

## Geschäftsweisung des Landkreises Hildesheim zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 3 SGB II (Stand: 01.01.2018)

### Änderungen gegenüber der aktuell gültigen Geschäftsweisung

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

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

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

#### Wesentliche Änderungen:

Ziffer 2.4.3..... Aufnahme weiterer Annexkosten

Ziffer 9.5 ff..... Neue Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten

#### Allgemeine Änderungen:

Ziffer 9.6..... Aktualisierung der Daten von Energielieferanten

#### Neue Anlagen und Änderung von bisherigen Anlagen:

Anlage 1..... Richtwerte

Anlage 3b..... Prüfschema Angemessenheit der Heizkosten

Anlage 3d..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Vorauszahlung Heizung

Anlage 3f..... Aufforderung Senkung KdU

Anlage 3g..... Aufforderung Senkung HK

Anlage 3h..... Aufforderung Senkung HK mit Energieausweis

Anlage 3j..... Aufforderung Senkung KdU bei Eigenheim

Anlage 3k..... Beschränkung der KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

Anlage 4a..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Jahresabrechnung Betriebs- und Heizkosten  
Instandhaltung Eigenheim

Anlage 4c..... Entscheidung Betriebskostenabrechnung

Anlage 4d..... VA Ablehnung Betriebskostenabrechnung

Anlage 4e..... Anlage zum Änderungsbescheid Guthaben aus Betriebskostenabrechnung

Anlage 4e..... VA Guthaben aus Betriebskostenabrechnung

Anlage 4f..... VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim

Anlage 4g..... VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim Darlehen

Anlage 4h..... VA Ablehnung nicht unabweisbarer Instandhaltung Eigenheim

Anlage 4i..... VA Ablehnung Instandhaltung Eigenheim wg unangemessener KdU

Anlage 4j..... VA Ablehnung Thermenwartung

Anlage 5a..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe

Anlage 5b..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe inkl. Warmwasser Richt-  
werte

Anlage 5c..... Anlage zum Änderungsbescheid lagerbare Brennstoffe inkl. WW

Anlage 5d..... VA Gewährung lagerbare Brennstoffe Gutscheine

Anlage 5e..... Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe inkl. WW

Anlage 5f..... Anlage zum Änderungsbescheid lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten

Anlage 5g..... VA Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten Gutscheine

Anlage 5h.....	Anlage zum Änderungsbescheid lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten inkl. WW
Anlage 5i.....	VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. nicht nachgewiesenem Bedarf
Anlage 5j.....	VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. bereits angemessener Menge
Anlage 5k.....	VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe kein Anspruch
Anlage 7.....	Beratungsschein

## **Beteiligung- und Abstimmungsverfahren:**

Bei der Ausgestaltung dieser Geschäftsanweisung sind die hiesigen Ämter 403 - Sozialamt -, 407 – Amt für Familie -, 908 - Rechtsamt -, die Stadt Hildesheim und das Jobcenter Hildesheim beteiligt worden. Die Hinweise zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II des Bundes unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände und des Deutschen Vereins für private und öffentliche Fürsorge e. V. wurden berücksichtigt. Auch sind die in den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung angeführten Kriterien und Anregungen eingeflossen.

Hinsichtlich der regionalen Differenzierung und der Wohnsituation der Leistungsempfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende wird auf das Gutachten des Herrn Ulf Keller, Leibniz Universität Hannover, „Die regionale Differenzierung der „Kosten für Unterkunft und Heizung“ und die Wohnsituation der Leistungsempfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende im Landkreis Hildesheim – Verfahren und Empfehlungen –“ verwiesen.

Die Wohnungsmarktdaten/Mietangebote im Gebiet des Landkreises Hildesheim werden laufend erhoben, dokumentiert und aktualisiert. Die Auswertung der Daten hinsichtlich der quadratmeterbezogenen Kaltmiete und Betriebskosten erfolgt in halbjährlichen Abständen. Eine Anpassung der unter Ziffer 6.3. genannten Richtwerte erfolgt jährlich zum 01.Juli.

Der Agentur für Arbeit Hildesheim wurde die Geschäftsanweisung vor Inkrafttreten übermittelt.

Diese Geschäftsanweisung wurde auf Grundlage des Sozialgesetzbuch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – erstellt. Rechtskreisbezogene Besonderheiten des SGB XII und AsylbLG sind in eigener Zuständigkeit zu regeln.

## **Rechtslage:**

### **§ 22 Abs. 1 SGB II**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

### **§ 22 Abs. 1a SGB II**

Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

### **§ 22 Abs. 2 SGB II**

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden 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.

### **§ 22 Abs. 3 SGB II**

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

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
1.	Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung ..... 10
1.1	Mischfälle ..... 10
1.2	Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde ..... 10
1.3	Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs ..... 10
2.	Übernahmefähige Unterkunftsstellen ..... 11
2.1	„Irreguläre“ Unterkunftsstellen ..... 11
2.2	Vereinbarte Miete ..... 11
2.2.1	Kaltmiete ..... 11
2.2.2	Bruttomiete ..... 11
2.2.3	Mietminderung ..... 11
2.3	Betriebskosten ..... 11
2.4	Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis ..... 13
2.4.1	Kosten für Reparaturen, Entrümpelung ..... 13
2.4.2	Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale ..... 14
2.4.3	Weitere Annexkosten ..... 14
3.	Besondere Mietverhältnisse ..... 14
3.1	Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft ..... 14
3.2	Mietverhältnisse zwischen Verwandten ..... 15
3.3	Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum ..... 15
3.4	Staffelmietverträge ..... 16
3.5	Nutzungsentgelte/besondere Wohnformen ..... 16
3.6	Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden ... 16
4.	Kosten für Haus- und Wohneigentum ..... 17
4.1	Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand ..... 17
4.2	Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung ..... 18
4.3	Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur ..... 18
5.	Zuwendungen Dritter / Einnahmen aus dem Mietverhältnis ..... 19
6.	Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft ..... 19
6.1	Zulässige Wohnfläche ..... 19
6.2	Bestimmung des Richtwertes ..... 20
6.2.1	Energetisch sanierter Wohnraum ..... 20
6.3	Richtwert bei Personen mit Wohnsitzregelung nach dem Aufenthaltsgesetz <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
6.3.1	Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftsstellen ..... 21
6.4	Konkrete Angemessenheit ..... 22
6.4.1	Abweichender Wohnflächenbedarf ..... 22
6.4.1.1	Ausübung Umgangsrecht ..... 23
6.4.1.2	Krankheit/Behinderung ..... 23
6.4.1.3	Absehbare Änderung der Personenzahl ..... 24
6.4.1.4	Alleinerziehende ..... 24
6.4.1.5	Bestandsschutz ..... 24
6.5	Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftsstellen ..... 25
6.6	Unzumutbarkeit eines Umzuges ..... 25
6.6.1	Krankheit/Behinderung ..... 25
6.6.2	Belange von Eltern und Kindern ..... 25
6.6.3	Belange von Alleinerziehenden ..... 26
6.6.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges ..... 26
6.7	Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsstellen (Kostensenkungsverfahren) ..... 26
6.8	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten ..... 27
6.8.1	Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten. 27
7.	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten ..... 28
7.2	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb einer Region ..... 28
7.3	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Regionsübergreifend ..... 28
8.	Warmwasserversorgung ..... 29
8.1	Dezentrale Warmwasserversorgung ..... 29
8.2	Zentrale Warmwasserversorgung ..... 29
9.	Übernahmefähige Leistungen für Heizung ..... 30

9.1	Energieverbrauchskosten der Heizkosten.....	30
9.2	Betriebskosten der Heizkosten.....	30
9.3	Anteile für Kochfeuerung/Haushaltsenergie.....	31
9.4	Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie .....	31
9.5	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten .....	32
9.5.1	Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter / Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt .....	33
9.5.2	Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger.....	33
9.6	Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen.....	34
9.6.1	Personen, die im Leistungsbezug stehen .....	35
9.6.2	Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen.....	35
9.7	Konkrete Angemessenheit .....	36
9.7.1	Besonderheit bei der Heizenergieart Strom .....	36
9.8	Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten .....	36
9.9	Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren).....	37
9.9.1	Bei vorhandenem Energieausweis .....	37
9.9.2	Bei nicht vorhandenem Energieausweis .....	37
9.10	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten .....	37
10.	Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung.....	38
10.1	Allgemeines .....	38
10.1.1	Formell ordnungsgemäße Abrechnung.....	38
10.1.2	Zuständigkeit .....	38
10.1.3	Abgrenzung zu Schulden .....	38
10.1.4	Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft.....	38
10.1.5	Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten .....	39
10.2	Betriebskostennachzahlung .....	39
10.2.1	Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums.....	39
10.2.2	Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums .....	39
10.3	Heizkostennachzahlung .....	40
10.3.1	Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter .....	40
10.3.2	Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger .....	40
10.3.3	Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung .....	40
10.3.3.1	Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren .....	40
10.3.3.2	Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren.....	41
11.	Heizkosten- / Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen .....	41
12.	Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. (Mietervereinigungen).....	41
12.1	Mietrechtlicher Beratungsbedarf .....	42
13.	Dokumentationspflichten/Qualitätssicherung .....	42
13.1	Dokumentationspflichten .....	42
13.2	Qualitätssicherung .....	42
14.	Inkrafttreten und Schlussbestimmungen.....	42

## Stichwortverzeichnis

Abgrenzung zu Schulden .....	38	Energieträger .....	31, 32
Ablauf Kostensenkungsfrist .....	27, 37	Energieverbrauchskennwert .....	20
Abschlagsplan Energieversorger .....	30, 33	Energieverbrauchskosten .....	30
Abschlagszahlungen .....	30, 33	Entrümpelung .....	13
Abschluss Mietvertrag kurz vor Beginn des Leistungsbezuges .....	26	Entwässerung .....	12
Abschreibungen .....	17	Erbbau-/Erbpacht als Betriebskosten .....	12
Absehbare Änderung der Personenzahl .....	24	Erbbauzins .....	17
Abstrakt angemessene Heizkosten .....	32	Ermittlung des Bedarfs bei Eigenheim .....	18
Abstrakt angemessene Unterkunftskosten .....	19	ERP .....	42
Abweichender Wohnflächenbedarf .....	22	Erstellung Energieausweis .....	18
ALLEGRO .....	42	Etagenheizung .....	32
Alleinerziehende .....	24	Familiennachzug .....	24
Allgemeines .....	10	Fassadenreinigung als Betriebskosten .....	12
Angemessenheit der Jahresrechnung .....	40	Fehlende Unterkunftsalternative .....	27
Angemessenheit Heizenergie nach Senkungsverfahren .....	40	Feuerlöscher .....	13
Angemessenheit nach Senkungsverfahren .....	39	Formell ordnungsgemäße Abrechnung .....	38
Annexkosten .....	14	Formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung .....	39
Anteil Haushaltsenergie bei Stromheizung .....	36	Garage .....	14
Aufrechnung Nachzahlung/Guthaben .....	39	Garage als Betriebskosten .....	12
Aufzug .....	12	Garage gesonderter Mietvertrag .....	14
Ausgaben für Um- und Ausbauten .....	17	Gartenbenutzung als Betriebskosten .....	12
Bankentgelt als Betriebskosten .....	12	Gartennutzung .....	14
bauliche Mängel .....	11	Gartennutzung gesonderter Mietvertrag .....	14
Bauwagen .....	10	Gartenpflege .....	12, 18
Beheizte .....	34	Gastankmiete als Betriebskosten .....	12
Beheizte Gebäudefläche .....	33	Gebäudehaftpflichtversicherung .....	17
Beheizung mit Strom .....	36	Gebäudereinigung .....	12
Belange von Alleinerziehenden .....	26	Gebühren Müllabfuhr .....	17
Belange von Eltern und Kindern .....	25	Gemeinschaftsantenne .....	13, 14
Beleuchtung .....	12	Gemeinschaftsantenne gesonderter Mietvertrag .....	14
Berücksichtigte Kosten Heizspiegel .....	33	Gemeinschaftsunterkunft .....	10
Berücksichtigter .....	34	gesetzwidriger Mietvertrag .....	11
Beschädigungen an der Mietsache .....	13	Gewährung an Personen im Leistungsbezug .....	35
Beschaffungskosten .....	35	Gewährung an Personen nicht im Leistungsbezug .....	35
Beschaffungskosten für Brennstoffe .....	30	gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum .....	15
Bestandsschutz .....	24	Grundeigentümerversammlung als Betriebskosten .....	12
Bestimmung Richtwert Unterkunft .....	20	Grundsteuer .....	12, 17
Betriebskosten .....	11	Guthaben .....	41
Betriebskosten Heizung .....	13, 30	Handwerkerrechnung für Instandhaltung und Reparatur .....	18
Betriebsstrom .....	13	Haushalt mit Verwandten und/oder Verschwägerten .....	15
Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand .....	17	Haushaltsgemeinschaft .....	15
Brandversicherung .....	17	Hausverwaltergebühr .....	17
Brennstoffe .....	31	Hausverwaltungskosten als Betriebskosten .....	11
Bruttomiete .....	11	Hauswart .....	13
Dachrinnenreinigung .....	13	HeizCheck .....	37
Deckung Unterkunftsbedarf .....	10	Heizkostenabrechnung Energieversorgungsunternehmen .....	40
Dokumentationspflichten .....	42	Heizkostenabrechnung Vermieter .....	40
Durchgehender Leistungsbezug .....	39	Heizspiegel .....	32
Einlagerungskosten für persönliche Habe .....	16	Heizwert .....	31
Einstellplatz .....	14	Hotelzimmer .....	10, 16
Einzelheizung .....	33, 34	Immissionsmessung .....	13
Endenergiebedarf .....	20	Inklusivmiete .....	11
Endenergieverbrauch .....	20		
Energetische Sanierung .....	20		
Energieausweis nicht vorhanden .....	37		
Energieausweis vorhanden .....	37		

