnungen mit der Bitte um Gewährung der Nachzahlungen ist zeitlich unbegrenzt zu akzeptieren, wenn die Abrechnung dem Hilfesuchenden während des Leistungsbezuges zugeht (Gewährung aus § 22).

Lag der Zugang der Abrechnung vor dem Leistungsbeginn ist die Gewährung nach § 22 abzulehnen.

2.2 Unangemessenheit von Wohnraum

Hilfesuchende, deren Unterkunft unangemessen in Bezug auf Größe und/oder Kosten (siehe 2.1.2) ist, sind grundsätzlich zur Abhilfe durch Umzug oder Untervermietung, Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter oder andere Art und Weise aufzufordern.

Von einer Aufforderung zum Umzug ist abzusehen, wenn dieser dem Hilfesuchenden nicht zumutbar ist, z. B. wegen Krankheit.

Bevor eine Aufforderung zur Reduzierung der Unterkunftskosten durch einen Umzug erfolgt, ist der Vorgang unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls zu begutachten.

Bei der gebotenen Verhältnismäßigkeitsprüfung ist eine Abwägung aller Aspekte eines Umzuges vorzunehmen. U. a. ist zu prüfen, ob ein Umzug bei Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls dem Grundsatz der „Wirtschaftlichkeit“ entspricht. Die durch die Senkung der Unterkunftskosten erzielbaren Einsparungen sind den Mehraufwendungen gegenüberzustellen, die durch einen Umzug entstehen würden. Dabei ist auch die perspektivische Dauer des Hilfebezuges mit einzubeziehen.

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

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

Weigert sich der Hilfesuchende eine angemessene Wohnung zu suchen oder sind keine ausreichenden Bemühungen bei der Wohnungssuche erkennbar, erfolgt eine Reduzierung der berücksichtigten Unterkunftskosten auf die Miethöhe und/oder Heizkosten für angemessenen Wohnraum **ab dem nächsten Bewilligungsabschnitt**. Eine aufgrund unangemessenen Wohnraums vorzunehmende Kürzung von Betriebskosten kann nur für die Betriebskosten erfolgen, die nach Quadratmetern und nicht nach Kopfzahl (denkbar Müllabfuhr, Frisch-/Schmutzwasser) abgerechnet werden.

Werden nur angemessene Kosten für unangemessenen Wohnraum berücksichtigt, und kann vernünftigerweise nicht erwartet werden, dass der übersteigende Mietbetrag vom Hilfesuchenden aus seiner Regelleistung, einem Mehrbedarf, nicht anrechenbarem Einkommen oder Schonvermögen getragen werden kann, ist - nach Reduzierung der Unterkunftskosten - ein Nachweis der monatlichen Gesamtmietzahlung zu verlangen. Liegen bei einem, im Normalfall vom Mieter in der Höhe nicht zu erbringendem Eigenanteil ab dem dritten Monat nach Reduzierung keine Mietrückstände vor, muss von der Vermutung ausgegangen werden, dass nicht angegebene Einkünfte vorhanden sind.

2.3. Selbst genutztes Eigentum

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten eines selbst genutzten Eigentums ist unabhängig von der Frage der Verwertung als Vermögen nach den o. g. Kriterien vorzunehmen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Grundsatz:

Kosten der Tilgung gehören, da sie vermögensbildend sind, nicht zu den notwendigen Unterkunftskosten.

Ausnahme:

Ist die Summe aus mtl. Tilgungsbetrag und mtl. Schuldzinsbetrag geringer oder gleich dem Richtwert (siehe Pkt. 2.1.2) können im Einzelfall die Tilgungsbeträge als KdU berücksichtigt werden, wenn das [Haus](#) oder die [Eigentumswohnung von den Arbeitslosen selbst genutzt](#) werden und das Eigentum [bereits «zum großen Teil» abbezahlt](#) ist ([BSG Az.: B 14/11b AS 67/06 R](#)). Diese Übernahmemöglichkeit ist zwingend mit der Bereichsleitung Leistung des JobCenters oder der Rechtsstelle des Bereiches 3-2 abzuklären.

Das BSG hat am 18.06.2008 entschieden, dass nur, wenn Haus oder Eigentumswohnung von den Arbeitslosen selbst genutzt und bereits «zum großen Teil» abbezahlt seien. In solchen Ausnahmefällen müssten ihnen die monatlichen Ratenzahlungen an die Bank als «Kosten der Unterkunft» bewilligt werden - wenn auch nur bis zur Höhe der ortsüblichen Miete einer angemessenen großen Wohnung (Az.: B 14/11b AS 67/06 R). Zudem müssten auch andere Möglichkeiten zur Erreichung dieses Ziels verschlossen sein, etwa eine Tilgungsaussetzung oder -streckung.

Ist das selbst genutzte Eigentum in Bezug auf die Kosten unangemessen, können die tatsächlich anfallenden Kosten (ohne Tilgung) für die Dauer von sechs Monaten (z. B. bis zum Verkauf des Hauses) bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes berücksichtigt werden, danach lediglich die angemessenen Kosten.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

Die Kosten einer notwendigen Reparatur (keine Verbesserungen) sind sofern die eigenen Mittel zur Deckung nicht ausreichen im Monat der Fälligkeit den lfd. Kosten der KdU zuzuschlagen.

