

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Neufassung gültig ab dem 01.10.2016  
Stand 01.07.2022

Hinweis:

Wegen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt; sämtliche Aussagen beziehen sich daher uneingeschränkt auch auf die weiteren Geschlechter.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>UNTERKUNFTSKOSTEN</b> .....	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Definition Unterkunft</b> .....	<b>7</b>
1.1	Besondere Wohnverhältnisse.....	8
1.1.1	Mietverhältnisse unter Verwandten .....	9
1.1.2	Zweitwohnung .....	11
1.1.3	Atypische Wohnverhältnisse .....	12
1.1.4	Übernahmefähige Unterkunftskosten .....	12
1.1.5	Ausgeschlossene Kosten .....	13
1.1.6	Umgang mit Mietminderungen .....	15
<b>2.</b>	<b>Angemessenheit der Unterkunftskosten und Heizkosten (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II)</b> .....	<b>15</b>
2.1	Richtwerte (Abstrakte Angemessenheit) nach der sog. Produkttheorie .....	16
2.1.1	Angemessene Wohnfläche/Quadratmeterzahl (1. Faktor) .....	17
2.1.2	Abweichen vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalls – besondere Lebensumstände .....	18
2.1.3	Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft .....	20
2.2	Angemessener Quadratmeterpreis (2. Faktor) inkl. Einbeziehung der sogenannten „kalten Betriebskosten“ nach § 2 Betriebskostenverordnung .....	22
2.3	Mieterhöhungen .....	25
2.3.1	Allgemeines zu Mieterhöhungen .....	25
2.3.2	Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei Mietwohnungen .....	26
<b>3.</b>	<b>Bedarfe für Heizung und Warmwasser</b> .....	<b>27</b>
3.1	Warmwasseraufbereitung.....	29
3.2	Einheitlicher Betrag für Heizung und den Haushaltsstrom .....	30
3.3	Angemessenheit der Heizkosten .....	31
3.4	Verfahrensweise bei unangemessenen Heizkosten .....	33
3.4.1	Aufforderung zur Kostensenkung nur bei Überschreitung der abstrakten Gesamtangemessenheitsgrenze .....	35
3.4.2	Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten.....	35
3.5	Heizkosten bei Selbstversorgern .....	36
3.5.1	Allgemeines .....	36
3.5.2	Verfahren .....	37
3.5.3	Vorzeitiger Verbrauch vor Ablauf des Bewilligungszeitraums .....	40
3.5.4	Gründe für ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten .....	41

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

<b>4. Prüfung des Einzelfalles – konkrete Angemessenheit</b>	<b>42</b>
4.1 Abweichen von der abstrakten Bruttowarmmiete auf Grund von Wirtschaftlichkeitsaspekten	42
4.2 Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	43
<b>5. Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten</b>	<b>44</b>
5.1 Allgemeines	44
5.2 Möglichkeiten zur Kostensenkung	45
5.3 Unmöglichkeit/Unzumutbarkeit der Kostensenkung	46
5.3.1 Unmöglichkeit der Kostensenkung	46
5.3.2 Zumutbarkeitsprüfung	46
5.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung	47
5.5 Aufforderung zur Senkung der Kosten	47
5.5.1 Kostensenkungsaufforderung bei Eigentum	48
5.5.2 Kostensenkungsaufforderung bei Jahresendabrechnungen	48
5.5.3 Kostensenkungsaufforderung ohne Heizkosten	49
5.5.4 Kostensenkungsaufforderung bei Selbstversorgern	49
5.6 Rückantwort	50
5.7 Befristeter Bestandsschutz – 6-Monats-Frist	50
5.8 Fortsetzung des Kostensenkungsverfahrens mit Absenkung zum gen. Termin	51
5.9 Keine (auch nicht befristete) Übernahme unangemessener Kosten	52
5.10 Verlängerung der befristeten Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	52
5.11 Änderungen in der Bedarfsgemeinschaft nach abgeschlossener Kostensenkung	53
<b>III. EIGENTUMSWOHNUNGEN/EIGENHEIME</b>	<b>53</b>
1. Allgemeines	53
2. Unterkunftskosten/Nebenkosten	54
2.1 Vergleichbare Kaltmiete	54
2.2 Vergleichbare Betriebskosten	55
3. Instandhaltungs- und Reparaturkosten	56
4. Heizkosten	57
<b>IV. JAHRESENDABRECHNUNGEN</b>	<b>57</b>
1. Allgemeines	57
2. Übernahmefähige Kosten	59
3. Nachforderungen aus Jahresendabrechnungen	59
4. Nachforderungen bei unangemessenen und abgesenkten Bedarfen für Unterkunft (BfU)	63
5. Allgemeines zu Rückzahlungen und Guthaben	63

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

<b>6.</b>	<b>Verfahren bei rechtzeitiger Mitteilung</b> .....	<b>66</b>
6.1	Rechtzeitige Mitteilung und noch kein Bescheid ergangen .....	67
6.2	Rechtzeitige Mitteilung und Bescheid bereits ergangen.....	67
<b>7.</b>	<b>Verfahren bei verspäteter Vorlage der Nebenkostenabrechnung</b> .....	<b>67</b>
<b>8.</b>	<b>Vorliegen eines Guthabens aufgrund überzahlter BfU-Anteile</b> .....	<b>68</b>
<b>9.</b>	<b>Bearbeitung von Rückforderungen im SGB II</b> .....	<b>68</b>
<b>9.1</b>	<b>Aufhebung eines – nachträglich - rechtswidrigen begünstigenden Verwaltungsaktes nach § 48 SGB X</b> .....	<b>69</b>
<b>9.2</b>	<b>Rücknahme eines – von Anfang an – rechtswidrigen begünstigenden Verwaltungsaktes nach § 45 SGB X II</b> .....	<b>70</b>
<b>9.3</b>	<b>Rückforderungen bei überzahlten BfU-Anteilen</b> .....	<b>70</b>
<b>10.</b>	<b>Prüfschemata</b> .....	<b>71</b>
10.1	Prüfschema für Heizkosten- und Nebenkostenguthaben.....	71
10.2	Prüfschema für Rückforderungen bei überzahlten BfU-Anteilen .....	72
<b>11.</b>	<b>Prüfbogen Nebenkostenabrechnung</b> .....	<b>73</b>
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN BEI EINEM UMZUG</b> .....	<b>73</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines zu Zusicherungen</b> .....	<b>73</b>
<b>2.</b>	<b>Abschluss eines Neuvertrages</b> .....	<b>76</b>
<b>2.1</b>	<b>Leistungsberechtigte Personen über 25 Jahren</b> .....	<b>76</b>
<b>2.2</b>	<b>Leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)</b> .....	<b>79</b>
2.2.1	Pflicht zur Erteilung der Zusicherung .....	81
2.2.1.1	Schwerwiegende soziale Gründe oder ähnlich schwerwiegender Grund (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 und 3 SGB II) .....	82
2.2.1.2	Zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 SGB II) 82	
2.2.2	Einholung einer Zusicherung entbehrlich.....	82
<b>2.3</b>	<b>Sonderregelungen für Ausländer</b> .....	<b>82</b>
<b>2.4</b>	<b>Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels</b> .....	<b>83</b>
2.4.1	Wohnungsbeschaffungskosten.....	85
2.4.2	Mietkaution und Genossenschaftsanteile .....	85
2.4.3	Doppelte Mietzahlungen.....	88
2.4.4	Umzugskosten .....	90
2.4.5	Renovierungskosten.....	91
2.4.5.1	Laufende Schönheitsreparaturen .....	92
2.4.5.2	Einzugsrenovierungen.....	93
2.4.5.3	Auszugsrenovierung (= Schönheitsreparatur bei Auszug) .....	94
2.4.5.4	Nicht zu übernehmende Kosten für Reparaturen oder Instandhaltungen	95
2.4.5.5	Übernahmefähige Kosten.....	96
2.4.5.6	Prüfschema.....	96
2.4.7	Reservierungsgebühr bei Neubauwohnungen	97
<b>VI.</b>	<b>DIREKTZAHLUNG AN DEN VERMIETER § 22 ABS. 7 SGB II</b> .....	<b>98</b>

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

<b>VII. ÜBERNAHME VON SCHULDEN NACH § 22 ABS. 8 SGB II .....</b>	<b>101</b>
1. Allgemeines zu Schulden .....	101
2. Mietrückstände und Nachforderungen aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung (auch Heizstrom) .....	101
2.1 Allgemeines .....	101
2.2 Voraussetzungen für die Übernahme: .....	102
2.3 Nicht gerechtfertigte Übernahme.....	102
2.4 Prüfschema.....	104
2.5 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug.....	104
2.6 Räumungsklage .....	105
3. Stromschulden .....	106
3.1 Abschlagszahlungen an das Versorgungsunternehmen.....	106
3.2 Stromkosten für Heizung.....	106
3.3 Stromkosten für Haushaltsenergie .....	106
3.3.1 .....Für während des Leistungsbezugs aufgelaufene Stromschulden bei weiter geleiteten Abschlägen .....	107
3.3.2 .....Für während des Leistungsbezugs aufgelaufene Stromschulden bei nicht weiter geleiteten Abschlägen (zweckwidrige Verwendung des Regelbedarfs) ....	107
3.3.3 Für vor der Beantragung von Leistungen aufgelaufene Stromschulden („Altschulden“).....	108
3.3.4 Anträge auf Übernahme von Energiekosten in nicht laufenden Leistungsfällen .....	108
3.3.5 Mischfälle SGB II und XII.....	108
3.3.6 Voraussetzung für die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II analog .....	109
3.3.7 Schuldenübernahme nicht gerechtfertigt .....	109
3.3.8 Möglichkeiten zur Abwendung eines Darlehens/Ratenzahlung des Energieversorgers .....	110
3.3.9 Prüfschema Stromschulden.....	111
<b>VIII. UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN BEI STREITIGKEITEN MIT DEM VERMIETER ...</b>	<b>111</b>
<b>IX. Bestandsschutzfälle 2014.....</b>	<b>114</b>
<b>ANLAGE 1 .....</b>	<b>115</b>
Richtwerte im Kreis Gütersloh ab dem 01.07.2022.....	115
<b>ANLAGE 2 ANGEMESSENE RICHTWERTE IM KREIS GÜTERSLOH AB 01.07.2022.....</b>	<b>116</b>
<b>ANLAGE 3 ANGEMESSENE JÄHRLICHE BRENNSTOFFVERBRÄUCHE – NICHTPRÜFUNGSGRENZEN IN M<sup>2</sup>/JAHR .....</b>	<b>118</b>
<b>ANLAGE 4 .....</b>	<b>119</b>
Berechnung des entsprechenden Preises pro kWh/m <sup>2</sup> des jeweiligen örtlichen Energieversorgers.....	119
<b>ANLAGE 5 .....</b>	<b>120</b>
Übersicht Mehrbedarf Warmwasser .....	120
<b>ANLAGE 6 .....</b>	<b>122</b>
Orientierungshilfe/Zusammenarbeit mit dem Mieterbund .....	122

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**ANLAGE 7**

Gesetzestext zu § 22 SGB II – Bedarfe für Unterkunft und Heizung.....123

**ANLAGE 8**.....126

Rechtmäßigkeit der Jahresendabrechnung.....126

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## I. Allgemeines

Nach § 22 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, dies jedoch nur soweit sie **angemessen** sind.

**Grundsatz**

Die Ermittlung der regional für den Kreis Gütersloh angemessenen BfU hat nach der aktuellen Rechtsprechung auf der Grundlage eines überprüf-  
baren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter  
Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze zu erfol-  
gen. Um diese Anforderungen zu erfüllen, hat der Kreis Gütersloh erst-  
mals im Jahr 2014 die Erstellung eines Gutachtens zur Festlegung der  
Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und XII in Auftrag gegeben. Das  
Ergebnis der Erhebung bildeten die seit dem 16.06.2014 anzuwendenden  
Richtwerte als Grundlage der Fachlichen Anweisung zu § 22 SGB II.

**Schlüssiges  
Konzept**

Da sich die Höhe der Mietobergrenzen aus der Betrachtung des Mieten-  
niveaus und der Angebotssituation im Kreis Gütersloh ergibt, sind sie wie  
der Wohnungsmarkt selbst einem stetigen Wandel unterworfen und müs-  
sen vor diesem Hintergrund überprüft und ggf. angepasst werden.

**Neue Richtwerte  
ab dem  
01.07.2022**

Aus diesem Grund wurden auf Basis einer gemeinsamen Datenerhebung  
mit den Kommunen im Kreis Gütersloh die Mietobergrenzen in einem Gut-  
achten **letztmalig** zum 01.07.2020 aktualisiert.

Die Fa. Analyse & Konzepte hat im Auftrag des Jobcenters und der Abteil-  
ung Soziales zwischenzeitlich eine Indexfortschreibung unter Verwen-  
dung der Spezialindizes „Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten“ und  
„Index der kalten Nebenkosten“ durchgeführt. Um die lokale Entwicklung  
der Wohnungsmieten im Kreis Gütersloh zu berücksichtigen, wurden an-  
schließend die mittels der gen. Indizes fortgeschriebenen Mietobergren-  
zen mit dem Kriterium der Bedarfsdeckung für Neukunden anhand des  
fortlaufenden Wohnungsmarktmonitorings für den Kreis Gütersloh über-  
prüft und in Teilsegmenten angepasst.

Im Hinblick auf eine bessere Handhabung durch Vermieter und Mieter er-  
folgte eine Aufrundung der Werte auf volle Euro. Im Übrigen wurde - wie  
in der Vergangenheit - auf eine Senkung der Richtwerte verzichtet, sofern  
sich eine niedrigere Mietobergrenze als bisher ergeben hat.

Die neuen Richtwerte (vgl. Anlagen 1 und 2) sind ab dem 01.07.2022 bei  
allen Neuansträgen sowie bei Anträgen nach Umzügen sowie in den Fäl-  
len, in denen die Mietaufwendungen bisher nicht in voller Höhe übernom-  
men werden konnten, nach der Anpassung jedoch eine höhere Miete an-  
gemessen ist, anzuwenden.

Die Angemessenheit der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des  
Einzelfalles zu ermitteln. **Bei festgestellten** Überschreitungen der ange-  
messenen Höchstgrenzen ist immer eine **Einzelfallprüfung** vorzuneh-

**Prüfung des  
Einzelfalls**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

men, die ein Abweichen von diesen Regelungen in begründeten Einzelfällen ermöglicht. **In der Stadt Borgholzhausen in der Größenklasse bis 50 m<sup>2</sup> sowie in der Gemeinde Langenberg in den Größenklassen bis 50 qm<sup>2</sup>, 50 – 65 m<sup>2</sup>, 80 bis 95 qm<sup>2</sup> und größer 95 m<sup>2</sup> erfolgte mangels ausreichender Wohnungsangebote (weniger als 5 Fälle) kein Abgleich mit dem Angebotsmietenmarkt. Hier ist die ohnehin durchzuführende Einzelfallprüfung besonders zu beachten.**

Weiter besteht in jedem Fall die Notwendigkeit der Einzelfallprüfung, ob ein möglicher Umzug wirtschaftlich ist. Die Regelungen ermöglichen es, soziale Sondersituationen zu berücksichtigen. Dies gilt z.B. für Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, Behinderungen und Familien mit Kindern.

In **begründeten Einzelfällen** können darüber hinaus abweichende Entscheidungen von den Ausführungen in dieser Fachlichen Weisung nach Abstimmung mit der Sachgebietsleitung sowie ggf. dem Team **Rechtsbeihilfe** und Grundsatzfragen erfolgen.

Ergänzende Hinweise sind der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II zu entnehmen. Die Arbeitshilfe steht zum Download auf der Internetseite des Ministeriums zur Verfügung unter <http://www.broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/herunterladen/der/datei/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/von/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/vom/staatskanzlei/1531>

**Hinweise des  
MAIS NRW**

## II. Unterkunfts-kosten

### 1. Definition Unterkunft

Eine „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Auswirkungen der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten.

**Definition einer  
Unterkunft**

Nach den bundesrechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ist eine Wohnung die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC. Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.

Unterkünfte sind neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser und ggf. Wohnwagen/Wohnmobile.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich Leistungsberechtigte tagsüber ausschließlich dort aufhalten. Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen. Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten (vgl. dazu auch den Beschluss des LSG NRW vom 26.01.2017 L 7 AS 2508/16 B ER – mit Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit auch unter Berücksichtigung von Art. 2 Abs. 1 GG).

**Nur Privatunterkünfte**

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkuftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Es kommt nicht auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis) und formal vertragliche Verhältnisse an, solange der leistungsberechtigten Person Kosten entstehen.

**Tatsächliche Nutzung**

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen.

Mit dem **Wohnungsaufsichtsgesetz** hat das Land den Städten und Gemeinden Instrumente gegeben, um gegen Missstände und Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen. Primäres Ziel ist es, Menschen in prekären Wohnsituationen zu helfen. Hierzu wurden Mindestanforderungen und Mindestgrößen für Wohnraum definiert. Die Städte und Gemeinden können repressiv gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorgehen, um die Wohnsituation zu verbessern. Missstände sollen behoben werden und menschenwürdige Wohnverhältnisse entstehen.