Inkrafttreten .....	42	Mischfälle SGB II/SGB XII/AsylbLG .....	10
Instandhaltung und Reparatur .....	18	Müllbeseitigung .....	12
Instandhaltungskosten als Betriebskosten .....	11	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel.....	28
Instandhaltungspauschale.....	17	Not- oder Obdachlosenunterkünfte.....	10
Internes Kontrollsystem .....	42	Nutzung der Wohnung nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses .....	16
Bericht .....	42	Nutzungsentgelt .....	16
Jahresabrechnung Heizung.....	30, 33	Obdachlosenunterkunft .....	16
Kabelanschluss .....	14	Pensionszimmer.....	10, 16
Kabelanschluss gesonderter Mietvertrag .....	14	Pförtner, Concierge, Doorman .....	13
Kabelfernsehen .....	13	Porto als Betriebskosten .....	12
Kaltmiete.....	11	Prüfung Elektroanlage.....	13
Kanalisationsgebühren .....	17	Prüfung techn. Einrichtungen.....	13
Kauf auf Rentenbasis .....	17	Qualitätssicherung.....	42
Kein durchgehender Leistungsbezug.....	39	Rauchwarnmelder .....	13, 18
Keine Betriebskosten lt. BetrKV .....	11	Rechtskreiswechsel AsylbLG - SGB II.....	16
Keine Kostensenkungsbemühungen.....	27	Abwendung Obdachlosigkeit .....	16
Kellerraum .....	14	Untermietvertrag.....	16
Kellerraum gesonderter Mietvertrag.....	14	Regenwassergebühr .....	12
Kindertagespflege.....	15	Reparaturkosten-/Rechtsschutz- /Mietausfallversicherung als Betriebskosten	12
Kleinbus .....	10	Richtwert Jahresabrechnung .....	34
Kleinreparaturen .....	14	Richtwert lagerbare Brennstoffe.....	34
Kochfeuerung/Haushaltsenergie .....	31	Richtwert zu Beginn des Heizbeihilfezeitraumes .....	35
Konkret angemessene Heizkosten.....	36	Richtwerte Region I.....	21
Konkrete Angemessenheit Unterkunft.....	22	Richtwerte Region II.....	21
Kosten der Verbrauchsabrechnung für Heizung .....	30	Richtwerte Region III.....	22
Kosten einer Modernisierungsmaßnahme .....	14	Rücklagen für Instandhaltung .....	17
Kosten Erstellung Heizkostenabrechnung .....	13	Rückzahlungen.....	41
Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung .....	12	Sach- und Haftpflichtversicherung .....	13
Kosten für Haus- und Wohneigentum .....	17	Schätzung der Heizenergie bei Stromheizung	36
Kosten für Immissionsmessung .....	30	Schlafsack .....	10
Kosten für Wäschepflege .....	13	Schlussbestimmungen .....	42
Kosten Gemeinschaftseinrichtungen.....	13	Schlussrechnung .....	38
Kosten Sauna .....	13	Schornsteinfegergebühren .....	30
Kosten Schwimmbad.....	13	Schornsteinreinigung.....	12, 18
Kosten zur Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche .....	14	Schuldzinsen/Hypotheken.....	17
Kostensenkungsbemühungen .....	27	Schulpflicht Kinder.....	25
Kostensenkungsmaßnahmen.....	25, 36	Sonderzahlungen für Instandhaltung .....	17
Kostensenkungsverfahren.....	26, 37	sonstige Betriebskosten .....	13
Kraftfahrzeug .....	10	Spülung Fußbodenheizung als Betriebskosten	12
Krankheit/Behinderung .....	23, 25	Staffelmietvertrag .....	16
Küchenmöblierung.....	14	Zustimmung bei Umzug.....	16
Küchenmöblierung gesonderter Mietvertrag ..	14	Stellplatzmiete Campingplatz.....	16
Kurzfristige Inhaftierung.....	24	Straßenreinigung .....	12
Lagerbare Brennstoffe.....	30, 34	Straßenreinigungsgebühr.....	12, 17
Erstmalige Antragstellung .....	35	Strom Umwälzpumpe .....	13
Heizbeihilfezeitraum.....	34	Stromkosten Heizpumpe .....	30
Richtwert .....	34	Teil- oder Vollmöblierung .....	14
Leasingkosten für Öltank als Betriebskosten ..	12	Temporäre Bedarfsgemeinschaft.....	23
Leistungsunterbrechung .....	27, 37	Thermenwartung .....	13, 30
Mehrwertsteuer auf Betriebskostenabrechnung .....	12	Tilgungsleistungen .....	17
Mietkauf .....	17	Überbelegung einer Unterkunft .....	20
Mietminderung .....	11	Umlageausfallwagnis .....	12
Mietrechtlicher Beratungsbedarf .....	42	Umrechnung in kWh.....	31
Mietverhältnis zwischen Verwandten .....	15	<b>Ungezieferbekämpfung</b> .....	12
"zweifelhaftes" Mietverhältnis .....	15	Unterbringung im Frauenhaus .....	16
Mietvertragsverhältnis .....	10	Untermietverhältnisse.....	14

---

Vermietung durch leistungsberechtigte Person .....	14	Wirtschaftlichkeit Umzug .....	26
Unterschiedliche Energieträger .....	29	Wohngemeinschaften.....	14
Unterschiedliche Energieträgern .....	32	Wohnmobil .....	10
Unzumutbarkeit Umzug .....	25	Wohnraummehrbedarf	
Verbrauchsabrechnung .....	13	Aufwendungen für eine Stellungnahme.....	14
Verbrauchsabrechnung Heizung .....	13	Wohnungswechsel innerhalb Region.....	28
Vermietung von selbst genutztem		Wohnungswechsel Regionsübergreifend .....	28
Wohneigentum .....	18	Wohnwagen .....	10
Vorauszahlung Heizung .....	30	Zelt.....	10
Vorauszahlungen bei Erstantrag oder Umzug	33	zentrale Warmwasserbereitung .....	13
Vorauszahlungen nach Senkungsverfahren ...	41	zentrale Warmwasserversorgung .....	35
Wach- und Schließgesellschaft als		Zinsen u. ä. als Betriebskosten .....	12
Betriebskosten .....	12	zivilrechtliche Nutzungsuntersagung.....	11
Warmwasser dezentral.....	29	zivilrechtliche Unwirksamkeit Mietvertrag .....	11
Warmwasser zentral.....	29	zulässige Wohnungsgröße.....	19
Warmwasserversorgung.....	29	Zuordnung nach Kopfzahl .....	16
Warmwasserversorgung bis 31.12.2010.....	29	Zusammenarbeit mit Mietervereinigungen.....	41
Wasser- und Abwassergebühr .....	17	Zuständigkeit Abrechnung .....	38
Wasserversorgung .....	12	Zuwendungen Dritter für die Unterkunft.....	19



## Anlagen

- Anlage 1 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung (Zeitraum 01.01.2009 – aktuell), Anteile für Warmwasser und Kochfeuerung (Zeitraum 01.01.2005 – 31.12.2010) sowie Mehrbedarfe für dezentrale Warmwasserbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II (Zeitraum 01.01.2011 – aktuell)
- Anlage 2 Bescheinigungen über Aufwendungen für die Unterkunft
- Anlage 2a Bescheinigung gemieteter Wohnraum (20170701).dotx
  - Anlage 2b Bescheinigung selbstgenutztes Wohneigentum (20170701).dotx
- Anlage 3 Prüfschemata, Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Senkungsaufforderungen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung
- Anlage 3a Prüfschema Angemessenheit der Unterkunftskosten (20170701).docx
  - Anlage 3b Prüfschema Angemessenheit der Heizkosten (20170701).docx
  - Anlage 3c Arbeitshilfe und Berechnungstabelle zu KdU (20180101).xlsx
  - Anlage 3d Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Vorauszahlung Heizung (20180101).xlsx
  - Anlage 3e Vermerk Prüfung Angemessenheit der KdU HK (20170701).dotx
  - Anlage 3f Aufforderung Senkung KdU (20180101).dotx
  - Anlage 3g Aufforderung Senkung HK (20180101).dotx
  - Anlage 3h Aufforderung Senkung HK mit Energieausweis (20180101).dotx
  - Anlage 3i Textbaustein Absenkung der Unterkunftskosten (20170701).docx
  - Anlage 3j Aufforderung Senkung KdU bei Eigenheim (20180101).dotx
  - Anlage 3k Beschränkung der KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (20180101).dotx
- Anlage 4 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Vorlagen zu der Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Anlage 4a Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Jahresabrechnung Betriebs- und Heizkosten Instandhaltung Eigenheim (20180101).xlsx
  - Anlage 4b Vermerk zu Heiz- u Betriebskostenabrechnung (20170701).dotx
  - Anlage 4c VA Entscheidung Betriebskostenabrechnung (20180101).dotx
  - Anlage 4d VA Ablehnung Betriebskostenabrechnung (20180101).dotx
  - Anlage 4e VA Guthaben aus Betriebskostenabrechnung (20180101).dotx
  - Anlage 4f VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim (20180101).dotx
  - Anlage 4g VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim Darlehen (20180101).dotx
  - Anlage 4h VA Ablehnung nicht unabweisbarer Instandhaltung Eigenheim (20180101).dotx
  - Anlage 4i VA Ablehnung Instandhaltung Eigenheim wg unangemessener KdU (20180101).dotx
  - Anlage 4j VA Ablehnung Thermenwartung (20180101).dotx
- Anlage 5 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke und Vorlagen zu den lagerbaren Brennstoffen
- Anlage 5a Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe (20180101).xlsx
  - Anlage 5b Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe inkl. Warmwasser (20180101).xlsx
  - Anlage 5c Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe (20180101).dotx
  - Anlage 5d VA Gewährung lagerbare Brennstoffe Gutschein (20180101).dotx
  - Anlage 5e Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe inkl. WW (20180101).dotx
  - Anlage 5f Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten (20180101).dotx
  - Anlage 5g VA Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten Gutschein (20180101).dotx
  - Anlage 5h Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten inkl. WW (20180101).dotx
  - Anlage 5i VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. nicht nachgewiesenem Bedarf (20180101).dotx
  - Anlage 5j VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. bereits angemessener Menge (20180101).dotx
  - Anlage 5k VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe kein Anspruch (20180101).dotx
- Anlage 6 Einverständniserklärungen
- Anlage 6a Einverständniserklärung bei Instandhaltung und Reparatur Eigenheim (20170701).dotx
  - Anlage 6b Einverständniserklärung Pflegefachkraft (20170701).dotx
- Anlage 7 Vereinbarung über die Mitgliedschaft der leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II und SGB XII und die Übernahme der Kosten eines Jahresbeitrages sowie der Aufnahmegebühr zwischen dem Landkreis Hildesheim und dem Jobcenter Hildesheim sowie dem Mieterbund Leinetal und Mieterverein Hildesheim e.V.
- Anlage 7 Beratungsschein (20180101).dotx

## 1. Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, inwieweit die geltend gemachten Unterkunfts- und Heizkosten tatsächlich anfallen und anzuerkennen sind (Ziffer 2 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9 ff für Heizkosten).

In einem zweiten Schritt folgt die Bestimmung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft. Dies bedeutet, dass unabhängig vom Einzelfall zu ermitteln ist, welche Kosten als angemessen angesehen werden. Hierzu hat das BSG bestimmt, dass die sog. Produkttheorie (abstrakt angemessene Wohnfläche x abstrakt angemessenem Quadratmeterpreis = Richtwert) anzuwenden ist (Ziffer 6 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.5 ff für Heizkosten).

Letztendlich ist in einem dritten Schritt die konkrete Angemessenheit festzustellen. Hier ist im Rahmen der Einzelfallprüfung zu prüfen, inwieweit die konkret anfallenden Kosten im Rahmen der abstrakten Angemessenheit liegen, bzw. ob aufgrund der Umstände des Einzelfalles von dem abstrakten Angemessenheitswert abzuweichen ist (Ziffer 6.4 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.7 ff für Heizkosten).

Bei Feststellung, dass die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert nicht überschreiten, sind die tatsächlichen Kosten angemessen und anzuerkennen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert, ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.5 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.8 ff für Heizkosten).

### 1.1 Mischfälle

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

### 1.2 Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde

Das Mietvertragsverhältnis besteht lediglich zwischen dem Mieter (leistungsberechtigte Person) und dem Vermieter. Grundsätzlich dürfen dem Vermieter aus Gründen des Datenschutzes keine Auskünfte erteilt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet die Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit der leistungsberechtigten Person an den Vermieter. Hierdurch wird die Behörde jedoch nicht zum Erfüllungsgehilfen des Mieters<sup>1</sup>. Gleiches gilt für die Verträge hinsichtlich der Energieversorgung.

### 1.3 Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs

Um eine Unterkunft handelt es sich, wenn bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit, einschließlich der Möglichkeiten sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren<sup>2</sup>. Im Regelfall handelt es sich hierbei um eine angemietete Wohnung oder um im Eigentum der leistungsberechtigten Person stehendes und selbst genutztes Haus oder Wohnung. Unterkünfte sind aber auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte<sup>3</sup>, sowie Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge, auf die sich eine leistungsberechtigte Person zur Deckung des Unterkunftsbedarfs jedoch nicht verweisen lassen muss, Hotel- oder Pensionszimmer<sup>4</sup> oder auch ein Bau- oder Wohnwagen<sup>5</sup> bzw. ein Wohnmobil<sup>6</sup>.

Keine Unterkunft im obigen Sinne sind ein Schlafsack oder ein Zelt<sup>7</sup> bzw. ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus)<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> BGH 21.10.2009, VIII ZR 64/09

<sup>2</sup> BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

<sup>3</sup> BVerwG 12.12.1995, 5 C 28.93

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

<sup>5</sup> VGH HES 03.09.1991, 9 TG 3588/90, LSG HES 28.10.2009, L 7 AS 326/09 B ER

<sup>6</sup> BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

<sup>7</sup> VGH BWB 16.12.1994, 6 S 1323/93

<sup>8</sup> LSG RPF 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

## 2. **Übernahmefähige Unterkunftskosten**

Als Kosten der Unterkunft ist die vertraglich vereinbarte Miete (Ziffer 2.2 ff) zuzüglich der anzuerkennenden Betriebskosten (Ziffer 2.3 ff) anzusehen.

Dabei sind für die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses die einschlägigen Vorschriften der §§ 535 ff BGB maßgeblich. Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen (Miet-)vertrag beruhen, sind in der Regel nicht zu übernehmen, weil der entsprechende Mietvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt (§ 134 BGB). Vor einer Entscheidung in einem derartigen Fall ist das weitere Verfahren zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II, abzustimmen.

### 2.1 **„Irreguläre“ Unterkünfte**

Im Rahmen der Grundsicherung sind zur Deckung des Unterkunftsbedarfs geeignete und tatsächlich auch genutzte Räumlichkeiten zunächst auch dann als „Unterkunft“ anzuerkennen, wenn deren Nutzung zivil- oder bau- bzw. straßenrechtlich nicht rechtmäßig sind<sup>9</sup> oder untersagt werden könnten<sup>10</sup>. Bei „irregulären“ Unterkünften oder solchen, deren Nutzung zu Wohnzwecken durch bauliche Mängel gemindert oder ausgeschlossen sind, ist lediglich zu prüfen, in welchem Umfang Aufwendungen entstehen<sup>11</sup>.

Aufgrund der zivilrechtlichen Unwirksamkeit ergibt sich die Unangemessenheit der Aufwendungen. Diese sind nicht dauerhaft zu übernehmen, denn der Grundsicherungsträger kann die zivilrechtliche Wirksamkeit einer mietvertraglichen Vereinbarung überprüfen<sup>12</sup> und durch eine entsprechende Kostensenkungsaufforderung der leistungsberechtigten Person abverlangen, die Rechtswidrigkeit getroffener Vereinbarungen im Verhältnis zum Vermieter auch geltend zu machen und ggf. durchzusetzen (Ziffer 12).

### 2.2 **Vereinbarte Miete**

#### 2.2.1 **Kaltmiete**

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

#### 2.2.2 **Bruttomiete**

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

#### 2.2.3 **Mietminderung**

Führt der Mieter eine Mietminderung durch, ist die geminderte Miete bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Stellt sich die Mietminderung später als ungerechtfertigt heraus, entsteht ein Nachzahlungsanspruch des Mieters. Bei der Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist jedoch von dem mietvertraglich vereinbarten Mietzins auszugehen.

### 2.3 **Betriebskosten**

Die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)<sup>13</sup> ist Grundlage für die Abrechnung von Betriebskosten. Die darin genannten Betriebskostenarten kann der Vermieter jedoch nur auf den Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Ergibt sich eine Änderung der Rechtslage (Gesetz, Satzung der Kommune o.ä.) sind die betroffenen Betriebskostenarten abrechnungsfähig, auch wenn sie nicht mietvertraglich geschuldet sind.

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

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

<sup>9</sup> LSG NSB 22.06.2006, L 8 AS 165/06 ER

<sup>10</sup> BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

<sup>11</sup> LSG BE-BB 08.03.2006, L 19 B 42/06 AS ER

<sup>12</sup> BGS 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

<sup>13</sup> <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/betrkv/gesamt.pdf>

Darüber hinaus sind Beträge für Garagen, Gartenbenutzung, Instandhaltungsrücklagen, Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümerversuchen, Bankentgelte, Portokosten, Zinsen (z. B. für einen Kredit um Heizöl einzukaufen), Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen, Erbbau- oder Erbpachtzins, Wartungskosten, Gastankmiete, Leasingkosten für den Öltank, Reparaturkosten, Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung, Kosten der Wach- und Schließgesellschaft, Spülung der Fußbodenheizung, Fassadenreinigung, Mehrwertsteuer auf den Endbetrag der Abrechnung, Kosten für die Erstellung der Abrechnung (gilt nicht für die Erstellung der Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung bzw. die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten) und Umlageausfallwagnis (gilt nicht für Sozialwohnungen) keine Betriebskosten.