2.3.1 Wohnungseigentum

Die Ermittlung der auf die Eigentumswohnung entfallenden Kosten kann wie im Kapitel „Hauseigentum“ beschrieben erfolgen. In der Regel können die Kosten mit Ausnahme der Schuldzinsen und der Grundsteuer auch der sog. „Hausgeldabrechnung“ entnommen werden. Die in der Hausgeldabrechnung enthaltenen Rücklagen für Reparaturen/Instandhaltung sind den lfd. KdU zuzuschlagen.

Bei selbst bewohnten Eigentumswohnungen sind auch die Verwalterkosten und Kontoführungsgebühren als KdU zu berücksichtigen, da der Leistungsempfänger diese Kosten als Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu zahlen hat.

2.3.2 Hauseigentum

Zur Ermittlung der anzusetzenden „kalten“ Unterkunfts-kosten ist aus den nachstehenden Kostenpositionen der auf den Monat entfallende Anteil zu errechnen:

- Schuldzinsen,
- Grundsteuer,
- Abfallbeseitigung,
- Straßenreinigungsgebühr,
- Schmutzwasser-/Abwasserabgabe,
- Niederschlagswasser,
- Wassergeld,
- Schornsteinfegergebühr,
- Gebäudeversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung),
- Bewirtschaftungskosten (1% vom Mietwert)

2.3.3 Instandhaltung und Reparatur von selbstgenutzten Eigentum

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum können berücksichtigungsfähige Unterkunfts-kosten sein, wenn sie **tatsächlich anfallen**. Voraussetzung ist, dass sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen und angemessen sind. **Unabweisbar** sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden.

Die Vorschrift regelt daher einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum, begrenzt die zu berücksichtigenden Aufwendungen aber andererseits auf die **innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten (Grundmiete plus kalte Betriebskosten)**, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten.

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieterinnen und Mieter geltenden Obergrenzen, werden keine Zuschüsse erbracht. Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann nach § 22 Abs. 2 Satz 2 zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden.

Bei Wohnungseigentum ist eine Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen (siehe Pkt. 2.3.1).

Ein gewährtes Darlehn ist vom Eigentümer über einen Notar durch Eintrag in das Grundbuch dinglich sichern zu lassen.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

2.4. Sonderunterkünfte

2.4.1 Carl-Sonnenschein-Haus, Bebelstr. 205

In der Grundpauschale sind auch Unterkunftskosten enthalten. Diese Kosten sind unabhängig der sonstigen Regelungen zur Angemessenheit von Unterkunftskosten zu akzeptieren. Sie betragen derzeit (in Anlehnung an die Grundsicherungsleistungen für Personen in Einrichtungen, § 42 SGB XII) 294 EUR. Hinzu kommen noch Heizkosten i. H. v. mtl. 47 EUR.

Das Carl-Sonnenschein-Haus ist eine stationäre Einrichtung gem. §§ 67-69 SGB XII. Nach § 7 Abs. 4 SGB II sind die Bewohner dieser Einrichtung ab dem 01.08.06 vom SGB II-Leistungsbezug ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden die Bewohner, die dort untergebracht sind und unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig sind.

2.4.2 Frauenhaus

Die angemessenen Unterkunftskosten im Oberhausener Frauenhaus werden von der Kommune ermittelt festgesetzt und mitgeteilt.

Im Rahmen der Gewährung von Hilfen nach dem SGB II können die Kosten der Unterkunft für längstens drei Monate berücksichtigt werden.

In Härtefällen können die Unterkunftskosten über die Drei-Monats-Dauer hinaus berücksichtigt werden, wenn durch das Frauenhaus ein längeres Verbleiben im Frauenhaus befürwortet und nachvollziehbar begründet wird.

In besonderen Härtefällen können die Unterkunftskosten über sechs Monate hinaus berücksichtigt werden, wenn durch das Frauenhaus ein längeres Verbleiben im Frauenhaus befürwortet wird und der örtlich zuständige Träger zugestimmt hat.

2.4.3 Anerkannte besondere Wohnformen

In den nachstehenden Wohnmöglichkeiten werden z. B. Betreuungs- und Beratungsleistungen für behinderte und/oder ältere Menschen angeboten. Nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 26.01.2006 kann der Vermieter für diese Dienstleistungen eine Betreuungspauschale von max. 30,00 EUR, bei Erstbewilligungen ab 10.02.2009 35,00 EUR pro Haushalt erheben. Dabei muss die Dienstleistung nur angeboten werden, d. h. eine tatsächliche Inanspruchnahme ist nicht notwendig.

Diese sogenannte Betreuungspauschale gehört zu den Betriebskosten.

Anerkannt sind derzeit die Häuser:

- Rohlandshof, Kewerstr.56, 46049 Oberhausen
- Zum Steigerhaus, Zum Steigerhaus 4, 46117 Oberhausen
- Haus Abendfrieden, Dieckerstr. 65, 46047 Oberhausen
- Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, Danziger Str. 81, 46045 Oberhausen
- Wohngemeinschaft der Lebenshilfe, Danziger Str. 83, 46045 Oberhausen
- Seniorensiedlung der AWO, Klosterhardter Str. 43, 46119 Oberhausen

Sofern weitere Vermieter eine Betreuungspauschale fordern, ist die Anerkennung über die Qualitätssicherung in Abstimmung mit der Kommune prüfen zu lassen.

2.4.4 CVJM-Haus Marktstr. 150

Im Wohnheim Marktstr. 150 des CVJM werden neben den Heizkosten die Kosten der Warmwassererzeugung zusammen mit den sonstigen Energiekosten (im Mietvertrag zusammen als „Warmwasser“ ausgewiesen) verlangt. Zur Abdeckung der Warmwassererzeugungskosten ist

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

der Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren. Die vom CVJM geforderte Gesamtmiete ist um die Position „Warmwasser“ zu bereinigen.