**Wohnraummissstände**

Die tatsächliche Nutzung entfällt bei Abwesenheit nicht, solange der gewöhnliche Aufenthalt (§ 30 Abs. 3 Satz 2 SGB I) unberührt bleibt, also z.B. bei Urlaubsaufenthalten und zeitlich überschaubaren Aufenthalten im Krankenhaus.

**Gewöhnlicher Aufenthalt**

Bei einer Haftstrafe, auch wenn diese nur kurzzeitig ist, kommt eine Übernahme aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nur nach dem SGB XII in Betracht. Lebte der Inhaftierte vor der Haft gemeinsam mit weiteren Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, entfallen die gesamten Unterkunfts-kosten nun auf diese. Bei einer längeren Haftstrafe ist dann ggf. ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

**Haftstrafe**

**1.1 Besondere Wohnverhältnisse**

Bei der Prüfung, ob Unterkunfts-kosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss aber nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit). In jedem Fall ist aber im Einzelfall ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietverlangens geboten.

**Mietvertrag**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Vorlage einer vollständig ausgefüllten Mietbescheinigung ist insbesondere bei Änderungen innerhalb des Mietverhältnisses und in den Fällen, in denen kein schriftlicher Mietvertrag vom Vermieter ausgestellt wird, ebenfalls ausreichend. Die Nutzung und Vorlage des in KDN-sozial unter BfU\_Allgemein eingestellten Vordrucks [22\\_Mietbescheinigung](#) erfolgt **freiwillig**; weder die leistungsberechtigte Person noch der Vermieter sind verpflichtet, diesen Vordruck auszufüllen. **Diese kann lediglich als ein Angebot an die Betroffenen angesehen werden. Die Mietbescheinigung wurde so angepasst, dass sie keine Angaben mehr auf den Vermieter enthält. Auch ergeben sich aus ihr keine Hinweise mehr, dass der Mieter Sozialleistungen bezieht.** Bei Aushändigung des Vordrucks sollte ein Hinweis auf die Freiwilligkeit erfolgen. Der leistungsberechtigten Person steht es frei, die erforderlichen Daten auch auf andere, gleich geeignete Art und Weise nachzuweisen.

**Freiwillige Vorlage einer Mietbescheinigung/eines Mietangebots**

**Datenschutz**

Sofern sich nicht nachvollziehbare Abweichungen zwischen dem Mietvertrag und einer Mietbescheinigung ergeben sollten, sind weitere Ermittlungen durchzuführen. Dabei kann ein Einblick in die Kontoauszüge nähere Erkenntnisse liefern.

Darüber hinaus kann der Mieter mit dem in KDN-sozial unter AntragAllgemein eingestellten Vordruck [Datenschutzrechtl\\_Einwilligung.docx](#) einwilligen, dass das Jobcenter mit dem Vermieter in Kontakt tritt.

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

**Tatsächliche Aufwendungen**

Bzgl. der Anwendbarkeit des § 9 Abs. 5 SGB II (sog. Unterhaltsvermutung) wird auf die entsprechende [fachliche Anweisung der BA § 9 SGB II, RZ 9.21 \(Unterhaltsvermutung\)](#) verwiesen.

### 1.1.1 Mietverhältnisse unter Verwandten

Werden Wohnungen oder Häuser von nahen Angehörigen **gemeinsam bewohnt** ist zunächst von einer **kopfteiligen Aufteilung der Gesamtkosten** auszugehen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind oder nicht und auch dann, wenn einzelne Bewohner nicht leistungsberechtigt nach dem SGB II sind.

**Grundsatz: Kopfteilige Aufteilung der Gesamtkosten**

Sofern alle Mitglieder der Gemeinschaft hilfebedürftig sind, hat jeder einen Bedarf in Höhe des Anteils, der auf ihn entfällt.

Soweit Verwandte nicht zusammen wohnen, aber Leistungsberechtigte eigenständig **Eigentum von Verwandten bewohnen** kommt es entscheidend darauf an, ob ihnen tatsächlich Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung können nur dann übernommen werden, wenn ein zwischen Familienangehörigen wirksam geschlossener **Mietvertrag** zugrunde liegt. Dies gilt unabhängig davon, ob

**Mietverträge unter Verwandten**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

die Höhe des Mietzinses dem Vergleich mit unter Fremden geschlossenen Mietverträgen standhält.

Denn entscheidend ist in solchen Fällen, dass das Mietverhältnis „gelebt“ wird und die Miete wirksam rechtlich geschuldet und tatsächlich gezahlt wird. Als Nachweise sind daher ein schriftlicher Mietvertrag und die entsprechenden Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) vorzulegen. Diese sind aber nicht nur im Fall tatsächlicher erbrachter Mietzahlungen anzuerkennen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts reicht es aus, dass der Hilfebedürftige im jeweiligen Leistungszeitraum einer **wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung** ausgesetzt ist (vgl. BSG, Urteil vom 3.3.2009 – B 4 AS 37/08 R).

Werden (Unter-) Mietverträge für gemeinsam bewohnten Wohnraum vorgelegt, ist eine dort vereinbarte abweichende Aufteilung der Gesamtkosten nur in Ausnahmefällen unter Prüfung der Angemessenheit und der Individualität des Einzelfalls anzuerkennen (z. B. falls die Wohnverhältnisse bereits vor dem Leistungsbezug nach dem SGB II vorlagen und auch so gelebt werden).

### Untervermietung

Die **verpflichtende Anforderung des Hauptmietvertrages** ist jedoch in den meisten Fällen **unzulässig**, da es an einer gesetzlichen Grundlage fehlt (vgl. Rundschreiben Nr. 4 zum Datenschutz in den gemeinsamen Einrichtungen (Jobcenter) vom 28.09.2020 des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit). Danach ist Hauptmieter weder gegenüber dem Jobcenter noch gegenüber seinem Untermieter zur Offenlegung oder gar Aushändigung seines Mietvertrages verpflichtet, wenn er nicht selbst Empfänger von Leistungen nach dem SGB II ist. Es bestehen für ihn keine Mitwirkungspflicht im Sinne des § 60 SGB I und keine Auskunftspflichten nach § 60 SGB II. Daher hängt der Erfolg der Anforderung des Hauptmietvertrages von der freiwilligen Mitwirkung des Vermieters ab. Lehnt er die Aushändigung oder Einsichtnahme in seinen Mietvertrag ab, können weder der Untermieter noch das Jobcenter eine Herausgabe erzwingen. Eine entsprechende Ablehnung der Herausgabe des Hauptmietvertrages darf nicht zu Lasten des Antragstellers gehen. Leistungen nach dem SGB II dürfen nicht von der freiwilligen Mitwirkung eines Dritten abhängig gemacht werden.

Aus Datenschutzgründen darf der Antragsteller auch nicht zur Anforderung des Hauptmietvertrages verpflichtet werden. Die Anforderung des Hauptmietvertrages führt zu einer Offenbarung seines Leistungsbezuges. Gleichzeitig ist der Erfolg der Anfrage beim Vermieter ungewiss. Eine Verpflichtung zur Offenbarung des Leistungsbezuges kann nicht angenommen werden, wenn der Erfolg von der freiwilligen Mitwirkung eines Dritten abhängt und damit fraglich ist. Etwas anderes gilt in Fällen, in denen der Hauptmietvertrag wirksamer Bestandteil des Untermietvertrages ist.

Eine Untervermietung zwischen Verwandten in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel) ist im Regelfall nur dann anzuerkennen, wenn der Leistungsberechtigte die Zahlungen vorher mit regelmäßigem Einkommen getätigt hat und der Vertrag in dieser Zeit entstand. Sind nicht alle

### Untervermietung zwischen Verwandten

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

aus der Haushaltsgemeinschaft hilfebedürftig, muss ein Mietvertrag oder ein anderweitiger Nachweis wie Quittungen, Bescheinigungen, Kontozahlungen erbracht werden. Die Beweislast für das Entstehen der angemessenen Aufwendungen liegt beim Leistungsberechtigten. Entscheidend ist **der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien**. So ist ein Mietverhältnis auch dann anzunehmen, wenn nur eine geringfügige "Gefälligkeitsmiete" vereinbart ist, oder wenn der Mieter lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten zu tragen hat.

Wird ein solcher Vertrag **erst nach dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit** geschlossen, ist davon auszugehen, dass er mangels Bindungswillen nicht wirksam geschlossen worden ist (§§ 117 I, 133 BGB). Nur die Kosten die nachweisbar durch den Untermieter entstehen, werden vom Träger gezahlt, sofern der Mieter einem ernsthaften Zahlungsverlangen ausgesetzt ist (Urteil des LSG Baden-Württemberg vom 21.11.2012 - L 2 AS 5209/11).

Die Umstände des Einzelfalls sind unter Berücksichtigung des tatsächlichen Vollzugs des Vertragsinhalts zu prüfen. Dabei kommt es auf den Rechtsbindungswillen, den Willen des Erklärenden, mit der Erklärung jeweils eine rechtliche verbindliche Bindung zu bewirken, für einen objektiven Dritten erkennbar ist, an. Dies führt dazu, dass die Erklärung nicht mehr einseitig widerrufen oder geändert werden kann.

Auch bei abgetrennten Wohneinheiten können Kosten der Unterkunft und Heizkosten nur übernommen werden, wenn durch Kontoauszüge belegbar ist, dass diese schon vor der Leistungsbeantragung bezahlt worden sind (Urteil des LSG Sachsen-Anhalt vom 21.06.2012 - L 5 AS 67/09).

**Einlieger-  
wohnungen**

Bei Untermietverträgen zwischen nicht verwandten Personen werden Unterkunftskosten zwischen Mieter und Untermieter anhand der tatsächlich wirksamen Forderungen gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern berücksichtigt. Dabei kommt es grundsätzlich nicht auf eine Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse an, solange dem Leistungsberechtigten Kosten entstehen und er diese auch tatsächlich trägt.

**Untervermietung  
zwischen nicht  
verwandten Per-  
sonen**

Das Verhältnis von Untermiete zu Hauptmiete soll den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Prüfung der Angemessenheit der Untermietkosten hat in jedem Einzelfall zu erfolgen. Hierbei ist der Hauptmietvertrag zugrunde zu legen.

### 1.1.2 Zweitwohnung

Unterkunftskosten können grundsätzlich im Rahmen des § 22 SGB II nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden (können).

**Zweitwohnung**

**Beispiel:**

*Ein Familienvater nimmt mehrere 100 km von seinem Wohnort entfernt eine Arbeitsstelle an, die eine 6-monatige Probezeit vorsieht. Um seine Familie nicht vor der Festanstellung*

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

*aus dem bisherigen sozialen Umfeld reißen zu müssen nimmt er sich ein möbliertes Zimmer.*

*Die Kosten dieses Zimmers können im Rahmen der Einkommensermittlung berücksichtigt werden oder ggf. kommt auch die Übernahme von Kosten aus dem Vermittlungsbudget nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SGB II i.V.m. § 44 SGB III in Betracht (vgl. in Confluence Fachinformationen SGB II § 16 i.V.m. § 44 SGB II Vermittlungsbudget – Fachliche Anweisung zum Punkt doppelte Haushaltsführung).*

Ausnahmsweise können jedoch doppelte Mietzahlungen übernommen werden. Dies kann z.B. bei einem vom Jobcenter veranlassten Umzug der Fall sein, wenn für einen Übergangszeitraum Doppelmietzahlungen unvermeidbar sind. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II (siehe Ziffer V 2.4.1) und nicht um BfU und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II.

### 1.1.3 Atypische Wohnverhältnisse

Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z. B.:

- Nutzungsentgelt, das nach beendetem Mietverhältnis entsteht, wenn die Mieter in der Wohnung bleiben,
- notwendige Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Leistungsberechtigten hierfür Ersatz verlangt wird
- Stellplatzmiete und Betriebskosten für einen Wohnwagen.

**Nutzungsentgelte, Obdachlosenunterkünfte usw.**

### 1.1.4 Übernahmefähige Unterkunfts-kosten

Bei Mietobjekten:

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i. V. m. Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen (nur, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können)
- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln

**Regelmäßig übernahmefähige Kosten**

Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen
- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Ausgaben, Erbbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 1.1.5 Ausgeschlossene Kosten

Keine Unterkunftskosten sind solche Bedarfe, die bereits in dem **Regelbedarf** erfasst sind.

Hierzu zählen:

- Haushaltsenergie (Strom) – s. II 3.2
- **Schadensersatzansprüche** des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache durch unsachgemäßen und damit vertragswidrigen Gebrauchs, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen. Aufwendungen für **kleinere Reparaturen und Instandhaltungen** sind bereits im Regelbedarf erfasst vgl. Ziffer V 2.4.5.2.

Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Lässt sich ein tatsächlicher Kostenanteil nicht ermitteln, ist eine Herausrechnung der in den Regelleistungen enthaltenen Beträge nicht möglich (s. II 3.2).

Die Kosten für

- Garagen- oder Stellplatzmiete (Kaltmiete)
- Möblierung (Kaltmiete)
- Kabelanschluss (Nebenkosten)
- Hausreinigung (Nebenkosten)

sind als Bedarfe der Unterkunft nur zu berücksichtigen, wenn die Unterkunft **nicht ohne diese anzumieten** ist **und** durch den Mietvertrag eine entsprechende Zahlungsverpflichtung entstanden ist. Diese Kosten können bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze übernommen werden (z. B. Bruttokaltmiete + Garagenmiete ≤ angemessener Richtwert).

Bei **Möbliierungszuschlägen** kann davon ausgegangen werden, dass die leistungsberechtigte Person den Aufwendungen nicht ausweichen kann. Eine unmöblierte Anmietung der Wohnung oder eine gesonderte Kündigung der KÜcheneinrichtung kommt in der Regel nicht in Betracht.

Eine pauschale Kostenumlage der SAT-Kosten sowie eine entsprechende Umlage Anschaffungskosten auf den Mieter ist unzulässig, sie sind **kein nachweisbarer, laufender Aufwand** und müssen vom Mieter nicht gezahlt werden (AG Saarbrücken, Urteil vom 01.03.2013, 37 C 378/12).

Immer häufiger verlangen Vermieter von ihren Mietern für die Laufzeit des Mietvertrages den Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung. Aufgrund eines aktuellen Urteils des BSG vom 30.06.2021 – B 4 AS 76/20 R – sind die Zahlungsverpflichtungen für eine Privathaftpflichtversicherung als Kosten der Unterkunft (Nebenkosten) nunmehr zu übernehmen

**Bereits in der Regelleistung enthaltene Kosten**

**Ausnahmsweise Bedarfe der Unterkunft soweit mietvertraglich vereinbart**

**Satellitenanlage**

**Beiträge für eine durch Mietvertrag zwingend vorgeschriebene private Haftpflichtversicherung**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Sofern die Kosten bereits vom Einkommen – etwa im Rahmen der Pauschbeträge nach § 11b Abs. 2 SGB II - abgesetzt worden sind, können sie allerdings nicht mehr auf der Bedarfsseite geltend gemacht werden.

Die Übernahme von Versicherungsbeiträgen für eine private Hausratversicherung kommt weiterhin nicht in Betracht, da diese keine Schäden am Eigentum des Vermieters abdeckt, sondern lediglich an der Inneneinrichtung des Mieters. Hier ist ggf. eine Absetzung der Kosten vom Einkommen im Rahmen der 30-Euro-Pauschale möglich.

In einigen Mietverträgen werden neben der Grundmiete und den Betriebskosten Pauschalen vereinbart, die folgende Leistungen umfassen können:

**Grundservice/  
Betreuungspauschale**

**Sog. Grundservice:**

- Ansprechpartner (feste Zeiten und nach Vereinbarung)
- Allgemeine Beratung in persönlichen Angelegenheiten, insbesondere bei der Haushaltsführung und beim Umgang mit Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen
- Beratung über die Vermittlung von Haushaltshilfen, pflegerische Hilfen, Fahr- und Mahlzeitendiensten, Hausnotruf und ergänzende sozialpflegerische Angebote
- Initiierung von Freizeitangeboten und Freizeitgestaltung

**Sog. Betreuungspauschale:**

- Hilfestellung bei Fragen der Heim- und Krankenhausaufnahme
- Förderung von Kontakten und Nachbarschaftshilfen
- Vermittlung ärztlicher Hilfe im Krankheitsfalle nach Wahl der Bewohner
- Leistung von Erster Hilfe in dringenden Notfällen
- Vermittlung von mobilen Diensten der Altenhilfe (z. B. Wäschedienst, Essen auf Rädern, Hol- und Bringdienst)

Die für den Grundservice und die Betreuungspauschalen entstehenden Kosten sind zwar mit dem Mietvertrag verbunden, sie stellen jedoch keinen individuellen Bedarf bezogen auf die Unterkunft des Leistungsberechtigten dar.

Eine Übernahme dieses Kostenanteils nach § 22 SGB II kommt somit weder für den Grundservice noch für die Betreuungspauschale in Betracht.

