

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: Januar 2023

### § 22 SGB II - Bedarfe für Unterkunft und Heizung -

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für die Unterkunft wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. Bei nicht erforderlichen Umzügen unmittelbar vor Antragstellung oder während des laufenden Bezuges gilt keine Karenzzeit. 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 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

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

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Dies gilt auch während der Karenzzeit. Auch während der Karenzzeit ist der kommunale Träger zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

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

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

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

### ➤ UNTERKUNFT

Stand: Januar 2023

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

**(10)** Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

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

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

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	5
1.1 KdU für Personen im Haushalt von verwandten oder verschwägerter Angehöriger .....	6
1.2 Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft) .....	6
2. Kosten der Unterkunft .....	7
2.1 Angemessenheit von Wohnraum .....	7
2.1.1 Ermittlung der abstrakten Grundmiete .....	7
2.1.2 Ermittlung der abstrakten Wohnungsgröße .....	8
2.1.3 Ermittlung der abstrakten Kaltmiete .....	8
2.1.4 Ermittlung der abstrakten Betriebskosten .....	9
2.1.5 Ermittlung der angemessenen Referenzmiete .....	11
2.1.6 Betriebskostenabrechnungen .....	14
Guthaben .....	15
Nachforderungen .....	16
Betriebskostenabrechnungen in Fällen mit Referenzmiete .....	17
2.2 Unangemessenheit von Wohnraum .....	19
2.3. Selbst genutztes Eigentum .....	20
2.3.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf) .....	20
2.3.2 Berücksichtigung von Tilgungsleistungen .....	21
2.3.3 Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Eigentum gem. § 22 Abs. 2 SGB II .....	21
2.3.4 Tatsächliche Aufwendungen .....	21
2.3.5 Keine Wertsteigerung .....	21
2.3.6 Unabweisbarkeit .....	22
2.3.7 Angemessenheit .....	22
2.4. Sonderunterkünfte .....	23
2.4.1 Carl-Sonnenschein-Haus, Bebelstr. 205 .....	23
2.4.2 Frauenhaus .....	23
2.4.3 Anerkannte besondere Wohnformen .....	23
2.4.4 Elsässer Str. 18 (Ehemals CVJM Marktstr.) .....	24
2.4.5 Wohnungen der Intego GmbH Oberhausen .....	24
2.4.6. Gemeinschaftsunterkünfte, sonstige Unterkünfte .....	24
2.5 Untermietverträge .....	24
2.6 Renovierung der Unterkunft .....	25
3. Neuvermietung von Wohnraum / Erfordernis eines Umzugs .....	27
3.1 Allgemeines .....	27
3.1.1 Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr .....	30
3.1.2 Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II .....	31
3.2 Umzugskosten .....	32
3.3 Mietsicherheitsleistungen .....	32
3.3.1 Mietkautionen .....	32
3.3.2 Genossenschaftsanteile .....	33
3.3.3 Erstattung von Kautionen/Genossenschaftsanteilen .....	33
4. Mietrückstände und sonstige vergleichbare Notlagen .....	34
4.1. Allgemeines .....	34
4.2 Mietrückstände / Kautionsrückstände .....	34
4.3 Zuständigkeit .....	35
4.4 Verfahrensweise Mietrückstände .....	35
4.5 Vergleichbare Notlagen .....	35
5. Zahlung an Vermieter/Empfangsberechtigte .....	36
6. Alte Mietobergrenzen, Richtwerte etc. ....	38

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

### 1. Allgemeines

Zu den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes gehören die Kosten einer privat genutzten 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 nach Ablauf der Karenzzeit (s.u. „Unangemessenheit von Wohnraum“) 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, Frauenhäuser, 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.

Die Höhe der angemessenen kalten Betriebskosten wird über die sogenannte „erweiterte Produkttheorie“ ermittelt (s. Pkt. 2.1.4).

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.
- Werden einem U 25-jährigen SGB II – Leistungsbezieher aufgrund von Sanktionen die Leistungen für Unterkunfts- und Heizungen gestrichen, können die mit dem Sanktionierten in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Familienangehörigen weitere Leistungen für Unterkunfts- und Heizaufwendungen beanspruchen. Eine faktische "Mithaftung" für ein nach dem SGB II sanktioniertes Fehlverhalten eines im Haushalt lebenden volljährigen Kindes sieht das SGB II jedoch nicht vor (BSG - Urteil v. 23.05.2013 - B 4 AS 67/12 R).-

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunfts-kosten ist, dass diese tatsächlich entstehen. Zu beachten ist, dass die Rückwirkung der Antragstellung zum Ersten des Monats gem. § 37 Abs. 2 S. 2 SGB II auch für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuwenden sind.

Grundsätzlich sind nur Aufwendungen für die aktuell tatsächlich genutzte Wohnung berücksichtigungsfähig. Von diesem Grundsatz ist abzuweichen, wenn ein aktueller Bedarf durch eine erst jetzt fällige Forderung (z. B. Nebenkostennachforderung) für eine aktuell nicht mehr genutzte Wohnung eintritt. Unter der Voraussetzung, dass die Forderung rechtmäßig ist (insbesondere nicht verjährt ist) und die jetzt fällige Forderung mit den aktuell anfallenden Aufwendungen grundsicherungsrechtlich relevant verknüpft ist, können auch Aufwendungen für eine aktuell nicht mehr genutzte Wohnung übernommen werden. Eine grundsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung liegt vor, wenn für die aktuelle Wohnung eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II vorliegt und durchgehend Leistungen bezogen wurde.

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

Aufwendungen für eine Zweitwohnung, die entstehen, weil eine Erwerbstätigkeit in einer größeren Entfernung aufgenommen wird, sind jedoch im Regelfall im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Abs. 1 SGB II i. V. m. § 53 Abs. 1 SGB III oder im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 ALG II-V zu berücksichtigen und nicht im Rahmen des § 22 SGB II.

Nicht als Unterkunftskosten anzuerkennen sind Schadensersatzansprüche des Vermieters z.B. wegen Beschädigung der Mietsache. Diese Ansprüche des Vermieters entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft.

Um Bezieher/innen von Sozialleistungen nach dem SGB II das Wohnen in energetisch sanierten Gebäuden zu ermöglichen, kann die allgemein gültige Referenzmiete unter bestimmten Bedingungen angehoben werden. Die erhöhte Grundmiete wird kompensiert durch künftig eingesparte Heizkosten.

Bei einem Wechsel vom SGB XII ins SGB II ist die Entscheidung des bisherigen Leistungserbringers, nur noch angemessene KdU zu berücksichtigen, beizubehalten. Erforderlich ist ein zuvor durchgeführtes rechtmäßiges Kostensenkungsverfahren. Es empfiehlt sich eine diesbezügliche Kontaktaufnahme mit der bisherigen Sachbearbeitung.

### 1.1 KdU für Personen im Haushalt von verwandten oder verschwägerten Angehöriger

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 17.12.2015, B 8 SO 10/14 R klargestellt, dass die aus dem Urteil des BSG (B 8 SO 18/09 R) abgeleitete Aussage, hilfebedürftige Personen, die in Haushaltsgemeinschaft mit nicht hilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen leben, könnten nur dann Leistungen für Unterkunft und Heizung bedarfserhöhend geltend machen, wenn ein wirksamer zivilrechtlicher Vertrag (Mietvertrag oder Untermietvertrag) vorläge, fehlinterpretiert wurde.

Mangelt es an einer solchen wirksamen Verpflichtung, reicht es nach Ansicht des BSG aus, dass die Personen im Haushalt von verwandten oder verschwägerten Angehörigen sich mit diesen über eine Kostenbeteiligung faktisch einig sind und dies entsprechend erklären.

Eine Freistellung von der Zahlungsverpflichtung besteht nur dann, wenn eine tatsächliche Belastung der nachfragenden Person mit Unterkunftskosten endgültig nicht gefordert wird.

### 1.2 Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

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

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.

Lebt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.

Beispiel: Wohnt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person mit einer weiteren erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person zusammen, ohne dass sie eine Bedarfsgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 SGB II, sondern eine Wohngemeinschaft bilden, so steht jedem eine angemessene Quadratmeterzahl von 50 m<sup>2</sup> zu. Insgesamt wäre also für beide Leistungsberechtigten eine Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> als angemessen anzusehen.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

In diesem Fall sind dann für die Bemessung der Referenzmiete die Werte heranzuziehen, die für Wohnraum mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> anzuwenden sind.