2.4.5 Wohnungen der Intego GmbH Oberhausen

Die Intego GmbH Oberhausen bietet psychisch kranken Menschen befristet Wohnraum als Teil einer Haushaltsgemeinschaft in dessen Wohnungen (z.B. Marktstr. 175) zur Wiederherstellung der Selbstständigkeit und Eigenverantwortung per Untermietvertrag an. Die Untervermietung ist mit einer Betreuung gekoppelt, so dass in aller Regel ein Fall des Betreuten Wohnens vorliegt. Zum Teil finden auch Personen mit eigenem Haushalt Aufnahme (z.B. nach Krankenhausaufenthalt). Eine Übernahme von solchen Unterkunftskosten bei vorhandenem Wohnraum ist nicht vorzunehmen (Fall der Doppelfinanzierung).

In nachstehenden Häusern der Intego ist - unabhängig von der Wohnungsgröße - ein Richtwert i. H. von 211,50 EUR sowie eine Möblierungspauschale i. H. von 52 EUR als angemessen zu berücksichtigen:

- Langemarkstr. 14
- Elsässer Str. 21
- Elsässer Str. 23
- Marktstr. 175

2.5 Untermietverträge

Grundsätzlich sind Untermietverträge zu akzeptieren. Angemessene KdU sind anzuerkennen. (zu Untermietverträgen zwischen Verwandten siehe Unterpunkt „KdU für Personen im Haushalt verwandter oder verschwägerter Angehöriger“).

2.6 Renovierung der Unterkunft

Die Frage, ob Kosten der Renovierung als Unterkunftskosten zu werten sind oder ob sie ein Bestandteil der Regelleistungen sind (und damit mit diesen abgegolten sind) ist in der Rechtsprechung nicht abschließend geregelt.

Bei einer Bewertung ist zwischen

- Einzugsrenovierungen
- Schönheitsreparaturen und
- Auszugsrenovierungen

zu differenzieren.

Einzugsrenovierungen

Einzugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 6 anzusehen, weil sie nicht der Erlangung der Wohnung dienen. Sie sind als Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 zu werten.

Eine Bewilligung von Leistungen für Maler-, Tapezierarbeiten oder Bodenbeläge kann nur bei nachgewiesener Notwendigkeit erfolgen.

Für von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzten Wohnraum können anteilige Kosten nur für nach dem SGB II berechnete Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

Sofern die Zusicherung zum Umzug ausdrücklich abgelehnt wurde oder – bei fehlender Information durch den Leistungsberechtigten – abgelehnt worden wäre, kommt in der Regel eine Übernahme der Kosten der Einzugsrenovierung nicht in Betracht.

Schönheitsreparaturen

Zu unterscheiden ist zwischen kleineren und größeren Schönheitsreparaturen.

Die Kosten kleinerer Schönheitsreparaturen (Reparaturen, die mit wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können) sind mit den Regelleistungen abgegolten, also nicht zusätzlich zu übernehmen!

Die Kosten größerer Schönheitsreparaturen (Instandsetzungsarbeiten, die ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben) sind, so sie denn zu übernehmen sind, als Nebenkosten den Unterkunftskosten zuzuschlagen.

- Größere Schönheitsreparaturen sind in der Regel frühestens nach einem Jahr Leistungsbezug zu übernehmen.
- Sie sind dann zu übernehmen, wenn die Renovierung mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Der Mietvertrag muss hier entsprechend geprüft werden.
- Nach der ständigen Rechtsprechung sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen unwirksam. Der Hilfesuchende ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme dieser Reparaturen verpflichtet, so dass auch keine Zahlungen hierfür erbracht werden müssen.
- Dies gilt auch, wenn die Wohnung bei Einzug renoviert übergeben wurde oder wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist. Zuständig für die Renovierung ist dann der Vermieter (vergleiche § 535 BGB). Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderung des Vermieters obliegt dem Hilfesuchenden im Rahmen seiner Selbsthilfepflichtung.
- Für von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzten Wohnraum können anteilige Kosten nur für nach dem SGB II berechnete Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.
- Die Notwendigkeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (zu Lasten des kommunalen Leistungsträgers) ist durch den Hilfesuchenden nachzuweisen.

Der Bundesgerichtshof hat für öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum starre Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu Lasten des Mieters als unwirksam erklärt. In bestehenden Verträgen kann der Vermieter, da ihn jetzt die Pflicht zur Renovierung trifft, einen Zuschlag (ca. 10-15% der Kaltmiete) zur sogenannten Kostenmiete fordern.

Die Mieterhöhung kann der Mieter durch Abgabe einer Zusatzklärung, dass er (weiterhin) auf eigene Kosten die Renovierung im Bedarfsfall vornimmt, abwenden!

Leistungsrechtlich ist nur die zweite Alternative sinnvoll! Anfragende Mieter sind entsprechend zu beraten.

Akzeptiert der Mieter die Forderung des Zuschlags (erste Alternative) und ist dadurch die Angemessenheit des Wohnraum nicht mehr gegeben, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten!

Auszugsrenovierung

Auszugsrenovierungen sind nur dann zu übernehmen, wenn sie

- mietvertraglich auf den Mieter übertragen wurden,
- der Auszug gerechtfertigt ist (d. h. einem Wohnungswechsel wurde zugestimmt),
- die Renovierung nicht bereits durchgeführt bzw. gezahlt wurde,

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

- der Renovierungsbedarf durch ein vom Mieter und Vermieter beiderseits unterzeichnetes Abnahmeprotokoll festgestellt wurde.