Da der Hausnotruf ein anerkanntes Hilfsmittel für Pflegebedürftige darstellt, ist es möglich, dass die Pflegeversicherung die Kosten übernimmt. Es muss ein individueller Bedarf gegeben sein. Sofern bereits eine Pflegestufe vorliegt, ist vorrangig die Pflegekasse zuständig. Liegt keine Pflegestufe vor, ist ggf. das Sozialamt, Bereich Pflege, der zuständige Kostenträger.

Bei Hotel- oder Pensionszimmern können nur die reinen Übernachtungskosten, sofern sie angemessen sind, als Unterkunftskosten geltend gemacht werden. Etwaige Kosten für Haushaltsenergie und Serviceleistungen wie Frühstück, Zimmer- oder Badreinigung sowie das Reinigen von

**Hotel- oder  
Pensionszimmer**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(Bett-) Wäsche, welche im Mietpreis enthalten sein können, werden nicht berücksichtigt (SG Augsburg vom 23.03.2009, S 9 AS 187/09).

### 1.1.6 Umgang mit Mietminderungen

Bei einer Mietminderung (z.B. aufgrund von Mängeln nach § 536 BGB) ist **leistungsrechtlich nur der tatsächlich vom Mieter gezahlte (geminderte) monatliche Betrag berücksichtigungsfähig.**

**Umgang mit Mietminderungen**

War die Minderung unberechtigt oder zu hoch, muss der Mieter die einbehaltene Miete (teilweise) an den Vermieter nachzahlen. Diese **Nachzahlung** kann vom Jobcenter übernommen werden, sie erhöht im Fälligkeitszeitpunkt den BfU-Bedarf. Die Verpflichtung des Jobcenters zur Nachzahlung besteht nur für die Zeiträume, in denen auch tatsächlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu gewähren gewesen wären. Bei Personen, die zwischenzeitlich aus dem Leistungsbezug ausgeschieden sind, erfolgt die Übernahme einer evtl. Nachzahlung entsprechend den Regelungen zu Nachforderungen bei Jahresendabrechnungen - Ziffer IV. 3.

Handelt es sich bei dem nachzuzahlenden Betrag jedoch um **unangemessene Kosten**, da im Mietminderungszeitraum ohnehin nur die angemessenen Kosten übernommen worden sind, sind diese nicht zu übernehmen - Ziffer IV. 4- Nachforderungen bei unangemessenen und abgesenkten BfU.

Werden **einmalige Zahlungen** vom Vermieter an die Mieter als Ausgleich statt einer Mietminderung geleistet, reduzieren diese ebenfalls die BfU, allerdings entsprechend § 22 Abs. 3 SGB II erst im Folgemonat nach der Gutschrift entsprechend Ziffer IV. 5 - Allgemeines zu Rückzahlungen und Guthaben. Eine Anrechnung als Einkommen darf nicht erfolgen.

Sofern eine Mietminderung von der leistungsberechtigten Person zwar vorgenommen, diese dem Jobcenter jedoch nicht (rechtzeitig) mitgeteilt wird, ist die Einleitung eines Rückforderungsverfahrens für die vom Jobcenter zu viel gezahlten Mietanteile für die jeweiligen Monate der Mietminderung zu prüfen. Dabei ist entsprechend Ziffer 8. - Vorliegen eines Guthabens aufgrund überzahlter BfU-Anteile - zu verfahren.

## 2. Angemessenheit der Unterkunftskosten und Heizkosten (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II)

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten ist ein gerichtlich **in vollem Umfang überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff**, hinsichtlich dessen dem Leistungsträger kein Beurteilungsspielraum zusteht. Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich.

**Angemessenheit**

Durch die Einfügung des § 22 Abs. 10 SGB II kann die Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft an einer Gesamtangemessenheitsgrenze für eine Bruttowarmmiete gemessen werden. Höhere Aufwendungen für die

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Unterkunft können durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden und umgekehrt. Zur Anwendung vgl. Ziffer 3. Heizung.

Zunächst ist die **abstrakte Angemessenheit** anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen (vgl. Ziffer 2.1.1).

**Ermittlung der Angemessenheit**

Anschließend ist eine Gesamtangemessenheitsgrenze für eine Bruttowarmmiete zu ermitteln (vgl. Ziffer 3. Bedarfe für Heizung und Warmwasser).

Anschließend ist im Rahmen **konkrete Angemessenheit** unter Berücksichtigung des Einzelfalles zu ermitteln, ob ein Abweichen vom Richtwert zulässig ist (vgl. Ziffer 4. Abweichen vom Richtwert).

Der jeweils aktuelle Berechnungsbogen für Neuanträge und Weiterbewilligungsanträge ist unter dem Punkt § 22 SGB II – [Berechnungshilfe Angemessenheit](#) in Confluence eingestellt.

### **2.1 Richtwerte (Abstrakte Angemessenheit) nach der sog. Produkttheorie**

Die Richtwerte entsprechend der Anlage 1 wurden für den Kreis im Rahmen des Gutachtens zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und XII (siehe Ziffer I) u.a. durch eine umfangreiche Mietenniveauerhebung ermittelt und zwischenzeitlich aktualisiert. Aufgrund des hohen Rücklaufs der Ergebnisse der Mietenniveauerhebung im Kreis Gütersloh konnte für jede Gemeinde und Wohnraumgrößenklasse einzeln ein abstrakt angemessener Quadratmeterpreis ermittelt werden.

**Richtwert**

Folgende Ausführungen erläutern das zugrundeliegende Verfahren:

Grundsätzlich hat die Ermittlung der angemessenen Grundmiete (Richtwert) entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG vom 28.04.2005 - 5C.15.04) nach der sogenannten **Produkttheorie** zu erfolgen. Danach ergeben sich die angemessenen Kosten aus dem Produkt von angemessener Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) und dem angemessenem Mietzins pro Quadratmeter (Quadratmeterpreis).

Im Rahmen der Produkttheorie kann auch unmittelbar die Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden. Die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert. Wenn nach der Produkttheorie auch die Summe der beiden Bestandteile als angemessen angesehen werden kann, sind die geltend gemachten Aufwendungen zu übernehmen.

$$\begin{array}{l} \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl (Wohnungsgröße)} \\ \quad \times \\ \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \\ \text{(Miete zuzüglich kalter Betriebskosten)} \\ \quad = \\ \text{Richtwert (abstrakte Angemessenheit)} \end{array}$$

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, vielmehr soll er eine **Orientierung** bieten.

Die leistungsberechtigte Person kann zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z. B. der Wohnungsgröße) abweichen, wenn sie dies bei einem weiteren Kriterium (z. B. dem Mietpreis) ausgleicht. Die Leistungsberechtigten haben ebenso die Möglichkeit, hohe Betriebskosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen (oder umgekehrt) und damit mehr Spielraum bei der Auswahl angemessenen Wohnraums. Entscheidend ist allein, dass die individuelle Kostenbelastung nicht über dem Ergebnis des abstrakt angemessenen Richtwertes liegt.

**Beispiel:**

Für einen Ein-Personen-Haushalt in Gütersloh ist ein abstrakt angemessener Richtwert von **431 €** ( $50 \text{ m}^2 \times 8,62 \text{ €}$ ) festgelegt.

- Wird eine nur  $40 \text{ m}^2$  große Wohnung bewohnt, kann eine Bruttokaltmiete bis zu einer Grenze von **10,77 EUR/m<sup>2</sup>** anerkannt werden, da die Gesamtmiete den Richtwert von insgesamt **431 €** nicht übersteigt.
- Wird hingegen eine  $60 \text{ m}^2$  große Wohnung bewohnt, ist eine Bruttokaltmiete bis zu einer Grenze von **7,18 EUR/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen. Auch in diesem Fall ist die Bruttokaltmiete bis zu einer Grenze von **431 €** zu übernehmen.

Dabei bestimmt sich der Richtwert nach dem konkreten Wohnort, so dass im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Leistungsberechtigten eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II vgl. auch Kapitel V - Verfahren bei einem Umzug.

**Umzug in andere Kommune wg. niedriger Richtwerte kann grds. nicht verlangt werden**

### 2.1.1 Angemessene Wohnfläche/Quadratmeterzahl (1. Faktor)

Die abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt sich aus Nr. 8.2 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zum Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) – (vgl. Urteil des BSG vom 16.05.2012 (B 4 AS 109/11 R)). Zur Festlegung der angemessenen Wohnflächen ist auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen.

**Abstrakt angemessene m<sup>2</sup>**

Die abstrakte Angemessenheit der Wohnfläche kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung immer nur im Hinblick auf den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten und den mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen beantwortet werden. Hierbei sind die tatsächlich und dauerhaft in der Bedarfsgemeinschaft wohnhaften Personen (auch Klein(st)kinder) zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ist **nur die Quadratmeterzahl** erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer. Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste.

Als abstrakt angemessene Wohnfläche kann angesehen werden:

1 Person	50 m <sup>2</sup>
2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3 Personen	80 m <sup>2</sup>
4 Personen	95 m <sup>2</sup>
Je weitere Person	zusätzlich 15 m <sup>2</sup>

**Tabelle abstrakt  
angemessene m<sup>2</sup>**

Die abstrakt angemessenen Wohnflächen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. sie begründen **keinen Mindestanspruch** des Antragstellers.

Zu beachten ist, dass die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen **personenbezogener Merkmale** (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße einzubeziehen sind. Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus. Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale jedoch ggf. bei der konkreten **Einzelfallprüfung**.

### 2.1.2 Abweichen vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalls – besondere Lebensumstände

Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen die **Lebensumstände** des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.

**Abweichen vom  
Richtwert erforder-  
lich**

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles können sein (nicht abschließend):

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen; Versorgung durch Nachbarschaftshilfe; Alleinerziehende, betreuende Familienangehörige),
- besondere Wohngemeinschaften/Wohngruppen (z.B. für bislang wohnungslose Menschen, betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

In folgenden Fällen **kann** von der o. g. Berechnung der abstrakt angemessenen Wohnfläche nach Absprache mit der Sachgebietsleitung **abgewichen** werden (die Liste gibt nur Beispiele wieder und ist nicht als abschließend anzusehen):

**Abweichende  
Festlegung der  
angemessenen  
m<sup>2</sup>**

- **Rollstuhlfahrer/Benutzer eines Rollators**  
Sofern der Leistungsberechtigte aufgrund einer Gehbehinderung eine größere Wohnfläche benötigt, kann der Richtwert für die Größe der

**Rollstuhlfahrer  
und Rollator**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bedarfsgemeinschaft + eine zusätzliche Person (inkl. Betriebskosten) als abstrakt angemessen angenommen werden. Dies gilt insbesondere für Rollstuhlfahrer oder Leistungsberechtigte, die auf einen Rollator auch in der Unterkunft angewiesen sind. Ein zusätzlicher Raumbedarf ist nur zu berücksichtigen, wenn dieser auch tatsächlich gegeben ist. Wenn ein solcher z.B. aufgrund des besonderen Zuschnitts der Wohnung oder der Aufteilung im konkreten Fall nicht erforderlich ist, kann eine pauschale Erhöhung um 15 m<sup>2</sup> nicht vorgenommen werden. Eine Anfrage bei der Krankenversicherung kann nähere Erkenntnisse liefern.

In Zweifelsfällen kann das Berufsförderungswerk Hamm in die Prüfung einbezogen werden, welches entsprechende sozialmedizinische Gutachten erstellt. Die entsprechenden Vordrucke dazu befinden sich in KDN-sozial im neu eingerichteten [Ordner aerztlicherDienst](#).

- **Zukünftiger Bedarf/Schwangerschaft**

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopffzahl der Haushaltsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche kein Kostensenkungsverfahren mehr eingeleitet und es wird die bereits erhöhte m<sup>2</sup>-Zahl als angemessen anerkannt. Dies gilt auch für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern, bspw. aus der Heimerziehung oder Familienpflege.

**Familienzuwachs**

- **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern richtet sich eine Erhöhung der m<sup>2</sup>-Zahl nach dem jeweiligen Einzelfall. Bei der Prüfung ist z. B. zu berücksichtigen wie viele Kinder das Besuchsrecht ausüben, in welchem Alter die Kinder sind, das Geschlecht der Kinder, wie viele Personen sich in der jeweiligen BG befinden usw. Es ist auch die Bewilligung von halben Quadratmeteranteilen in diesen Konstellationen möglich. Der BfU-Bedarf, den das Kind auslöst, ist auch beim Kind als Bedarf anzuerkennen (BSG, Urteil vom 11.7.2019 – B 14 AS 23/18 R). Insbesondere das sog. „Wechselmodell“ kann einen doppelten BfU-Bedarf für das Kind auslösen.

**Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Halten sich Jugendliche in Jugendhilfeeinrichtungen auf, so ist bei der Festlegung der angemessenen m<sup>2</sup> eine Zukunftsprognose über die Dauer des Aufenthaltes zu ermitteln. Dabei sind u.a. auch der Schutz der Familie, die Angaben des Jugendamtes über die „Rückführung“ des Jugendlichen und die Dauer des Aufenthaltes in der Einrichtung, zu berücksichtigen.

- **ambulant betreutes Wohnen (abW)**

Ambulant betreutes Wohnen zeichnet sich dadurch aus, dass der Leistungsberechtigte durch einen Fachdienst mit dem Ziel betreut wird, ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben führen zu können. Die Betreuung kann abhängig vom individuellen Bedarf in der eigenen Unterkunft oder in therapeutischen Wohngemeinschaften wahrgenommen

**Ambulant betreutes Wohnen**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

werden. Beim abW handelt es sich nicht um reine Wohngemeinschaften, da gerade durch das „enge“ Zusammenleben der Leistungsberechtigten die Selbständigkeit jeder einzelnen Person aufrecht erhalten werden soll. Sofern die Betreuung einer leistungsberechtigten Person in der eigenen Unterkunft stattfindet, ist von einer abstrakt angemessenen Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> auszugehen. Werden mehrere Personen gemeinsam betreut (Wohngemeinschaft mit Gemeinschaftsräumen), gilt die gleiche Regelung wie bei reinen Wohngemeinschaften (**siehe II. 2.1.1**) d. h. auch hier beträgt die abstrakt angemessene Wohnfläche 50 m<sup>2</sup> für jeden Leistungsberechtigten (allein genutzter Wohnraum + anteilige Gemeinschaftsflächen).

### 2.1.3 Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft

Abhängig von der Stellung der Personen untereinander ist **zwischen Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft zu unterscheiden.**

Wer zur **Bedarfsgemeinschaft** gehört bestimmt sich nach **§ 7 Abs. 3 SGB II**. Das gilt auch dann, wenn es sich um eine sog. gemischte Bedarfsgemeinschaft handelt (eine Person bezieht Leistungen nach dem SGB XII).

**Bedarfsgemeinschaft**

Nicht bedürftige Kinder mit bedarfsdeckendem Einkommen (z.B. durch Unterhalt/Unterhaltsvorschuss, Kindergeld, Kinderzuschlag – KiZ -, Wohngeld) bilden mit ihren Eltern **keine Bedarfsgemeinschaft**. An dieser Stelle wird daher ausdrücklich auf den **Grundsatz der vorrangigen Leistungen** nach § 12 a SGB II mit einer entsprechenden Beratungspflicht hingewiesen. Für die Feststellung, ob ein Kind gem. § 7 Abs. 3 Nr. 4 zur Bedarfsgemeinschaft gehört, sind die kopfteiligen **tatsächlichen BfU** in Ansatz zu bringen (vgl. BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R).

**Nicht bedürftige Kinder mit bedarfsdeckendem Einkommen**

Unter einer **Wohngemeinschaft** ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen, die sich die Aufwendungen für die Unterkunft teilen, die sonstige Haushaltsführung jedoch getrennt voneinander vornehmen, d. h. jeder wirtschaftet für sich selbst. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen (beispielsweise Kind über 25 Jahre, wohnhaft bei den Eltern oder Großeltern mit ihren Enkeln). Lebt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Wohngemeinschaft, **ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.**

**Wohngemeinschaft**

Paare, die (noch) keine Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft bilden, sind ebenfalls eine Wohngemeinschaft. Eine Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft wird u.a. regelmäßig angenommen, wenn die Partner länger als ein Jahr zusammenleben. Diese Vermutung muss durch entgegenstehende Beweise von den Leistungsempfängern/innen widerlegt werden (vgl. Ziffer 7.69 der Fachlichen Weisung der BA zu § 7 SGB II).

**Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Voraussetzung für das Vorliegen einer **Haushaltsgemeinschaft** ist eine gemeinsame Wirtschafts- und Lebensführung. Zur gemeinsamen Wirtschaftsführung gehören z. B. die gemeinsame Beschaffung der Lebensmittel und die gemeinsame Zubereitung der Mahlzeiten. Sofern Verwandte und/oder Verschwägerte miteinander zusammenleben, ist eine Haushaltsgemeinschaft grundsätzlich zu unterstellen. Dies gilt insbesondere für Eltern und ihre Kinder.