Im Rahmen der Beratung sollte jedoch von den Leistungsträgern stets darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um Höchstgrenzen handelt. Ggf. sollte auf die Anmietung einer kleineren Wohnung hingewirkt werden.

## 2. Kosten der Unterkunft

### 2.1 Angemessenheit von Wohnraum

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.

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

Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Die sachgerechte Bestimmung der im Einzelfall zu prüfenden "Angemessenheit" zum Bedarfszeitpunkt hat die reale Lage auf dem maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt ebenso zu berücksichtigen wie Größe und Zusammensetzung der die Unterkunft nutzenden Bedarfsgemeinschaft; die Angemessenheit wird weiterhin bestimmt durch den Wohnstandard, der Leistungsberechtigten zuzubilligen ist.

Hinsichtlich des Wohnstandards sind in die Angemessenheitsbetrachtung Unterkünfte einzustellen, die nach Lage, Wohnbausubstanz, Zuschnitt der Räume und Ausstattung (z.B. Heizung, Sanitäreinrichtungen) ein „einfaches und bescheidenes Leben“ ermöglichen. Die örtlichen Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

Die Angemessenheit von Wohnraum für Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII ist über eine „Referenzmiete“ festzustellen.

Die Referenzmiete wird gebildet aus dem Produkt der anzusetzenden abstrakten Grundmiete (Mietpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche) und der abstrakten Wohnraumgröße, sowie den abstrakten Betriebskosten.

#### 2.1.1 Ermittlung der abstrakten Grundmiete

Das Bundessozialgericht verlangt in ständiger Rechtsprechung, dass die Ermittlung der angemessenen Referenzmieten auf einem „schlüssigen Konzept“ beruhen muss. Aktuell ist von einem „schlüssigen Konzept“ auszugehen, wenn der Leistungsträger planmäßig im Sinne eines systematischen Vorgehens generelle, wenngleich orts- und zeitbedingte Umstände des maßgeblichen Vergleichszeitraumes in seine Ermittlungen einbezieht und kein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall vorliegt. Grundsätzlich kann ein (qualifizierter) Mietspiegel nach § 558c BGB als Grundlage für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten ein geeignetes Instrument darstellen. Bei der Bestimmung des Wertes, welcher als Ausgangswert bei der Bildung der Referenzmiete anzusetzen ist, wird auf die Daten des [zum 01.01.2013](#) geltenden qualifizierten Mietspiegels sowie die Daten, die im Rahmen des Mietspiegels ermittelt wurden, aber keine Berücksichtigung bei der Erstellung des Mietspiegels finden konnten, zurückgegriffen. ~~Des Weiteren wurden Daten einbezogen, die im Rahmen der in 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) gesammelt wurden (siehe Anlage: Konzept der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII).~~

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

~~In Anbetracht der Entwicklung des Wohnungsmarktes seit 2014 wird das bestehende Schlüssige Konzept unter Berücksichtigung der Daten aus der repräsentativen Bevölkerungsbefragung zur Wohnsituation und der Miethöhen für ein weiteres Jahr fortgeschrieben.~~

Nachstehende Werte sind anzusetzen:

	bis 31.12.2017	ab 01.01.2018	ab 01.05.2019	ab 01.01.2021
	EUR je m <sup>2</sup>	EUR je m <sup>2</sup>	EUR je m <sup>2</sup>	EUR je m <sup>2</sup>
Für 1-Personenhaushalte	5,13	5,53	5,81	5,51
Für 2- und 3-Personenhaushalte	4,90	5,28	5,55	5,48
Ab 4-Personenhaushalte	4,76	5,13	5,39	5,67

### 2.1.2 Ermittlung der abstrakten Wohnungsgröße

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. Aus der Anwendung der Nr. 8.2 WNB ergibt sich, dass als angemessene Wohnfläche für 1 Person grundsätzlich 50 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen sind. Für jede weitere Person im Haushalt sind zusätzlich 15 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Die Anerkennung eines erhöhten Wohnflächenbedarfs und somit einer höheren Angemessenheitsgrenze kann nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen.

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h., sie begründen keinen Mindestanspruch der Antragsteller. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung (siehe Pkt. 3). Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen.

### 2.1.3 Ermittlung der abstrakten Kaltmiete

Die zu bildende Kaltmiete ergibt sich aus dem Produkt des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises und der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl.

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 m<sup>2</sup> dürfte der Mietzins bei einem m<sup>2</sup>-Preis von 5,13 EUR 256,50 EUR betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der HE könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses (z.B. 4,66 EUR/m<sup>2</sup>) eine 55 m<sup>2</sup> große Wohnung wählen.

~~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.~~



# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: Januar 2023

Personenzahl	Wohnungsgröße	Kaltmiete			
		bis 31.12.2017	01.01.2018-30.04.2019	ab 01.05.2019	ab 01.01.2021
1	50 m <sup>2</sup>	256,50 EUR	276,50 EUR	290,50 EUR	275,50 EUR
2	65 m <sup>2</sup>	318,50 EUR	343,20 EUR	360,75 EUR	356,20 EUR
3	80 m <sup>2</sup>	392,00 EUR	422,40 EUR	444,00 EUR	438,40 EUR
4	95 m <sup>2</sup>	452,20 EUR	487,35 EUR	512,05 EUR	538,65 EUR
5	110 m <sup>2</sup>	523,60 EUR	564,30 EUR	592,90 EUR	623,70 EUR
6	125 m <sup>2</sup>	595,00 EUR	641,25 EUR	673,75 EUR	708,75 EUR
jede weitere Person	+ 15 m <sup>2</sup>	+ 71,40 EUR	+ 76,95 EUR	+ 80,85 EUR	+ 85,05 EUR

### 2.1.4 Ermittlung der abstrakten 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 Fahrstuhls (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.
- Kosten für die Wartung von Rauchmeldern

Beiträge zu einer Privathaftpflichtversicherung sind als Betriebskosten anzusehen, wenn der Mieter die Versicherung aufgrund einer mietvertraglichen Vereinbarung abgeschlossen hat. Mit der Versicherung sind Schäden an der Mietsache abgedeckt, für deren Ersatz der Mieter gegenüber seinem Vermieter verpflichtet ist.

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, Portokosten und Kosten für die Erstellung der Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und/oder -rücklagen, Zinsen und Reparaturkosten, Hypothekengewinnabgaben.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

### Kosten für Kabelfernsehanschlüsse

Die monatlichen Kosten für Kabelanschlüsse teilen sich wie folgt auf:

- Investitionskosten
- Wertsteigerungsanteile
- Nutzungsgebühren

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 Rundfunkgebühren!) 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.

Das BSG hat im Hinblick auf die Bestimmung der angemessenen kalten Betriebskosten entschieden, dass diese nicht etwa isoliert von der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete zu betrachten sind, sondern dass vielmehr die abstrakt angemessene Nettokaltmiete errechnet wird und zu dieser ein der Höhe nach ebenfalls abstrakt zu bestimmender Betrag an angemessenen „kalten“ Betriebskosten pro Quadratmeter addiert wird (sog. „erweiterte Produkttheorie“).

Mangels eines örtlichen Betriebskostenspiegels, welcher die am Wohnungsmarkt herrschenden Verhältnisse wirklichkeitsnah abbildet wird zur Bestimmung der angemessenen Betriebskosten auf den Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser) zurückgegriffen.

Als maximal angemessen gilt danach nachstehender Betrag je m<sup>2</sup> abstrakt angemessene Wohnfläche pro Monat. Dieser Wert unterliegt einer jährlichen Überprüfung.