Eine Übertragung der Einzugs- und Auszugsrenovierung auf den Mieter ist rechtlich nicht erlaubt.

Hat der Mieter die Wohnung nur für kurze Zeit angemietet (weniger als drei Jahre), kann der Vermieter grundsätzlich keine Renovierungskosten verlangen, es sei denn, es wurde eine sog. Quotenklausel (Renovierungsanteil) vereinbart, die den Mieter zu einem Kostenanteil nach der Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet.

Für von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzten Wohnraum können anteilige Kosten nur für nach dem SGB II berechnigte Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.

	<u>Leistungskatalog</u>	<u>Bewilligung</u>	<u>Zuständigkeit</u>
<u>Einzugsrenovierung</u>	<u>§ 22 Abs. 1</u>	<u>Bewilligung, soweit angemessen</u>	<u>I. d. R. aufnehmender Träger</u>
<u>Kleinere Schönheitsreparaturen</u>	<u>§ 20</u>	<u>Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten</u>	<u>Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs</u>
<u>Größere Schönheitsreparaturen</u>	<u>§ 22 Abs. 1</u>	<u>Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig</u>	<u>Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs</u>
<u>Auszugsrenovierung</u>	<u>§ 22 Abs. 1</u>	<u>Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig</u>	<u>I. d. R. abgebender Träger</u>

Leistungshöhe bei Maler und Tapezierarbeiten

Im Rahmen der Angemessenheit wird **bei Eigenleistung /Nachbarschaftshilfen** pauschal zur Abdeckung aller mit der Renovierung verbundenen Materialkosten ein Betrag von 4,00 EUR pro m² genutzte (und zu renovierende) Wohnfläche gewährt. Bei Deckenhöhen über 2,60 m betragen die Materialkosten 5,00 EUR pro m². Falls höhere Kosten geltend gemacht werden ist dies entsprechend zu begründen, die höheren Kosten sind nachzuweisen (Quittungen etc.).

Leistungshöhe bei Bodenbelägen

Der Vermieter ist für die Begehbarkeit des Bodens zuständig. Dies bedeutet nicht, dass der Vermieter auch für die Bodenbeläge zuständig ist. Beihilfen können nach Prüfung des Einzelfalls übernommen werden, wenn

- kein Bodenbelag vorhanden ist (nackter Estrich),
- vorhandener Bodenbelag unbrauchbar ist (z. B. wegen totaler Verschmutzung, eine Reinigung ist nicht mehr möglich),
- etc.

Pauschal wird zur Abdeckung aller Materialkosten ein Betrag in Höhe 5 EUR pro m² Wohnfläche gewährt. Falls höhere Kosten geltend gemacht werden, ist dies entsprechend zu begründen.

Arbeitslohn/Fachfirmen

Arbeitslohn für die Renovierung ist grundsätzlich nicht zu übernehmen. Der Mieter ist berechtigt diese Arbeiten selbst zu erledigen. Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter einen

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

Fachhandwerker mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen beauftragen muss, so ist dies unwirksam. Das Gleiche gilt für eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen ganz bestimmten Fachhandwerker mit der Renovierung zu beauftragen. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Krankheit, Alter, Schwangerschaft etc.), in denen Eigenleistungen nicht zumutbar sind, können Kosten im Wege der Nachbarschaftshilfe bis max. 1,50 EUR pro m² genutzte (und zu renovierende) Wohnfläche übernommen werden. Sollten weder Eigenleistungen noch Nachbarschaftshilfen im weitesten Sinne möglich sein, sind mindestens zwei Kostenvoranschläge von Fachfirmen zu verlangen, von denen dann das günstigste Angebot zu wählen ist (neben den Lohnkosten **sind Materialkosten** laut Kostenvoranschlag ~~sind die Materialkosten~~ **Berechnung siehe oben** zu gewähren). Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen verlangen die Firmen vereinzelt Gebühren, die im Falle einer Auftragsvergabe verrechnet werden. Evtl. Gebühren eines Unternehmens, welches den Auftrag nicht erhalten hat sind auf Antrag hin zu übernehmen.

3. Neuanmietung von Wohnraum

3.1 Allgemeines

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der Hilfesuchende den für die Leistungserbringung (bisher) örtlich zuständigen Leistungsträger über die relevanten Umstände (Größe und Ausstattung der Wohnung, Höhe und Zusammensetzung der Unterkunftskosten, Personen und Einkommen der Haushaltsgemeinschaft, Gründe der Anmietung) unterrichten. Bei Umzug in die Zuständigkeit eines anderen örtlichen Trägers **ist** dieser zu beteiligen.

Diese Information dient dazu, dass der Leistungsträger vor Abschluss des Mietvertrages prüfen und den Bedürftigen zusichern kann, ob er die Unterkunftskosten in voller Höhe anerkennt.

Die Zusicherung ist nur zu erteilen, wenn der Umzug notwendig ist und die Unterkunftskosten angemessen sind.

Generell sollte sich die Wohnungsgröße im Rahmen der als angemessen geltenden Größe befinden.

Sind die beabsichtigten Unterkunftskosten unangemessen hoch, ist der Leistungsträger nur zur Übernahme angemessener Unterkunftskosten verpflichtet, es sei denn, er stimmt den unangemessenen Aufwendungen zu. Diese Zustimmung darf nur bei Dringlichkeit erfolgen, also bei einer nicht vorhersehbaren Notlage, z. B. ausgebrannte Wohnung.