Folgende Positionen sind nach der BetrKV abrechnungsfähig (abschließende Aufzählung):

1.	<u>Öffentliche Lasten</u>
	z. B. <u>Grundsteuer</u> , <u>Regenwassergebühr</u> , <u>Straßenreinigung</u>
2.	<u>Wasserversorgung</u>
	Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Anmietung und anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (nur die Hauptwasseruhr, NICHT zusätzliche Wasseruhren in den Mietwohnungen), Kosten ihrer Verwendung einschl. Eichung sowie Berechnung und Aufteilung, Wartung von Wassermengenreglern, Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe
3.	<u>Entwässerung</u>
	Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Betrieb einer Entwässerungspumpe. Kosten für Reparaturen am Abflussrohr sind keine Entwässerungskosten. Ggf. fallen solche Kosten unter Kleinreparaturen (Ziffer 2.3)
4.	<u>Aufzug</u>
	Kosten für den Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage, nicht jedoch die Kosten für die Reparatur des Aufzuges.
5.	<u>Straßenreinigung</u>
	für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtende Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen
6.	<u>Müllbeseitigung</u>
	für die Müllabfuhr zu entrichtende Gebühren, Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung
7.	<u>Gebäudereinigung</u>
	Kosten für die Reinigung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen im Haus (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküche oder Fahrkorb des Aufzuges), NICHT: Streumittel im Winter oder kompletter Winterdienst
8.	<u>Ungezieferbekämpfung</u>
	nur zur Vorsorge, NICHT bei akuten Befall
9.	<u>Gartenpflege</u>
	Pflege und Zurückschneiden von Sträuchern usw., Schneiden und Ausasten von Bäumen, Entfernen von Pflanzen und Gehölzen, soweit gärtnerisch sinnvoll, Einsäen von Blumen, Bodenauflockerung, Umgraben der Beete, Düngen, Mulchen, Beseitigung von Unkraut usw., Entfernen des Laubs und anderer Pflanzenteile, Reinigungsarbeiten, Beseitigung der Gartenabfälle, Schädlingsbekämpfung und Schutzmaßnahmen, Rasenpflege, z. B. Vertikutieren und Nachsäen, u. U. auch Neueinsäen, Spreng- und Gießwasser, lfd. Kosten für Rasenmäher u. a. Geräte, z. B. Benzin, Schmierstoffe, Erneuerung von Pflanzen bzw. Ersatzbepflanzung, soweit die bisherigen Pflanzen durch Alterung oder Witterungseinflüsse eingegangen sind. Sofern die geltend gemachten Kosten sowohl für Eigenheime als auch Mietwohnungen jedoch unterhalb der vom DMB ermittelten durchschnittlichen Kosten von 0,10 Euro pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat liegen, kann eine weitergehende Überprüfung unterbleiben.
10.	<u>Beleuchtung</u>
	Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und für die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume oder Waschküche
11.	<u>Schornsteinreinigung</u>
	Kehrgebühren; diese Kosten können alternativ auch bei den Betriebskosten für die Heizung abgerechnet werden (Nr. 17).

12.	<u>Sach- und Haftpflichtversicherung</u>
	Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug; NICHT: Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümergevereinen, Reparaturkostenversicherung, Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung
13.	<u>Hauswart</u>
	Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese NICHT die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Führt der Hausmeister diese Tätigkeiten aus, dürfen keine Personal- und Lohnkosten bei den Kostenarten 7, 5 und/oder 9 entstehen. Sofern die geltend gemachten Kosten für das gesamte Gebäude im Jahr 500,00 Euro nicht überschreiten, kann eine weitergehende Überprüfung unterbleiben.
14.	<u>Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen</u>
	Kosten des Betriebsstroms, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft einschl. Einstellung durch eine Fachkraft, Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörende Antennenanlage, Gebühren die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, lfd. mtl. Grundgebühren für Breitbandanschlüsse. Die Kosten können nur dann berücksichtigt werden. Bei Bestandswohnungen sind die Aufwendungen berücksichtigungsfähig, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages kein Wahlrecht hierzu hatte, bei Neuanmietungen, nur dann, wenn ebenfalls bei der Anmietung der Unterkunft kein Wahlrecht besteht und der Einzug in eben diese Wohnung erforderlich ist (z. B. kein Alternativwohnraum vorhanden). Darüber hinaus müssen die Kosten der Unterkunft auch mit den Kosten für Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen insgesamt angemessen sein (Ziffer 2.4.2). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.
15.	<u>Kosten der Wäschepflege</u>
	Betriebsstrom, Kosten für die Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Wasserversorgung entsprechend Ziffer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
16.	<u>Sonstige Betriebskosten</u>
	Die sonstigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag eindeutig und unmissverständlich festgelegt werden. Folgende Kosten können nach der Rechtsprechung als "sonstige Betriebskosten" vereinbart werden, vorausgesetzt, sie werden dort namentlich benannt: Kosten für ein <u>Schwimmbad</u> , <u>Sauna</u> oder andere <u>Gemeinschaftseinrichtungen</u> , Prüfgebühren für <u>Feuerlöscher</u> , Kosten der <u>Dachrinnenreinigung</u> , turnusmäßige Prüfung einer <u>Elektroanlage</u> , die sog. <u>Elektrorevision</u> , <u>Überprüfungskosten für andere technische Einrichtungen</u> , z. B. Gasleistungen, <u>Pförtner</u> , <u>Concierge</u> oder <u>Doorman</u> , sofern aufgrund der Verhältnisse vor Ort dies tats. erforderlich ist, Kosten für die Anmietung und Wartung von <u>Rauchwarnmeldern</u> , auch wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde. <sup>14</sup>
17.	<u>Heizkosten</u>
	Die Verbrauchskosten der Heizung zählen zu den Heizkosten (Ziffer 9.1). Die Betriebskosten der Heizung ( <u>Betriebsstrom</u> , Kosten für die <u>Thermenwartung</u> (wenn mietvertraglich vereinbart), <u>Immissionsmessung</u> , <u>Verbrauchsabrechnung</u> , Stromkosten für die <u>Umwälzpumpe</u> ), sowie die Kosten für die <u>Erstellung der Heizkostenabrechnung</u> sind zusätzlich zu den Verbrauchskosten zu berücksichtigen (Ziffer 9.2)
18.	<u>Kosten der zentralen Warmwasserbereitung</u>
	Verbrauchskosten und Betriebskosten (Betriebsstrom, Kosten für die Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchsabrechnung) für die Warmwasserbereitung zählen ab dem 01.01.2011 zu den Heizkosten (Ziffer 8.2).

## 2.4 Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis

### 2.4.1 Kosten für Reparaturen, Entrümpelung

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

<sup>14</sup> BGH 22.01.2008, VI ZR 126/07

Nach zwei Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofes aus 1989 und 1992 muss der Mieter Kosten für Kleinreparaturen übernehmen, wenn der Mietvertrag eine wirksame Kleinreparaturklausel enthält. Dies ist der Fall, wenn

- eine Obergrenze für einzelne Kleinreparaturen genannt ist (lt. akt. Rechtsprechung bis ca. 100 Euro),
- eine Obergrenze für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres (z. B. 8 Prozent der Jahresmiete) und
- nur Reparaturen an Gegenständen erfasst werden, die dem unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen.

Ferner darf der Mieter nur zur Bezahlung der Kleinreparatur per Mietvertrag verpflichtet werden - nicht aber zur Durchführung der Arbeit oder zur Beauftragung der Handwerker. Erfüllt die Kleinreparaturklausel nicht die vorgenannten Voraussetzungen, ist sie unwirksam und stellt damit keine berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten dar.

#### **2.4.2 Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale**

Die Kosten für eine Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum und Gartennutzung sind nur dann berücksichtigungsfähig, wenn die Unterkunft nur in Verbindung mit den Leistungen/Ausstattungsmerkmalen anzumieten war und die Miete auch unter Berücksichtigung der Kosten insgesamt angemessen ist<sup>15</sup>. Gleiches gilt für einen Zuschlag für die Küchenmöblierung<sup>16</sup>, Teil- oder Vollmöblierung der Wohnung und bei Kosten für Kabelanschluss/Gemeinschaftsantenne (Ziffer 2.3 Nr. 14). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

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

Wälzt der Vermieter die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB auf den Mieter ab, gehören diese Kosten, auch wenn sie weiterhin gesondert ausgewiesen sind, zur vertraglich geschuldeten (Kalt-)Miete<sup>17</sup> (Ziffer 2.2.1).

#### **2.4.3 Weitere Annexkosten**

Zu den Annexkosten zählen auch die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche<sup>18</sup>. Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. können Fragen bezüglich eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs geklärt werden (Ziffer 12 ff). Die Aufwendungen für eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. der Pflegefachkraft, welche zur Beurteilung, inwieweit Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, notwendig ist (Ziffer 6.4.1.2), zählen ebenfalls zu den Annexkosten und sind als sonstige Kosten für die Unterkunft anzuerkennen. Gleiches gilt für die Aufwendungen für die Ermittlung eines bauwirtschaftlichen Bedarfes nach Ziffer 4.3 (Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur).

### **3. Besondere Mietverhältnisse**

#### **3.1 Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft**

Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften sind einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung gleichgestellt. Werden bei Untermietverhältnissen auch Kosten für Strom oder Telefon im Rahmen einer Bruttomiete (Inklusivmiete) verlangt, können diese ab 01.01.2011 als Unterkunftskosten/Heizkosten berücksichtigt werden<sup>19</sup>. Voraussetzung hierfür ist, dass die Unterkunftskosten/Heizkosten auch mit diesen Kosten insgesamt angemessen sind.

Vermietet die leistungsberechtigte Person Teile der selbst bewohnten Unterkunft, ist der abgeschlossene Untermietvertrag Grundlage für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Unterkunft und Heizung, indem die tatsächlichen Kosten für die bewohnte Unterkunft um die tatsächlichen Einnahmen aus dem Untermietvertrag gemindert werden (s. auch Ziffer 5).

<sup>15</sup> BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

<sup>16</sup> BSG 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

<sup>17</sup> BSG 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr. 15

<sup>18</sup> BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

<sup>19</sup> BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/10 R

### 3.2 **Mietverhältnisse zwischen Verwandten**

Bei einem Mietverhältnis zwischen Verwandten ist von Bedeutung, dass die leistungsberechtigte Person einer tatsächlichen Forderung zur Zahlung der vereinbarten Miete und Betriebskosten ausgesetzt ist und diese nicht dauerhaft gestundet wird<sup>20</sup>. Dieses ist insbesondere dann zu prüfen, wenn der Mietvertrag während des Leistungsbezuges oder kurz vor der Antragstellung abgeschlossen wird. Zur Feststellung, ist daher ein Nachweis über die getätigten Mietzahlungen von der leistungsberechtigten Person vorzulegen. In Fällen, in denen ein Mietverhältnis nicht glaubwürdig dargelegt wird, ist im Rahmen der Auskunftspflicht abzufragen, ob die Mieteinnahmen seitens des Vermieters beim zuständigen Finanzamt versteuert werden (§ 60 SGB II). Sofern es sich beim Vermieter um eine gegenüber der leistungsberechtigten Person zum Unterhalt verpflichtete Person handelt, ist das Finanzamt auskunftsverpflichtet (§ 21 Abs. 4 SGB II). Ggf. ist zu prüfen, ob die Sachverhaltsaufklärung durch einen Hausbesuch zur Inaugenscheinnahme der Wohnverhältnisse erfolgen kann.

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

Ein Mietvertrag unter Familienmitgliedern ist sozialleistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen, wenn ein Missbrauchsfall nahe liegt. Ein Anhaltspunkt hierfür kann sein, wenn vorher die Unterkunft unentgeltlich gewährt und der Mietvertrag in dem Bewusstsein abgeschlossen wurde, dass die Miete aufgrund von Sozialleistungen finanziert werden kann. Weitere Anhaltspunkte für ein „zweifelhaftes“ Mietverhältnis liegen vor wenn die leistungsberechtigte Person viele Jahre mit (unterschiedlichen) Familienmitgliedern in rechtlich unregelmäßigen Verhältnissen lebt, von den Familienmitgliedern zu keinem Zeitpunkt versucht wurde, Forderungen aus dem „Mietvertrag“ zu realisieren und jahrelang die vollständigen Heiz- und Betriebskosten für die Unterkunft übernommen wurden, ohne diese bei der leistungsberechtigten Person einzufordern<sup>21</sup>. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch vor, wenn die mietfordernde Partei glaubhaft darlegt, dass die Mieteinnahmen zur Sicherstellung des eigenen Lebensunterhaltes benötigt werden.

### 3.3 **Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum**

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

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

Sofern die Angaben nicht wie vorgenannt ermittelt werden können, ist bei Antragstellung bzw. Aufnahme der Tätigkeit die leistungsberechtigte Person zu befragen, wie viel m<sup>2</sup> für die Durchführung der Tätigkeit benutzt werden.

Das vorgenannte gilt auch für die Ausübung von Kindertagespflege<sup>22</sup>.

Sind bei der Tagespflege die darauf entfallenden Anteile nicht bestimmbar, kann eine Aufteilung nach dem Kopfteilprinzip erfolgen (s. Fachlichen Hinweise der BA zu §§ 11-11b SGB II, Anlage 5).

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person bewohnt eine 85m<sup>2</sup> große Wohnung und nutzt 15m<sup>2</sup> davon gewerblich. An Aufwendungen fallen 420,00 € für Kaltmiete inkl. Betriebskosten und 75,00 € an Heizkosten an. Der Anteil für die gewerbliche Nutzung beträgt 17,65% (15m<sup>2</sup> x 100 / 85m<sup>2</sup>). Somit sind 74,13 € (17,65 % von 420,00 €) von den Unterkunftskosten und 13,24 € (17,65% von 75,00 €) von den Heizkosten in Abzug zu bringen. An Unterkunftskosten sind 345,87 € (420,00 € - 74,13 €) und an Heizkosten 61,76 € (75,00 € - 13,24 €) anzuerkennen.

<sup>20</sup> BSG 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; BSG 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

<sup>21</sup> LSG NRW 16.02.2016, L 2 AS 242/12.

<sup>22</sup> LSG MVP 18.12.2008, L 8 AS 60/08

### 3.4 **Staffelmietverträge**

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

Solange für den gesamten Zeitraum die Unterkunftskosten angemessen bleiben, kann bei einem Umzug dem Staffelmietvertrag zugestimmt werden. Sind die Kosten der Unterkunft bereits im ersten Jahr nicht angemessen, kann eine Zustimmung nicht erfolgen. Übersteigt die Miete erst im Laufe der Mietzeit die angemessenen Kosten, können die Kosten zunächst, solange sie angemessen sind, anerkannt werden. Sobald absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person zu diesem Zeitpunkt weiter auf Leistungen angewiesen sein wird, ist sie darauf hinzuweisen, dass die Miete und Betriebskosten nur im angemessenen Umfang anerkannt werden. Es ist rechtzeitig ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.5 ff).

### 3.5 **Nutzungsentgelte/besondere Wohnformen**

Die für Obdachlosenunterkünfte und andere durch Ordnungsbehörden in Anspruch genommene Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Ist eine Unterbringung in einer solchen Unterkunft oder Unterbringung bei z. B. Verwandten/Bekannten nicht möglich, können im Ausnahmefall auch die Kosten für ein einfaches Hotel- oder Pensionszimmer übernommen werden. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II, zu halten.

Sofern nach dem Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II die während des Asylverfahrens bewohnte Unterkunft von der leistungsberechtigten Person zum Zwecke der Abwendung von Obdachlosigkeit bewohnt wird, ist bis zum Bezug einer eigenen angemieteten Wohnung, die hierfür von der zur Vermeidung von Obdachlosigkeit verpflichtete Behörde geltend gemachten Nutzungsentgelte zählen zu den Unterkunftskosten. Die Höhe des Entgeltes ergibt sich aus der jeweiligen Gebührensatzung.