- ab Januar 2018 in Höhe von 2,25 EUR
- ab Januar 2018 in Höhe von 2,35 EUR
- ab Januar 2020 in Höhe von 2,23 EUR
- ab Januar 2021 in Höhe von 2,44 EUR
- ab Januar 2022 in Höhe von 2,34 EUR

Unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnraumgrößen ergibt sich folgende Tabelle:

Pers.- zahl	Wohnungs- größe	kalte Betriebskosten					
		01.10.2016 – 31.12.2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	50 m <sup>2</sup>	96,00 EUR	112,50 EUR	117,50 EUR	111,50 EUR	122,00 EUR	117,00 EUR
2	65 m <sup>2</sup>	124,80 EUR	146,25 EUR	152,75 EUR	144,95 EUR	158,60 EUR	152,10 EUR
3	80 m <sup>2</sup>	153,60 EUR	180,00 EUR	188,00 EUR	178,40 EUR	195,20 EUR	187,20 EUR
4	95 m <sup>2</sup>	182,40 EUR	213,75 EUR	223,25 EUR	211,85 EUR	231,80 EUR	222,30 EUR
5	110 m <sup>2</sup>	211,20 EUR	247,50 EUR	258,50 EUR	245,30 EUR	268,40 EUR	257,40 EUR
6	125 m <sup>2</sup>	240,00 EUR	281,25 EUR	293,75 EUR	278,75 EUR	305,00 EUR	292,50 EUR
jede weitere Person	+ 15 m <sup>2</sup>	+ 28,80 EUR	33,75 EUR	35,25 EUR	33,45 EUR	36,60 EUR	35,10 EUR

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ **UNTERKUNFT**

Stand: **Januar 2023**

### 2.1.5 Ermittlung der angemessenen Referenzmiete

Die angemessene Referenzmiete stellt die Bruttokaltmiete dar. Diese wird durch Addition der abstrakt angemessenen Kaltmiete und der abstrakt angemessenen Betriebskosten errechnet.

ab 01.01.2020

Personenzahl	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Referenzmiete
1	290,50 EUR	111,50 EUR	402,00 EUR
2	360,75 EUR	144,95 EUR	505,70 EUR
3	444,00 EUR	178,40 EUR	622,40 EUR
4	512,05 EUR	211,85 EUR	723,90 EUR
5	592,90 EUR	245,30 EUR	838,20 EUR
6	673,75 EUR	278,75 EUR	952,50 EUR
jede weitere Person	+ 80,85 EUR	33,45 EUR	+ 114,30 EUR

In Fällen, in denen als maximal zu berücksichtigende Kosten für die Unterkunft die Referenzmiete 2019 festgesetzt wurde, ist der bisherige Mietwert bis zum Ende des Bewilligungszeitraums beizubehalten.

ab 01.01.2021

Personenzahl	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Referenzmiete
1	275,50 EUR	122,00 EUR	397,50 EUR
2	356,20 EUR	158,60 EUR	514,80 EUR
3	438,40 EUR	195,20 EUR	633,60 EUR
4	538,65 EUR	231,80 EUR	770,45 EUR
5	623,70 EUR	268,40 EUR	892,10 EUR
6	708,75 EUR	305,00 EUR	1.013,75 EUR
jede weitere Person	+ 85,05 EUR	36,60 EUR	121,65 EUR

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

ab 01.01.2022

Personenzahl	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Referenzmiete
1	275,50 EUR	117,00 EUR	392,50 EUR
2	356,20 EUR	152,10 EUR	508,30 EUR
3	438,40 EUR	187,20 EUR	625,60 EUR
4	538,65 EUR	222,30 EUR	760,95 EUR
5	623,70 EUR	257,40 EUR	881,10 EUR
6	708,75 EUR	292,50 EUR	1.001,25 EUR
jede weitere Person	+ 85,05 EUR	35,10 EUR	120,15 EUR

In Fällen, in denen als maximal zu berücksichtigende Kosten für die Unterkunft die Referenzmiete 2020 festgesetzt wurde, ist der bisherige Mietwert bis zum Ende des Bewilligungszeitraums beizubehalten.

**ab 01.01.2023**

Personenzahl	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Referenzmiete
<b>1</b>	<b>275,50 EUR</b>	<b>117,00 EUR</b>	<b>392,50 EUR</b>
<b>2</b>	<b>356,20 EUR</b>	<b>152,10 EUR</b>	<b>508,30 EUR</b>
<b>3</b>	<b>438,40 EUR</b>	<b>187,20 EUR</b>	<b>625,60 EUR</b>
<b>4</b>	<b>538,65 EUR</b>	<b>222,30 EUR</b>	<b>760,95 EUR</b>
<b>5</b>	<b>623,70 EUR</b>	<b>257,40 EUR</b>	<b>881,10 EUR</b>
<b>6</b>	<b>708,75 EUR</b>	<b>292,50 EUR</b>	<b>1.001,25 EUR</b>
<b>jede weitere Person</b>	<b>+ 85,05 EUR</b>	<b>35,10 EUR</b>	<b>120,15 EUR</b>

In Fällen, in denen als maximal zu berücksichtigende Kosten für die Unterkunft die Referenzmiete 2020 festgesetzt wurde, ist der bisherige Mietwert bis zum Ende des Bewilligungszeitraums beizubehalten.

### Ausnahmen:

- Wegen des besonderen Schutzes des Umgangsrechts sind bei regelmäßigen Besuchen und Aufhalten von Kindern von nicht unerheblicher Dauer beim nicht sorgeberechtigten Elternteil zusätzlich 5 m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen zu akzeptieren.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

- Wird das Umgangsrecht nachweislich zu gleichen Teilen von Vater und Mutter ausgeübt (sog. Wechselmodell) gilt das Kind sowohl dem Haushalt der Mutter als auch des Vaters als zugehörig.
- Wird einer Person eine Altenwohnung durch den FB 3-2-20 der Stadt Oberhausen zugewiesen, ist ein etwaiges Übersteigen der Referenzmiete hin zu nehmen.
- Bei chronischer Erkrankung oder bei Körperbehinderung kann sich im extremen Einzelfall ein höherer als der vorstehende Wohnflächenbedarf ergeben.
- Bewohner der Sonderunterkünfte siehe Sonderunterkünfte
- 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.
- Die Zustimmung zu befristeten Mietverhältnissen ist nur im begründeten Ausnahmefall zu erteilen.
- Bei Zustimmung einer Anmietung einer Wohnung mit Staffelmietvertrag ist nicht nur der aktuelle Mietzins maßgeblich, sondern auch die Endsumme beziehungsweise die jährlichen Erhöhungsbeträge. Insoweit kann eine Zustimmung nicht erteilt werden, wenn bereits in den nächsten drei Jahren nach Begründung des Mietverhältnisses die vereinbarten Mietsteigerungen die Mietobergrenze übersteigen.
- 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 der anzusetzenden Referenzmiete liegen.

Beispiel 1: Alleinstehender lebt in einer WG. Die anteiligen tatsächlichen KdU des 2-Pers.-Haushaltes betragen 360 EUR.  
Folge: KdU können maximal bis zum Wert 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 Beispiel 2, würden die tatsächlichen KdU 750 EUR betragen, also für die Bedarfsgemeinschaft anteilig 500 EUR, könnten die Referenzmiete für einen 2-Pers.-Haushalt berücksichtigt werden.

- Energetische Sanierung: Um Bezieher/innen von Sozialleistungen nach dem SGB II oder SGB XII das Wohnen in energetisch sanierten Gebäuden zu ermöglichen, wird die o.g. Referenzmiete unter Vorlage eines Gebäudeenergieausweises in vier Stufen, abhängig vom Energieverbrauch, erhöht:
  - Energieeffizienzklasse A (Neubau / Effizienzhaus 40)  
Energieverbrauch < 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) = Erhöhung um max. 1,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Energieeffizienzklasse B (Energetisch sehr gut saniert / Neubau)  
Energieverbrauch < 75 kWh/(m<sup>2</sup>a) = Erhöhung um max. 0,80 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Energieeffizienzklasse C (Energetisch gut saniert)  
Energieverbrauch < 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) = Erhöhung um max. 0,60 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Energieeffizienzklasse D (Energetisch teilsaniert)  
Energieverbrauch < 130 kWh/(m<sup>2</sup>a) = Erhöhung um max. 0,30 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

kWh/(m<sup>2</sup>a) = Kilowattstunden Energie pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

Die erhöhte Grundmiete wird kompensiert durch künftig eingesparte Heizkosten.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Eine Wohnung ist als unangemessen anzusehen, wenn bei vorgegebener Größe der Haushaltsgemeinschaft die angemessene Referenzmiete überschritten wird.