Mietet ein Hilfesuchender innerhalb von Oberhausen eine Unterkunft an, ohne dass die hierfür erforderliche Zustimmung des Leistungsträgers eingeholt wurde, und ist diese Unterkunft teurer als die bisherige Wohnung, erfolgt die Übernahme der KdU nur in Höhe der Leistungen für die bisherige Unterkunft (§ 22 Abs. 1 S. 2).

Bei nicht erforderlichen Umzügen in einen neuen Wohnort kommt es auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten auf dem Wohnungsmarkt am Zuzugsort an.

Zu beachten: Bei nicht erforderlichen Umzügen werden keine Kautionen, Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten übernommen.

Bei Prüfung der Angemessenheit der Aufwendung nach einem nicht erforderlichen Umzug sind die Leistungen für Unterkunft (Grundmiete + kalte Betriebskosten) und Heizung separat zu betrachten. Es ist ein Vergleich der Unterkunftskosten und ein Vergleich der Heizkosten vorzunehmen.

Beispiele für Grundmiete + Betriebskosten (hier ist kein Splitting vorzunehmen, die Grundmiete ist jedoch immer nur max. bis zum Richtwert für Oberhausen zu zahlen, die BK in tatsächlicher Höhe für angemessenen tatsächlich bewohnten Wohnraum):

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

1. Liegen die neuen Unterkunfts-kosten (Grundmiete + kalte Betriebskosten) unter den bisherigen Kosten und innerhalb des Richtwerts für Oberhausen sind die neuen Unterkunfts-kosten zu übernehmen, da es sich um die tatsächliche Kosten handelt.
2. Liegen die neuen Unterkunfts-kosten (Grundmiete + kalte Betriebskosten) unter den bisherigen Kosten jedoch über dem Richtwert für Oberhausen sind die neuen Unterkunfts-kosten bis max. zur zum Richtwert für Oberhausen zu übernehmen.
3. Sind die neuen Unterkunfts-kosten (Grundmiete + kalte Betriebskosten) höher als die bisherigen Kosten, sind die bisherigen Kosten max. bis zur zum Richtwert für Oberhausen zu übernehmen.

Beispiel für Heizkosten

1. Sind die Heizkosten höher als die bisherigen, werden nur die bisherigen übernommen.
2. Sind die Heizkosten geringer als die bisherigen, werden sie nur i. H. der neuen HK übernommen, da es sich um die tatsächlichen Kosten handelt.

Zu beachten: In diesen Fällen werden keine Kauttionen, Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten übernommen.

Zur Vermeidung hoher Nachzahlungen bei den jährlichen Betriebskostenabrechnungen sollten die monatlichen Vorauszahlungen in der Miete **mindestens 1 EUR pro m²** betragen.

Mietet ein Hilfesuchender **aufgrund der ausdrücklichen Aufforderung** des Leistungsträgers vorzeitig eine neue Unterkunft an, können maximal drei Monatsmieten (Grundmiete plus kalte Betriebskosten, keine Heizkosten!) zusätzlich zu den Kosten der neuen Unterkunft als Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II berücksichtigt werden, wenn der Vermieter sich auf die dreimonatige Kündigungsfrist gemäß § 573 c BGB n.F. beruft.

Die Gewährung von Beihilfen zu den Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Kosten für Zeitungsinserate in Ausnahmefällen nach Absprache) sowie Kauttionen/Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können übernommen werden, wenn die Übernahme zuvor zugesichert wurde. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn:

- der Leistungsträger den Umzug veranlasst hat
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann.

Bei (notwendigen) Umzügen in eine andere Stadt ist - bei Beantragung eines einmaligen Bedarfs nach § 24 Abs. 3 SGB II - der aufnehmende Leistungsträger für die Hilfgewährung zuständig.

3.1.1 Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erstmalig eine Wohnung beziehen wollen, laufende Leistungen beziehen oder durch Anmietung der Unterkunft hilfsbedürftig werden, müssen vor Anmietung der Wohnung die Zustimmung des Leistungsträgers einholen. Grundsätzlich ist diesem Personenkreis zuzumuten, im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils zu leben.

Der Hilfesuchende hat in den Fällen des § 22 Abs. 5 S.2 Nr. 1-3 einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Umzugszusicherung:

- Nr. 1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden
 - Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs wird auf § 60 Abs. 2 Nr. 4 SGB III verwiesen, wonach die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern zu berücksichtigen sind.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

- Die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein; die üblichen Auseinandersetzungen und Konflikte mit den Eltern genügen nicht.
- Beispiele: gewalttätige Auseinandersetzungen, familiäre Entfremdung
- Nr. 2: der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist
 - Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung, Arbeitsgelegenheit
 - Zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastungsfähigkeit ein Pendeln zwischen Wohnort der Eltern und Arbeitsstätte noch zumutbar ist
- Nr. 3: ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt
 - Bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen, die sozialgerichtlich voll überprüfbar ist
 - Der bloße Auszugswunsch und der ggf. positive pädagogische Effekt zur Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen

Die Entscheidung, ob einer der genannten Gründe gegeben ist, ist in einer Einzelfallentscheidung zu treffen. Dabei sind strengste Maßstäbe anzulegen.

Liegt ein Härtefall nach Satz 2 vor (s. o.), kann die Zustimmung auch nach Abschluss des Mietvertrages eingeholt werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zuzumuten war, die Zusicherung vorher einzuholen. Über das Vorliegen dieses wichtigen Grundes ist eine Einzelfallentscheidung unter strengsten Maßstäben zu treffen.