### Haushaltsgemeinschaft

Der Begriff der Haushaltsgemeinschaft dient allein der Begründung einer Vermutungswirkung für wechselseitige Unterstützungsleistungen bei dem Zusammenleben von Verwandten und Verschwägerten und somit auf die **Hilfebedürftigkeit. Auswirkungen auf die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich daraus nicht. Lebt** eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Haushaltsgemeinschaft, **ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ebenfalls allein auf sie als Einzelperson abzustellen.**

#### Beispiele:

1. *Eine Alleinerziehende mit einem Kind lebt mit einer weiteren Person in einer reinen Wohngemeinschaft.  
Für die Alleinerziehende und ihr Kind wären 65 m<sup>2</sup> als abstrakt angemessenen anzusehen und für die weitere Person 50 m<sup>2</sup>.*
2. *Wohnt ein Kind über 25 Jahre mit einem Elternteil zusammen, bilden sie keine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II, sondern eine Wohn- oder Haushaltsgemeinschaft. So steht jedem eine angemessene Quadratmeterzahl von 50 m<sup>2</sup> zu.*

In Zweifelsfällen kann der Außendienst mit einer Überprüfung der Wohnsituation zur Klärung bzgl. der Form des Zusammenlebens beauftragt werden. Einzelheiten dazu sind in Confluence unter § 6 SGB II der [Dienstanweisung Außendienst](#) geregelt.

Die Höhe der zu übernehmenden tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft richtet sich im Regelfall **kopfanteilig nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen**. Sind zwischen den Bewohnern nachweislich abweichende Regelungen getroffen worden, so sind diese zu berücksichtigen (z. B. Aufteilung der Kosten nach genutzter Wohnfläche).

### Aufteilung der Kosten

Eine vorübergehende Abweichung vom Prinzip der Aufteilung nach „Kopfanteilen“ hat das BSG dann angenommen, wenn durch eine Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach Kopfanteilen eine Bedarfsunterdeckung und folglich Mietschulden entstehen würden, z. B. durch vorübergehende Abwesenheit (unter 6 Monate) oder vollständige Sanktionierung (SGB II) eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, sofern dieses Mitglied nicht über Einkommen oder Vermögen verfügt bzw. die übrigen Haushaltsmitglieder nicht darauf verwiesen werden können, den Unterkunftsanteil zu verlangen. Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind dann auf die verbliebenen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufzuteilen (BSG, Urt. v. 02.12.2014 - B 14 AS 50/13 R; Urt. v. 23.05.2013 - B 4 AS 67/12 R; Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 50/10).

### Abweichung vom Kopfteilprinzip

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip ist jedoch nicht gerechtfertigt, wenn eine Versagung von Leistungen für eine von mehreren in einer Wohnung lebenden Personen wegen deren fehlender Mitwirkung bei der Prüfung der Hilfebedürftigkeit erfolgt (BSG, Urt. V. 14.02.2018 – B 14 AS 17/17 R).

Die Anerkennung von Mieten bei Wohngemeinschaften darf aber nicht dazu führen, dass Vermieter hieraus übermäßig Profit (z.B. Mietwucher) ziehen. Es handelt sich dabei um Höchstgrenzen.

**Kein Mietwucher**

In Zweifelsfällen kann die leistungsberechtigte Person an den Mieterbund OWL verwiesen werden (vgl. Ziffer VIII.).

## **2.2 Angemessener Quadratmeterpreis (2. Faktor) inkl. Einbeziehung der sogenannten „kalten Betriebskosten“ nach § 2 Betriebskostenverordnung**

In den abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis der Unterkunft sind im Rahmen der Produkttheorie auch die sogenannten „kalten“ **Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB** einzubeziehen (vgl. u. a. Urteil des BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.).

**Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis**

### **Kalte Betriebskosten – Grundsatz**

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen. Dies jedoch grundsätzlich nur, soweit es sich um ihrer Art nach in § 2 Betriebskostenverordnung aufgeführte Betriebskosten handelt:

**Umlagefähige Betriebskosten**

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- Wasserversorgung (Wassergeld, Kosten der Wasseruhr, Frischwasser, Abwasser usw.),
- Entwässerung (Kanalgebühren, Oberflächenentwässerung usw.),
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges (auch Strom, Überwachung, Reinigung, aber keine Reparatur),
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemestrom (Außenbeleuchtung und Beleuchtung gemeinsam genutzter Räume wie z. B. Flure, Treppen, Keller),
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart (z.B. Treppenhausreinigung, Wartungsarbeiten, Gartenpflege, Schneebeseitigung, aber keine Verwaltertätigkeiten),
- sonstige Betriebskosten.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Beispiele für Kosten, die **keine Betriebskosten** und somit nicht umlagefähig sind:

**Nicht umlagefähige Kosten**

- **Verwaltungskosten:**  
Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon, Kosten für die Erstellung der Abrechnung (außer denen für die verbrauchsabhängige Heizungs- und Wasserabrechnung)
- **Reparaturkosten**
- **Spezielle Kosten für Mieter von Eigentumswohnungen**  
Weitergabe der Abrechnung der Eigentümergemeinschaft (wie Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten bzw. –rücklagen) des Eigentümers an den Mieter  
(anders bei Eigentümern von Eigentumswohnungen – vgl. Ziffer III. 2.1 zu Eigentumswohnungen/Eigenheimen)
- **Spezielle Kosten für Gewerberäume**  
Höhere Kosten als Mietwohnungen müssen bei der Kostenumlage auf Mieter berücksichtigt werden
- **Kosten für Versicherungen**  
Umlage von Rechtsschutzversicherungen oder Beitrag zum Grundeigentümergebiet (nur Sach- und Haftpflichtversicherungen dürfen umgelegt werden)
- **Kosten für den Hausmeister (Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerungen, Schönheitsreparaturen)**
- **Sonstige Kosten**  
Gastankmiete, Reparaturkosten oder Mietausfallversicherung, Pfortner- und Überwachungskosten, sonstige Kosten (nicht oben aufgeführte sonstige Kosten dürfen umgelegt werden, sofern sie im Mietvertrag konkretisiert wurden)

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

Bei fehlerhaften bzw. zweifelhaften Betriebskostenabrechnungen (z.B. um offensichtlich nur unterhalb der Richtwerte zu liegen) kann die leistungsberechtigte Person an den Mieterbund OWL verwiesen werden (vgl. Ziffer VIII.).

Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse sind nicht zu übernehmen, wenn der Leistungsberechtigte nicht mietvertraglich hierzu verpflichtet ist und sein Zugang zum TV bereits anderweitig technisch sichergestellt ist (vgl. Ziffer II. 1.1.5).

**Kabelanschluss**

Nicht übernahmefähig ist der Rundfunkbeitrag (ehem. GEZ-Gebühr). Dieser ist in der Aufstellung des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten und darf somit nicht in die Betriebskosten einfließen; dies gilt auch für Einrichtungen gemeinnütziger Träger (z.B. Diakonie Gütersloh e.V., Daheim e.V.).

**Rundfunkbeitrag**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Personen, die Sozialleistungen wie BAföG, Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter oder Blindenhilfe beziehen, können weiterhin **Befreiung vom Rundfunkbeitrag** beantragen.

Sind für die Frischwasserversorgung (nicht für die Warmwasserkosten) monatliche Abschläge zu leisten, so werden diese, soweit angemessen, in tatsächlicher Höhe übernommen. Als angemessen kann ein Verbrauch von **maximal 5 m<sup>3</sup> Wasser pro Person/Monat** angesehen werden. Ein erhöhter Wasserverbrauch kann im Einzelfall allerdings dann als angemessen angesehen werden, wenn z.B. Kleinkinder vorhanden sind, oder gesundheitliche Gründe es erfordern. Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Leistungsberechtigte innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Ggf. kommt auch eine Kostensenkung in Betracht.

**Frischwasser**

### 2.2.1 Bruttokaltmiete

Grundsätzlich hat der Vermieter das Recht eine Bruttokaltmiete zu erheben (Mietzins zzgl. der in § 2 Betriebskostenverordnung gen. Nebenkosten). Wird im Mietvertrag eine Pauschale für die Nebenkosten erhoben und nicht im Einzelnen ausgewiesen für welche Nebenkosten sie gelten soll, kann der Vermieter zum Jahresabschluss keine Nachzahlung fordern (vgl. IV. Jahresendabrechnungen).

**Bruttokaltmiete**

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt im Rahmen der abstrakten Gesamtangemessenheit.

Werden die Betriebskosten als Pauschale gezahlt, kann der Vermieter gemäß § 560 Abs. 1 BGB im Falle gestiegener Betriebskosten die Pauschale nur erhöhen, wenn eine Erhöhung im Mietvertrag vorgesehen ist. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so hat der Vermieter die Pauschale herabzusetzen.

### 2.2.2 Pauschalmiete/Inklusivmiete

Bei einer sogenannten Pauschalmiete/Brutto-Warmmiete/Inklusivmiete sind alle Betriebs- **und Heizkosten** für eine gemietete Wohnung darin enthalten, die direkt mit der Miete gezahlt werden und damit pauschal abgegolten sind. Auch die in einem Mietvertrag pauschal enthaltenen Aufwendungen für die Haushaltsenergie gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (vgl. Ziffer II. 3.2).

**Pauschalmiete/Inklusivmiete**

Eine jährliche Abrechnung entfällt hier, somit können aber auch keine Nachforderungen durch den Vermieter geltend gemacht werden (vgl. IV. Jahresendabrechnungen).

Wie bei der Bruttokaltmiete kann der Vermieter gemäß § 560 Abs. 1 BGB im Falle gestiegener Betriebskosten die Pauschale nur erhöhen, wenn eine Erhöhung im Mietvertrag vorgesehen ist. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so hat der Vermieter die Pauschale herabzusetzen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bei der Eingabe in KDN.sozial wird der gesamte Betrag als Miete (0-11) eingegeben.

Ist die Pauschalmiete insgesamt unangemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (vgl. Ziffer II. 5).

Sofern Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Vereinbarungen bestehen kann die leistungsberechtigte Person ggf. an den Mieterbund OWL verwiesen werden (vgl. Ziffer VIII).

### 2.2.3 Abstrakt angemessene Betriebskosten

Im Rahmen des Gutachtens zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und XII (siehe Ziffer I) wurden durch eine umfangreiche Datenerhebung über die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten auch die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten im Kreis Gütersloh ermittelt.

**Abstrakt angemessene Betriebskosten**

Nach der durchgeführten Fortschreibung (siehe Ziffer I.) ist neu, dass ab dem 01.07.2020 nicht mehr kreisweite einheitliche angemessene kalte Betriebskosten für jede Größenklasse anzuwenden sind, sondern jetzt **für jede Kommune unterschiedliche durchschnittliche angemessene kalte Betriebskosten** ermittelt wurden. Diese sind der Anlage 2 zu entnehmen.

**Neu ab 01.07.2020: kommunenscharfe angemessene kalte Betriebskosten**

Das bedeutet, dass Betriebskosten bis zu den jeweils gen. Höchstwerten entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnflächen ohne weitere Prüfung übernommen werden, soweit die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Wasserverbrauch) nicht unangemessen hoch sind. Eine höhere Berücksichtigung ist im Einzelfall möglich, soweit es sich um nicht durch die leistungsberechtigten Personen beeinflussbare Nebenkosten handelt.

In den Fällen, in denen bei einheitlicher Vorauszahlung die tatsächlichen Anteile für Betriebs- und Heizkosten nicht ermittelt werden können hält es das BSG für geboten, in einem ersten Schritt von dem Gesamtbetrag einen Betrag in Höhe der abstrakt angemessenen Betriebskosten abzusetzen. Der dann verbleibende Betrag ist den Heizkosten zuzuordnen.

**Einheitliche Vorauszahlung**

## 2.3 Mieterhöhungen

### 2.3.1 Allgemeines zu Mieterhöhungen

Reguläre Mieterhöhungen, die turnusmäßig entsprechend den Vorgaben von § 558 BGB erfolgen, sind bei der Kaltmiete zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass innerhalb von drei Jahren der Vermieter die Miete um nicht mehr als 20 Prozent anheben darf. Frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung kann ein Vermieter eine weitere Erhöhung geltend machen.

**Allgemeine Mieterhöhungen**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Der Mieter hat mindestens zwei Monate Zeit, um die Mieterhöhungserklärung zu prüfen. Stimmt er einer Mieterhöhung zu, ist die neue Miete ab Beginn des 3. Monats nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung zu zahlen (§ 558 b BGB), z. B. bei Zugang im Januar also ab dem 01.04.

Sobald der Mieter einer Mieterhöhung schriftlich oder z.B. durch vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete zugestimmt hat, gilt die Erhöhung als unwiderruflich akzeptiert, so dass auch der Mieterbund nicht mehr erfolgreich gegen die Mieterhöhung vorgehen kann.

Wird durch eine reguläre Mieterhöhung die Angemessenheitsgrenze überschritten, ist das Verfahren zur Kostensenkung einzuleiten.

Manchmal kommt der Verdacht auf, dass Mieter und Vermieter eine Abmachung zu Lasten des Jobcenters treffen. So können z.B. Mieterhöhungsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter (§ 557 BGB), die während des laufenden Mietverhältnisses eingegangen werden, zu Lasten des Sozialleistungsträgers gehen. Verträge zu Lasten Dritter sind sittenwidrig; es entsteht kein mietrechtlich wirksames Schuldverhältnis und somit keine Grundlage für SGB-II-Leistungen.

**Verträge zu Lasten des Sozialleistungsträgers**

Bei Staffelmietvereinbarungen sollten folgende Bedingungen zur Wirksamkeit geprüft werden:

**Staffelmietvereinbarungen**

- Die sich ändernde Höhe der Miete muss als Geldbetrag schriftlich festgelegt werden. Die Angabe in Prozentpunkten ist nicht zulässig.
- Die Miete muss mindestens zwölf Monate gültig sein, eine Staffelung unter zwölf Monaten ist nicht zulässig.
- Mieterhöhungen aus anderen Gründen sind daneben nicht zulässig.

Die Unterkunftskosten können zunächst auch dann übernommen werden, wenn der Vertrag unwirksam ist. Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarungen können aber nicht dauerhaft anerkannt werden, wenn dies zu höheren Leistungen führt. In solchen Fällen kann die leistungsberechtigte Person aufgefordert werden, ggf. zusammen mit dem Mieterbund gegen die Staffelmietvereinbarung vorzugehen.

Auch bei Staffelmietverträgen gilt, dass ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden soll, wenn die Angemessenheitsgrenze überschritten wird.

### **2.3.2 Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei Mietwohnungen**

Die leistungsberechtigte Person kann mit einer Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 Nr. 1 BGB konfrontiert werden, die zu einer Überschreitung der abstrakt angemessenen Vergleichsmiete führt.

**Prüfung erhöhter Kosten nach einer Modernisierung im Rahmen**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Durch die Einführung der Gesamtangemessenheitsgrenze (vgl. Ziffer 3. Bedarfe für Heizung und Warmwasser) sind evtl. Mieterhöhungen nach einer energetischen Modernisierung dort mit erfasst, da Heizkosteneinsparungen berücksichtigt werden können.

**der Gesamtangemessenheit**

Bei zweifelhaften Mieterhöhungen bei Modernisierung gem. § 559 BGB (tatsächliche Modernisierungsmaßnahme, Begrenzung der jährlichen Mieterhöhung auf 8 % der Aufwendungen für die Wohnung, Form u. Frist gem. § 559 BGB) kann die leistungsberechtigte Person ggf. an den Mieterbund OWL verwiesen werden (vgl. Ziffer VIII).

**Zweifel an Modernisierung**

### 3. Bedarfe für Heizung und Warmwasser

Die Heizkosten werden ebenfalls nach § 22 Abs. 1 SGB II in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie **angemessen** sind. Bei Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen und bei Einfamilienhäusern können im Einzelfall zusätzlich zu den **Verbrauchskosten für die Heizenergie und der Grund- und Zählergebühr** **Kosten für die Wartung/Instandhaltung** und sog. Heizstrom anfallen. Unter **Heizstrom/Heizungsstrom** ist der Stromkostenanteil zu verstehen, der für den Betrieb der Heizanlage/Heizungspumpe sowie die Zündung und Steuerung benötigt wird.

**Heizkosten**

**Kosten für die Wartung/Instandhaltung**

**Heizstrom (Wärmestrom)**

Sofern die Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage (z.B. bei einer Gastherme) nicht durch einen separaten Zähler konkret ermittelt werden können, sind die Kosten für den Heizstrom zu schätzen. Als Schätzungsgrundlage sind die mietrechtlichen Grundsätze über die Schätzung der Kosten für Heizstrom in der Betriebskostenabrechnung heranzuziehen. Eine Schätzung, die sich auf die Erfahrungswerte stützt, dass die Kosten des Heizungsstroms/Betriebsstroms (höchstens) 5% der Brennstoffkosten betragen, wurde durch die Rechtsprechung als sachgerecht angesehen (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.03.2011, Az. L 12 AS 2404/08). Somit sind in diesen Fällen für den Heizungsstrom Kosten in Höhe von 5% der Brennstoffkosten anzusetzen und zu den Heizkosten hinzuzurechnen.