Auch hier ist es möglich durch die „erweiterte Produkttheorie“ eine höhere Kaltmiete durch niedrigere Betriebskosten (aufgrund geringerer Ausstattung der Wohnung, z.B. Fahrstuhl, Gartenpflege) auszugleichen. Bei Neuanmietungen von Wohnraum ist daher darauf zu achten, dass durch zu niedrig angesetzte Betriebskostenvorauszahlungen die Angemessenheit von Wohnraum nicht "ausgehobelt" wird. Von daher ist darauf zu achten, dass zur Abdeckung der Betriebskosten, die alle Wohnungen aufweisen (z.B. Grundbesitzabgaben etc.) die Betriebskostenvorauszahlungen je m<sup>2</sup> Wohnraum **mindestens 1,80 EUR** betragen.

### 2.1.6 Betriebskostenabrechnungen

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

Beispiel: (a) Eine Person bezieht seit dem 01.02.2013 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Am 10.02.2013 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung aus dem Zeitraum 01.01.-31.12.2012 des Jahres 2012, in dem kein Leistungsbezug stattgefunden hatte.

(b) Eine Person bezog im Zeitraum 01.01.2012-31.12.2012 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Zum 01.01.2013 schied die Person aus dem Leistungsbezug aus. Am 15.01.2013 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung für den Zeitraum 2012.

(c) Eine Person bezieht seit dem 01.02.2013 Alg II – Leistungen. Am 15.01.2013 hat er eine BK – Nachzahlung erhalten, die er bis zum 15.02.2013 zu zahlen hat.

Lösung: Im Beispielfall (a) muss der Leistungsträger den Bedarf übernehmen, da er im Februar 2013 und damit im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen ist. Dass die Nachzahlung für einen Abrechnungszeitraum gefordert wird, in dem kein Arbeitslosengeld II-Bezug bestanden hat, ist unerheblich. Entsprechendes gilt für die Nachzahlungsverpflichtung im Rahmen einer Heizkostenabrechnung.

Im Beispielfall (b) muss der Grundsicherungsträger den Bedarf für die Nachzahlung der Betriebskosten nicht übernehmen. Der Bedarf ergibt sich zwar aus einem Zeitraum, in dem Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden. Die Fälligkeit trat jedoch erst nach Ende des Leistungsbezuges ein. Ein Anspruch auf Kostenübernahme besteht damit grundsätzlich nicht.

Im Beispielfall (c) muss der Leistungsträger den Bedarf ebenfalls übernehmen, da die Nachzahlung erst zum 15.02.2013 fällig wird, somit während des Leistungsbezuges.

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. 3BGB.)

Die Betriebskostenabrechnung muss nach der Rechtsprechung *mindestens folgende Angaben* enthalten:

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten für die ganze Liegenschaft, über die abgerechnet werden soll;
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel;
- die Berechnung des Anteils, der auf die vermietete Wohnung jeweils entfällt und den der Mieter tragen soll (für jede Betriebskostenart);
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Eine Abrechnung, die diese Anforderungen nicht erfüllt, ist bereits *formell unwirksam* und wird deshalb nicht fällig. Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass spätere Forderungen nicht mehr möglich sind.

Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein, das heißt, sie muss aus sich heraus verständlich und nachrechenbar sein. Die Kosten müssen so bestimmt bezeichnet sein, dass sie bei einer Prüfung der Belege leicht zuzuordnen sind.

Bei der Abrechnung über Betriebskosten ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB). Unwirtschaftliche Kosten sind nicht umlagefähig. Sie werden um den Umfang, in dem sie sich als unwirtschaftlich erweisen, von der Abrechnung abgesetzt.

Bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer Abrechnung, muss der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb einer Jahresfrist ab Erhalt, das heißt Zugang, der Abrechnung beim Vermieter erheben. Der HE ist 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.

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

Werden die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft unter Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebskosten überschritten, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist!

### **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

## § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

### ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

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.

Sind die Unterkunftskosten nicht als angemessen anerkannt, können die Anteile an einer Betriebskostentrückzahlung, die sich auf die nicht anerkannten Aufwendungen beziehen, nicht bedarfsmindernd im aktuellen Monat angerechnet werden, d. h. sie sind dem Hilfesuchenden zu belassen.

Es ist darauf zu achten, dass Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift mindern.

Dies findet ebenso Anwendung bei Rückforderung des Guthabens nach §§ 48/50 SGB X wegen verspäteter Vorlage der Abrechnung.

#### **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. 2.1.4) 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 (Gewährung aus § 22) fällig wird. Lag die Fälligkeit der Abrechnung außerhalb des Leistungszeitraumes ist die Gewährung nach § 22 abzulehnen.

Hinweis:

Informationen rund um das Thema Energiesparen können Hilfesuchende beim städtischen Bereich 2-2 Umweltschutz, Technisches Rathaus, Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen und/oder bei EVO, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen erhalten



# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

### Betriebskostenabrechnungen in Fällen mit Referenzmiete

#### Betriebskostenabrechnungen in Fällen mit (zeitweiser) Referenzmiete

#### GUTHABEN

In Fällen, in denen während des Abrechnungszeitraums nur die Referenzmiete berücksichtigt wurde, ist wie folgt zu verfahren:

##### Beispiel 1

###### Referenzmiete

(abstrakte Grundmiete) 276,50 EUR  
(abstrakte BK) 117,50 EUR

###### tatsächliche Miete

(Grundmiete) 350,00 EUR  
(BK-Vorauszahlung) 150,00 EUR

tatsächliche Jahresbetriebskosten: 1.500,00 EUR  
tatsächliche geleistete Vorauszahlungen (12 x 150,00 EUR): 1.800,00 EUR  
Guthaben: 300,00 EUR  
Abstrakte Betriebskosten (12 x 117,50 EUR): 1.410,00 EUR

Die tatsächlichen Betriebskosten sind höher als die vom Sozialhilfeträger als Bedarf anerkannten (abstrakten) Betriebskosten. Das Guthaben steht daher dem Leistungsempfänger in voller Höhe zu.

##### Beispiel 2

###### Referenzmiete

(abstrakte Grundmiete) 276,50 EUR  
(abstrakte BK) 117,50 EUR

###### tatsächliche Miete

(Grundmiete) 350,00 EUR  
(BK-Vorauszahlung) 100,00 EUR

tatsächliche Jahresbetriebskosten: 900,00 EUR  
tatsächliche geleistete Vorauszahlungen (12 x 100,00 EUR): 1.200,00 EUR  
Guthaben: 300,00 EUR  
Abstrakte Betriebskosten (12 x 117,50 EUR) 1.410,00 EUR

Die tatsächlichen Betriebskosten sind niedriger als die vom Sozialhilfeträger als Bedarf anerkannten (abstrakten) Betriebskosten. Das Guthaben steht daher dem Sozialhilfeträger in voller Höhe zu.

##### Beispiel 3

###### Referenzmiete

(abstrakte Grundmiete) 276,50 EUR  
(abstrakte BK) 117,50 EUR

###### tatsächliche Miete

(Grundmiete) 350,00 EUR  
(BK-Vorauszahlung) 130,00 EUR

tatsächliche Jahresbetriebskosten: 1.300,00 EUR  
tatsächliche geleistete Vorauszahlungen (12 x 130,00 EUR): 1.560,00 EUR  
Guthaben: 260,00 EUR  
Abstrakte Betriebskosten (12 x 117,50 EUR) 1.410,00 EUR

Die tatsächlichen Betriebskosten sind niedriger als die vom Sozialhilfeträger als Bedarf anerkannten (abstrakten) Betriebskosten. Die Differenz aus der Jahressozialhilfevorauszahlung und den tatsächlichen Betriebskosten stehen dem Sozialhilfeträger zu (1.300 EUR ./ 1.410 EUR = 110 EUR).

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

In Fällen, in denen während des Abrechnungszeitraums zeitweise die Referenzmiete berücksichtigt wurde, ist wie folgt zu verfahren:

In Monaten, in denen nur die Referenzmiete berücksichtigt wird, ist davon auszugehen, dass der Leistungsbezieher das Guthaben aus der Regelleistung erwirtschaftet hat. Nach § 82 Abs. 1 S. 2 SGB XII sind diese Beträge kein anrechenbares Einkommen.