Wird eine Zustimmung nicht eingeholt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt.

Bezüglich der Gewährung von Leistungen der Erstausrüstung wird auf § 24 Abs. 6 SGB II verwiesen.

3.2 Umzugskosten

Der beim Umzug erforderliche Transport der Haushaltsgegenstände, etc. sollte grundsätzlich in Eigenleistung erfolgen. Dabei können in Ausnahmefällen für Hilfsleistungen anderer, wenn z. B. glaubhaft versichert wird, dass keine Verwandten, Freunde, etc. bei der Durchführung des Umzuges unentgeltlich helfen, Kosten im Wege der Nachbarschaftshilfe (**bis 15,30 EUR je Helfer, insg. max. 153 EUR**) übernommen werden.

Sind keine **Transportmöglichkeiten** vorhanden, können die Kosten für ein Miettransportfahrzeug übernommen werden. Dabei ist in der Regel von einem Mietwagen ohne Fahrer für einen Tag auszugehen. Es ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag eine Vollkaskoversicherung beinhaltet. Nur in begründeten Einzelfällen sind die Kosten für die Beauftragung eines Umzugsunternehmens zu bewilligen.

Umzugskosten und/oder (vorher genehmigte) Wohnungsbeschaffungskosten (keine Kautions! → siehe Pkt. 3.3) sind bei einem genehmigten Umzug durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Leistungsträger zu übernehmen.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

3.3 Mietsicherheitsleistungen

3.3.1 Mietkautionen

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die der Mieter dem Vermieter gegenüber erbringt. Kautionen dienen dazu, Forderungen des Vermieters bei Auszug des Mieters aus der Wohnung zur Schadenbeseitigung in Folge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen. Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbau gilt dieser Kautionszweck ausschließlich (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz). Bei frei finanzierten Wohnungen können Kautionen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen herangezogen werden. Die Höhe der Kaution darf drei Monatsmieten (ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) nicht übersteigen.

Eine Kaution ist erst dann fällig, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Der/Die Unterzeichner des Mietvertrages ist/sind gem. § 551 Abs. 2 BGB zur Zahlung in drei gleichen Raten berechtigt; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.

Der Mieter kann vom Vermieter die Rückzahlung der Sicherheit erst nach Rückgabe der Wohnung verlangen (BGH NJW 72, 721). Der Vermieter hat die Kaution in voller Höhe auszusahlen, wenn er keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr gegen den Mieter hat. Anderenfalls darf er die zur Deckung seiner Ansprüche erforderlichen Kosten von der Kaution absetzen und muss mit dem Mieter abrechnen.

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist die Kaution durch den Vermieter bei einem Geldinstitut (in der Regel auf einem separaten Sparsbuch), getrennt von seinem sonstigen Vermögen, anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB). Die Zinsen werden der Kaution zugeschlagen und erhöhen dieselbe. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Zinsen mit auszusahlen.

Die Gewährung erfolgt gegenüber dem Mieter als Darlehen. Vor Fertigung des Darlehensbescheides ist mit dem Hilfesuchenden eine Abtretungsvereinbarung aufzunehmen. Diese ist vom Vermieter vor Überweisung der Kaution schriftlich zu akzeptieren (Vordrucke s. Qualitätssicherungsablage).

Bei Ortswechsel ist die aufnehmende Gemeinde für die Gewährung der Kaution zuständig.

Grundsätzlich ist im Falle der Übernahme einer Mietsicherheitsleistung die Barkaution direkt an den Vermieter zu überweisen.

Ein Darlehen zur Stellung einer Kaution ist nur dem/den Unterzeichnern des Mietvertrages zu gewähren. Grundvoraussetzung für die Gewährung von Mietkautionen ist der Erhalt von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II.

Verteilt sich die Hilfsbedürftigkeit der Unterzeichner des Mietvertrages auf das SGB II und das SGB XII, ist die Kaution anteilig zu gewähren.

Die Gewährung einer Barkaution ist auszuschließen, wenn geschütztes Barvermögen nach § 12 SGB II vorhanden ist.

Folge: Der/Die Antragsteller ist/sind dann selbst in der Lage, die geforderte Sicherheitsleistung zu erbringen.

Ausnahme: Reicht das Barvermögen zur Leistung der Forderung nicht aus, kann der Restbetrag vom zuständigen Leistungsträger übernommen werden.

Hat der Hilfesuchende für seine bisherige Wohnung eine Kaution aus Eigenmitteln gezahlt und fließt ihm diese Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu, so kann von ihm verlangt werden, den Auszahlungsbetrag zur Stellung einer Kaution für den neu angemieteten Wohnraum zu verwenden. Fließt ihm die Rückzahlung nicht rechtzeitig zu, ist ihm die neue Kaution darlehensweise zu gewähren. Die Rückzahlung der alten Kaution ist vor Gewährung des

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

Darlehens für die neue Kautions durch eine Abtretungserklärung übertragen zu lassen. Nach Eingang der Gelder ist die Erstattung als freiwillige Rückzahlung des Darlehens zu werten.

Kautionen, die vor dem 01.01.2005 aus Mitteln der Sozialhilfe gewährt wurden, stehen dem Sozialhilfeträger in voller Höhe zu. Bei einem Umzug ist daher eine neue Kautions zu gewähren (ohne Anrechnung evtl. Rückzahlungsbeträge aus der alten Kautionsstellung).