**Schätzung der Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage**

Bei der Angemessenheitsprüfung der Bedarfe für die Unterkunft mussten nach dem Wortlaut des SGB II und der bisherigen Rechtsprechung die Bruttokaltmiete und die Heizkosten grundsätzlich getrennt voneinander betrachtet werden. Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze war nur im Rahmen der Satzungslösung zulässig, von der das Jobcenter Kreis Gütersloh bislang keinen Gebrauch gemacht hat.

**Gesamtangemessenheitsgrenze/ Bruttowarmmiete**

Durch die Einfügung des § 22 Abs. 10 SGB II zum 01.08.2016 kann die Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft seitdem an einer Gesamtangemessenheitsgrenze für eine Bruttowarmmiete gemessen werden.

Das Jobcenter Kreis Gütersloh nutzt diesen Spielraum und mit dem Inkrafttreten der angepassten Mietobergrenzen erfolgt die Prüfung der Angemessenheit der BfU **zum 01.10.2016** unter Berücksichtigung der Gesamtangemessenheitsgrenze für Neu- und Weiterbewilligungsanträge.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

$$\begin{aligned} & \text{Gesamtangemessenheitsgrenze =} \\ & \text{angemessene Aufwendungen für die Unterkunft} \\ & \quad + \\ & \text{angemessene Aufwendungen für die Heizung} \end{aligned}$$

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus den Summanden „angemessene Aufwendungen für die Unterkunft“ und „angemessene Aufwendungen für die Heizung“. Die für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung bereits herangezogenen Grenzwerte („Bundesweiter Heizspiegel“) sind auch für die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ausdrücklich zugelassen (§ 22 Abs. 10 Satz 2 SGB II).

Dadurch dürften insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung stehen, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Damit entfallen für die Leistungsberechtigten belastende und für die Verwaltung aufwändige Kostensenkungsaufforderungen. Diese Kalkulation führt grundsätzlich zu einer Begünstigung der Leistungsberechtigten, da etwas höhere Aufwendungen noch als angemessen angesehen werden können. Sie ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung gerechtfertigt. Des Weiteren führt dies zu einem Gleichklang der getrennten Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung mit der Prüfung im Rahmen einer Gesamtangemessenheitsgrenze.

Die angemessenen Aufwendungen für Heizung werden grundsätzlich unter Anwendung des Grundversorgungstarifs/Basistarifs des Grundversorgers für Erdgas und der Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten (Anlage 3) ermittelt. In dem Berechnungsbogen ist dieser auszuwählen, die aktuellen Tarife sind dort hinterlegt.

Nur wenn sich bei der Prüfung mit dem Grundversorger die Unangemessenheit der tatsächlichen Kosten im Vergleich zur Bruttowarmmiete/Gesamtangemessenheitsgrenze ergibt und die Beheizung tatsächlich mit einer anderen Heizart erfolgt (z.B. Heizöl, Brennholz) erfolgt, ist unter Verwendung dieser anderen, tatsächlichen Heizart eine erneute Prüfung mit dem Berechnungsbogen vorzunehmen. Das zum Zeitpunkt der Berechnung gültige Preisblatt/Kostenvoranschlag der anderen Heizart ist bei der Angemessenheitsprüfung entsprechend zu dokumentieren. Sollte sich dabei eine höhere abstrakt angemessene Bruttowarmmiete als bei der Grundversorgung ergeben ist der Wert der anderen Heizart als Vergleich heranzuziehen.

Der jeweils aktuelle Berechnungsbogen für Neuanträge und Weiterbewilligungsanträge ist unter dem Punkt § 22 SGB II – [Berechnungshilfe Angemessenheit in Confluence](#) mit Ausfüllhinweisen eingestellt.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**Beispiel:**

Die leistungsberechtigte Person will mit seiner Partnerin und einem Kind in Gütersloh in eine 95 m<sup>2</sup> großen Wohnung umziehen. Die Kaltmiete beträgt 650 €, die Nebenkostenvorauszahlungen liegen bei 90 €. Die tatsächlichen Kosten für Kaltmiete und Betriebskosten liegen somit bei 740 €. Die Vorauszahlungen für die Heizung (Erdgas) belaufen sich auf 85 €. Die Gesamtkosten betragen somit 825 €.

Angemessen für Kaltmiete und Betriebskosten sind in Gütersloh für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft insgesamt 632 €, aufgrund des erhöhten Wohnbedarfs (Rollstuhlfahrer) sind in diesem Fall 722 € angemessen (bis 95 qm).

Im folgenden Schritt sind die tatsächlichen Gesamtkosten der Wohnung mit den insgesamt noch als angemessen anzusehenden Gesamtkosten (Bruttowarmmiete) zu vergleichen.

Hierzu ist die Nichtprüfungsgrenze für Erdgas in Gütersloh zu addieren. Die Berechnung im Einzelnen:

Nach der derzeitigen Tarifstruktur der Stadtwerke Gütersloh sind die Preise gestaffelt nach Heiztarif I (< 10.000 kWh), Heiztarif II (>= 10.000 kWh) und einer linearen Komponente ab 44.516 kWh. Es ist der Heizgastarif II zu wählen, da von einem Jahresverbrauch über 10.000 kWh auszugehen ist (95 m<sup>2</sup> x 235 kWh = 22.325 kWh). Ab dem 01.01.2022 ergibt sich ein Bruttopreis pro Kilowattstunde von 0,0784 € und ein Bruttogrundpreis in Höhe von 13,69 € monatlich.

Verbrauchskosten pro Jahr: 235 kWh x 0,0784 € x 95 m<sup>2</sup> = 1.683,31 €

Grundkosten pro Jahr: 13,69 € x 12 Monate = 164,28 €

Jährliche Heizkosten insgesamt: 1.847,59 €

Monatliche Heizkosten: 153,97 €

Somit ergibt sich eine Nichtprüfungsgrenze für noch als angemessen anzusehende Gesamtkosten für einen Vier-Personen-Haushalt (wegen erhöhtem Wohnbedarf) in Gütersloh von monatlich 875,97 € (722 € + 153,97 €).

Die Gesamtkosten der Wohnung belaufen sich tatsächlich auf 825 €. Die Wohnung ist insgesamt angemessen.

Weiterhin steht es Leistungsberechtigten (im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts) offen, im Einzelfall darzulegen, dass die Aufwendungen für Heizung bzw. die Gesamtaufwendungen angemessen sind, wenn die Gesamtaufwendungen die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigen.

## Einzelfallprüfung

### 3.1 Warmwasseraufbereitung

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind nicht in den Regelbedarfen enthalten. Sie sind entweder im Bedarf für die Heizung enthalten oder werden als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II gewährt.

**nicht in den Regelbedarfen enthalten**

Wird Warmwasser über die **zentrale Heizungsanlage** erzeugt und über die Heizkosten abgerechnet, sind die Kosten **Bestandteil des Bedarfs für Unterkunft und Heizung**. Entscheidend ist nicht, wo sich die Heizung bzw. Warmwasseranlage befindet, sondern ob beides **mit einem einzigen Gerät** aufbereitet wird.

**Zentrale Warmwasseraufbereitung**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Wird Warmwasser **dezentral** erzeugt (beispielsweise in der Wohnung der leistungsberechtigten Person über einen elektrischen Durchlauferhitzer oder Elektroboiler bzw. einem gasbetriebenen Durchlauferhitzer – sog. Gastherme) und werden diese Kosten gesondert von den Heizkosten abgerechnet wird zum Ausgleich dieser Kosten ein pauschalierter **Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II** gewährt (vgl. FA BA zu § 21 II Mehrbedarfe, Rz. 21.46 ff.). Die Eingabe des Betrages in KDN-sozial erfolgt als pauschalierter Mehrbedarf (HAS 165).

**Dezentrale  
Warmwasserauf-  
bereitung**

Eine von der Pauschale (§ 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II) abweichende Gewährung höherer Aufwendungen sind nur noch dann zu berücksichtigen, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung (z.B. durch einen separaten Strom- oder Gaszähler) nachgewiesen werden (Änderung des § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II zum 01.01.2021). Ist die Summe der Pauschalen höher als die durch die Messeinrichtung nachgewiesenen Aufwendungen werden die Pauschalen gewährt. Die Eingabe des abweichenden Mehrbedarfs Warmwasser in KDN-sozial erfolgt als individueller Mehrbedarf (HAS 166).

Sofern die die Hauptversorgung mit Warmwasser gleichzeitig sowohl zentral (z.B. im Badezimmer über die Zentralheizung - i.d.R. Abrechnung mit dem Vermieter) als auch dezentral (z.B. Warmwasser in der Küche mit einem elektrischen Durchlauferhitzer/Elektroboiler) erfolgt, bleibt es bei der Regelung, dass in diesen Fällen ein abweichender Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II für jede leistungsberechtigte Person in Höhe von 50 % zu erbringen ist. Die Eingabe des Betrages in KDN-sozial erfolgt als individueller Mehrbedarf (HAS 166) (Regelung des Jobcenters Kreis Gütersloh).

**Zentrale und de-  
zentrale Warm-  
wasseraufberei-  
tung gleichzeitig**

Der Bedarf der zentralen Warmwassererzeugung wird im Rahmen der Angemessenheit ungekürzt erbracht. Die Angemessenheitsprüfung erfolgt ohne Berücksichtigung des Mehrbedarfs.

Hinweis: In Anlage 5 befindet sich eine Übersicht zum Mehrbedarf Warmwasser.

### 3.2 Einheitlicher Betrag für Heizung und den Haushaltsstrom

Die Kosten für **Haushaltsstrom** gehören nicht zu den Kosten der Heizung, da sie in den **Regelbedarfen** berücksichtigt werden. **Die Kosten für strombetriebene Heizungen (z.B. Nachtspeicherheizung, Radiatoren, Heizlüfter) gehören jedoch zu den Bedarfen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.**

**Stromheizungen**

**Wenn für die Stromheizung ein gesonderter Zähler vorhanden ist, können die Heizkosten eindeutig ermittelt werden. Sie werden auf der Endabrechnung konkret ausgewiesen.**

Wird ein einheitlicher Betrag für Heizung und den Haushaltsstrom erhoben, z.B. bei Nachtspeicheröfen, ist anhand der vorgelegten Rechnungen eine Bereinigung der Heizkosten um den Haushaltsstrom vorzunehmen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Falls dieses beispielsweise bei einem Pauschalmietvertrag (z.B. Inklusivmiete bei Untermietverträgen - vgl. II. 2.2.2) nicht möglich ist, ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, eine Aufteilung der Kosten von dem Energieversorgungsunternehmen bzw. dem Vermieter anzufordern.

**Einheitlicher Betrag für Heizkosten und Haushaltsstrom**

Nur wenn eine Aufteilung der Kosten durch das Energieversorgungsunternehmen oder den Vermieter nicht zu realisieren ist, wird die Haushaltsenergie nicht aus den Unterkunftskosten herausgerechnet (vgl. Urteil des BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Voraussetzung hierfür ist, dass die BfU auch mit diesen Kosten insgesamt angemessen sind.

### 3.3 Angemessenheit der Heizkosten

Nach der Bereinigung der Heizkosten um die Energiekosten (Haushaltsstrom) ist in einem zweiten Schritt zu überprüfen, ob die Heizkosten angemessen sind.

**angemessene Heizkosten bei Abschlagszahlungen**

Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen.

Sind die Unterkunftskosten für die von der leistungsberechtigten Person konkret bewohnte Wohnung angemessen im Sinne der Produkttheorie, so sind Heizkosten unterhalb der abstrakten Nichtprüfungsgrenze stets zu erstatten.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es also nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, angemessen sind (vgl. Urteil des BSG vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R).

Die Heizkosten sind angemessen, wenn sie die **Grenzwerte (Verbrauchswerte)** des bundesweiten oder eines kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten (vgl. Urteil des BSG vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R).

**Obergrenzen monatliche Verbrauchswerte**

Zur Bestimmung dieses Grenzwertes wird für den Regelfall einer mit **Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Wärmepumpe oder Holzpellets** beheizten Wohnung u.a. der vom Deutschen Mieterbund erstellte „Bundesweite Heizspiegel“ in der jeweils geltenden Fassung herangezogen. Es werden die Werte aus der Spalte „zu hoch“ zu Grunde gelegt, die bereits ein unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten abdecken. Zudem wird der Wohnraum Hilfebedürftiger typischerweise eher einen unterdurchschnittlichen Energiestandard aufweisen. Bei Wohnraum, der **nicht mit den vom bundesweiten Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern** beheizt wird, wurde auf Berechnungen anerkannter Institute zurückgegriffen - vgl. Anlage 3.

**Nichtprüfungsgrenze in kWh**

Liegen die Kosten für den Brennstoff, den Betrieb und die Wartung der Heizanlage sowie die Verbrauchserfassung insgesamt unterhalb dieser Grenzen kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

In Einzelfällen kann in Mietverträgen/Mietbescheinigungen als Betriebskosten eine sog. „Pauschale Solar“ als Unterstützung für Warmwasser ausgewiesen sein. Diese Kosten sind im Rahmen der Angemessenheit als Betriebskosten anzuerkennen.

### Pauschale Solar

Die Eingabe in KDN-sozial soll unter UKS 12-1 – Weitere BK – erfolgen, falls dieses Feld bereits belegt sein sollte unter UKS 23-1 Betriebsstrom für Heizungsanlage. Das Memofeld ist entsprechend auszufüllen.

Bei Gewinnen aus dem Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom (z.B. Windkraft-, Solar-, Wasserkraft-, Geothermie- und Biomasseanlagen) handelt es sich um **Einkünfte**, die bei der Berechnung des Leistungsanspruchs nach dem SGB II grundsätzlich als Einkommen zu berücksichtigen sind. Es handelt sich bei den Gewinnen aus dem Betrieb einer solchen Anlage nicht um Einkommen aus einer Erwerbstätigkeit im Sinne des § 11 b SGB II. Es besteht kein Anspruch auf Absetzung von Erwerbstätigenfreibeträgen nach § 11 b Abs. 2 sowie Abs. 1 Nr. 6 i.V.m Abs. 3 SGB II. Die Einnahmen aus dem Betrieb einer solchen Anlage sind strukturell mit Einnahmen **aus einer Vermietung/Verpachtung** vergleichbar (vgl. LSG Baden-Württemberg vom 23.02.2018 – L 1 AS 3710/16–).

### Einspeisevergütung

Die Zahl der Häuser mit Wärmepumpenheizung ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Deshalb stellt der Heizspiegel seit 2018 auch Vergleichswerte für Wärmepumpen bereit. Dafür wird ein gemeinsamer Durchschnitt für Luft-, Wasser- und Erdwärmepumpen gebildet.

### Wärmepumpe

Wärmepumpen beziehen rund dreiviertel der Energie zum Heizen aus der Umwelt (Luft, Erdreich und Grundwasser). Um die kostenlose Umweltwärme nutzbar zu machen, benötigen Wärmepumpen lediglich einen kleinen Anteil Strom für Antrieb und Pumpe. Der Heizenergiebedarf wird als Stromverbrauch ausgewiesen.

Für Wärmepumpenheizungen gibt es spezielle Stromtarife (Wärmepumpentarife – **Wärmepumpen-Strom**), die günstiger sind als normaler Haushaltsstrom. Die entsprechenden Tarife sind i.d.R. auf den Internetseiten der jeweiligen Stadtwerke veröffentlicht. **Als Kosten bei der Erdwärme sind zudem die Kosten für den (zusätzlichen) Zähler und der Grundpreis als Heizkosten zu berücksichtigen.**

**Fernwärme wird meist in Heizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Über ein in der Erde verlegtes und gedämmtes Rohrleitungssystem wird sie dann als erhitztes Wasser an die Verbraucher transportiert. Fernwärmelieferungen können auch unter der Bezeichnung "Nahwärmeverversorgung", "Wärmelieferung", "Wärmedirekt-Service", "Wärmedienstleistungen" oder "Contracting" erfolgen.**

### Fernwärme

**In diesen Fällen sind in der Regel monatliche Voraus- bzw. Abschlagszahlungen an die Versorgungsunternehmen bzw. im Rahmen der Mietzahlungen zu entrichten. Fernwärmeheizkosten sind – soweit sie angemessen sind – in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen.

Sofern der Heizspiegel vom Folgejahr **höhere Werte** als der Heizspiegel vom Vorjahr ausweist, so kann der Leistungsberechtigte dies geltend machen, wenn sein Energieversorger bei der Jahresabrechnung eine Nachforderung anmeldet (LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 14.05.2012, L 19 AS 2007/11).

**Veränderung der Werte des Heizspiegels**

Sollten sich aufgrund eines neu erscheinenden bundesweiten Heizspiegels **niedrigere angemessene Heizkosten** ergeben, darf aufgrund des Bestandsschutzes nicht rückwirkend ein geringerer als der bewilligte Betrag angerechnet werden. Sollten die neuen Werte des bundesweiten Heizspiegels also niedriger ausfallen als im vorherigen, dann ist für die Energieabrechnungen der vorherige Heizspiegel zu nutzen.

Im Regelfall haben die leistungsberechtigten Personen **monatliche Abschläge** an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen.