Beispiel:

Abrechnungszeitraum Januar - Dezember

Referenzmiete ab September

Guthaben 600 EUR

Berechnung:  $\frac{600 \text{ EUR} \times 4 \text{ Monate}}{12 \text{ Monate}}$

Anspruch des Leistungsbeziehers:

**200,00 EUR**

### Betriebskostenabrechnungen in Fällen mit (zeitweiser) Referenzmiete

#### **NACHFORDERUNGEN**

In Fällen, in denen während des Abrechnungszeitraums nur die Referenzmiete berücksichtigt wurde, ist wie folgt zu verfahren:

Durch eine Übernahme würde die Referenzmiete überschritten, ein Anspruch ist daher vollständig abzulehnen.

In Fällen, in denen während des Abrechnungszeitraums zeitweise die Referenzmiete berücksichtigt wurde, ist wie folgt zu verfahren:

Eine Übernahme der Nachforderung kann für die Monate erfolgen, in denen die tatsächlichen Unterkunftskosten berücksichtigt wurden (auch wenn durch Erhöhung der Referenzmieten wieder die tatsächlichen KdU zu berücksichtigen sind)

Beispiel:

Abrechnungszeitraum Januar - Dezember

Referenzmiete ab Juni

Nachforderung: 600 EUR

Berechnung:  $\frac{600 \text{ EUR} \times 5 \text{ Monate}}{12 \text{ Monate}}$

Anspruch des Leistungsbeziehers:

**250 EUR**

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: Januar 2023

### 2.2 Unangemessenheit von Wohnraum

Hilfesuchende, deren Unterkunft unangemessen in Bezug auf Größe und/oder Kosten (siehe 2.1.5) ist, sind grundsätzlich zur Abhilfe durch Umzug oder Untervermietung, Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter oder andere Art und Weise aufzufordern.

Zum Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ ist eine Aufforderung erst nach dem ersten Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden, vorzunehmen. Dies gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbst bewohnte Immobilien. Die Karenzzeit bezieht sich nur auf die Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete!), nicht aber auf die Aufwendungen für die Heizung! Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezuges innerhalb des Jahreszeitraums verlängert sich die Karenzzeit um den Unterbrechungszeitraum. Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezuges von mindestens drei Jahren beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr.

Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 bleiben bei den Karenzzeiten nach § 12 Absatz 3 Satz 1 und § 22 Absatz 1 Satz 2 unberücksichtigt (siehe § 65 Absatz 4 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 (siehe § 65 Absatz 6 SGB II).

Wird eine bisher angemessene Unterkunft durch den Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft unangemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren erst nach 12 Monaten nach dem Sterbemonat einzuleiten. Im begründeten Einzelfall kann diese Frist verlängert werden.

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 Hilfebezugs mit einzubeziehen.

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 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.

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.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

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 vorzunehmen.

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

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Die Aufwendungen sind auch bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen nur angemessen, wenn sie die Grenzen der ordnungsgemäß ermittelten Referenzmiete für den maßgeblichen Vergleichsraum zzgl. Betriebs- und Heizkosten nicht überschreiten. Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

#### 2.3.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Die dort genannten Bestandteile sind fast vollständig auf das SGB II übertragbar.

Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits
- Betriebskosten
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz
- Öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- der Erhaltungsaufwand gem. § 22 Abs. 2 SGB II
- Bewirtschaftungskosten
- von der Wohneigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- von der Wohneigentümerversammlung beschlossene Verwaltungs-, Bankgebührenumlagen
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)

Zu den nicht berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs.
- Instandhaltungspauschalen (bei Hauseigentum, s.u.)
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft

Im Regelfall sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Die Kosten sind in einem solchen Fall prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen. Werden die Räumlichkeiten jedoch nicht(mehr) z.B.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: Januar 2023

für gewerbliche Zwecke genutzt, können die Kosten im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden.

Eine Instandhaltungspauschale (Erhaltungsaufwand) ist nur bei selbst bewohnten Eigentumswohnungen zu akzeptieren, wenn sie sich aus der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung und entsprechenden Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ergeben.

### 2.3.2 Berücksichtigung von Tilgungsleistungen

Grundsätzlich gilt, dass Tilgungsraten nicht als Bedarf für Unterkunft berücksichtigt werden können, da diese zum Vermögensaufbau der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beitragen. Unter engen Voraussetzungen kann eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall erfolgen, wenn:

- der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist,
- es sich um angemessenes Wohneigentum i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt,
- die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Hiervon dürfte bei einer Restschuld von ca. 10 % auszugehen sein.
- die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.

### 2.3.3 Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Eigentum gem. § 22 Abs. 2 SGB II

Zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei selbstgenutztem Wohnungseigentum gehören solche für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen im angemessenen Umfang. Unsicherheiten bestanden jedoch bei der Bestimmung der Notwendigkeit und der Angemessenheit.

Der Absatz 2 enthält eine Regelung zur Anerkennung der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst genutztem Wohnungseigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) als Bedarf.

**Daneben** Grundsätzlich sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn:

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und angemessen sind.

In der Karenzzeit sind Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Reparatur nur bis Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten zu gewähren. Unabweisbare übersteigende Aufwendungen können als Darlehen übernommen werden. Bei der zu treffenden Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, ob die Immobilie nach Ablauf der Karenzzeit voraussichtlich gehalten werden kann.

### 2.3.4 Tatsächliche Aufwendungen

Handelt es sich somit um geschütztes Eigentum, werden Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur übernommen, soweit diese tatsächlich ausgeführt wurden und Kosten entstanden sind. Die Übernahme einer sog. Instandhaltungspauschale scheidet damit aus.

### 2.3.5 Keine Wertsteigerung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen aber nur Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Ob es sich bei einer beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine wertsteigernde Renovierung handelt, ist nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung ist jedoch zu beachten, dass z.B. mit der Ersetzung einer defekten, vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine neue, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine (kostengünstigere) Alternative gibt, um die vormals funktionierende Anlage wiederherzustellen.

### 2.3.6 Unabweisbarkeit

Anzuerkennen sind weiterhin nur unabweisbare Aufwendungen, die notwendig sind, um die Wohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen. Damit sind Maßnahmen erfasst, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden an der selbst genutzten Immobilie mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

### 2.3.7 Angemessenheit

Eine Anerkennung als Bedarf und damit die zuschussweise Leistungsgewährung sind nur möglich, soweit die Aufwendungen „unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind“. Diese Regelung soll eine Gleichbehandlung von Mietern und Wohnraumeigentümern bei der Leistungsgewährung sicherstellen. Die Unterkunftsufwendungen für das selbstgenutzte Eigenheim oder die Eigentumswohnung dürfen die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftsufwendungen, die auch bei Mietern berücksichtigt werden können, nicht übersteigen.

Dabei ist ein Vergleich zwischen der im Vergleichsraum für ein Jahr angemessenen Referenzmiete zzgl. kalter Betriebskosten und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim zzgl. den Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von den Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.

Sodann sind für die Ermittlung der Aufwendungen bei Wohnungseigentum, die im konkreten Fall bekannten Aufwendungen für ein Jahr „hochzurechnen“. Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, kann bis zur Höhe des Differenzbetrages eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen nach § 22 Abs. 2 SGB II erfolgen. Sofern sich kein ausreichender Differenzbetrag ergibt, kommt eine Anerkennung nicht in Betracht. Dies gilt auch, wenn durch vorhergehende Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung der Differenzbetrag schon bezogen auf einen Jahreszeitraum ausgeschöpft ist.

**Beispiel:** Im Vergleichsraum des Grundsicherungsträgers ist für einen Drei-Personen-Haushalt eine monatliche Bruttokaltmiete von 700,00 EUR (8400,00 EUR/jährl.) angemessen.

Für das vom erwerbsfähigen Leistungsberechtigten mit seiner Frau und seinem Sohn bewohnte Hausgrundstück fallen monatlich laufende Kosten in Höhe von 300,00 EUR (3600,00 EUR/jährl.) an.

Von der Angemessenheitsgrenze sind die tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen. Bleibt ein Differenzbetrag übrig, sind Instandhaltungs- und Reparaturkosten bis zu dieser Summe als angemessen zu berücksichtigen:

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

$$\begin{array}{r} 8400,00 \text{ EUR (Angemessenheitsgrenze)} - 3600,00 \text{ EUR (tatsächliche Kosten)} \\ = \\ 4800,00 \text{ EUR (übernahmefähige Instandhaltungskosten)} \end{array}$$

### 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.

Zweckmäßigerweise sind die Unterkunftskosten direkt mit dem Frauenhaus abzurechnen.