Hat die in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnende leistungsberechtigte Person bei Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II einen Untermietvertrag mit der im Rahmen des Asylverfahrens zur Unterbringung verpflichteten Behörde geschlossen, findet Ziffer 3.1 Anwendung.

Vom ehemaligen Vermieter können Nutzungsentgelte verlangt werden, wenn die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Räumung weiter durch die leistungsberechtigte Person tatsächlich bewohnt wird. Die vom Vermieter schlüssig dargelegte Nutzungsentschädigung zählt zu den Unterkunftskosten. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II, zu halten.

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

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

Ist der Wohnraum einer leistungsberechtigten Person derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z. B. Bett, Schrank) und persönlichen Gegenstände (z.B. Geschirr, Kleidung) nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Unterkuftsbedarf auch angemessene Kosten für eine vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies kann regelmäßig bei einer Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft der Fall sein. Die anfallenden Einlagerungskosten müssen gemessen an den eingelagerten Gegenständen angemessen sein und die Gesamtkosten (Unterkunfts- und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen Kosten nicht übersteigen<sup>23</sup>.

### 3.6 **Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden**

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

<sup>23</sup> BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R



## 4. Kosten für Haus- und Wohneigentum

### 4.1 Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand

Für das selbst bewohnte Haus- und Wohneigentum ist eine Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes vorzunehmen und zu dokumentieren. Die hierfür notwendigen Angaben sind durch die leistungsberechtigte Person in der Bescheinigung über selbst genutzten Wohnraum (Anlage 2b) zu machen. Die in der DVO zu § 82 SGB XII genannten Kosten können nur ein Anhaltspunkt dafür sein, in welchem Umfang berücksichtigungsfähige Kosten im Rahmen des § 22 SGB II entstehen<sup>24</sup>.

Bei der Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes für das selbst genutzte Eigenheim sind die Aufwendungen des laufenden Kalenderjahres oder soweit dies nicht möglich ist, die des Vorjahres zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der konkreten Angemessenheit der Aufwendungen ist die Jahressumme auf Monatsbeträge umzurechnen. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass zur Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes die jeweils aktuellen Unterlagen benötigt werden, und diese nach Erhalt vorzulegen sind.

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

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

Die Höhe der Zinsverbindlichkeiten ist nach einzelnen Kreditverträgen aufzuschlüsseln.

Im Regelfall zählen Tilgungsleistungen, Abschreibungen und Aufwendungen für Verbesserungen u. ä. nicht zum Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand, da diese der Vermögensbildung dienen. Ebenfalls sind die Ausgaben für den Kauf auf Rentenbasis (Leibrentenzahlung bei vorbehaltenem Rücktritt) bzw. die zu zahlenden Raten für einen Mietkauf nicht anzuerkennen<sup>25</sup>.

In Ausnahmefällen können Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten anerkannt werden<sup>26</sup>. Voraussetzung hierfür ist, dass die Tilgungsverpflichtung zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar ist und die leistungsberechtigte Person vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternimmt, die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Darüber hinaus muss der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt sein, die Finanzierung weitgehend abgeschlossen sein, der Vermögensaufbau, welcher durch die Übernahme der Tilgungsleistungen stattfindet, in einer überschaubaren Übergangszeit erfolgt sein und die Berücksichtigung der Tilgungsleistungen der Vermeidung von möglicherweise noch höherer Kosten für die Allgemeinheit, etwa in Form der Übernahme von Umzugskosten oder höherer Mietkosten dient<sup>27</sup>. Liegt sodann der notwendige Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand des Wohneigentums inklusive der anerkannten Tilgungsleistungen unter den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung, kommt eine Anerkennung der Tilgungsleistungen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine Mietwohnung in Betracht.

⇒ Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge

Hierzu gehören z. B. die Grundsteuer, Kanalisationsgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gebühren für Müllabfuhr, Wasser- und Abwassergebühren, Gebäudehaftpflicht- und Brandversicherung (Ziffer 2.3 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 12).

⇒ Erhaltungsaufwand

Die Instandhaltungspauschale gehört nicht zum Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand für das Wohneigentum<sup>28</sup>. Ebenso sind die Ausgaben (einschl. Schuldzinsen) für Um- und Anbauten sowie für Verbesserungen des Wohneigentums nicht als Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand anzuerkennen.

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

<sup>24</sup> BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

<sup>25</sup> BSG 16.02.2012, B 4 AS 14/11R; BSG 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R

<sup>26</sup> BSG 18.06.2009, B 14/11b AS 67/06 R

<sup>27</sup> BSG 03.12.2015, B 4 AS 49/14

<sup>28</sup> BSG 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

⇒ sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes  
Hierzu gehören z. B. Schornsteinreinigung, Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern und Gartenpflege (Ziffer 2.3 Nr. 9, 11 und 16) sowie die Anteiligen Kosten für die Erstellung eines Energieausweises bei Eigentümergeinschaften, da diese die Pflicht haben, einzelnen Eigentümern bei Verkauf oder Vermietung ihrer Wohnung einen Energieausweis bereitzustellen.

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

#### **4.2 Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung**

Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hat monatsweise zu erfolgen, obwohl zur Prüfung der Angemessenheit bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime nicht monatlich, sondern ggf. jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen. Für eine monatliche Gewährung von durchschnittlichen Aufwendungen besteht keine Rechtsgrundlage. Die "Verrechnung" von Monaten, in denen seitens des Jobcenters an die leistungsberechtigte Person zu viel gezahlt wurde, mit solchen, in denen zu wenig gezahlt wurde, scheidet ebenfalls mangels Rechtsgrundlage aus<sup>29</sup>. Eine solche Vorgehensweise ist nur im Rahmen einer vorläufigen Bewilligung möglich. Die endgültige Bewilligung kann erfolgen, sobald die genauen Aufwendungen für das Jahr bekannt sind. Eine sich per Saldo ergebende Überzahlung kann nach § 41a Abs. 3, 6 SGB II zurückgefordert werden.

#### **4.3 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur**

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

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

Solche unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem selbst bewohnten Wohneigentum sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf einen längeren Zeitraum zu verteilen<sup>30</sup>. Im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten sind diese Aufwendungen als Zuschuss zu bewilligen.

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

Bei einer Bewilligung sollte die Rechnung des ausführenden Handwerkers/Unternehmens zunächst zu 90% beglichen werden. Erst nachdem auch durch die leistungsberechtigte Person gegenüber dem Jobcenter bescheinigt wurde, dass die Arbeiten auch als ordnungsgemäß ausgeführt abgenommen wurden, also keine Nachbesserungen oder dergleichen mehr erforderlich sind, ist der Restbetrag zur Auszahlung zu bringen.

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

In allen anderen Fällen, ist der Antrag auf Instandhaltung/Reparatur des selbstgenutzten Wohneigentums nebst Einverständniserklärung (Anlage 6a) der leistungsberechtigten Person und regelmäßig 3 Kostenvoranschlägen zu der beantragten Instandhaltung/Reparatur, sowie der Angabe zu den tatsächlichen und angemessenen Unterkunftskosten dem Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II zu übersenden. Sofern weitere Unterlagen zu dem Hausgrundstück vorliegen sind diese ebenfalls dem Antrag beizufügen. Der Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II beauftragt ei-

<sup>29</sup> BSG 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

<sup>30</sup> BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

nen Architekten zur Beurteilung der Unabweisbarkeit der Instandhaltung/Reparatur, Beurteilung, ob durch die Instandhaltung/Reparatur zu keiner Verbesserung des Standards führt und ob die die Aufwendungen für Instandhaltung/Reparatur angemessen sind, ein. Die Stellungnahme des Architekten wird an das Jobcenter gesandt, damit von dort die Entscheidung über den Antrag erfolgt.

Unabhängig von dem vorgenannten Verfahren, ist in sämtlichen Fällen eine Kopie des Bescheides über die Bewilligung der Instandhaltung/Reparatur an den Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II zu übersenden.

Beispiel:

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

## 5. **Zuwendungen Dritter / Einnahmen aus dem Mietverhältnis**

Unterkunftsbezogene Zuwendungen Dritter wirken mindernd auf die tatsächlichen Unterkunftskosten. Ebenso mindern Einnahmen aus Untervermietung zunächst die tatsächlichen Aufwendungen<sup>31</sup>; Solche Einnahmen sind erst als Einkommen zu berücksichtigen, wenn sie die tatsächlichen Aufwendungen für das Hauptmietverhältnis überschreiten sollten.

## 6. **Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft**

Die abstrakte Angemessenheit der Unterkunft legt unabhängig vom Einzelfall fest, welche Aufwendungen für eine Unterkunft angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich dieser Kriterien, die als mietpreisbildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Der Richtwert für die abstrakte Angemessenheit ist das Produkt aus der abstrakt zulässigen Quadratmeterzahl und dem abstrakt ermittelten Quadratmeterpreis (zulässige Quadratmeter x Quadratmeterpreis = Richtwert für die Angemessenheit) (Ziffer 6.3).

### 6.1 **Zulässige Wohnfläche**

Die zulässige Wohnungsgröße bemisst sich nach der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II, auch wenn alle Bewohner einer Familie angehören (Beispiel: volljährige Geschwister oder Eltern mit dem älter als 25 Jahre altem Kind leben zusammen in einer Unterkunft)<sup>32</sup>. Dies gilt nicht in Fällen, in denen Kinder unter 25 Jahren aufgrund von Einkommen/Vermögen keine Bedarfsgemeinschaft mit den Eltern/dem Elternteil bilden (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II) oder eine Person der Bedarfsgemeinschaft vom Leistungsbezug ausgeschlossen ist oder keine Leistungen erhalten.

Die zulässigen Wohnungsgrößen richten sich nach der Richtlinie über die Soziale Wohnungsförderung in Niedersachsen<sup>33</sup>.

Als zulässige Wohnungsgröße gelten:

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

<sup>31</sup> BSG 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

<sup>32</sup> BSG 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

<sup>33</sup> RdErl. d. MS 01.09.2011 Nds. MBl. Nr. 38/2011 S.78 VORIS 23400 <http://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&query=VVND-234000-MS-20110901-SF&psml=bsvorisprod.psml&max=true>

Zur Prüfung, ob die Wohnfläche für eine in Aussicht genommene Unterkunft ausreichend ist, kann der europäische Standard zur Überbelegung (je angefangene zwei Personen 10m<sup>2</sup> zzgl. 8m<sup>2</sup> je Person) herangezogen werden.

Beispiel bei 3 Personen:

$(2 \cdot 10\text{m}^2) + (3 \cdot 8\text{m}^2) = 44\text{m}^2$ . Sofern also die Unterkunft lediglich über 43 m<sup>2</sup> verfügt, darf eine Vermietung an einen 3-Personen-Haushalt nicht erfolgen, da die Unterkunft ansonsten überbelegt wäre.

## 6.2 **Bestimmung des Richtwertes**

Der Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsgebiet eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.

Zur Bestimmung des abstrakten Quadratmeterpreises im Landkreis Hildesheim werden die Mietangebote des Wohnungsmarktes im Landkreis Hildesheim laufend erhoben, aktualisiert und regelmäßig ausgewertet.

Entsprechend der Grundsätze des Bundessozialgerichts zum räumlichen Vergleichsgebiet wurde der Landkreis Hildesheim in drei Regionen aufgeteilt, die den jeweiligen räumlichen Vergleichsmaßstab bilden. Die Stadt Hildesheim bildet die Region I. Die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im Süden und Westen des Landkreises Hildesheim bilden die Region II und die Städte und Gemeinden im Norden und Osten des Landkreises Hildesheim bilden die Region III.

Die Quadratmeterpreise der jeweiligen Region werden entsprechend der nach der Richtlinie über die Soziale Wohnungsförderung in Niedersachsen zulässigen Wohnungsgrößen (Ziffer 6.1) differenziert ermittelt und ausgewertet.

### 6.2.1 **Energetisch sanierter Wohnraum**

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

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

des Gebäudes unter 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a) liegt. In diesem Fall ist der angemessene Quadratmeterpreis der Kaltmiete um 0,50 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Bei einem vorgenannten Wert des Gebäudes zwischen 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und einschließlich 125 kWh/(m<sup>2</sup>·a), handelt es sich um ein teilweise energetisch saniertes Gebäude. In diesem Fall der angemessene Quadratmeterpreis der Kaltmiete um 0,25 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

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

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

### 6.3 Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten

Zur Beurteilung der Frage von angemessenen Unterkunftskosten ist der Richtwert (Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis) entscheidend (Ziffer 6).

Für die Regionen gelten aktuell folgende Quadratmeterpreise und Richtwerte:

ab 01.07.2017

Haushaltsgröße	angemes- sene Woh- nungs- größe in m <sup>2</sup>	Region I Hildesheim					
		Kaltmiete	Betriebs- kosten	Gesamt/m <sup>2</sup>	Richtwert	Erhöhung wg. energeti- scher Sanierung	
						<100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	100-125 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
1-Personen- Haushalt	50	6,20 €	1,72 €	7,92 €	396,00 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen- Haushalt	60	5,57 €	1,39 €	6,96 €	417,60 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen- Haushalt	75	5,53 €	1,36 €	6,89 €	516,75 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen- Haushalt	85	5,54 €	1,37 €	6,91 €	587,35 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen- Haushalt	95	5,65 €	1,36 €	7,01 €	665,95 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	5,70 €	1,08 €	6,78 €	67,80 €	5,00 €	2,50 €

ab 01.07.2017

Haushaltsgröße	angemes- sene Woh- nungs- größe in m <sup>2</sup>	Region II Alfeld, Duingen, Elze, Freden, Gronau, Lamspringe, Sibbesse					
		Kaltmiete	Betriebs- kosten	Gesamt/m <sup>2</sup>	Richtwert	Erhöhung wg. energeti- scher Sanierung	
						<100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	100-125 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
1-Personen- Haushalt	50	4,94 €	1,72 €	6,66 €	333,00 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen- Haushalt	60	4,77 €	1,39 €	6,16 €	369,60 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen- Haushalt	75	4,75 €	1,36 €	6,11 €	458,25 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen- Haushalt	85	4,67 €	1,37 €	6,04 €	513,40 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen- Haushalt	95	4,44 €	1,36 €	5,80 €	551,00 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	4,05 €	1,08 €	5,13 €	51,30 €	5,00 €	2,50 €

ab 01.07.2017

		Region III Algermissen, Bad Salzdetfurth, Bockenem, Diekhöfen, Giesen, Harsum, Holle, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten, Söhlde					
Haushaltsgröße	angemes- sene Woh- nungs- größe in m <sup>2</sup>	Kaltmiete	Betriebs- kosten	Gesamt/m <sup>2</sup>	Richtwert	Erhöhung wg. energeti- scher Sanierung	
						<100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	100-125 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
1-Personen- Haushalt	50	5,27 €	1,72 €	6,99 €	349,50 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen- Haushalt	60	5,07 €	1,39 €	6,46 €	387,60 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen- Haushalt	75	5,01 €	1,36 €	6,37 €	477,75 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen- Haushalt	85	4,90 €	1,37 €	6,27 €	532,95 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen- Haushalt	95	4,86 €	1,36 €	6,22 €	590,90 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	4,62 €	1,08 €	5,70 €	57,00 €	5,00 €	2,50 €

Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurden die ab 01.01.2009 jeweils festgelegten Richtwerte in der Anlage 1 zusammengefasst.

#### 6.4 **Konkrete Angemessenheit**

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die anzuerkennenden, tatsächlichen Unterkunftskosten und die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten gegenüber zu stellen.