**Laufende Heizkostenvorauszahlungen**

Eine endgültige Festsetzung der Leistungshöhe erfolgt nach Eingang der Jahresendabrechnung. Hinsichtlich des Verfahrens bei einer Betriebskostennachforderung bei der Jahresendabrechnung wird auf Kapitel IV verwiesen.

Ein Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze allein an Hand der Abschlagszahlungen festzustellen, ist nicht möglich, da es sich lediglich um geschätzte Werte seitens des Energieversorgers oder Vermieters handelt und keine Aussage über den konkreten Verbrauch getroffen wird. Diese können – zusammen mit der letzten Jahresendabrechnung – nur eine Orientierung bieten. Die Ermittlungen zu den Ursachen und die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens einzig aufgrund der Abschlagszahlung sollte nur in eindeutig unangemessenen Fällen vorgenommen werden.

Heizt die leistungsberechtigte Person die Unterkunft mit unterschiedlichen Energiearten, sind die Kosten der Hauptheizart als Grundlage für die Angemessenheitsprüfung zu wählen.

**Unterschiedliche Heizarten**

### 3.4 Verfahrensweise bei unangemessenen Heizkosten

Ergibt sich aus der Jahresendabrechnung eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten (vgl. Anlage 3) ist zunächst zu prüfen, ob die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten aufgrund der abstrakten Gesamtangemessenheitsgrenze insgesamt noch angemessen sind.

**Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten**

Nur wenn die tatsächlichen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung insgesamt über den errechneten abstrakten Gesamtkosten liegen ist die Wohnung grundsätzlich nicht mehr angemessen. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten (vgl. Ziffer 3.4.1).

**Aufforderung zur Kostensenkung nur bei Überschreitung des**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Ansonsten ist die leistungsberechtigte Person in ihrem wirtschaftlichen Verhalten zu unterstützen (vgl. Ziffer 3.4.2).

**Gesamtproduk-  
tes**

**Beispiel:**

Die leistungsberechtigte Person wohnt mit ihrer Partnerin und einem Kind in Gütersloh in einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung. Sie zahlt für ihre Wohnung eine Kaltmiete in Höhe von 430 € und Abschläge für die Betriebskosten in Höhe von 100 €. Sie heizt mit Erdgas und die Heizkostenabschläge belaufen sich auf 150 €.

Die Heizkosten übersteigen die Nichtprüfungsgrenze (124,27 €, zur Berechnung siehe unten).

Für das weitere Verfahren sind nun die tatsächlichen Gesamtkosten der Wohnung mit den insgesamt noch als angemessen anzusehenden Kosten zu vergleichen.

Angemessen für Kaltmiete und Betriebskosten sind in Gütersloh für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft insgesamt **632 €**.

Hierzu ist die Nichtprüfungsgrenze für Erdgas in Gütersloh zu addieren. Die Berechnung im Einzelnen (vgl. auch Beispiel in Anlage 4):

Nach der derzeitigen Tarifstruktur der Stadtwerke Gütersloh sind die Preise gestaffelt nach Heiztarif I (< 10.000 kWh), Heiztarif II (>= 10.000 kWh) und einer linearen Komponente ab 44.516 kWh. Es ist der Heiztarif II zu wählen, da von einem Jahresverbrauch über 10.000 kWh auszugehen ist (80 m<sup>2</sup> x 235 kWh = 18.800 kWh). Ab dem 01.01.2022 ergibt sich ein Bruttopreis pro Kilowattstunde von 0,0784 € und ein Bruttogrundpreis in Höhe von 13,69 € monatlich.

Verbrauchskosten pro Jahr: 235 kWh x 0,0784 € x 80 m<sup>2</sup> = 1.473,92 €

Grundkosten pro Jahr: 13,69 € x 12 Monate = 164,28 €

Jährliche Heizkosten insgesamt: 1.638,20 € / 12 = Monatliche Heizkosten: 136,52 €

Somit ergibt sich eine abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze/Bruttowarmmiete für noch als angemessen anzusehende Gesamtkosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Gütersloh von monatlich **768,52 € (632 € + 136,52 €)**.

Die Gesamtkosten der Wohnung belaufen sich tatsächlich auf 680,00 €. Die Wohnung ist insgesamt noch angemessen. Eine Aufforderung zur Kostensenkung ist derzeit nicht erforderlich.

Um aber das wirtschaftliche Verhalten der leistungsberechtigten Person zu unterstützen sind die Ursachen (objektive und subjektive Faktoren) zu ermitteln, die zur Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze führen (vgl. Ziffer 3.4.2).

**Abwandlung:**

Die Kaltmiete beträgt nun **530 €**, die Abschläge für die Betriebskosten bleiben bei 100 € und die Heizkostenabschläge bleiben bei 150 €.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze/Bruttowarmmiete für noch als angemessen anzusehende Gesamtkosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Gütersloh liegen bei monatlich **768,52 € (632 € + 136,52 €)**.

Die Gesamtkosten der Wohnung belaufen sich nun tatsächlich auf **780 €**. Die Wohnung ist nicht mehr als angemessen anzusehen. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten (vgl. Ziffer 3.4.1).

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 3.4.1 Aufforderung zur Kostensenkung nur bei Überschreitung der abstrakten Gesamtangemessenheitsgrenze

Sind Gründe für ein Abweichen von der Gesamtangemessenheit im Einzelfall nicht ersichtlich, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Einzelheiten dazu sind unter Ziffer II.5 ausgeführt.

### 3.4.2 Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

Ergibt sich aus der Jahresendabrechnung eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten (vgl. [Anlage 3](#)) während die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten aufgrund der abstrakten Gesamtangemessenheitsgrenze insgesamt noch angemessen sind, ist kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Um aber das wirtschaftliche Verhalten der leistungsberechtigten Person zu unterstützen sind die Ursachen (objektive und subjektive Faktoren) zu ermitteln, die zur Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze führen.

Die Ermittlungen zur **Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens** sind an Hand folgender Arbeitsschritte vorzunehmen:

1. Fragebogen zu den Heizkosten ausfüllen
2. ggf. Energiepass anfordern
3. Außendiensttermin

Das Anschreiben, mit dem der Fragebogen übersandt wird, ist in KDN-sozial im Ordner BfU\_Angemessenheit unter [22\\_Anschreiben\\_mit\\_Fragebogen\\_HK](#) eingestellt.

Anhand des Fragebogens kann geklärt werden, ob Anhaltspunkte für besondere objektive und subjektive Faktoren bestehen, die zu einem erhöhten Heizbedarf führen. Die leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, soweit vorhanden, eine Kopie des Energiepasses ihres Vermieters einzureichen. Gegebenenfalls ist die Bauakte heranzuziehen, wenn z.B. Modernisierungsmaßnahmen am Haus durchgeführt wurden.

Weiterhin kann der Außendienst mit einer Überprüfung der Wohnsituation beauftragt werden. Einzelheiten dazu sind in Confluence unter § 6 SGB II der [Dienstanweisung Außendienst](#) geregelt.

Zu den **objektiven Faktoren** gehören z.B.:

- Unterkellerung vorhanden
- Wetterbedingungen
- Baujahr
- Qualität der Wärmedämmung
- Fensterisolierung

**Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens**

**Ermittlungen zu den Ursachen**

**Arbeitsschritte bei Ermittlungen zur Angemessenheit der Heizkosten**

**Objektive Faktoren des Heizbedarfs**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- Raumhöhe
- Lage des Hauses und Lage der Wohnung im Haus (Kellergeschoss, keine angrenzende bewohnte Wohnung)

Zu den **subjektiven Kriterien** zählen z.B.:

- Unwirtschaftliches Heizverhalten
- Alter der Personen (z.B. Kleinkinder, ältere Personen)
- der gesundheitliche Zustand, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (z. B. fortgeschrittene Krebserkrankung)
- Anwesenheitszeiten in der Wohnung (auch täglich)

**Subjektive Faktoren des Heizbedarfs**

Nach der Ermittlung der Ursachen sollte die leistungsberechtigte Person über das Thema „richtiges Heizen und Lüften“ beraten werden, z.B. anhand der [Broschüre "Gesund wohnen. Gut gelüftet. Schlau geheizt"](#) der Deutschen Energie-Agentur GmbH oder der [Broschüre "Ruhig mal abschalten! Energiesparen ohne Komfortverzicht"](#) der Koordinierungsstelle Klima und Energie des Kreises Gütersloh. Diese sind in Confluence unter Fachinformationen-Fachunterlagen-Broschüren-Materielle Hilfen-Wohnen und Heizen zu finden. In KDN-sozial ist im Ordner BfU-Angemessenheit ein entsprechendes Anschreiben [22\\_unwirtschaftl\\_Heizverhalten](#) eingestellt.

### 3.5 Heizkosten bei Selbstversorgern

#### 3.5.1 Allgemeines

Bei vielen selbst bewohnten Eigenheimen, die über eigene Heizungsanlagen verfügen, und Unterkünften, welche durch Einzelöfen beheizt werden, werden Heizkosten nicht durch die Zahlung monatlicher Abschläge und eine jährliche Abrechnung gedeckt. Vielmehr werden hier Brennstoffe einmal oder mehrmals jährlich (z.B. bei Befüllung eines Öltanks oder Beschaffung von Holzpellets) oder nach Bedarf in kleineren Mengen (z.B. bei Kohleöfen) zum Tagespreis beschafft.

Diese Leistungsberechtigten erhalten keine monatliche Abschlagszahlung, sondern die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich **im Monat der Fälligkeit als erhöhter laufender Unterkunftsbedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II** berücksichtigt (wie auch bei Nebenkostennachzahlungen).

Das BSG hat mit Urteil vom 08.05.2019 (Az: B 14 AS 20/18 R) klargestellt, dass Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen sind, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen nach dem SGB II bezogen werden. Eine Rechtsgrundlage zur Verteilung eines in einem bestimmten Monat anfallenden Bedarfs für Heizmaterial, das für einen längeren Zeitraum gekauft worden ist, enthält das SGB II nicht.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Letztlich kann sogar – ohne laufende Leistungen - durch einen einmaligen Bedarf Hilfebedürftigkeit entstehen und damit eine einmalige Leistung zu gewähren sein. In diesen Fällen ist ein erhöhter Bedarf im Fälligkeitsmonat anzunehmen und der Leistungsantrag ist vollumfänglich einzugeben und zu prüfen.

Wurde das Heizmaterial bereits **vor der Erst-Antragstellung** beschafft, wird dem Leistungsberechtigten kein Aufwendungsersatz nach § 22 Abs. 1 SGB II gewährt, auch nicht in Fällen, in denen die Rechnung noch nicht bezahlt wurde. Soweit für den Kauf noch (Raten-)zahlungen zu leisten sind, kommt eine **Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II** in Betracht.

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist nicht von einem gesonderten Antrag abhängig, auch nicht im Falle von Heizkosten oder anderen einmaligen Bedarfen. Der Antrag auf die Erbringung entsprechender Leistungen ist vom bereits gestellten Antrag auf Arbeitslosengeld II umfasst.

Bevor Kosten für einmalige Unterkunftsbedarfe (wie bei Selbstversorgern üblich) ausgelöst werden, soll der Leistungsberechtigte den Bedarf gleichwohl zunächst anzeigen und Kostenvorschläge einreichen. Unterlässt der Leistungsberechtigte diese Anzeige, hat dies keinen generellen Anspruchsausschluss zur Folge. Wird jedoch die Notwendigkeit der Beschaffung des Heizmaterials zu einem wirtschaftlichen Preis vom Leistungsträger angezweifelt und besteht nun nach der Beschaffung des Heizmaterials nicht mehr die Möglichkeit, dies zu überprüfen, kann dies zu Lasten des Leistungsberechtigten gehen und der Antrag ganz oder teilweise abgelehnt werden.

### 3.5.2 Verfahren

Selbstversorger werden bereits in der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II darauf hingewiesen, rechtzeitig vor Beschaffung des Heizmaterials einen (auch formlosen) Antrag auf Übernahme der Heizkosten zu stellen. In der Zugangssteuerung ist in diesen Fällen **das Infoblatt Heizkostenbeihilfe (Selbstversorger)** aus KDN-sozial im Ordner Zugangssteuerung auszuhandigen sowie im Einzelfall auf eine evtl. mögliche Schuldenübernahme als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II hinzuweisen (vgl. Ziffer V.1).

**Antrag auf Gewährung einer Heizkostenbeihilfe (eines einmaligen Heizbedarfs)**

Zur Anzeige eines Bedarfs erfolgt in der Praxis i.d.R. ein Telefonanruf oder eine E-Mail der leistungsberechtigten Person mit der Anfrage nach Heizmaterial. Diese/r ist dann mit dem **Hinweis auf den angemessenen Jahresverbrauch** und der **Vorlage von 2 Kostenvorschlägen unterschiedlicher Lieferanten** zu beantworten. Stichprobenartig sind die Preise aus den Kostenvorschlägen mit Angeboten im Internet oder von örtlichen Anbietern abzugleichen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Preise für einzelne Brennstoffe (insbesondere für Heizöl) täglich neu festgesetzt werden und abhängig von der beschafften Menge sind. Darum ist innerhalb der Bindungsfrist des Kostenvorschlages eine Entscheidung zu treffen und das Ergebnis dem Antragsteller kurzfristig mitzuteilen.

**Zwei Kostenvorschläge**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bei Bedarf kann der in KDN-sozial im Ordner BfU\_Antraege eingestellte Vordruck [Antrag\\_Selbstversorger](#) genutzt werden. Dieser Antrag ermittelt den angemessenen Jahresverbrauch nach Eingabe der Heizart, zentrale/dezentrale Warmwasserversorgung und der Anzahl der Personen in der BG automatisch.

Ein Anspruch entsteht grundsätzlich erst, wenn das vorhandene Heizmaterial (fast) verbraucht ist.

Bei **erstmaligen Anträgen** sollte der Brennstoffvorrat grundsätzlich festgehalten werden. Daher ist dem ersten Antrag auf Gewährung einer Heizkostenbeihilfe die letzte Brennstoffrechnung beizufügen. Diese dient jedoch lediglich der Feststellung des Bedarfs. Bei Auffälligkeiten empfiehlt sich ein Hausbesuch durch den Außendienst. Grundsätzlich ist bei erneuten Anträgen davon auszugehen ist, dass der Brennstoff tatsächlich verbraucht wurde.

**Erstmaliger Antrag**

**Letzte Rechnung**

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Grundsätzlich soll die Heizkostenbeihilfe daher – unabhängig von dem eigentlichen Bewilligungszeitraum - für 12 Monate bzw. bei Ausnahmen bis zu 6 Monaten bewilligt werden. So können auch jahreszeitabhängige Unterschiede vermieden werden.

**Bewilligungszeitraum:  
grundsätzlich für  
12 Monate**

Ist zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Heizkosten jedoch ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf des berücksichtigten Zeitraums absehbar, ist ggf. nur eine anteilige Gewährung des Bedarfes vorzunehmen. Zudem kann beispielsweise auch für einen kürzeren Zeitraum bewilligt werden, wenn der Antragsteller keine Lagermöglichkeiten für das Heizmaterial eines gesamten Jahres hat. Ebenso kann in Zeiten, in denen die Anschaffungspreise für Heizmaterialien besonders hoch sind, ein kürzerer Zeitraum gewählt werden.

Maßgeblich sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalles.

Übernommen werden kann somit grundsätzlich der angemessene jährliche Brennstoffverbrauch lt. [Anlage 3](#). Sofern Warmwasser über die Heizung aufbereitet wird, erfolgt die Angemessenheitsprüfung mit den Werten für die „zentrale Warmwasserbereitung“. Ansonsten sind die Vergleichswerte aus der Spalte „dezentrale Warmwasserversorgung“ zu wählen und ein monatlicher Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu bewilligen.

**Festlegung des  
anzuerkennenden  
Verbrauchs**

Beispiel 1: 1 Person; Heizart Braunkohlebriketts; dezentrale WW-Aufbereitung

- ➔ *Jährlich angemessen ist ein Verbrauch von 37,68 kg pro m<sup>2</sup>*
- ➔ *Dieser Verbrauch wird mit der angemessenen Wohnungsgröße im jeweiligen Einzelfall multipliziert (1 Person = 50 m<sup>2</sup>/ 2 Personen = 65 m<sup>2</sup>/ 3 Personen = 80 m<sup>2</sup> usw.); im gewählten Beispiel würde sich so ein angemessener Jahresverbrauch von 1.884 kg Braunkohlebriketts ergeben.*

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Beispiel 2: 2 Personen; Heizart Öl; zentrale WW-Aufbereitung

- ➔ Jährlich angemessen ist ein Verbrauch von 23,44 l pro m<sup>2</sup>
- ➔ Dieser Verbrauch wird mit der angemessenen Wohnungsgröße im jeweiligen Einzelfall multipliziert (1 Person = 50 m<sup>2</sup>/ 2 Personen = 65 m<sup>2</sup>/ 3 Personen = 80 m<sup>2</sup> usw.); im gewählten Beispiel würde sich so ein angemessener Jahresverbrauch von 1.524 l (gerundet) Heizöl ergeben
- ➔ Für die gängigsten Heizarten (so auch das Heizöl) sind die angemessenen Jahreswerte bereits in der Anlage 3 mit erfasst

Bei der Berechnung des zu bewilligenden Betrags sind die Kosten des günstigsten Angebotes zugrunde zu legen.