3.3.2 Genossenschaftsanteile

Um Wohnraum einer Genossenschaft anmieten zu können, ist die Mitgliedschaft in der entsprechenden Genossenschaft erforderlich. Zu diesem Zweck ist der Erwerb von Genossenschafts-/Geschäftsanteilen – die Anzahl bzw. die Höhe wird in der jeweiligen Satzung der Genossenschaft geregelt – und die Leistung eines einmaligen Eintrittsgeldes erforderlich.

Bei Beantragung der Übernahme des Eintrittsgeldes und der Genossenschafts-/Geschäftsanteile ist wie bei Barkautionen zu verfahren. Hinweis: Nur die eigentlichen Genossenschaftsanteile sind als Darlehn zu gewähren. Eintrittsgelder sind als Wohnungsbeschaffungskosten zu werten.

Die sich durch die angelegten Genossenschaftsanteile ergebenden Dividenden sind während des laufenden Bezuges von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach § 11 SGB II als Einkommen zu werten.

Genossen, die vor dem 01.01.2005 aus Mitteln der Sozialhilfe gewährt wurden, stehen dem Sozialhilfeträger in voller Höhe zu. Bei einem Umzug ist daher eine neue Kautions zu gewähren (ohne Anrechnung evtl. Rückzahlungsbeträge aus der alten Kautionsstellung).

3.3.3 Erstattung von Kautionen/Genossenschaftsanteilen

Die Tilgung des Darlehens ist entsprechend der gesetzlichen Regelung nach § 42 a durch Aufrechnung vorzunehmen.

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den Darlehensnehmer.

Darlehensnehmer kann ein einzelnes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft oder eine Personenmehrheit der Bedarfsgemeinschaft sein (§ 42a Abs. 1 S. 2). Sind Darlehensnehmer eine Mehrheit von Personen, trifft diese als Gesamtheit die Rückzahlungsverpflichtung (§ 42a Abs. 1 S. 3). Sie sind dann Gesamtschuldner im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dies hat zur Folge hat, dass die Rückzahlung von jedem Darlehensnehmer in voller Höhe verlangt werden kann.

Die Kautions/Genossenschaftsanteil trifft alle Mitglieder der BG, so dass der Rückzahlungsanspruch aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs zu tilgen ist (§ 42a Abs. 2 S. 1).

4. Mietrückstände und sonstige vergleichbare Notlagen

4.1. Allgemeines

§ 22 Abs. 8 gibt dem Leistungsträger die Ermächtigung, auch in besonderen Notsituationen, die im SGB II nicht erfasst sind, Hilfen zu gewähren.

So können zur Sicherung der Unterkunft (siehe Pkt. 5.2) oder zur Behebung vergleichbarer Notlagen (siehe Pkt. 4.3) Schulden übernommen werden.

Eine Hilfestellung erfolgt jedoch nur dann, wenn es dem Hilfesuchenden aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, die Notlage zu vermeiden oder zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 2 Abs. 1 S. 1 SGB II verwiesen. Der Hilfesuchende ist gehalten, aus eigenen Kräften die Überwindung der Notlage zu erreichen, ohne dabei öffentliche Geldmittel in Anspruch zu nehmen. Hierzu gehören insbesondere:

- private Absprachen mit Gläubigern (z. B direkte Überweisung der mtl. KdU oder der Energieabschlagzahlung),

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

- Abtretungen von Teilleistungen zur Schuldentilgung (direkte Überweisung von Beträgen aus dem Leistungsanspruch),
- Einsatz des Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Eine Übernahme von Mietschulden oder Schulden aus einer vergleichbaren Notlage kann des Weiteren nicht erfolgen, wenn eine Übernahme nach § 23 Abs. 1 SGB II in Betracht kommt.

Bei der Überwindung der Notlage ist der Hilfesuchende intensiv zu unterstützen. Dabei müssen alle Möglichkeiten außerhalb der Geldleistung ausgeschöpft werden.

Die Bearbeitung von Anträgen auf Übernahme von Mietschulden oder Schulden aus einer vergleichbaren Notlage erfolgt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Regionalteam Nord. Die Entscheidung über den Antrag und eine evtl. Zahlbarmachung der gewährten Hilfen trifft das Regionalteam!

4.2. Mietrückstände

Der Vermieter ist nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt, ein Mietverhältnis zu kündigen, wenn der Mieter in einem Zeitraum:

- der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht oder
- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.

Gemäß § 569 Abs. 2 BGB ist die ausgesprochene Kündigung jedoch grundsätzlich rechtsunwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches die rückständige Miete gezahlt wird oder der Sozialleistungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt.

Liegt bereits eine Klage auf Räumung der Wohnung dem Amtsgericht vor und hat das Gericht bereits eine entsprechende Mitteilung (nach § 22 Abs. 6) übersandt, ist durch den Sozialleistungsträger zu prüfen, ob der Erhalt der Wohnung durch ein Darlehn gesichert werden kann.

Maßnahmen sind zu ergreifen, wenn:

- a) Wohnungslosigkeit droht und
- b) die Hilfe gerechtfertigt ist.

zu a) Wohnungslosigkeit droht bzw. tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein, wenn eine auf unbestrittenen Mietrückständen basierende Räumungsklage vorliegt

zu b) Die Übernahme von Mietrückständen kann gerechtfertigt sein, wenn die Unterkunftskosten angemessen i. S. des SGB II sind.

4.3. Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit ist an der Mietereigenschaft (laut Mietvertrag) festzumachen.