Bei einem selbstgenutztem Eigenheim ist der durchschnittlich monatlich anfallende Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für die tatsächlichen Unterkunftskosten zur Prüfung der konkreten Angemessenheit zu Grunde zu legen. Bei erstmaliger Beantragung von Leistungen sind die Aufwendungen des Vorjahres maßgeblich und auf einen durchschnittlichen Monatsbetrag umzurechnen. Bei Änderung der Verhältnisse im laufenden Leistungsbezug (z. B. neuer Bescheid über Grundsteuer, Wasser/Abwasser usw.) ist der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand neu zu ermitteln und auf einen durchschnittlichen Monatsbetrag umzurechnen.

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit bei selbstgenutztem Eigenheim sind der monatliche Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand und die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten zu vergleichen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten unter dem Richtwert, sind die Unterkunftskosten angemessen und in die Leistungsberechnung einzustellen.

Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten den Richtwert, ist zu ermitteln, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen (Bsp. Krankheit, Behinderung, temporäre Bedarfsgemeinschaft, Bestandsschutz u. ä.), welche eine Abweichung von den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten (Richtwert) nötig machen (Ziffer 6.4.1 ff für Wohnflächenmehrbedarf und Ziffer 6.6 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges).

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

#### 6.4.1 **Abweichender Wohnflächenbedarf**

Der Bedarfsdeckungsgrundsatz gebietet auf der Ebene der konkreten Angemessenheit, nicht schon bei der abstrakt angemessenen Wohnfläche, die Berücksichtigung eines besonderen, etwa behinderungs- oder pflegebedingten Raumbedarfs. Der Bedarfsdeckungsgrundsatz verlangt aber nicht, Wohnflächen für auswärts studierende Kinder vorzuhalten<sup>34</sup>, auch begründet Blindheit regelmäßig keinen Flächenmehrbedarf<sup>35</sup>, ebenso Tierhaltung.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> BVerwG 22.8.1985, 5 C 57.84

<sup>35</sup> LSG FSB 14.9.2010, L 11 AS 359/10 B ER

<sup>36</sup> Dietmar Berlit, Münden, Sozialgesetzbuch II, 5. Auflage 2013, SGB II § 22 Rn 44-53

#### 6.4.1.1 Ausübung Umgangsrecht

Für eine sog. temporäre Bedarfsgemeinschaft genügt ein dauerhafter Zustand in der Form, dass ein Kind mit einer gewissen Regelmäßigkeit länger als einen Tag bei einem Elternteil wohnt, also nicht nur sporadische Besuche vornimmt<sup>37</sup>. Sofern nachgewiesen wird (schriftliche Erklärung beider Elternteile), dass im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts in dem Haushalt regelmäßig Kinder/Jugendliche, z. B. an den Wochenenden und teilweise in den Schulferien, aufgenommen werden, ist ein zusätzlicher Raumbedarf bei der Berücksichtigung der angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Kinder/Jugendlichen nicht dauerhaft in der Unterkunft leben, sondern nur während der Zeiten der Ausübung des Umgangsrechts. Daher kann hier nicht von dem gleichen Wohnbedarf ausgegangen werden, als er bei dauerhaft untergebrachten Kindern/Jugendlichen gegeben ist. Damit der regelmäßige Aufenthalt von Kindern bei dem umgangsberechtigten Elternteil (z. B. jedes 2. Wochenende, die hälftigen Ferien und Feiertage sowie ein Tag unter der Woche) in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden kann, ist der Wohnflächenmehrbedarf für die Kinder zur Hälfte zu berücksichtigen<sup>38</sup>. Durch die hälftige Berücksichtigung des Wohnflächenmehrbedarfes, kann es zu einer angemessenen Wohnfläche kommen, die zwischen den unter Ziffer 6.1 genannten Wohnungsgrößenkategorien liegt. Zur Vermeidung von Ungleichgewichten zwischen den angemessenen Unterkunfts-kosten der temporären Bedarfsgemeinschaft und regulären Bedarfsgemeinschaft, insbesondere bei kleinen Bedarfsgemeinschaften, wird die bisherige Rechtsauffassung aufgegeben. Der Richtwert der angemessenen Unterkunfts-kosten für den Wohnflächenmehrbedarf wird anteilig anhand der Differenz zwischen den beiden Wohnungsgrößenkategorien ermittelt. Die Richtwerte zu den angemessenen Unterkunfts-kosten für den Wohnflächenmehrbedarf können der Anlage 1 entnommen werden.

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

Für den Elternteil ist ein 1-Personenhaushalt (50m<sup>2</sup>) berücksichtigen, bei Aufenthalt der Kinder erhöht sich die Haushaltsgröße auf 3 Personen (75m<sup>2</sup>). Der Wohnflächenmehrbedarf zwischen dem 1-Personenhaushalt und dem 3-Personenhaushalt beträgt 25m<sup>2</sup>. Hiervon ist für die Kinder die Hälfte zu berücksichtigen. Der Wohnflächenmehrbedarf von 12,5m<sup>2</sup> (25m<sup>2</sup> x 0,5) ist zu der Wohnfläche des Elternteils von 50m<sup>2</sup> zu hinzuzurechnen, so dass eine Wohnfläche von 62,5m<sup>2</sup> (12,5m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup>) als angemessen zu berücksichtigen ist.

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

Bei weiteren möglichen Fallgestaltungen ist vor Entscheidung eine Einzelfallregelung zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II, abzustimmen.

#### 6.4.1.2 Krankheit/Behinderung

Ist eine Person aufgrund von Krankheit/Behinderung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so kann zusätzlicher Wohnraum anerkannt werden. Sofern nicht in eigener Zuständigkeit aufgrund des Sachverhaltes eigenständig eine Entscheidung über den zusätzlichen Wohnflächenbedarf getroffen werden kann, ist zur Beurteilung, inwieweit die Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, unter konkreter Fragestellung eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. der Pflegefachkraft einzuholen. Hierzu ist vorab eine Einverständniserklärung (Anlage 6b) durch die leistungsberechtigte Person zu erteilen. Die Anschrift der Pflegefachkraft kann beim Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II angefragt werden. Auf Grundlage dieser Stellungnahme ist in eigener Zuständigkeit über den zusätzlichen Wohnflächenbedarf zu entscheiden. Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

*Bestandsschutzregelung:*

*In noch laufenden Widerspruchs- und anhängigen Klageverfahren sowie Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X, die vor dem 06.05.2006 liegen, ist eine erneute Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung erforderlich. In diesen Fällen ist bei Nachweis einer Schwerbehinderung die angemessene Wohnfläche pauschal um 10m<sup>2</sup> zu erhöhen (Schreiben vom 26.10.2010).*

<sup>37</sup> LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

<sup>38</sup> LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER; LSG BWB 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B

#### **6.4.1.3 Absehbare Änderung der Personenzahl**

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

Bei kurzfristiger Inhaftierung (bis zu 6 Monate) eines Bedarfsgemeinschaftsmitgliedes ist diese Person weiterhin als Bedarfsgemeinschaftsmitglied zu berücksichtigen. Bei einer Haftdauer von 6 Monaten oder länger kommt eine Berücksichtigung der inhaftierten Person als Bedarfsgemeinschaftsmitglied nur noch in besonderen Einzelfällen in Betracht. Die Berücksichtigung einer längerfristig Inhaftierten Person (mehr als 12 Monate) als Bedarfsgemeinschaftsmitglied kommt nicht in Betracht.

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

#### **6.4.1.4 Alleinerziehende**

Bei einer alleinerziehenden Person kommt keine pauschale Erhöhung der Wohnfläche um 10m<sup>2</sup> nach B 7.2 der Richtlinie über die Soziale Wohnungsförderung in Niedersachsen in Betracht. Wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei der Bestimmung der Wohnungsgröße für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen<sup>39</sup>. Auch rechtfertigt die Tatsache der Alleinerziehung für sich genommen keinen erhöhten Wohnflächenbedarf.

*Bestandsschutzregelung:*

*Sofern ein Wohnflächenmehrbedarf aufgrund von Alleinerziehung zugebilligt wurde, ist dieser so lange zu berücksichtigen, bis die leistungsberechtigte Person Grund zur Überprüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gibt (i.d.R. Wohnungswechsel oder Änderung der Familienverhältnisse) (Ziffer 6.4.1.5).*

#### **6.4.1.5 Bestandsschutz**

Für Personen, die bereits vor dem Inkrafttreten der Geschäftsanweisung Leistungen für Unterkunftskosten beziehen und eine Unterkunft bewohnen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessenen ist und bei denen die Anwendung des ab Inkrafttreten gültigen Richtwertes die Unangemessenheit der Unterkunft zur Folge hätte, wird Bestandsschutz gewährt. Die Gründe hierfür sind aktenkundig zu machen.

Erst bei Änderung der Verhältnisse und dadurch notwendigen erneuten Prüfung der konkreten Angemessenheit (Neuanmietung einer Unterkunft, Änderung der Personenzahl im Haushalt, Vorlage Betriebskostenabrechnung usw.) nach dem Inkrafttreten sind die unter Ziffer 6.3 genannten Richtwerte anzuwenden.

Wurde in der Vergangenheit bereits eine Absenkung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung geregelt und seither die angemessenen Aufwendungen in der Leistungsbeurteilung eingestellt, ist zu überprüfen, ob sich die aktuell gültigen Richtwerte erhöht haben. In diesem Fall ist nunmehr der neue, höhere Richtwert in die Leistungsbeurteilung einzustellen.

Beispiel zur Gewährung des Bestandsschutzes:

Eine Familie beantragt am 01.12.2009 Leistungen nach dem SGB II. Die geltend gemachten Kosten der Unterkunft sind nach den im Dezember 2009 geltenden Richtwerten angemessen. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft werden daher in die Hilfeberechnung eingestellt. Durch Änderung der Geschäftsanweisung zum 01.02.2010 werden die Richtwerte, die für diese Familie maßgeblich sind, herabgesetzt und die Kosten für die Unterkunft sind hierdurch nunmehr unangemessen. In diesem Fall ist Bestandsschutz zu gewähren. Sofern jedoch durch die leistungsberechtigte Person Anlass zur Neuüberprüfung der Kosten der Unterkunft geltend gemacht wird (z. B. es wird im Mai 2010 die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2009/2010 vorgelegt), erfolgt eine erneute Überprüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach den Richtwerten nach der oben dargestellten Bestandsschutzregelung. Sind die Kosten der Unterkunft nunmehr unangemessen (übersteigen den Richtwert des Bestandsschutzes) und sind keine weiteren Gründe ersichtlich, erfolgt die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft unter Angabe der aktuell gültigen Richtwerte.

<sup>39</sup> BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R



## **6.5 Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten**

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

Senkungsmaßnahmen in Form von Untervermietung oder andere Weise sind einer leistungsberechtigten Person regelmäßig zuzumuten, so dass lediglich die Möglichkeit eines Wohnungswechsels (Umzuges) bei Betrachtung des besonderen Einzelfalles unzumutbar sein kann (Ziffer 6.6 ff).

## **6.6 Unzumutbarkeit eines Umzuges**

Die Senkung der Unterkunftskosten durch einen Umzug ist nicht zumutbar, wenn keine Möglichkeit besteht innerhalb des schützenswerten sozialen Umfeldes eine angemessene Unterkunft anzumieten. Ist der leistungsberechtigten Person ein Umzug nicht zuzumuten, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorrübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

Da die Erstattung nicht angemessener Unterkunftskosten der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall ist und die Obliegenheit zur Kostensenkung auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen bleibt, ist in angemessenen Zeitabständen zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit eines Umzuges weiterhin besteht, denn unangemessen hohe Unterkunftskosten werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen Unterkunftskosten<sup>40</sup>

Mögliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit eines Umzuges zur Senkung der Unterkunftskosten begründen können, sind unter Ziffer 6.6.1 ff aufgeführt.

### **6.6.1 Krankheit/Behinderung**

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

Sofern nicht in eigener Zuständigkeit aufgrund des Sachverhaltes eigenständig eine Entscheidung über die Unzumutbarkeit des Umzuges getroffen werden kann, ist zur Beurteilung der Sachlage und eventueller Unzumutbarkeit des Umzuges unter konkreter Fragestellung eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. der Pflegefachkraft einzuholen. Hierzu ist vorab durch die leistungsberechtigten Person eine Einverständniserklärung (Anlage 5a) zu erteilen. Die Anschrift der Pflegefachkraft kann beim Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II angefragt werden. Auf Grundlage dieser Stellungnahme ist in eigener Zuständigkeit über die Unzumutbarkeit, die Unterkunftskosten durch einen Umzug zu senken, zu entscheiden. Wird die Unzumutbarkeit eines Umzuges festgestellt, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorrübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

### **6.6.2 Belange von Eltern und Kindern**

Wenn es um die Gründe für die "Unzumutbarkeit" von Kostensenkungsmaßnahmen (insbesondere durch Umzug) geht, können auch die besonderen Belange von Eltern und Kindern (vor dem Hintergrund des Art. 6 Grundgesetz) solche beachtenswerte Gründe darstellen<sup>41</sup>. Es ist auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder Rücksicht zu nehmen.

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

Aus den vorgenannten Umständen folgt allerdings im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende Umstände schränken allenfalls die Obliegenheiten der leistungsberechtigten Person, die Kosten der Unterkunft zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld, bzw. des Schulbezirkes ein. Die Frage, ob einem Kind ein Schulwechsel zugemutet werden kann, lässt sich dabei nicht schematisch beantworten. Vor allem der im Einzelfall nach einem Umzug zumutbare Schulweg orientiert sich daran, was das Kind schon von der bisherigen Wohnung aus bewältigen musste, ob es etwa mit der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln bereits vertraut ist bzw. bereits einen Schulweg in bestimmter Länge zu Fuß (oder in fortgeschrittenem Alter mit dem Fahrrad) zurücklegen muss.

<sup>40</sup> BSG 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

<sup>41</sup> BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

In der vorgenannten Fallkonstellation ist zu ermitteln, welche Schule besucht wird, welcher Schulweg sich daraus ergibt und ob und ggf. wie eine Nachmittagsbetreuung durch Dritte organisiert ist. Soweit sich hieraus Einschränkungen auf ein bestimmtes schützenswertes soziales Umfeld ergeben, ist zu überprüfen, ob auch in diesem Umfeld ausreichender Wohnraum zu den abstrakt angemessenen Kriterien vorhanden ist.

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

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

#### **6.6.3 Belange von Alleinerziehenden**

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

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

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

In der vorgenannten Fallkonstellation ist zu ermitteln, ob und ggf. wie eine Nachmittagsbetreuung durch Dritte organisiert ist. Soweit sich hieraus Einschränkungen auf ein bestimmtes schützenswertes soziales Umfeld ergeben, ist zu überprüfen, ob auch in diesem Umfeld ausreichender Wohnraum zu den abstrakt angemessenen Kriterien vorhanden ist.

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

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

#### **6.6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges**

Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

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

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Bezug von Arbeitslosengeld II vorübergehend und von kurzer Dauer ist und daher ein Wohnungswechsel unwirtschaftlich sein kann. Aus hiesiger Sicht gestaltet sich die Prognose, ob der Leistungsbezug durch z. B. Arbeitsaufnahme beendet wird und der Zeitraum, in dem dies erfolgt, als äußerst schwierig und ungenau, so dass diesbezüglich eine fehlerfreie Entscheidung nicht getroffen werden kann. Auch zeigt die Statistik, dass der Bezug von Arbeitslosengeld II nicht nur vorübergehend und von kurzer Dauer ist. Aus diesen Gründen wird der Landkreis Hildesheim keine Wirtschaftlichkeitserwägungen anstellen und bei unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht von der Absenkung absehen.

#### **6.7 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)**

Wird festgestellt, dass Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten zumutbar sind, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich zu befehlen, dass die Kosten unangemessen und diese zu senken sind. In der schriftlichen Mitteilung ist der leistungsberechtigten Person eine angemessene Frist (längstens 6 Monate) einzuräumen.