#### 2.4.3 Anerkannte besondere Wohnformen

##### (keine Wohnform i.S. des § 42a Abs. 2 S. 1, Nr. 2 u. 3 SGB XII)

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. 40,00 EUR ~~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 (die Aufzählung ist nicht abschließend):

- 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

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

- Umlandstr. 98

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

### 2.4.4 Elsässer Str. 18 (Ehemals CVJM Marktstr.)

Der Ev. Heimstättenverein Oberhausen e.V. vermietet in der Elsässer Str. 16 Wohnraum an Personen, die am Wohnungsmarkt stark benachteiligt sind und keine Perspektive auf kurzfristige Anmietung von Wohnraum haben. Die Wohneinheiten sind komplett möbliert (inkl. Möbeln in den Wohneinheiten, gemeinschaftlich zu nutzenden Küchen und Elektrogeräten zur Versorgung, Kühlschränken, TV-Geräten etc.). In der Brutto-Warmmiete sind alle Betriebskosten, die Heizkosten, der Haushaltsstrom der Mieter und die Möblierungspauschale enthalten. Ferner enthält die Miete eine „Wäsche- und Reinigungspauschale“ für die Ausstattung der Mieter mit Handtüchern und Bettwäsche sowie deren regelmäßige Wäsche und der zusätzlich erforderlichen Unterhaltsreinigung der gemeinschaftlich genutzten Küchen. Die Miete beträgt pro Wohneinheit 587,94 EUR monatlich. Die geforderte Gesamtmiete ist um die im Regelsatz enthaltenen Energiekosten zu bereinigen. Ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II für die Bereitung von Warmwasser ist nicht zu gewähren).

### 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 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 Unterkunfts-kosten bei vorhandenem Wohnraum ist nicht vorzunehmen (Fall der Doppelfinanzierung).

### 2.4.6. Gemeinschaftsunterkünfte, sonstige Unterkünfte

Für die Benutzung der städtischen Gemeinschaftsunterkünfte für geflüchtete Menschen ~~sowie die durch die Stadt Oberhausen angemieteten sonstigen Unterkünfte (Hotels, Pensionen, Wohnungen)~~ findet die Benutzungs- und Gebührensatzung für die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Oberhausen vom 13.02.2007 Anwendung. Im Sinne der Satzung werden von den Benutzern/Bewohnern Gebühren erhoben.

Weil die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Unterkünfte einer wirksamen Gebührenforderung ausgesetzt sind, findet diese Berücksichtigung als Bedarf für Unterkunft und Heizung.

#### Verfahren:

Gebührenbescheide werden in zweifacher Ausfertigung gefertigt. Eine Ausfertigung erhält der Leistungsempfänger zur Kenntnisnahme, eine zweite Ausfertigung enthält das Jobcenter.

Damit eine Zahlung direkt an die Stadt Oberhausen erfolgen kann, werden entsprechende Abtretungserklärungen, in denen der Gebührenschildner die Leistung nach dem SGB II in Höhe der Gebühr an die Stadt Oberhausen abtritt, aufgenommen und zusammen mit dem Gebührenbescheid der leistungserbringenden Stelle übersandt.

Bei der Überweisung an die Stadt Oberhausen ist die auf dem Gebührenbescheid angegebene Vertragsgegenstandsnummer anzugeben.

## 2.5 Untermietverträge



# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Grundsätzlich sind Untermietverträge zu akzeptieren, Voraussetzung ist, dass der (Haupt-)Vermieter dem Untermietvertrag zugestimmt hat. Angemessene KdU sind anzuerkennen. (zu Untermietverträgen zwischen Verwandten siehe Unterpunkt „KdU für Personen im Haushalt verwandter oder verschwägerter Angehöriger“). Einnahmen aus Untervermietung, die der Senkung von unangemessenen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Niveau dienen sind von der tatsächlichen Bruttokaltmiete abzusetzen. Sie mindern den Bedarf für die Unterkunftskosten unmittelbar und nicht mittelbar über eine Einkommensanrechnung.

### 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 zu unterscheiden zwischen

- Einzugsrenovierungen
- Schönheitsreparaturen und
- Auszugsrenovierungen

#### 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 (→ soweit sie zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderliche sind).

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.

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 Selbsthilfeverpflichtung.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

- 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 Zusatzerklärung, 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 Wohnraums nicht mehr gegeben, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten!

Wurde die Wohnung **unrenoviert** durch den Leistungsberechtigten angemietet, ist die Vereinbarung über Schönheitsreparaturen in einem Formularmietvertrag unwirksam. Auch **Quotenklauseln** (In Quotenabgeltungsklauseln wird der Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses einen bestimmten Prozentsatz der Kosten für von ihm durchzuführende, aber bei Beendigung noch nicht fälligen laufenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen) in einem Formularmietvertrag sind unwirksam. In diesen Fällen sind die Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter und nicht vom Leistungsberechtigten zu tragen.

Bestehen Zweifel an der Rechtswirksamkeit zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, sind die Leistungsberechtigten zur Überprüfung an einen Mieterverein oder Rechtsanwalt zu verweisen

### 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,
- 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 berechnete Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.

Bezüglich einer Renovierung einer bei Einzug unrenovierten Wohnung siehe oben.

	Leistungskatalog	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	Bewilligung, soweit angemessen	I. d. R. aufnehmender Träger
Kleinere Schönheitsreparaturen	§ 20	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1	Bewilligung, wenn mietvertraglich vereinbart und notwendig	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	Bewilligung, wenn mietvertraglich vereinbart und notwendig	I. d. R. abgebender Träger

### 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 m<sup>2</sup> genutzte (und zu renovierende) Wohnfläche gewährt. Bei Deckenhöhen über 2,60 m betragen die Materialkosten 5,00 EUR pro m<sup>2</sup>. 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 Begehrbarkeit 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 m<sup>2</sup>** 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 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 m<sup>2</sup> 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 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 / Erfordernis eines Umzugs**

### **3.1 Allgemeines**

Bei einem Umzugswunsch ist grundsätzlich die Notwendigkeit für die Anmietung einer neuen Wohnung zu prüfen. Hiervon abhängig sind die Übernahme von Umzugskosten, der Kautions- und die Höhe der zu den Leistungsberechnungen zu berücksichtigenden Unterkunftskosten.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Auch während der Karenzzeit ist eine Zusicherung nur abzugeben, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Bei nicht erforderlichen Umzügen unmittelbar vor Antragstellung oder während des laufenden Bezuges gilt keine Karenzzeit.

### Anmietung von Wohnraum innerhalb Oberhausens

Grundsätzlich macht die bloße Nichtausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum (hinsichtlich der Fläche ebenso hinsichtlich der Kosten) bei ansonsten unveränderten Verhältnissen einen Umzug in eine teurere Unterkunft nicht erforderlich.

Ausnahmen:

- Ergibt sich aus einer objektiven Erhöhung des Wohnraumbedarfs zum Beispiel infolge Hinzutretens einer weiteren Person oder einer Behinderung, dass der maßgebliche Wohnflächenbedarf von der aktuellen Unterkunft nicht mehr erfüllt wird, ist in der Regel ein gewünschter Umzug als erforderlich anzusehen. Für den Fall eines gewünschten Umzuges aufgrund einer Schwangerschaft ist die Notwendigkeit bereits ab dem 5. Schwangerschaftsmonat gegeben, um einen Umzug noch rechtzeitig vor der Niederkunft zu ermöglichen.
- Ohne objektive Erhöhung des Wohnraumbedarfs ist das Erfordernis eines Umzuges für einen Mehrpersonenhaushalt gegeben, wenn die Wohnfläche der aktuellen Wohnung die abstrakt angemessene Wohnfläche um mehr als 15 m<sup>2</sup> unterschreitet. Ist die Unterschreitung geringer, ist bei einem Umzugswunsch der konkrete Wohnflächenbedarf anhand des Einzelfalls zu prüfen (Beispiel: Der Bedarf eines Ehepaars ist anders zu bewerten als der Bedarf einer alleinerziehenden Person mit einem Kind).
- Bei einer Einzelperson ist bei einem Umzugswunsch die Erforderlichkeit nur aufgrund der gegebenen Unterschreitung der maximalen Wohnfläche (50 m<sup>2</sup>) immer anhand des Einzelfalls zu prüfen. Dabei ist schlüssig darzulegen, warum der ursprünglich von der hilfesuchenden Person als ausreichend angesehener und angemieteter Wohnraum nicht mehr genügt.