- Ist der Leistungsempfänger Mieter, ist die Leistung nach dem SGB II abzuwickeln.
- Ist der Leistungsempfänger kein Mieter, besteht kein Anspruch nach dem SGB II, der Antrag auf Leistungen nach den SGB II ist abzulehnen.
- Sind beide Ehepartner Mieter (laut Mietvertrag) und erhält einer Leistungen nach dem SGB XII, wird der Antrag über das SGB XII abgewickelt.
- Ist der Leistungsempfänger kein Mieter, aber Hauptnutzer der Wohnung (z.B. getrennt lebendes Ehepaar, der Mieter (laut Mietvertrag) lebt außerhalb der Wohnung) tritt der Hauptnutzer an die Stelle des Mieters.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ UNTERKUNFT

Stand: 16.07.2012

4.4. Verfahrensweise Mietrückstände

Das Verfahren zur Prüfung einer Übernahme von Mietrückständen setzt ein bei Mitteilung

- des Gerichts über die Klage auf Räumung des Wohnraums oder
- eines Vermieters über eine beabsichtigte Räumungsklage oder
- einer von Räumungsklage bedrohten Person.

Sobald Hilfesuchende zur Beantragung der Übernahme von Mietrückständen vorsprechen ist vorrangig zu prüfen, ob eine Behebung der Notlage z. B. durch Überweisung von Raten aus dem Leistungsbezug auf den Rückstand an den Vermieter erfolgen kann.

Ist dies nicht der Fall, ist/sind der/die Antragsteller/in an das Regionalteam Nord, Rathaus Sterkrade, Steinbrinkstr. 188, Herrn Böing, Tel.: 825 6130 zu verweisen. Herr Böing ist zuvor telefonisch über den Sachverhalt zu informieren.

4.5. Vergleichbare Notlagen

Bei den sogenannten „vergleichbaren Notlagen“ handelt es sich um Notlagen, die mit der Gefährdung der Sicherung der Unterkunft vergleichbar sind. Eine vergleichbare Notlage ist die faktische Unbewohnbarkeit einer Wohnung wegen Sperrung der Strom- oder Gaszufuhr durch das Energieversorgungsunternehmen infolge vorhandener Energieschulden.

Theoretisch wäre die darlehensweise Übernahme von Energieschulden möglich.

Aber:

Die Amtsrichter in Oberhausen haben einstimmig erklärt, dass - sofern durch das Energieversorgungsunternehmen die Unterbrechung der Energieversorgung **bereits erfolgt ist** - eine einstweilige Anordnung erwirkt werden kann. In der Regel wird das Energieversorgungsunternehmen verpflichtet, die Strom-/Gaszufuhr durch Einbau von Vorkassenzählern wieder herzustellen.

Bevor Hilfesuchende an das Amtsgericht zwecks Beantragung einer einstweiligen Anordnung verwiesen werden ist der Sachverhalt telefonisch mit der EVO (i. d. R. das zuständige Energieversorgungsunternehmen) abzuklären. Dies gilt auch, wenn die Sperrung der Strom-/Gaszufuhr erst angedroht ist.

Ein Verweis an das Amtsgericht ist nicht mehr möglich, wenn zwischen der Unterbrechung und der Beantragung der einstweiligen Anordnung zwischenzeitlich ein zu großer Zeitraum von 2 Monaten verstrichen ist, da der Amtsrichter ansonsten Rechtsbeugung begehen würde. In diesen Fällen ist eine fundiert begründete Einzelfallentscheidung vorzunehmen und zu dokumentieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Qualitätssicherung abzusprechen. Eine Anweisung der Kosten an die EVO ist ausschließlich über das RT-Nord, Herrn Böing zu veranlassen.

Hinweis:

Die Möglichkeit einer Übernahme einer jährlichen Stromkostennachforderung nach § 24 Abs. 1 SGB II bleibt von vorstehender Regelung unberührt.

5. Zahlung an Vermieter/Empfangsberechtigte

Die Kosten der Unterkunft und/oder Heizung sollen unmittelbar vom Leistungsträger an den Vermieter/Energieanbieter oder an einen sonstigen empfangsberechtigten Dritten gezahlt werden, wenn der Hilfesuchende nicht selbst für die entsprechenden Zahlungen sorgt (§ 22 Abs. 7 SGB II).

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

➤ **UNTERKUNFT**

Stand: 16.07.2012

Die Vorschrift dient nicht dem Schutz des Vermieters / Energieversorgers, sondern soll zur zweckentsprechenden Verwendung dienen.

Zweckfremde Verwendung liegt u. a. dann vor, wenn der Vermieter oder der Energieversorger Mieten / Abschlagszahlungen anmahnt bzw. gerichtlich fordert.

Die Sollvorschrift schränkt das Ermessen bis auf Null ein. Ausnahmen bilden atypische Fallgestaltungen. Diese sind bei Vorliegen aktenkundig zu machen und vom Teamleiter abzuzeichnen.

Überwiesen werden können die bei der Bedarfsberechnung für die Bedarfsgemeinschaft erbrachten Leistungen nach § 22 SGB II. Liegt die tatsächliche Höhe der bei der Bedarfsberechnung berücksichtigten KdU über dem anerkannten Betrag, kann der übersteigende Betrag nur mit Einverständnis des Hilfesuchenden überwiesen werden.

Die direkte Überweisung an den Vermieter / Energieversorger ist gebunden an den Leistungsbezug. Von daher ist bei Beendigung sowohl der Vermieter / Energieversorger als auch der Hilfesuchende zu informieren, dass die weitere Miet-/Abschlagzahlung durch den Vertragspartner erfolgt bzw. zu erfolgen hat.