Mietet eine leistungsberechtigte Person kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung an, deren Kosten unangemessen hoch sind, ist regelmäßig der Satz 3 des § 22 Abs. 1 SGB II anzuwenden<sup>42</sup>. Dies gilt nicht, wenn jemand bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunftskosten

<sup>42</sup> BSG 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R; BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10

einen Mietvertrag über eine „Luxuswohnung“ abschließt. Maßgeblich ist auch hier der Zeitpunkt der Hilfebedürftigkeit, nicht der Antragstellung<sup>43</sup>.

## 6.8 **Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten**

Nach Ablauf der Kostensenkungsfrist ist zu prüfen, ob eine Absenkung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß erfolgt oder eine weitere Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten erfolgt.

Die weitere Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten setzt voraus, dass die leistungsberechtigte Person nachweist und systematisch dokumentiert, dass sie sich ausreichend bemüht, die Kosten zu senken. Dazu gehören insbesondere folgende Nachweise:

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

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

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

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

Gleichzeitig ist mit der leistungsberechtigten Person in einem Beratungsgespräch zu klären, inwieweit die verbleibenden, ungedeckten Unterkunftskosten durch nicht anrechenbares Einkommen, Einsparungen aus der Regelleistung oder Schonvermögen finanziert werden können. Das Beratungsgespräch ist entbehrlich, wenn bereits aus dem Vorgang Kenntnis über Finanzierungsmöglichkeiten entnommen werden können. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen. In eigener Zuständigkeit ist darüber zu entscheiden, ob durch die Finanzierung der ungedeckten Unterkunftskosten der Lebensunterhalt der leistungsberechtigten Person gefährdet wird und inwieweit weitere Maßnahmen (Einschaltung Außendienst, Bekämpfung Schwarzarbeit usw.) erforderlich sind, oder eine Gefährdung des Lebensunterhaltes nicht vorliegt. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

### 6.8.1 **Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten**

In Fällen, in denen die (zukünftige) leistungsberechtigte Person bereits eine wirksame Kostensenkungsaufforderung erhalten hat, welche auch bereits dahingehend umgesetzt wurde, als dass in vergangenen Zeiträumen nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt wurden und sich der Sachverhalt ohne wesentliche Änderungen bei den unterkunftsbezogenen Kriterien, die für die Beurteilung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete maßgebend sind, darstellt, verliert die Kostensenkungsaufforderung durch Zeitablauf nicht seine Gültigkeit<sup>44</sup>. Ein erneuter Hinweis auf die Unangemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten, sowie eine erneute Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung ist nicht erforderlich, **wenn ein erneuter Leistungsbezug absehbar war**. In diesen Fällen sind bei erneutem Leistungsbezug lediglich die angemessenen Aufwendungen zu berücksichtigen.

**In allen anderen Fällen**, in denen nach Leistungseinstellung (z. B. aufgrund von Einkommen) erneut über einen Antrag auf SGB II-Leistungen zu entscheiden ist und in der Vergangenheit bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet oder bereits die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, ist vor einer Entscheidung über die Unterkunftskosten das weitere Verfahren mit dem Landkreis Hildesheim, Amt 901 SGB II, abzustimmen.

<sup>43</sup> BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

<sup>44</sup> LSG BRB 28.07.2016, L 32 AS 1945/14

## 7. **Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Eine Begrenzung auf die bisherigen Unterkunfts-kosten kommt nur dann in Betracht, wenn vor dem Umzug Wohnraum überhaupt zu sozial- und markttypischen Bedingungen bewohnt worden ist. Dies ist z. B. dann nicht der Fall, wenn ein junges Ehepaar aus dem Elternhaus mit bislang freier Unterkunft zieht<sup>45</sup>. In einem solchen findet § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II keine Anwendung.

### 7.1 **Erforderlichkeit des Wohnungswechsels**

Erforderlich ist ein Umzug beispielsweise bei

- Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten der bisherigen Wohnung,
- Unangemessenheit der Heizkosten aufgrund des baulichen/technischen Zustandes des bewohnten Gebäudes, sofern weitere Gründe hinzutreten (etwa gesundheitliche Beeinträchtigungen) und der Aufwand für die Heizung (Beurteilung anhand des Energieausweises der begehrten Unterkunft) der begehrten Unterkunft geringer ist,
- Änderung der Familiensituation (Schwangerschaft ab 13. Schwangerschaftswoche, Geburt),
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises Hildesheim, sofern der Arbeitsort nicht in zumutbarer Art und Weise vom bisherigen Wohnort erreichbar ist (s. hierzu Handlungshinweise der BA zu § 10 SGB II, Ziffer 10.27),
- Trennung von Ehe- oder Lebenspartner,
- gesundheitlicher Gefährdung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann
- Zerbrechen einer Wohngemeinschaft
- Verlassen der Obdachlosenunterkunft, des Frauenhauses oder der Erstunterbringung für Flüchtlinge oder
- unzumutbar beengten Wohnverhältnissen

Nachfolgende Gründe stellen keine Gründe dar, die einen Wohnungswechsel erforderlich machen:

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

### 7.2 **Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb einer Region**

Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist in den Fällen anzuwenden, in denen ein Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes (Region) erfolgt, der Umzug nicht erforderlich ist (der Auszug und der Einzug muss erforderlich sein), sh. Ziffer 7.1, und in der neuen Unterkunft höhere Aufwendungen entstehen.

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

### 7.3 **Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Regionsübergreifend**

§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II findet bei Umzügen, die über die Grenzen des Vergleichsraums hinausgehen, keine Anwendung<sup>46</sup>, d.h., eine leistungsberechtigte Person zieht in den Bereich des Landkreises Hildesheim oder zwischen den einzelnen Regionen des Landkreises Hildesheim (z. B. aus Region II nach Region I) um.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach dem für die Zuzugsregion gültigen Richtwert angemessen, sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

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

<sup>45</sup> Lehr- und Praxiskommentars zum SGB II, Nomos-Verlag, 4. Auflage, RdNr. 66 zu § 22 SGB II unter Bezugnahme auf den Beschluss des LSG Berlin 07.08.2008, L 5 B 940/08 AS ER

<sup>46</sup> BSG 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

## 8. Warmwasserversorgung

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

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

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

### 8.1 Dezentrale Warmwasserversorgung

Mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch zum 01.01.2011 hat der Gesetzgeber geregelt, dass die Kosten für die Warmwasserversorgung nicht mehr im Regelsatz enthalten sind. Soweit eine dezentrale Warmwasserversorgung vorliegt und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden, wird ein Mehrbedarf anerkannt (§ 21 Abs. 7 SGB II).

### 8.2 Zentrale Warmwasserversorgung

Rückwirkend ab dem 01.01.2011 sind die Verbrauchskosten und die Betriebskosten (Betriebsstrom, Kosten für die Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchsabrechnung) für die zentrale Warmwasserversorgung den Heizkosten zuzurechnen.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass u. a. bei der gemeinnützigen Baugesellschaft (gbg) in der auf der Abrechnung ausgewiesenen Aufteilung der Wassererwärmungskosten auch Verbrauchskosten für das Wasser/Abwasser des Warmwassers enthalten sein können. Diese Kosten sind keine Warmwasserkosten sondern zählen zu den Betriebskosten (Ziffer 2.3 Nr. 2 und 3).

Sofern die Heizkosten inkl. der Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung unter dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.1 bei Vorauszahlungen/Abschlägen und 9.5.2 bei Jahresrechnung) liegen, ist eine Differenzierung entbehrlich (Ziffer 9.7.1).

In Fällen, in denen die Warmwasserbereitung in Küche und Bad durch unterschiedliche Energieträger erfolgt (z. B. in der Küche dezentral mit Durchlauferhitzer und im Bad zentral über die Heizung), erfolgt die Aufteilung des Warmwasseranteils mit 30% für die Küche und 70% für das Bad. Der Anteil an Warmwasser für die Dusche beträgt 67% des Warmwasseranteils für das Bad.

Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage und wird der Anteil der Warmwasserbereitung nicht separat ausgewiesen (z. B. Gaskombitherme mit einem Gasverbrauchszähler und ohne Warmwasserzähler, zentrale Heizungsanlage mit Abrechnung nach der Heizkostenverordnung), ist zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten wie folgt vorzugehen:

#### 8.2.1 Vergleich mit dem maßgeblichen Richtwert

- Die Vorauszahlung an den Vermieter bzw. Energieversorger ist mit dem maßgeblichen Richtwertes der Heizkosten (Ziffer 9.5.1) zu vergleichen.
- Bei Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung ist der Gesamtenergieverbrauch mit dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.2) zu vergleichen.

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

#### 8.2.3 Bei Überschreitung des maßgeblichen Richtwertes

- Überschreitet der Vorauszahlungsbetrag den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.1), ist der Richtwert um den Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung (§ 21 Abs. 7 SGB II) der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen. Auf Grundlage des „neu“ ermittelten Richtwertes ist sodann mit dem Vorauszahlungsbetrag zu vergleichen.
- Überschreitet der Gesamtenergieverbrauch der Jahresverbrauchsabrechnung den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.2), ist der Gesamtenergieverbrauch um die Energieeinheiten zu bereinigen, die mit dem Mehrbedarf für die Warmwasserversorgung (§ 21 Abs. 7 SGB II) der Bedarfsgemeinschaft bereit werden können. Der so ermittelte Verbrauch für die reine Raumerwärmung ist sodann mit den maßgeblichen Richtwert zu vergleichen.

Bis zum 31.12.2010 waren die Kosten für die Warmwasserbereitung mit der Regelleistung abgedeckt und daher nicht als Heizkosten zu berücksichtigen. In derzeit noch laufenden Widerspruchs- und anhängigen Klageverfahren sowie Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X, die

den Zeitraum vor 01.01.2011 betreffen, ist der Regelsatzanteil für Warmwasser von den Heizkosten in Abzug zu bringen. Eine Abrechnung der Heizkosten nach der Heizkostenverordnung erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine isolierte Erfassung der Kosten der Warmwasserbereitung, so dass ebenfalls die Heizkosten um den Regelsatzanteil für Warmwasser zu bereinigen sind<sup>47</sup>.

## 9. Übernahmefähige Leistungen für Heizung

Der Bedarf an Heizung setzt sich aus den Energieverbrauchskosten der Heizung und den Betriebskosten der Heizung zusammen.

### 9.1 Energieverbrauchskosten der Heizkosten

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

Energieverbrauchskosten für die Heizung können sein:

- Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen für die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie. Eine Vereinbarung über pauschale Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlungen ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)<sup>48</sup> ausgeschlossen. Nur bei Einfamilienhäusern und Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt sowie ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.

Werden die Verbrauchskosten der Heizung in monatlichen Abschlägen an den Energieversorger gezahlt, werden regelmäßig 11 Abschlagszahlungen fällig und im 12. Monat erfolgt die Jahresabrechnung und die Nachzahlung/das Guthaben wird fällig. Bei der Leistungsbeurteilung sind die Aufwendungen für die Heizung entsprechend dem Abschlagsplan zu berücksichtigen.

- Kostenabrechnung des Vermieters oder des Energieversorgungsunternehmens über die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie (Jahresabrechnung).
- Kosten für jährlich zu beschaffende, lagerbare, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähige Brennstoffe (Öl-Einzelöfen, Flüssiggasheizbrennern, Holzöfen und zentrale Heizungen für die Wohnung des Leistungsberechtigten, die mit Kohle, Koks, Brennholz, Pellets, Heizöl oder Flüssiggas aus separaten Tanks betrieben wird, sowie Propagas oder Butangas in Flaschen).

### 9.2 Betriebskosten der Heizkosten

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

Zu den Betriebskosten der Heizung zählen insbesondere folgende Kosten:

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

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

Zu g): Die Heizpumpe benötigt Strom um das erhitzte Wasser in den Heizkreislauf zu pumpen. Sofern der Stromverbrauch hierfür nicht gesondert mit einem separaten und geeichtem Stromzähler erfasst wird, kann er geschätzt werden. Unter Heranziehung mietrechtlicher Grundsätze zur Heizkostenabrechnung in einem Mietverhältnis kann aufgrund entsprechender Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Betriebsstroms für die Heizung (höchstens) 5% der Brennstoffkosten betragen<sup>49</sup>.

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

<sup>47</sup> BSG 07.07.2011, B 14 AS 154/10 R

<sup>48</sup> <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/heizkostenv/gesamt.pdf>

<sup>49</sup> LSG BWB 23.05.2011, L 12 AS 2404/04; LSG NSB 10.07.2012, L 7 AS 988/11 ZVW, BSG B 4 AS 47/14 R

In Fällen, in denen geltend gemacht wird, dass die tatsächlichen Kosten höher sind als die vorgenannte Pauschale, ist von der leistungsberechtigten Person die Leistungsaufnahme der Heizungspumpe mitzuteilen. Dieser Wert ist pauschal mit 1.800 Betriebsstunden und mit dem Arbeitspreis/kWh für Strom zu multiplizieren<sup>50</sup>.

### 9.3 Anteile für Kochfeuerung/Haushaltsenergie

Bis zum 31.12.2010 waren die Aufwendungen für Kochfeuerung in der Regelleistung enthalten und zählten nicht zu den Heizkosten. Sofern die Heizkosten auch Anteile für Kochfeuerung enthielten, waren diese bei den Heizkosten in Abzug zu bringen. Nach der damaligen Rechtsprechung ging das LSG Niedersachsen-Bremen davon aus, dass 1/6 der gesamten Haushaltsenergie auf die Kochfeuerung entfällt<sup>51</sup>.

Die Höhe der jeweils maßgeblichen Kochfeuerungsanteile ist in der Anlage 1 zu dieser Geschäftsanweisung genannt. Die dort genannten Anteile sind auch auf frühere Zeiträume in den derzeit noch laufenden Widerspruchs- und anhängigen Klageverfahren sowie Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X entsprechend zu berücksichtigen.

Seit dem 01.01.2011 zählen Anteile für die Kochfeuerung/Haushaltsenergie zu den Heizkosten.

### 9.4 Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie

Die unterschiedlichen Energieträger, mit denen Wohnräume erwärmt werden können, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Ebenso beinhaltet die Tabelle den Heizwert des jeweiligen Energieträgers. Der Heizwert gibt an, wie viel Energie (kWh) aus einer Maßeinheit (Kubikmeter, Liter, Kilogramm, Raummeter oder Schüttraummeter) erzeugt werden kann.

Aufgrund der Vielzahl von möglichen Energieträgern zur Raumerwärmung, sind die Aufwendungen in Kilowattstunden (kWh) zu bemessen und nach der nachfolgenden Tabelle umzurechnen.

Energieträger	Maßeinheit	Heizwert in kWh	1 kWh (gerundet) =
Strom	Kilowattstunde	1,00 kWh	1,0 kWh
Erdgas H*	Kubikmeter	10,00 kWh/m <sup>3</sup>	0,1 m <sup>3</sup>
Erdgas L*	Kubikmeter	9,00 kWh/m <sup>3</sup>	0,11 m <sup>3</sup>
Leichtes Heizöl (EL)*	Liter	10,00 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl*	Liter	10,90 kWh/l	0,092 l
Koks*	Kilogramm	8,00 kWh/kg	0,125 kg
Flüssiggas*	Kilogramm	13,00 kWh/kg	0,077 kg
Flüssiggas P (Propan)	Liter	6,80 kWh/l	0,147 l
Holz (lufttrocken)*	Kilogramm	4,10 kWh/kg	0,244 kg
	Raummeter	1.870,00 kWh/rm	0,0005 rm
	Schüttraummeter	1.327,70 kWh/srm	0,0008 srm
Holzbriketts	Kilogramm	5,00 kWh/kg	0,2 kg
Holzpellets*	Kilogramm	5,00 kWh/kg	0,2 kg
Holz hackschnitzel*	Schüttraummeter	650,00 kWh/srm	0,002 srm
Braunkohle*	Kilogramm	5,50 kWh/kg	0,182 kg
Steinkohle*	Kilogramm	8,00 kWh/kg	0,125 kg
Propangas	Kilogramm	12,87 kWh/kg	0,08 kg
	Kubikmeter	34,30 kWh/m <sup>3</sup>	0,03 m <sup>3</sup>
Butangas	Kilogramm	12,87 kWh/kg	0,08 kg
	Kubikmeter	25,90 kWh/m <sup>3</sup>	0,04 m <sup>3</sup>

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

**Beispiele:** Die 55 m<sup>2</sup> große Wohnung einer allein stehenden Person befindet sich in einem 190m<sup>2</sup> großen Mehrfamilienhaus und wird mit Holzpellets beheizt. Der Richtwert für den Energieverbrauch beträgt 11.650 kWh/Jahr (50m<sup>2</sup> x 233 kWh). Zur Bestimmung, ob die lt. Heizkostenabrechnung verbrauchte Menge an Heizenergie (hier: Holzpellets) angemessen ist, muss der Richtwert auf kg umgerechnet werden. Dieses erfolgt auf Grundlage der vorstehenden Tabelle. Dementsprechend enthalten 2.330 kg Pellets 11.650 kWh (Formel: 11.650 kWh / 5 kWh/kg bzw. 11.650 kWh x 0,2 kg).