Die Beihilfe setzt sich somit aus

$$\begin{array}{l} \text{Menge des zu bewilligenden Heizmaterials} \\ \text{(angemessene Jahresverbrauchsmenge nach Anlage 3)} \\ \times \\ \text{Kosten pro Einheit nach dem wirtschaftlichsten Kostenvoranschlag} \end{array}$$

zusammen.

Beispiel 1:

Nach dem günstigsten Kostenvoranschlag kostet 1 kg Braunkohlebriketts 0,22 €. Dieses wird mit der angemessenen Jahresverbrauchsmenge multipliziert: 1.884 kg x 0,22 € = 414,48 €

Beispiel 2:

Nach dem günstigsten Kostenvoranschlag kostet 1 l Heizöl 0,72 €. Dieses wird mit der angemessenen Jahresverbrauchsmenge multipliziert: 1.524 l x 0,72 € = 1.097,28 €

Neben den Kosten für das eigentliche Heizmittel können im Einzelfall zusätzliche Kosten entstehen: **Zusatzkosten**

- Inwieweit zusätzliche **Kosten für Fracht** einmalig übernommen werden, ist im Einzelfall zu entscheiden (beispielsweise bei keinem eigenen PKW).
- Im Angebot enthaltene **Pfandgebühren** für Paletten werden nicht übernommen, da diese bei Rückgabe erstattet werden.
- Evtl. aufgeführtes **Anmachholz** (z.B. Kaminholz bei Braunkohlebriketts) ist keine eigenständige Energieart. Somit ist dafür keine eigene Kostenrechnung notwendig sondern die Kosten dafür fließen in den Gesamtpreis mit ein.

In jedem Fall ist der Bewilligungszeitraum anzugeben. Zudem erfolgt der Hinweis, dass das bewilligte Heizmaterial grundsätzlich bis zum Ende des bewilligten Zeitraums ausreichen soll.

**Bewilligungszeitraum angeben**

Es wird ausdrücklich auf das **Kopfteilprinzip** hingewiesen, das insbesondere dann zu berücksichtigen ist, wenn nicht leistungsberechtigte Personen mit im Haushalt leben.

**Kopfteilprinzip beachten**

Das SGB II sieht zwar keine spezielle Zusicherung für die Kostenübernahme bei Selbstversorgern vor. Bei einer Zahlung an den Lieferanten ist

**Kostenzusage**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

jedoch in der Regel eine schriftliche Kostenzusage erforderlich. In KDN-sozial ist daher unter dem Ordner BfU-Jahresendabrechnung ein entsprechendes Schreiben [22\\_Zusage\\_Uebernahme\\_Heizmittel](#) eingestellt.

Nach Einreichen der Rechnung sind die Heizkosten im Reiter „Unterkunft“ als Heizkostenbedarf im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen und direkt an den Lieferanten zu zahlen.

**Zahlung an den  
Lieferanten**

Die leistungsberechtigte Person wird mit einem KDN Änderungsbescheid mit dem Textbaustein [BfU\\_Bew\\_Heizmittel\\_Lieferant](#) über die Bewilligung und Zahlung an den Lieferanten informiert. In Einzelfällen (wenn z.B. nur eine teilweise Übernahme der Kosten erfolgen kann) ist der in KDN-sozial eingestellte Bescheid [22\\_Bewilligung\\_Selbstversorger](#) zu verwenden.

Sofern die leistungsberechtigte Person das Heizmaterial selbst beschafft sind die Heizkosten im Reiter „Unterkunft“ als Heizkostenbedarf im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen und das Geld wird dem günstigsten Kostenvoranschlag entsprechend an sie ausgezahlt.

**Zahlung an die  
leistungsberechtig-  
te Person**

Die leistungsberechtigte Person wird mit einem KDN Änderungsbescheid mit dem Textbaustein [BfU\\_Bew\\_Heizmittel\\_Kunde](#) über die Bewilligung und Zahlung informiert. In Einzelfällen (wenn z.B. nur eine teilweise Übernahme der Kosten erfolgen kann) ist der in KDN-sozial unter BfU-Jahresendabrechnung eingestellte Bescheid [22\\_Bewilligung\\_Selbstversorger](#) zu verwenden. In diesen Bescheid sind die im Einzelfall individuell bewilligten Beträge einzutragen.

### **3.5.3 Vorzeitiger Verbrauch vor Ablauf des Bewilligungszeitraums**

Heizkosten, die unter dem angemessenen Jahresverbrauch (Nichtprüfungsgrenze) des konkret beantragten Heizmaterials liegen, sind bis zu dieser Grenze nach dem unter Ziffer 3.5.2 beschriebenen Verfahren i.d.R. zu bewilligen.

Beantragt die leistungsberechtigte Person im Zeitraum von einem Jahr vor Ablauf des Bewilligungszeitraums die Übernahme weiterer Heizkosten, die den angemessenen Jahresverbrauch (Nichtprüfungsgrenze) überschreiten, ist das Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten durchzuführen (sog. vorzeitiger Verbrauch).

Auch bei Bedarfsgemeinschaften, die Heizmittel selber beschaffen (sog. Selbstversorger), ist die Gesamtangemessenheit der Unterkunft gem. § 22 Abs. 10 SGB II zu prüfen.

Soweit die zu beschaffenden Heizmittel die Nichtprüfungsgrenze überschreiten ist daher zunächst zu prüfen, ob die Bruttokaltmiete vollständig ausgeschöpft ist. Freibleibende Beträge aus der Bruttokaltmiete können dann auf die Heizkosten umgelegt werden, sodass in diesem Fall die Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten überschritten werden kann, da die Unterkunft insgesamt noch angemessen ist (§ 22 Abs. 10 SGB II).

*Beispiel 1 (Fortsetzung):*

## Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Kaltmiete zzgl. Nebenkosten betragen 399,00 €. Die Person lebt in GT. Die Angemessenheitsgrenze beträgt in GT aktuell 431,00 €. Das bedeutet, dass monatlich 32,00 € „freibleiben“, die ebenfalls zur Beschaffung von Heizkosten verwendet werden können. Insgesamt wären somit neben den oben bereits errechneten 414,48 € aus dem angemessenen Jahresverbrauch weitere Leistungen in Höhe von maximal 384,00 € möglich, bis die Gesamtangemessenheitsgrenze erreicht ist.

### Beispiel 2 (Fortsetzung):

Kaltmiete zzgl. Nebenkosten betragen 520,00 €. Die Personen leben in Rheda-Wiedenbrück. Die Angemessenheitsgrenze beträgt dort aktuell 493,00 €. Das bedeutet, dass monatlich kein Betrag zur Beschaffung weiterer Heizkosten „freibleibt“. Es verbleibt daher bei einem möglichen jährlichen Heizkostenbeitrag in Höhe von 1.097,28 €, den das JC übernehmen kann.

### Beispiel abbezahltes Eigenheim:

Die Bedarfsgemeinschaft (2 Personen) ist im laufenden Leistungsbezug und bewohnt ein Eigenheim. Für das Eigenheim bestehen keine Darlehen mehr, sodass lediglich Nebenkosten und Heizkosten anfallen. Die Leistungsberechtigten heizen mit Öl und beschaffen das Heizmittel eigenständig. Sie haben für den Zeitraum 01.12.2021 bis 30.11.2022 eine Bewilligung von 1.200 l Heizöl für 600,00 € erhalten. Nun hat die Bedarfsgemeinschaft im April 2022 eine weitere Rechnung über 1.800 l Heizöl für 1.082,00 € eingereicht. Damit ist die Nichtprüfungsgrenze von 1.567 l Heizöl überschritten. Aufgrund des Überschreitens der Nichtprüfungsgrenze ist in der Folge die Gesamtangemessenheit der Unterkunft zu prüfen, um den Differenzbetrag zwischen der tatsächlichen und der angemessenen Bruttokaltmiete zu ermitteln.

### Beispiel abbezahltes Eigenheim

#### Angemessenheitsberechnung für 2 Personen in Gütersloh:

Angemessene Bruttokaltmiete: 511 Euro (monatlich)

Angemessene Bruttokaltmiete: 6.132 Euro (jährlich)

Tatsächliche Nebenkosten: 120 Euro (monatlich)

Tatsächliche Nebenkosten: 1.440 Euro (jährlich)

Differenz zwischen angemessener und tatsächlicher Bruttokaltmiete: 4.692 Euro

Der Differenzbetrag von 4.692 Euro stellt somit nicht ausgenutzte Unterkunftskosten dar. Damit kann trotz Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten die zweite Heizölrechnung von 1.082 Euro vollständig übernommen werden, da insgesamt die Gesamtangemessenheit der Unterkunft nicht überschritten wird.

### 3.5.4 Gründe für ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

Nach der Gesamtangemessenheitsprüfung ist in einem weiteren Schritt ggf. zusätzlich einzelfallabhängig zu untersuchen, ob lt. Akte oder der Äußerung der leistungsberechtigten Person **Gründe für ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten** (z.B. bei Babys/Kleinkindern, Krankheit) vorliegen. Zusätzliche Heizkosten können dann im Ausnahmefall bei nachgewiesener zweckentsprechender Verwendung der bereits gezahlten Leistungen als Beihilfe gewährt werden. Dazu ist eine Mitteilung mit entsprechender Begründung der leistungsberechtigten Person erforderlich.

Es empfiehlt sich, das bereits verbrauchte Heizmaterial durch die Anzahl der Monate zu teilen und dann für die restlichen Monate des Bewilligungszeitraumes hochzurechnen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

*Beispiel:*

*Aufgrund einer vom Arzt bescheinigten schweren Erkrankung ist ein erhöhter Heizbedarf nachgewiesen. Es empfiehlt sich, das bereits verbrauchte Heizmaterial durch die Anzahl der Monate zu teilen und dann für die restlichen Monate des Bewilligungszeitraumes hochzurechnen.*

*Berechnung:*

*1500 l / 8 Monate = 187,50 l pro Monat  
187,5 l x 4 Monate = 750 l*

*Der leistungsberechtigten Person können für die verbleibenden 4 Monate weitere 750 l Heizöl bewilligt werden.*

In Fällen, in denen weitere Bedarfe für Heizkosten nicht vom JC übernommen werden können, wird auf das Verfahren unter **II. Ziffer 5.5.4 – Kostensenkungsverfahren bei Selbstversorgern** verwiesen.

#### 4. Prüfung des Einzelfalles – konkrete Angemessenheit

Sind die tatsächlichen Unterkunftskosten insgesamt höher als die abstrakte Bruttowarmmiete, ist zu überprüfen:

#### Einzelfallprüfung

- ob eine Abweichung nach oben zulässig ist aus **Wirtschaftlichkeitsaspekten** (siehe 2.2.2)
- ob an dem Wohnort eine Unterkunft, deren tatsächliche Kosten nicht den Richtwert übersteigen, **tatsächlich verfügbar** ist (siehe 2.2.3).

Ein Abweichen vom Richtwert ist nur nach vorheriger Absprache mit der Sachgebietsleitung zulässig.

##### 4.1 Abweichen von der abstrakten Bruttowarmmiete auf Grund von Wirtschaftlichkeitsaspekten

Ein Abweichen von der abstrakten Bruttowarmmiete ist aus wirtschaftlichen Gründen möglich.

#### Wirtschaftlichkeitsaspekte

Von der abstrakten Bruttowarmmiete kann z.B. dann abgewichen werden, wenn die durch den Wohnungswechsel verursachten Kosten in keinem Verhältnis zu den einzusparenden Kosten stehen (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).

Durch einen Umzug und den Bezug der neuen Wohnung können erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen. Die möglicherweise entstehenden Kosten sind zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des Umzugs den Einsparungen durch eine angemessene Miete während des Leistungsbezuges gegenüber zu stellen.

Als notwendige Leistungen zur Wohnungsbeschaffung und für den Umzug kommen in Betracht:

- Umzugskosten (Leihwagen, Umzugshelfer),

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Erstaussstattungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen),
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen)
- Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Kosten für Anzeigen)
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren.

Diesen Kosten sind die Einsparungen durch Mietsenkung für den prognostizierten Leistungszeitraum gegenüber zu stellen (Prognose zur Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt oder Beginn des Rentenbezugs).

Dabei sind für die Wirtschaftlichkeitsprüfung die Kosten eines Wohnungswechsels für das Jobcenter Kreis Gütersloh nach Erfahrungswerten pauschal ermittelt worden und grundsätzlich wie folgt zu Grunde zu legen:

- |   |          |
|---|----------|
| • Umzugskosten insgesamt  | 190 Euro |
| (Leihwagen (Sprinter): 160 Euro,<br>Umzugshelfer/Bewirtung:<br>pro Helfer 15 Euro, i.d.R. 2 Helfer) |          |
| • Erstaussattung  | 200 Euro |
| • Wohnungsumbau   | 0 Euro   |
| • Renovierungskosten (Ein-und/oder Auszugsrenovierung)  | 150 Euro |
| • Kautions/Genossenschaftsanteile   | 0 Euro   |

Es ist grundsätzlich von einer durchschnittlichen ALG II-Bezugsdauer von 24 Monaten auszugehen.

Sollten im Einzelfall konkrete Erkenntnisse zu den evtl. anfallenden Kosten vorliegen (z.B. bei der Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus) sind diese anzusetzen.

Sofern die zu erwartenden Einsparungen geringer sind als die durch einen Umzug anfallenden Kosten, kann von einer Aufforderung zum Umzug abgesehen werden. Ein Anspruch des Kunden hierauf besteht nicht.

#### 4.2 Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Liegen **keine Gründe für ein Abweichen von der abstrakten Bruttowarmmiete** vor ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt **eine angemessenen Wohnung tatsächlich verfügbar** ist. Das BSG unterstellt ein ausreichendes Maß an Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete im Vergleichsraum, wenn die Mietobergrenze zutreffend ermittelt wurde. Es ist daher grundsätzlich von einem hinreichenden Angebot angemessenen Wohnraums auszugehen.

**Verfügbarkeit  
angemessenen  
Wohnraumes**

Die Beweislast, dass eine abstrakt angemessene Unterkunft tatsächlich verfügbar ist trifft grundsätzlich das Jobcenter Kreis Gütersloh.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Eine Übersicht der tatsächlich verfügbaren Wohnungen wird im Rahmen einer laufenden regionalen Wohnungsmarktbeobachtung über Mietwohnungsanzeigen im Wohnungsmarktmonitoring zentral vorgehalten. Jedes Team hat 2 Zugriffe auf das Wohnungsmarktmonitoring (SGL und Vertreter).

**Wohnungs-  
marktmonitoring**

Wie viele angemessene Wohnungsangebote zur Verfügung stehen sollten, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

Gibt es konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum konkret zur Verfügung steht.

In bereits eingeleiteten Kostensenkungsverfahren sind in Ausnahmefällen die über der Bruttowarmmiete liegenden Unterkunfts-kosten auch über die Frist hinaus zu übernehmen, wenn eine Unterkunft im Rahmen der Gesamtangemessenheit tatsächlich nicht verfügbar war, bis eine Unterkunft tatsächlich vorhanden ist.

Es können substantiierte Bemühungen der leistungsberechtigten Person verlangt werden, wenn sich diese auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann die leistungsberechtigte Person die Darlegungslast. Dazu wurde eine „Nachweisliste zur Wohnungssuche“ erstellt, die in KDN-sozial unter BfU\_Angemessenheit mit der Bezeichnung [22\\_Nachweisliste\\_Wohnungssuche](#) zur Verfügung steht. Diese Liste sollte dem Leistungsberechtigten ausgehändigt werden, sofern er im laufenden Kostensenkungsverfahren geltend macht, dass trotz ausreichender Bemühungen seinerseits kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

**Bemühungen  
der leistungsberechtigten Person**

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für abstrakt angemessene Wohnungen, die für die leistungsberechtigte Person zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung durch ihr negatives Verhalten „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt bei der leistungsberechtigten Person.

## **5. Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten**

Hinweis: In Confluence befindet sich ein zusammenfassendes Ablaufschema zum Kostensenkungsverfahren.

### **5.1 Allgemeines**

Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, wenn die tatsächlichen Unterkunfts-kosten über der abstrakten Bruttowarmmiete liegen, keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen davon vorliegen (Wirtschaftlichkeitsprüfung) und angemessener Wohnraum verfügbar ist.

**Kosten-  
senkungsverfahren**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**Im laufenden Fall** erfolgt eine Prüfung der Umstände im konkreten Fall nach Aktenlage im Hinblick auf Art, Unmöglichkeit und Zumutbarkeit der Kostensenkung. Diese Punkte sind Voraussetzung für die Kostensenkung und werden (zunächst) vom zuständigen Sachbearbeiter beurteilt.