Ist ein Umzug nicht erforderlich und erhöhen sich beabsichtigten Unterkunfts-kosten, ist der Leistungsträger nur zur Übernahme der bisherigen Unterkunfts-kosten 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. Näheres siehe Pkt. 3.1.2 - Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II.

Bei Neuanmietungen von Wohnraum ist darauf zu achten, dass durch zu niedrig angesetzte Betriebskostenvorauszahlungen die Angemessenheit von Wohnraum nicht "ausgehobelt" wird. Von daher ist darauf zu achten, dass zur Abdeckung der Betriebskosten, die alle Wohnungen aufweisen (z.B. Grundbesitzabgaben etc.) die Betriebskostenvorauszahlungen je m<sup>2</sup> Wohnraum **mindestens 1,80 EUR** betragen. Gegebenenfalls ist die Vorlage einer alten, anonymisierten Betriebskostenabrechnung des Vormieters zu verlangen.

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. In Ausnahmefällen ist die Entscheidung mit der Qualitätssicherung oder BL abzusprechen.

Die Gewährung von Beihilfen zu den Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Kosten für Zeitungsinserate in Ausnahmefällen nach Absprache) sowie Kautionen/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

## § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

### ➤ **UNTERKUNFT**

Stand: **Januar 2023**

- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann.

Zu den Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag siehe Pkt. 3.2.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ **UNTERKUNFT**

Stand: **Januar 2023**

### Anmietung von Wohnraum außerhalb von Oberhausen

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der Hilfesuchende den am Ort der neuen Unterkunft 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.

Der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger prüft, ob die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind. Ist die Unterkunft angemessen, ist eine Zusicherung zu erteilen (§ 22 Abs. 4 SGB II). Eine Notwendigkeit eines Umzuges ist bei einem Trägerwechsel von dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger nicht zu prüfen.

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

### Zuzug nach Oberhausen

Vor Abschluss eines Mietvertrages ist die Angemessenheit des Wohnraums anhand des Mietangebots (Größe und Ausstattung der Wohnung, Höhe und Zusammensetzung der Unterkunftskosten) zu prüfen.

Ist die Unterkunft angemessen, ist der Anmietung zuzustimmen. Die Zusicherung ist nur bei einem konkreten Wohnungsangebot zu erteilen. Eine Blankozusicherung ohne konkretes Wohnungsangebot ist nicht zu erteilen.

Für die Entscheidung über erforderliche einmalige Bedarfe nach § 24 Abs. 3 SGB II ist Oberhausen als aufnehmender Leistungsträger zuständig.

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

### **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.
  - 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

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

- 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.

### 3.1.2 Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II

Erhöhen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums, der im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt und für Miete sowie Betriebs- und Heizkosten.

Grundmiete (maximal Referenzmiete)  
+ tatsächliche Betriebskosten  
+ tatsächliche Heizkosten  
Anzuerkennende KdU (maximal i. H. der KdU der alten Wohnung)

Übersteigen die Gesamt-KdU der neuen Wohnung die Gesamt-KdU der bisherigen Wohnung, ist eine Kürzung zu Lasten der anzuerkennenden Grundmiete vorzunehmen.

Beispiel 1:

<u>KdU</u>	<u>alte Wohnung</u>	<u>neue Wohnung</u>		<u>anzuerkennen</u>
Grundmiete	200 EUR	270 EUR	Folge:	<b>210 EUR</b>
Betriebskosten	50 EUR	50 EUR	Folge:	50 EUR
Heizkosten	50 EUR	40 EUR	Folge:	40 EUR
	<u>300 EUR</u>	<u>360 EUR</u>		<u>300 EUR</u>

Nach Ablauf einer gewissen Frist (zwei Jahre) ist zu prüfen, ob eine Anpassung der (neuen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden kann. Hintergrund ist der Gedanke, dass auch in der ursprünglichen Wohnung eine gewisse Kostensteigerung, speziell bei den Betriebs- und Heizkosten, erfolgt wäre.

Bei Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ist anhand der letzten, für die bisherige Wohnung erstellte Jahresabrechnung zu prüfen, ob Nachzahlungen erbracht werden können. Hier muss ein Vergleich der gesamten unterkunftsbezogenen Jahresaufwendungen inkl. der Nebkostennachforderungen der alten Wohnung und der neuen Wohnung vorgenommen werden.

Wichtiger Hinweis:

In Mischfällen SGB II/SGB XII ist die Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung mit dem SGB XII LT abzustimmen.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

### 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 Kautionsleistung!) → siehe Pkt. 3.3) sind bei einem genehmigten Umzug durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Leistungsträger zu übernehmen.

Zu den einmalig durch die besondere Bedarfslage "Umzug" verursachten Kosten gehören auch die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag.

### 3.3 Mietsicherheitsleistungen

#### 3.3.1 Mietkautionen

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die der Mieter dem Vermieter gegenüber erbringt. Kautionsleistungen 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 Kautionsleistungen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen herangezogen werden. Die Höhe der Kautionsleistung darf drei Monatsmieten (ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) nicht übersteigen.

Eine Kautionsleistung 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 Kautionsleistung in voller Höhe auszuführen, wenn er keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr gegen den Mieter hat. Anderenfalls darf er die zur Deckung seiner Ansprüche erforderlichen Kosten von der Kautionsleistung absetzen und muss mit dem Mieter abrechnen.

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist die Kautionsleistung 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 Kautionsleistung zugeschlagen und erhöhen dieselbe. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Zinsen mit auszuführen.

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

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



# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: Januar 2023

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

Ein Darlehen zur Stellung einer Kautionsleistung ist nur dem/den Unterzeichnern des Mietvertrages zu gewähren. Grundvoraussetzung für die Gewährung von Mietkautionsleistungen 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 Kautionsleistung anteilig zu gewähren.

Die Gewährung einer Barkautionsleistung 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 Kautionsleistung aus Eigenmitteln gezahlt und fließt ihm diese Kautionsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu, so kann von ihm verlangt werden, den Auszahlungsbetrag zur Stellung einer Kautionsleistung für den neu angemieteten Wohnraum zu verwenden. Fließt ihm die Rückzahlung nicht rechtzeitig zu, ist ihm die neue Kautionsleistung darlehensweise zu gewähren. Die Rückzahlung der alten Kautionsleistung ist vor Gewährung des Darlehens für die neue Kautionsleistung durch eine Abtretungserklärung übertragen zu lassen. Nach Eingang der Gelder ist die Erstattung als freiwillige Rückzahlung des Darlehens zu werten.

Kautionsleistungen, 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 Kautionsleistung zu gewähren (ohne Anrechnung evtl. Rückzahlungsbeträge aus der alten Kautionsleistung).

### 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 Barkautionsleistungen zu verfahren. Hinweis: Nur die eigentlichen Genossenschaftsanteile sind als Darlehen 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.

Genossenschaftsanteile, 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 Kautionsleistung zu gewähren (ohne Anrechnung evtl. Rückzahlungsbeträge aus der alten Kautionsleistung).

### 3.3.3 Erstattung von Kautionsleistungen/Genossenschaftsanteilen

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

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den Darlehensnehmer.

Darlehensnehmer kann ein einzelnes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft oder eine Personenmehrheit der Bedarfsgemeinschaft sein (§ 42 a Abs. 1 S. 2).

Sind Darlehensnehmer eine Mehrheit von Personen, trifft diese als Gesamtheit die Rückzahlungsverpflichtung (§ 42 a Abs. 1 S. 3). Sie sind dann Gesamtschuldner im Sinne des

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Bürgerlichen Gesetzbuches. Dies hat zur Folge, dass die Rückzahlung von jedem Darlehensnehmer in voller Höhe verlangt werden kann.

Eine Ausnahme bildet die Aufrechnung von gewährten Genossenschafts- /Kautionsdarlehen. In diesen Fällen erfolgt die Aufrechnung lediglich gegen die Darlehensnehmer, die auch Mietvertragspartner sind (Verweis auf Stellungnahme des parlamentarischen Staatssekretärs Dr. Ralf Brauksiepe v. 09.12.2013).