Eine leistungsberechtigte Person hat im Jahr 2015 insgesamt 12 Schüttraummeter Holz verbraucht. Aus dieser Menge an Holz können somit 15.932 kWh Energie erzeugt werden (12 srm x 1.327,70 kWh).

<sup>50</sup> LSG SAN 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER, LSG SAN 25.04.2011, L 5 AS 427/10 B ER

<sup>51</sup> LSG NSB 03.04.2008, L 8 SO 255/07

## 9.5 **Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten**

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

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

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Richtwertes hält es der Senat für den Regelfall mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten „Kommunalen Heizspiegel“ bzw. – soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen – den „Bundesweiten Heizspiegel“ heranzuziehen<sup>52</sup>.

Für den Bereich des Landkreises Hildesheim liegen für die Abrechnungsjahre 2010 bis aktuell kommunale Heizspiegel vor, denn der Landkreis Hildesheim lässt seit 2011 jährlich einen kommunalen Heizspiegel von der Fa. co2online gGmbH, unter Hinzuziehung der Heizkostenabrechnungen der hiesigen Wohnungsbaugesellschaften, erstellen. Diese Heizspiegel sind auf der Internetseite des Landkreises Hildesheim unter dem Suchwort „Heizspiegel“ bzw. auf der Internetseite der Fa. co2online veröffentlicht<sup>53</sup>. Für die Abrechnungsjahre bis 2009 ist der jeweilige bundesweite Heizspiegel heranzuziehen. Diese Heizspiegel sind auf der Internetseite der Fa. co2online unter der Rubrik „Heizspiegel - Bundesweiter Heizspiegel“ zu finden<sup>54</sup>.

Der Richtwert, welcher Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizen geben kann, ist das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt (Ziffer 9.5.1 für Vorauszahlungen/Abschläge und 9.5.2 für Jahresabrechnung).

Der 14. Senat des BSG neigt dazu, bei Wohnungen, die mit einer Etagenheizung beheizt werden, zugunsten der Hilfebedürftigen den Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250m<sup>2</sup> zugrunde zu legen, weil diese den Verbrauchswerten einer Einzelheizung am nächsten kommen.

Schließlich liegt nahe, für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen<sup>55</sup>. Der Landkreis Hildesheim hat sich dazu entschlossen, die angemessenen Heizkosten nach dem Energieverbrauch zu bemessen, so dass bei den nicht gesondert im Heizspiegel aufgeführten Energieträgern die Werte des Heizöls vergleichend zugrunde gelegt werden.

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

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

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

Beispiel: 75m<sup>2</sup> der Unterkunft werden mit Heizöl, 15m<sup>2</sup> mit Gas und 10m<sup>2</sup> mit Kohle erwärmt. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 100m<sup>2</sup>. Die abstrakt zulässige Wohnfläche beträgt 75m<sup>2</sup>. Somit sind für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Heizkosten für Heizöl 56,25m<sup>2</sup> (75% von 75m<sup>2</sup>), für Gas 11,25m<sup>2</sup> (15% von 75m<sup>2</sup>) und für Kohle 7,5m<sup>2</sup> (10% von 75m<sup>2</sup>) zugrunde zu legen.

<sup>52</sup> BSG 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

<sup>53</sup> <https://www.landkreishildesheim.de/index.php?NavID=1905.378> oder <http://www.heizspiegel.de/kommunen/kommunaler-heizspiegel/index.html>

<sup>54</sup> <http://www.heizspiegel.de/verbraucher/heizspiegel/bundesweiter-heizspiegel/index.html>

<sup>55</sup> BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R



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

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

Zur Feststellung der vorläufigen abstrakt angemessenen Heizkosten, wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und der abstrakt angemessenen Quadratmeterkosten/Jahr lt. Heizspiegel gebildet.

Für Vorauszahlungen ist der aktuelle kommunale Heizspiegel des Landkreises Hildesheim und des Landkreises Peine 2017 mit den Werten des Abrechnungsjahres 2016 heranzuziehen. Hiernach sind die nachfolgend aufgeführten Heizkosten je m<sup>2</sup>/Jahr, aufgeteilt nach Energieträger und beheizte Gebäudefläche, zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

<b>Energieträger und Gebäudefläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Richtwert für Heizkosten je m<sup>2</sup>/Jahr</b>	
Heizöl (Strom, Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Pellets, Kohle, Koks, Propan- und Butan-gas)	100 – 250	13,40 €
	251 – 500	12,50 €
	501 – 1.000	11,60 €
	>1.000	11,00 €
Erdgas	100 – 250	16,10 €
	251 – 500	14,80 €
	501 – 1.000	13,70 €
	>1.000	13,00 €
Fernwärme	100 – 250	19,80 €
	251 – 500	18,50 €
	501 – 1.000	17,20 €
	>1.000	16,50 €

Der Richtwert bezieht sich auf den jeweiligen Energieträger und die Gesamtgebäudefläche der an die Heizzentrale angeschlossenen Wohnungen in m<sup>2</sup>. Die Angabe hierzu ist über die Mietbescheinigung abzufragen.

Beispiel:

Die 45 m<sup>2</sup> große Wohnung einer allein stehenden Person befindet sich in einem 750m<sup>2</sup> großen Mehrfamilienhaus und wird zentral mit Gas beheizt. Der Richtwert beträgt 685,00 €/Jahr (50m<sup>2</sup> x 13,70 €).

Wird die Unterkunft mit einer Einzelheizung beheizt (z. B. Gasetagenheizung), ist die Wohnfläche maßgeblich, die über diese Einzelheizung mit Wärme versorgt wird, regelmäßig ist hier der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Beispiel:

Die 45 m<sup>2</sup> große Wohnung einer allein stehenden Person befindet sich in einem 750m<sup>2</sup> großen Mehrfamilienhaus und wird mit einer Gasetagenheizung beheizt. Der Richtwert beträgt 805,00 €/Jahr (50m<sup>2</sup> x 16,10 €).

Die vorgenannten Beträge aus dem Heizspiegel beinhalten neben dem Brennstoffverbrauch und dem Energiepreis auch die Betriebskosten für die Heizung, jedoch keine Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung. Ggf. ist in einem solchen Fall der Richtwert anzupassen (Ziffer 8.2.3 ff).

**9.5.2 Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger**

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

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

Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Heizkosten wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauchs in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet.

Für den Abrechnungszeitraum 2016/2017 ist der aktuelle gemeinsame kommunale Heizspiegel der Landkreise Hildesheim und Peine 2017 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2016 heranzuziehen. Hiernach sind die nachfolgend aufgeführten Verbräuche in kWh je m<sup>2</sup>/Jahr, aufgeteilt nach Energieträger und beheizte Gebäudefläche, zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> / Jahr	
Heizöl (Strom, Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Pellets, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	233 kWh
	251 – 500	219 kWh
	501 – 1.000	206 kWh
	>1.000	198 kWh
Erdgas	100 – 250	221 kWh
	251 – 500	207 kWh
	501 – 1.000	195 kWh
	>1.000	187 kWh
Fernwärme	100 – 250	216 kWh
	251 – 500	207 kWh
	501 – 1.000	198 kWh
	>1.000	193 kWh

Auch hier bezieht sich der Richtwert auf den jeweiligen Energieträger und die Gesamtgebäudefläche der an die Heizzentrale angeschlossenen Wohnungen in m<sup>2</sup>. Die Angabe hierzu ist regelmäßig in der Heizkostenabrechnung unter „Nutzfläche“ aufgeführt.

Wird die Unterkunft mit einer Einzelheizung beheizt (z. B. Gasetagenheizung), ist die Wohnfläche maßgeblich, die über diese Einzelheizung mit Wärme versorgt wird, regelmäßig ist hier der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Die vorgenannten Energieverbräuche aus dem Heizspiegel beinhalten lediglich den Energieverbrauch für die Heizung. Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung sind nicht enthalten. Ggf. ist in einem solchen Fall der Richtwert anzupassen (Ziffer 8.2.3 ff).

#### 9.6 **Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen**

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

Zur Feststellung des abstrakt angemessenen Energiebedarfs, wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauchs in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet. Hierzu ist der aktuelle gemeinsame kommunale Heizspiegel der Landkreise Hildesheim und Peine 2017 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2016 heranzuziehen. Hiernach ist der nachfolgend aufgeführte Verbrauch in kWh je m<sup>2</sup>/Jahr zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> / Jahr	
Heizöl (Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Pellets, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	233 kWh

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

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

Für Heizöl:

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

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

Für Flüssiggas:

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

[http://www.energieverbraucher.de/de/preisabfrage\\_\\_1101/#mitte1](http://www.energieverbraucher.de/de/preisabfrage__1101/#mitte1)

Für Brennholz, Holzbriketts, Holzhackschnitzel und Pellets:

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

<http://www.Heizpellets24.de>

<http://www.Holzpellets.net>

Für Kohle und weitere Brennstoffe:

Firma Kaiser Brennstoffe, Glogauer Str. 5, 31061 Alfeld, Tel.: 05181-5726, Email: info@kaiser-brennstoffe.de , Internet: www.kaiser-brennstoffe.de (Anfahrt im gesamten Kreisgebiet)

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

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

Firma Helmut Hitzer, Raabestr. 2, 31089 Duingen, Tel.: 05185-1400, Internet:

<http://hitzergmbh.de/> , Email: hitzergmbh@t-online.de

Firma Helmut Fischer Transporte GmbH, Masswelle 15, 37574 Einbeck, Tel.: 05563-6810,

Internet: <http://www.fischer-naensen.de/brennstoffe.php>, Email: info@fischer-naensen.de

Firma Gabriele Vornkahl-Hoffmann , Marktstr. 1, 31185 Söhle-Hoheneggelsen, Tel.: 05123-7801, EMail: [info@baumarkt-hoheneggelsen.de](mailto:info@baumarkt-hoheneggelsen.de),

Internet: www.baumarkt-hoheneggelsen.de

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

Firma Hans-Werner Bollmann Brennstoffe GmbH, Peiner Str. 25, 38268 Lengede, Tel.:

05174-1051, Internet: <http://bollmann-brennstoffe.de/>,

EMail: Kontakt@bollmann-brennstoffe.de

Bei erstmaliger Antragstellung zu Beginn des Heizbeihilfezeitraums sind zunächst 80% des abstrakt angemessenen Energieverbrauchs (Ziffer 9.6) zu berücksichtigen. Ist diese Verbrauchsmenge während des 12-monatigen Heizbeihilfezeitraums nicht auskömmlich, ist eine Nachbewilligung möglich. Die Nachbewilligung ist nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren auf den abstrakt angemessenen Verbrauch (Ziffer 9.5.2) zu begrenzen.

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

Bei zentraler Warmwasserversorgung (über die Heizungsanlage) sind zusätzlich zu den Heizverbrauchs-kosten die Kosten für die Warmwasserbereitung zu gewähren. In diesem Fall sind die Heizkosten um den Mehrbedarf für Warmwasser (§ 21 Abs. 7 SGB II) der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen (Ziffer 8).

#### **9.6.1 Personen, die im Leistungsbezug stehen**

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

#### **9.6.2 Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen**

Der Personenkreis, der nicht im laufenden Bezug steht, muss einen Antrag auf Leistungsgewährung stellen. Zur Beurteilung, inwieweit ein Anspruch auf Heizkosten besteht, ist der Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung von 1/12 der jährlichen anzuerkennenden Heizkosten zu berechnen.

Folgende Fallkonstellationen sind möglich:

- a) Es wird ein Anspruch auf Leistungen festgestellt, der höher oder gleich den Heizkosten ist  
→ Die Heizkosten sind in voller Höhe zu gewähren.
- b) Es wird ein Anspruch auf Leistungen festgestellt, der jedoch niedriger ist als 1/12 der jährlichen Heizkosten

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

Beispiel: Die jährlichen Heizkosten betragen 1.200,00 €. Die Leistungsberechnung unter Berücksichtigung der Heizkosten in Höhe von 100,00 € (1/12 von 1.200,00 €) ergibt einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II in Höhe von 30,00 €. Bei einem sechsmonatigen Bewilligungszeitraum sind 180,00 € (mtl. 30,00 € x 6 Monate) an Heizkosten zu bewilligen. Die darüber hinausgehenden Heizkosten in Höhe von 420,00 € (mtl. 70,00 € x 6 Monate) sind als Darlehen nach § 24 Abs. 4 SGB II zu gewähren, sofern die Heizkosten nicht auf andere Weise, Bsp. Vermögen, Aufnahme eines Dispo-Kredites o. ä. gedeckt werden können.

- c) Es wird kein Anspruch auf Leistungen festgestellt.

- Steht jemand wegen vorhandenen Einkommens und damit fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im Leistungsbezug, kann allein durch den Bezug von Heizmaterial in größeren Zeitabständen keine Hilfebedürftigkeit herbeigeführt werden, wenn bei monatlicher Umrechnung auf den Bedarf der Betreffende in der Lage wäre, mit dem vorhandenen Einkommen diese Kosten zu decken. In derartigen Fällen ist es dem Betroffenen zumutbar, die Heizkosten aus Ansparungen zu tätigen<sup>56</sup>. Auch eine Gewährung von Heizkosten als Darlehen, kommt wegen fehlender Hilfebedürftigkeit nicht in Betracht.

## 9.7 Konkrete Angemessenheit

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Heizkosten sind die anzuerkennenden, tatsächlichen Heizkosten bzw. der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie und die abstrakt angemessenen Heizkosten (Ziffer 9.5.1 für die Vorauszahlungen und 9.5.2 für die Jahresabrechnung) gegenüber zu stellen.

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

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den Richtwert, ist zunächst zu ermitteln, ob die Warmwasserversorgung über die Heizung erfolgt und dadurch dieses zu berücksichtigen ist (Ziffer 8.2.3). Erfolgt die Beheizung der Unterkunft mit Strom, wird auf Ziffer 9.7.1 verwiesen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den nunmehr um die Warmwasserversorgung erhöhten Richtwert, ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche ein Abweichen von den abstrakt angemessenen Heizkosten (Richtwert), insbesondere Krankheit/Behinderung (Ziffer 6.4.1.1 ff und Ziffer 6.6.1 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges) nötig machen.

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

### 9.7.1 Besonderheit bei der Heizenergieart Strom

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

Liegt der Gesamtenergieverbrauch bei mit Strom beheizten Unterkünften, in denen keine mengenmäßige Erfassung der Heizenergie durch separaten (Zwischen)Zähler erfolgt, innerhalb des abstrakt angemessenen Richtwertes (Ziffer 9.5.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.5.2 für Jahresabrechnung), sind die Gesamtkosten als Heizkosten zu berücksichtigen.