Gemäß § 42a Abs. 2 SGB II werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von ~~40~~ 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt.

Die 5% Aufrechnung gilt nicht, wenn bereits nach § 43 in Höhe von mehr als 20 % Prozent des für die Darlehensnehmer maßgebenden Regelbedarfs aufgerechnet wird.

D.h., die Obergrenze bei Darlehen und Aufrechnung vom Überzahlung liegt bei 25 %.  
(42a Abs. 4 S. 1 SGB II)

### 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 oder zur Behebung vergleichbarer Notlagen (siehe Pkt. 4.5) 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),
- Abtretungen von Teilleistungen zur Schuldentilgung (direkte Überweisung von Beträgen aus dem Leistungsanspruch),
- Einsatz des Vermögens nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

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 Team Grundsicherung (Fachbereich 3-2-50) Die Entscheidung über den Antrag und eine evtl. Zahlbarmachung der gewährten Hilfen trifft das Team Grundsicherung!**

#### 4.2 Mietrückstände / Kautionsrückstände

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.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

- Gemäß § 569 Abs. 2a BGB liegt ein wichtiger Kündigungsgrund auch dann vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht (gilt für Mietverträge ab 01. 05.2013). Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen.

Gemäß § 569 Abs. 3 BGB ist die ausgesprochene Kündigung jedoch grundsätzlich rechtsunwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches die rückständige Miete/Kaution 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 ein Partner Leistungen nach dem SGB XII, wird der Antrag über das SGB XII abgewickelt.
- Ist der Leistungsempfänger kein Mieter, aber Hauptnutzer der Wohnung (z.B. getrenntlebendes Ehepaar, der Mieter (laut Mietvertrag) lebt außerhalb der Wohnung) tritt der Hauptnutzer an die Stelle des Mieters.

### 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 Spezialsachgebiet „Wohnungssicherung“ im Sozialrathaus Oberhausen, Essener Str 53, Tel.: 825 8112 zu verweisen. Das Spezialsachgebiet 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

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

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 wiederherzustellen.

Bevor Hilfesuchende an das Amtsgericht zwecks Beantragung einer einstweiligen Anordnung verwiesen werden, ist wie folgt zu verfahren:

- Kunde spricht im JC (Eingangszone) vor und gibt an Stromschulden zu haben.
- Kunde wird an die EVO verwiesen. Dort erhält er eine Bescheinigung in welcher Höhe die Stromschulden bestehen, wie die Tilgungsrate aussehen soll und welcher monatliche Abschlag zu zahlen ist.
- Kunde spricht erneut in der Eingangszone vor. Dort wird eine entsprechende Abtretungsvereinbarung unterschrieben.
- Die Abtretungsvereinbarung wird an den Leistungsbereich weitergeleitet und dort umgesetzt. Falls der Leistungsbereich sieht, dass die Umsetzung insofern unrealistisch ist, dass die Rate so unverhältnismäßig ist, dass der Kunde von der verbleibenden Leistung nicht mehr leben kann, wird der Leistungsberater eingeschaltet. Der LB nimmt dann i. d. R. mit der EVO telefonisch Kontakt auf.

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 dem Spezialsachgebiet „Wohnungssicherung“ abzusprechen. Eine Anweisung der Kosten an die EVO ist ausschließlich über das Spezialsachgebiet 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). 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 von der zuständigen Teamleitung abzuzeichnen.

## § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

### ➤ **UNTERKUNFT**

Stand: **Januar 2023**

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 schriftlichem Einverständnis des Hilfesuchenden aus dem Regelbedarf überwiesen werden.

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

### 6. Alte Mietobergrenzen, Richtwerte etc.

Richtwerte 01.01.2010 bis 31.01.2010

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

Richtwerte 01.01.2010 bis 31.12.2010

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

Richtwerte ab 01.01.2011

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

Referenzmiete bis 30.04.2014

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

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

Referenzmiete 01.07.2014 – 30.09.2015

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	256,50 EUR	100,00 EUR	356,50 EUR
2	318,50 EUR	130,00 EUR	448,50 EUR
3	392,00 EUR	160,00 EUR	552,00 EUR
4	452,20 EUR	190,00 EUR	642,20 EUR
5	523,60 EUR	220,00 EUR	743,60 EUR
6	595,00 EUR	250,00 EUR	845,00 EUR
jede weitere Person	+ 71,40 EUR	+ 30,00 EUR	+ 101,40 EUR

bis 30.06.2014:

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	256,50 EUR	95,50 EUR	352,00 EUR
2	318,50 EUR	124,15 EUR	442,65 EUR
3	392,00 EUR	152,80 EUR	544,80 EUR
4	452,20 EUR	181,45 EUR	633,65 EUR
5	523,60 EUR	210,10 EUR	733,70 EUR
6	595,00 EUR	238,75 EUR	833,75 EUR
jede weitere Person	+ 71,40 EUR	+ 28,65 EUR	+ 100,05 EUR

01.07.2014 – 30.09.2015

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	256,50 EUR	100,00 EUR	356,50 EUR
2	318,50 EUR	130,00 EUR	448,50 EUR
3	392,00 EUR	160,00 EUR	552,00 EUR
4	452,20 EUR	190,00 EUR	642,20 EUR
5	523,60 EUR	220,00 EUR	743,60 EUR
6	595,00 EUR	250,00 EUR	845,00 EUR
jede weitere Person	+ 71,40 EUR	+ 30,00 EUR	+ 101,40 EUR

ab 01.10.2015

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	256,50 EUR	96,50 EUR	353,00 EUR
2	318,50 EUR	125,45 EUR	443,95 EUR
3	392,00 EUR	154,40 EUR	546,40 EUR
4	452,20 EUR	183,35 EUR	635,55 EUR
5	523,60 EUR	212,30 EUR	735,90 EUR
6	595,00 EUR	241,25 EUR	836,25 EUR
jede weitere Person	+ 71,40 EUR	+ 28,95 EUR	+ 100,35 EUR

ab 01.10.2016

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	256,50 EUR	96,00 EUR	352,50 EUR
2	318,50 EUR	124,80 EUR	443,30 EUR
3	392,00 EUR	153,60 EUR	545,60 EUR
4	452,20 EUR	182,40 EUR	634,60 EUR

# § 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

## ➤ UNTERKUNFT

Stand: **Januar 2023**

5	523,60 EUR	211,20 EUR	734,80 EUR
6	595,00 EUR	240,00 EUR	835,00 EUR
jede weitere Person	+ 71,40 EUR	+28,80 EUR	+ 100,20 EUR

ab 01.01.2018

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	276,50 EUR	112,50 EUR	389,00 EUR
2	343,20 EUR	146,25 EUR	489,45 EUR
3	422,40 EUR	180,00 EUR	602,40 EUR
4	487,35 EUR	213,75 EUR	701,10 EUR
5	564,30 EUR	247,50 EUR	811,80 EUR
6	641,25 EUR	281,25 EUR	922,50 EUR
jede weitere Person	+ 76,95 EUR	33,75 EUR	+ 110,70 EUR

ab 01.01.2019

Personenzahl	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Referenzmiete
1	276,50 EUR	117,50 EUR	394,00 EUR
2	343,20 EUR	152,75 EUR	495,95 EUR
3	422,40 EUR	188,00 EUR	610,40 EUR
4	487,35 EUR	223,25 EUR	710,60 EUR
5	564,30 EUR	258,50 EUR	822,80 EUR
6	641,25 EUR	293,75 EUR	935,00 EUR
jede weitere Person	+ 76,95 EUR	35,25 EUR	+ 112,20 EUR

ab 01.05.2019

Personenzahl	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Referenzmiete
1	290,50 EUR	117,50 EUR	408,00 EUR
2	360,75 EUR	152,75 EUR	513,50 EUR
3	444,00 EUR	188,00 EUR	632,00 EUR
4	512,05 EUR	223,25 EUR	735,30 EUR
5	592,90 EUR	258,50 EUR	851,40 EUR
6	673,75 EUR	293,75 EUR	967,50 EUR
jede weitere Person	+ 80,85 EUR	35,25 EUR	+ 116,10 EUR