Übersteigt der vorgenannte Gesamtenergieverbrauch den abstrakt angemessenen Richtwert (Ziffer 9.5.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.5.2 für Jahresabrechnung), ist der Verbrauch für die Heizenergie zu schätzen, indem für Haushaltsenergie für die 1. Person 1.600 kWh/a, für 2 Personen 2.700 kWh/a und für jede weitere Person 1.200 kWh/a in Abzug zu bringen sind. Erfolgt die Warmwasserbereitung ebenfalls über Strom, sind hierfür nochmals 500 kWh/a je Person abzuziehen<sup>57</sup>. Der verbleibende Energieverbrauch stellt somit die Heizenergie dar.

## 9.8 Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

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

Regelmäßig kann dies durch Änderung des Heizverhaltens erfolgen, indem die Raumtemperaturen auf die empfohlenen Temperaturen abgesenkt werden und eine richtige Raumlüftung durch-

<sup>56</sup> LSG BWB 24.04.2009, L 12 AS 4195/08 Rz. 48

<sup>57</sup> SG Hildesheim 08.09.2011, S 54 AS 1404/11 ER

geführt wird. Weitere Maßnahmen die Heizkosten bzw. den Energieverbrauch zu senken, können Änderungen innerhalb der Unterkunft sein (z.B. abdichten breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen, anbringen von Dämmplatten oder flexiblen Dämmfolien hinter den Heizungen, Vorhänge/Möbel nicht vor die Heizkörper stellen, Nutzung elektronischer Thermostatventile usw.).

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

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

### **9.9 Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren)**

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

#### **9.9.1 Bei vorhandenem Energieausweis**

In Fällen, in denen das bewohnte Haus über einen Energieausweis verfügt, ist die leistungsberechtigte Person mit dem als Anlage 5b beigefügtem Musterschreiben „Aufforderung zur Senkung HK bei vorhandenem Energieausweis.dot“ schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist, die Heizkosten auf den im Energieausweis ausgewiesenen Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwertes (Angabe je Art des Energieausweises) zu senken.

#### **9.9.2 Bei nicht vorhandenem Energieausweis**

Verfügt das bewohnte Haus nicht über einen Energieausweis, ist die leistungsberechtigte Person mit dem als Anlage 5a beigefügte Musterschreiben „Aufforderung Senkung HK.dot“ schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist, die Heizkosten auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

### **9.10 Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten**

Nach Ablauf der Frist ist zu prüfen, ob die Heizkosten im Rahmen der Leistungsberechnung auf das angemessene Maß zu senken sind. Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten setzt ausreichende Bemühungen voraus. Als Nachweis, dass der hohe Energieverbrauch nicht im Verhalten der leistungsberechtigten Person liegt, sondern baulich bedingt ist, ist die Vorlage des HeizChecks (Ziffer 9.8) ausreichend.

In allen anderen Fällen ist zu prüfen, ob bei einem Wohnungswechsel, insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen<sup>58</sup>. Hierbei ist ein sog. „Gesamtrichtwert“ aus der Summe des Richtwertes für die Unterkunftskosten nach Ziffer 6.2 ff und den Heizkosten nach Ziffer 9.5.1 zu bilden. Diesem Gesamtrichtwert ist die Summe der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und die Heizung gegenüber zu stellen. Ist der Gesamtrichtwert höher als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, erfolgt keine Absenkung der Kosten, die tatsächlichen Unterkunft- und Heizkosten sind weiterhin anzuerkennen. Ist der Gesamtrichtwert geringer als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sind im Rahmen der Leistungsberechtigung nur noch die angemessenen Aufwendungen für die Heizung anzuerkennen.

#### **9.10.1 Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten**

In Fällen, in denen nach Leistungseinstellung (z. B. aufgrund von Einkommen) erneut über einen Antrag auf SGB II-Leistungen zu entscheiden ist und in der Vergangenheit bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet oder bereits die Heizkosten auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.8.1 verwiesen.

<sup>58</sup> BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

## **10. Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung**

### **10.1 Allgemeines**

#### **10.1.1 Formell ordnungsgemäße Abrechnung**

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

Für die Überprüfung der Abrechnung kann sich der Mieter 4 – 6 Wochen Zeit lassen<sup>59</sup>. Ein früheres Zahlungsziel ist unbeachtlich<sup>60</sup>. Insgesamt besteht jedoch die Möglichkeit innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen zu erheben. Erst nach Klärung der Einwendungen wird die Abrechnung fällig.

#### **10.1.2 Zuständigkeit**

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

Aus der Zuordnung des Bedarfs zum Bewilligungszeitraum der Fälligkeit der Nachforderung folgt jedoch nicht, dass auch die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen ist<sup>61</sup>.

Die Rechtslage beurteilt sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist. Für eine derartige Auslegung spricht schon die Überlegung, dass die leistungsberechtigte Person allein in diesem Zeitraum die Unterkunfts- und Heizkosten im Sinne seiner Obliegenheit zur Kostensenkung beeinflussen konnte. Bis zur Umsetzung der Kostensenkung steht der leistungsberechtigten Person ein Anspruch nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu<sup>62</sup>.

#### **10.1.3 Abgrenzung zu Schulden**

Bei gegebener Zuständigkeit ist anschließend zu prüfen, ob die geltend gemachten Beträge Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sind, oder Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II darstellen. Es handelt sich um Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II, wenn die leistungsberechtigte Person die Abrechnung rechtzeitig vorlegt. Dies ist gegeben, wenn innerhalb von 4 – 6 Wochen nach Zugang die Abrechnung vorgelegt wird. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch in dem Fall vor, wenn die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit und des daran anschließenden Zeitraumes durchgängig im Leistungsbezug stand. In diesem Fall ist die Vorlage der Abrechnung Anlass zur Überprüfung nach § 48 SGB X für den Fälligkeitsmonat. Sofern sich aus der Abrechnung Nachzahlungsbeträge ergeben, handelt es sich um Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB<sup>63</sup>.

In anderen Fällen handelt es sich um Schuldverbindlichkeiten, deren Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen ist.

#### **10.1.4 Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft**

Handelt es sich bei der Heiz-/Betriebskostenabrechnung um eine Nachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis und der Auszug aus dieser Wohnung wurde vom kommunalen Träger veranlasst (Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit) oder der Umzug in die neue Unterkunft erfolgte mit vorheriger Zusicherung des kommunalen Trägers gem. § 22 Abs. 4 SGB II, ist die Betriebskostennachzahlung als Bedarf der sowohl zum Zeitpunkt der Entstehung, als auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug stehenden, leistungsberechtigten Personen zuzurechnen<sup>64,65</sup>.

Heiz-/Betriebskostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung<sup>66</sup>.

<sup>59</sup> AG Gelsenkirchen-Buer, WuM 94, 549

<sup>60</sup> LG Frankfurt/M., WuM 90, 271

<sup>61</sup> BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

<sup>62</sup> BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

<sup>63</sup> BSG 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R

<sup>64</sup> BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

<sup>65</sup> BSG 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

<sup>66</sup> BSG 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

### 10.1.5 **Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten**

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

### 10.2 **Betriebskostennachzahlung**

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt, sofern keine Bruttomiete vereinbart ist, jährlich (für 12 Monate). Die abrechnungsfähigen Betriebskostenpositionen sind in der BetrKV und unter Ziffer 2.3 genannt. Um diese auch im Einzelfall abrechnen zu können, müssen diese mietvertraglich vereinbart (benannt) sein.

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

Ein Nebenkostennachzahlungsanspruch besteht nur, wenn die tatsächlichen Aufwendungen in dem Zeitraum, auf den sich die Nachforderung bezieht, gegenüber den bisher vom Leistungsträger bewilligten Leistungen zugunsten der leistungsberechtigten Person differieren, also die bisherigen Leistungen die tatsächlich angefallenen Kosten nicht ausreichend abgedeckt haben<sup>67</sup> und die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch im Sinne des § 7 Abs. 1 leistungsberechtigt ist<sup>68</sup>.

#### 10.2.1 **Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums**

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

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

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

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten über den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten, ist wie unter Ziffer 6.4 ff beschrieben zu verfahren.

Sofern die Unterkunftskosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen<sup>69</sup>.

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

Beispiel: Aufgrund der Betriebskostenabrechnung 2009 wurde im Februar 2010 die leistungsberechtigte Person aufgefordert, die Unterkunftskosten auf den gültigen Richtwert zu senken. Bis August 2010 wurden die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen. Ab September 2010 wurde auf die angemessenen Unterkunftskosten abgesenkt. Im Februar 2011 wird die Betriebskostenabrechnung 2010 vorgelegt. Der Nachzahlungsbetrag ist insgesamt unangemessen. Für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.08.2010 sind die tatsächlichen Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Nach erfolgter Überprüfung der Betriebskostenabrechnung sind von dem ermittelten Nachzahlungsbetrag für den Gesamtabrechnungszeitraum 8/12 des Betrages zu übernehmen. Für den Zeitraum September bis Dezember ist zu prüfen, ob aufgrund einer Anpassung der Richtwerte nach Ziffer 6.3 weitere Kosten übernommen werden können.

#### 10.2.2 **Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums**

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

Die Differenz ist der Betrag, welcher als Nachzahlung maximal übernommen werden kann. Werden in Zeiten des Nichtleistungsbezuges keine oder geringere als fällige Abschläge gezahlt, ist zu prüfen, inwieweit diese Differenz im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden kann.

<sup>67</sup> LSG NRW 26.10.2012, L 12 AS 1005/12 B

<sup>68</sup> LSG NRW 30.03.2012, L 19 AS 388/12 B ER

<sup>69</sup> BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

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

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

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten über den abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist wie unter Ziffer 6.4 ff beschrieben zu verfahren.

Sofern die Unterkunfts-kosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das abstrakt angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunfts-kosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen<sup>70</sup>.

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

### **10.3 Heizkostennachzahlung**

#### **10.3.1 Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter**

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

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung werden Kosten für die Heizenergie, als auch Betriebskosten der Heizung abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese beiden Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.5.2). Die Betriebskosten für die Heizung sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen.

#### **10.3.2 Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger**

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

Im Rahmen der Abrechnung werden die Kosten für die verbrauchte Heizenergie, als auch verbrauchsunabhängige Kosten (z. B. Grundpreis) abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese beiden Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.5.2). Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen.

#### **10.3.3 Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung**

Bei der Heizkostennachzahlung ist zunächst die Angemessenheit der tatsächlich verbrauchten Heizenergie entsprechend Ziffer 9.5.2 zu prüfen. Liegt der tatsächliche Heizenergieverbrauch unterhalb des abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauches sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Übersteigt der der Heizkostennachzahlung zugrunde liegende Energieverbrauch den abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauch, ist wie unter Ziffer 9.7 beschrieben zu verfahren.

##### **10.3.3.1 Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren**

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

Beispiel: Aufgrund der Jahresabrechnung 2009 wurde im Februar 2010 die leistungsberechtigte Person aufgefordert, die Heizkosten auf den Richtwert von 10.050 kWh/Jahr (201 kWh/m<sup>2</sup> x 50m<sup>2</sup>) zu senken. Bis August 2010 wurden die tatsächlich fälligen Abschläge in Höhe von 90,00 € übernommen. Ab September 2010 wurden die Abschläge auf den angemessenen Betrag von 61,67 € (angemessene kWh/Jahr x Kosten je Energieeinheit / 12 Monate) gesenkt. Im Februar 2011 wird die Jahresabrechnung 2010 vorgelegt. Hiernach wurden 12.000 kWh/Jahr zu einem Gesamtpreis von 1.200,00 € verbraucht. Der Nachzahlungsbetrag beläuft sich auf 215,32 € Der Heizkostenverbrauch ist insgesamt unangemessen. Für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.08.2010 sind die tatsächlichen Heizkosten zu berücksichtigen (12.000 kWh / 12 Monate x 8 = 8.000 kWh, 1.200,00 € / 12.000 kWh = 0,10 €, 8.000 kWh x 0,10 € = 800,00 €) Von den tatsächlichen Heizkosten sind die bereits gewährten Heizkosten abzu-

<sup>70</sup> BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R



ziehen, so dass ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 80,00 € verbleibt (800,00 € - 720,00 € (8 x 91,00)). Für den Zeitraum 01.08.2010 – 31.12.2010 können lediglich die angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden (10.050 kWh / 12 Monate x 4 Monate = 3.350 kWh, 3.350 kWh x 0,10 € = 335,00 €). Von den angemessenen Heizkosten sind die bereits gewährten Heizkosten abzuziehen, so dass ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 88,32 € verbleibt (335,00 € - 246,68 € (4 x 61,67 €)). Insgesamt können somit 168,32 € an Heizkostennachzahlung gewährt werden.

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

#### **10.3.3.2 Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgten Kostensenkungsverfahren**

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

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

#### **11. Heizkosten- / Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen**

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben insoweit außer Betracht (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Durch die Gesetzesänderung ist künftig der Betrag der Gutschrift/Rückzahlung anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht, welche durch die leistungsberechtigte Person aus eigenen Mitteln erbracht wurden. Sofern das berücksichtigungsfähige Guthaben die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des Folgemonats übersteigt, ist der verbleibende Betrag in den anschließenden Monaten bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

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

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit ausschöpfen, so dass sie grundsätzlich gehalten sind, z. B. fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen auch dann nicht anzuerkennen, wenn dies zu einem gewissen Konflikt mit dem Vermieter führt. So begründet z. B. eine Nebenkostenabrechnung nur dann einen Nachzahlungsanspruch des Vermieters, wenn sie zivilrechtlich wirksam ist und insb. den Rechnungslegungsanforderungen des § 259 BGB entspricht<sup>71</sup>.

In besonderen Einzelfällen bei derartigen, vorgeannten Fragen zur Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung (mietrechtlicher Beratungsbedarf) kann die leistungsberechtigte Person eine Beratung bei den Mietervereinigungen in Anspruch nehmen. Hierzu hat der Landkreis Hildesheim mit den o. g. Mietervereinigungen eine entsprechende Vereinbarung (Anlage 7) geschlossen. Es kann jedoch auch eine Kostenübernahme für eine Beratung bei einer anderen Person/Institution (z. B. Rechtsanwaltskanzlei) erfolgen, sofern sich diese im gleichen Kostenrahmen bewegt wie eine Beratung durch die Mietervereinigungen nach der Vereinbarung.

Die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche sind als sog. Annexkosten als Leistungen für Unterkunft zu berücksichtigen<sup>72</sup> (Ziffer 2.4.3).

<sup>71</sup> Berlitz in info also 2014, S.60 ff.

<sup>72</sup> BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

## **12.1 Mietrechtlicher Beratungsbedarf**

Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf kann insbesondere in folgenden Fällen bejaht werden:

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

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

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

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

## **13. Dokumentationspflichten/Qualitätssicherung**

### **13.1 Dokumentationspflichten**

Kopien des Mietvertrages, Energieausweises, Nachweise zu Zins- und Tilgungszahlungen bei Wohnungseigentum sowie der Heizungs- und Betriebskostenabrechnungen (Jahres- und Schlussrechnungen/Bescheide) sind in die Leistungsakte aufzunehmen. Daten von nichtleistungsberechtigten Personen in diesen Unterlagen sind zu schwärzen. Originale sind zurückzugeben. Bei Nachweisen zu Heizungs- und Betriebskostenabschlägen ist lediglich im Antrag zu vermerken, dass ein Nachweis vorgelegen hat und die Beträge richtig angegeben wurden.

### **13.2 Qualitätssicherung**

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

## **14. Inkrafttreten und Schlussbestimmungen**

Diese Geschäftsanweisung tritt zum 01.01.2018 in Kraft. Die bisherigen Geschäftsanweisung des Kommunalen Trägers zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 3 SGB II, insbesondere die mit Stand vom 01.07.2017, treten außer Kraft.

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