**In der Zugangssteuerung** erfolgt eine Klärung so weit wie möglich im Erstberatungs-Gespräch (d.h. wenn der Fall eindeutig ist und alle Daten zur Berechnung der Angemessenheit vorliegen), ansonsten erfolgt die Belehrung durch die ZUG in einem darauffolgenden Termin.

Nicht durch die Zugangssteuerung sondern durch den Sachbearbeiter soll die Belehrung erfolgen, wenn es beispielsweise noch um eine Ermessensentscheidung (z.B. 2 Euro zu viel) oder Wirtschaftlichkeitsberechnung geht oder aber eine umfangreiche Rentabilitätsberechnung erforderlich ist. Insofern wird auch auf Ziffer I. 2 b) zu Kostensenkungsaufforderungen in der Fachlichen Anweisung zur Vereinheitlichung in der Zugangssteuerung verwiesen.

## 5.2 Möglichkeiten zur Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen **Umzug** herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass die leistungsberechtigte Person nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf **nur allgemein zur Kostensenkung** erfolgen. Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann von der leistungsberechtigten Person erreicht werden durch:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Denkbar sind auch die Kündigung von Nebenräumen oder einer zur Wohnung gehörenden Garage sowie der Verzicht auf die Nutzung von Garten oder Terrasse.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die **Untervermietung** (auch von Stellplatz oder Garage). Sie kann erfolgen, wenn die leistungsberechtigte Person und die (Haupt-) Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen. Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen.
- Senkung der Verbrauchskosten (hier ist eine realistische Prognose durch den Sachbearbeiter erforderlich, ob eine Kostensenkung durch eine Änderung des Verbrauchsverhaltens erreicht werden kann)

Unterkunftsbedarfsbezogene Zuwendungen Dritter (z.B. Familienangehörige) sind in der Regel als Einkommen zu berücksichtigen. Sie mindern nicht unmittelbar die Unterkunftskosten.

Aufgrund der Zahlungen durch einen Familienangehörigen kann nicht von einer faktischen Bedarfsdeckung und einem daher nicht mehr bestehenden Bedarf ausgegangen werden. Soweit in § 9 Abs. 1 letzter Halbsatz

**Möglichkeiten  
zur Kostensenkung**

**Zuwendungen  
Dritter**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

SGB II neben den Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch zu berücksichtigendes Einkommen und Vermögen auf die erforderliche Hilfe anderer, insbesondere die Hilfe von Angehörigen, Bezug genommen wird, wird keine weitere, eigenständige Möglichkeit der „faktischen“ Bedarfsdeckung aufgezeigt. „Erhält“ ein Hilfebedürftiger solche Hilfen, handelt es sich um Einkommen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II (so ausdrücklich BSG, Urt. v. 18.02.2010 - B 14 AS 32/08 R).

Sofern die Zuwendungen eines Dritten direkt an den Vermieter überwiesen werden und die leistungsberechtigte Person nicht über diese Mittel verfügen kann ist eine Anrechnung als Einkommen nicht möglich. Das ist selbst dann der Fall, wenn die Zuwendungen unmittelbar an den Vermieter überwiesen werden.

### 5.3 Unmöglichkeit/Unzumutbarkeit der Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung nur durch einen Umzug möglich, ist zunächst – restriktiv – zu prüfen, ob dies tatsächlich und rechtlich möglich und zumutbar ist. Die Übernahme nicht angemessener BfU ist der Ausnahmefall. Die Pflicht zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen.

**Verpflichtung zur Kostensenkung bleibt bestehen**

#### 5.3.1 Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für die leistungsberechtigte Person rechtlich (z. B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.<sup>1</sup>

**Rechtliche oder tatsächliche Unmöglichkeit**

#### 5.3.2 Zumutbarkeitsprüfung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Die Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

**Unzumutbarkeit**

In Zweifelsfällen kann das Berufsförderungswerk Hamm in die Prüfung einbezogen werden, welches entsprechende sozialmedizinische Gutachten erstellt. Sofern eine sozialpsychiatrische Prüfung erforderlich sein sollte kann die LWL-Klinik in Gütersloh beteiligt werden. Dabei ist zu klären, ob ein Wohnungswechsel grundsätzlich möglich ist oder ob der Verbleib in der konkreten Wohnung – für einen bestimmten Zeitraum - erforderlich ist. Soweit hier keine entsprechenden Einschränkungen bestätigt werden, ist eine Kostensenkung möglich und auch zumutbar.

Die entsprechenden Vordrucke dazu befinden sich in KDN-sozial im neu eingerichteten Ordner aerztlicherDienst.

---

<sup>1</sup> Auf die kündigungrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (z. B. [Urt. v. 22.01.2003 – VIII ZR 244/02-](#)) wird verwiesen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

#### 5.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II ist der Leistungsträger berechtigt, eine **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** eines möglichen Umzuges anzustellen. Es kann **im Einzelfall von einer Kostensenkungsaufforderung abgesehen werden**, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf geringere Aufwendungen verursacht als bei einem Wohnungswechsel entstehen würden (z.B. durch Übernahme der Mietkaution, der Aufwendungen für einen Umzugswagen und die Verpflegung der Helfer, erforderliche Neuanschaffungen nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II). Dies wird in der Regel der Fall sein, wenn absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheidet, weil eine Arbeit aufgenommen wird oder der Rentenbezug unmittelbar bevorsteht. Bei der anzustellenden Prognoseentscheidung sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Da die Grundsicherung für Arbeitsuchende auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt ist, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose möglich – vgl. auch Ziffer II. 4.1.

**Wirtschaftlichkeitsprüfung**

#### 5.5 Aufforderung zur Senkung der Kosten

Die leistungsberechtigte Person ist zur Kostensenkung schriftlich aufzufordern. Bei diesem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Hinweis-schreiben, dem **keine Verwaltungsaktqualität** zukommt.

**Aufforderung zur Kostensenkung**

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist ggf. (nach Einschätzung des Sachbearbeiters) persönlich **gegen Empfangsbekanntnis oder mit Postzustellungsurkunde** zu übersenden.

Die **Aufklärungs- und Warnfunktion** der Kostensenkung wird nur erfüllt, wenn aus ihr der aus Sicht des Leistungsträgers angemessene Mietpreis hervorgeht. Die leistungsberechtigte Person muss aus der Kostensenkungsaufforderung die Differenz zwischen ihren tatsächlichen Kosten der Unterkunft und dem als angemessen angesehenen Mietpreis erkennen, um entscheiden zu können, welche Maßnahmen einer Kostensenkung sie ergreifen kann oder will. Darüber hinaus müssen die Folgen mangelnder Kostensenkung aus der Aufforderung hervorgehen.

Bei einer **Anpassung der Mietobergrenzen** ist es in einem Übergangszeitraum möglich, dass die leistungsberechtigte Person im laufenden Kostensenkungsverfahren noch nicht über die Anpassung der MOG informiert wurde. Dies müsste bei der Kostensenkung (Fristsetzung) und somit bei den Bemühungen zur Wohnungssuche berücksichtigt werden, da diese Personen bislang noch von (deutlich) niedrigeren Mietobergrenzen ausgehen. Die leistungsberechtigte Person ist daher über den neuen angemessenen Mietpreis zu informieren und die Frist zur Kostensenkung einzelfallabhängig zu verlängern.

Bei Änderungen in der BG ist eine neue Kostensenkungsaufforderung zu erstellen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Kostensenkungsaufforderung bietet dem eLb ebenfalls die Möglichkeit, bisher nicht bekannte Gründe für ein Abweichen im Einzelfall vorzutragen (Unmöglichkeit bzw. Unzumutbarkeit der Kostensenkung).

Leistungsberechtigte Personen, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, sind für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern.

**Keine Kosten-  
senkung bei  
konj. Kurzarbeit**

Entsprechende Vordrucke zum Kostensenkungsverfahren können über KDN-sozial in der Rubrik BfU\_Angemessenheit aufgerufen werden. Im Regelfall dürfte eine Kostensenkungsaufforderung bei Überschreiten der Gesamtangemessenheitsgrenze erfolgen. Dazu wird der Vordruck [22\\_Aufforderung\\_Kostensenkung](#) mit dem [Auswahlfeld Gesamtangemessenheit](#) zu verwenden.

#### **5.5.1 Kostensenkungsaufforderung bei Eigentum**

In Kostensenkungsverfahren, in denen Eigentum vorhanden ist, besteht bei dem Vordruck [22\\_Aufforderung\\_Kostensenkung](#) die Möglichkeit, in den beiden [Auswahlfeldern bei Eigentum](#) anzugeben, ob es sich um ein Haus oder eine Wohnung handelt und aus welchem Grund eine Verwertung nicht möglich ist.

Sofern diese Abfragefelder ausgefüllt sind, wird die Kostensenkungsaufforderung so angepasst, dass die Besonderheiten bei Eigentum automatisch berücksichtigt werden.

#### **5.5.2 Kostensenkungsaufforderung bei Jahresendabrechnungen**

Ergibt sich (nur) unter Berücksichtigung der Jahresendabrechnung, dass die **Kosten für Unterkunft und Heizung insgesamt unangemessen** sind, ist bei dem Vordruck [22\\_Aufforderung\\_Kostensenkung](#) das entsprechende Auswahlfeld Jahresendabrechnung auszuwählen. In die Abfragefelder ist dann das Datum der letzten Abrechnung, die Höhe der Nachforderung aus der Jahresendabrechnung sowie das Jahr der zukünftigen Berücksichtigung anzugeben.

Dabei ist zu beachten, dass keine Kürzung der laufenden Abschläge erfolgt, sondern dass (erst) die über die Gesamtangemessenheitsgrenze hinaus gehenden Nachforderungen aus der Jahresendabrechnung nicht übernommen werden. Dazu wird auf [Ziffer IV. 4. Nachforderungen bei unangemessenen und abgesenkten Bedarfen für Unterkunft](#) verwiesen, entscheidend ist der Zeitpunkt der Entstehung der Kosten.

Nur wenn das **Kostensenkungsverfahren bereits abgeschlossen** ist bzw. wenn mit einer Kostensenkungsaufforderung angekündigt wurde, dass bei einem Einreichen einer Jahresendabrechnung mit einer hohen Nachforderung nicht der gesamte Betrag übernommen werden kann, bleibt

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

der unangemessene Teil aus einer Jahresendabrechnung unberücksichtigt und ist nicht zu übernehmen.

### 5.5.3 Kostensenkungsaufforderung ohne Heizkosten

Falls die Heizkosten nach einem Umzug oder bei Neuanträgen von Selbstversorgern zunächst nicht beziffert werden können, die tatsächlichen Kosten für die Miete und kalte Nebenkosten jedoch bereits die Mietobergrenze (ohne Heizkosten) überschreiten, orientiert sich die Kostensenkung zunächst nur daran. Die Heizkosten bleiben (zunächst) unberücksichtigt. Eine entsprechende Kostensenkungsaufforderung ist umgehend zu versenden.

**Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens bei Überschreiten der MOG bei Neuanträgen**

Dazu ist in dem Vordruck in KDN-sozial im Ordner BfU-Angemessenheit [22\\_Aufforderung\\_Kostensenkung](#) das [Auswahlfeld Kostensenkung ohne Heizkosten](#) zu verwenden. Später zu beantragende Kosten für Heizmittel werden bis zur Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten übernommen, sofern ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze nicht (oder nicht im beantragten Umfang) in Betracht kommt (ausdrücklicher Hinweis in der Kostensenkungsaufforderung).

### 5.5.4 Kostensenkungsverfahren bei Selbstversorgern

Bei leistungsberechtigten Personen, die ihre Brennstoffe einmal oder mehrmals jährlich zum Tagespreis beschaffen, werden die Kosten für das Heizmaterial grundsätzlich **im Monat der Fälligkeit als erhöhter laufender Unterkuftsbedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II** berücksichtigt. Übernommen werden kann grundsätzlich der angemessene jährliche Brennstoffverbrauch lt. Anlage 3 (vgl. Ziffer 3.5 Heizkosten bei Selbstversorgern). Daher ist bei Selbstversorgern ein abweichendes Verfahren bei Kostensenkungen erforderlich.

Beantragt die leistungsberechtigte Person im Zeitraum von einem Jahr vor Ablauf des Bewilligungszeitraums die Übernahme weiterer Heizkosten, die den angemessenen Jahresverbrauch (Nichtprüfungsgrenze) überschreiten, ist das Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten durchzuführen (sog. **vorzeitiger Verbrauch** – vgl. Ziffer II.3.5.3). In Fällen, in denen weitere Bedarfe für Heizkosten nicht vom JC übernommen werden können, die leistungsberechtigte Person aber noch nicht über die Unangemessenheit der Unterkunft belehrt und zur Kostensenkung aufgefordert wurde, sind die beantragten Kosten trotzdem zu übernehmen. In dem Änderungs-/Bewilligungsbescheid ist jedoch auf die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens hinzuweisen. In KDN-sozial steht unter BfU-Angemessenheit die Kostensenkungsaufforderung [22\\_Aufforderung\\_Kostensenkung mit dem Auswahlfeld Selbstversorger](#) zur Verfügung.

**Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens bei Selbstversorgern**

Die Angemessenheit der Wohnfläche nach § 22 SGB II beurteilt sich unabhängig von der vermögensrechtlichen Einschätzung. **Immobilienvermögen**, welches zwar geschütztes Vermögen darstellt, kann daher bei

**Unterschiedliche Beurteilung der Wohnfläche nach § 12 Abs. 3**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II unangemessen groß sein. Aus der Angemessenheit des Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend.

**Satz 1 Nr. 4 und § 22 SGB II bei Immobilienvermögen**

Resultiert der erhöhte Brennstoffbedarf aus dieser unterschiedlichen Beurteilung der Wohnfläche können im Einzelfall Finanzierungslücken hinsichtlich der Heizkosten entstehen. Für die Beurteilung der Angemessenheit sind stets die Umstände des Einzelfalls maßgebend. In diesen Fällen ist ein besonderes Augenmerk auf die Prüfung nach der Möglichkeit und Zumutbarkeit einer Kostensenkung zu legen.

Sollte **nach einem abgeschlossenen Kostensenkungsverfahren** vor Ablauf des Bewilligungszeitraums aufgrund des erneuten vorzeitigen Verbrauchs des Heizmaterials ein Antrag auf Übernahme der Heizkosten gestellt werden kommt ggf. eine Übernahme als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht (vgl. Ziffer VII. Übernahme von Schulden – aufgebrauchtes Heizmaterial kommt bei Selbstversorgern einem Wohnungsverlust gleich).

**Übernahme als Darlehen/Ablehnung**

### 5.6 Rückantwort

Der Kostensenkungsaufforderung ist eine Rückantwort beigefügt, mit der die leistungsberechtigte Person bestätigen soll, dass sie über die beabsichtigte Kostensenkung informiert wurde.

**Kontrolle des Eingangs der Rückantwort**

Der Eingang der Rückantwort ist (Rücksendefrist 2 Wochen) ist zu überwachen, sofern diese nicht direkt in der Erstberatung oder im Termin von der leistungsberechtigten Person unterschrieben wurde.

Sofern das Wiedervorlagedatum überschritten und die leistungsberechtigte Person die Rückantwort nicht zurück gesendet hat ist die Kostensenkungsaufforderung nochmals per PZU zu versenden. Dabei muss die Frist (i.d.R. sechs Monate) in dem neuen Schreiben auch neu berechnet werden.

### 5.7 Befristeter Bestandsschutz – 6-Monats-Frist

Ab der Aufforderung zu Kostensenkung bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Leistungsberechtigten vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Die Dauer der Übernahme der unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten ist nach objektiven Gesichtspunkten einzelfallbezogen festzulegen, **in der Regel sechs Monate**. Abweichungen nach oben und unten sind im Einzelfall möglich. Ein Abweichen vom Regelbewilligungszeitraum von einem Jahr sieht § 41 Abs. 3 Nr. 2 SGB II ausdrücklich vor. Ein entsprechender Textbaustein zur Verkürzung des Bewilligungszeitraums steht in KDN-sozial unter Verkuerzung\_BWZ\_unang\_BfU zur Verfügung.

**Befristete Übernahme tatsächlicher BfU**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Sechs-Monats-Frist beginnt mit dem nächsten Ersten des Monats nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung.

Werden während der 6-Monats-Frist triftige Gründe für ein Abweichen von der abstrakten Bruttowarmmiete vorgetragen, dann erfolgt eine Prüfung des Vortrags hinsichtlich Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostensenkung (vgl. Ziffer 5.3.1 und 5.3.2).

Werden die vorgetragenen Gründe anerkannt, wird das Verfahren entweder für die Dauer der vorgebrachten Gründe ausgesetzt (z.B. bei zeitlich befristeter Unzumutbarkeit) oder beendet (bei dauernder Unmöglichkeit/Unzumutbarkeit).

Wichtig: bei beiden Konstellationen ist eine Wiedervorlage zu setzen, um die Prognose in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Der eLb wird hierüber schriftlich informiert.

Die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen; unangemessen hohe BfU werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen BfU (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08).

Wird während der Übergangsfrist der Leistungsbezug unterbrochen, bleibt die Warn- und Hinweisfunktion einer früheren Kostensenkungsaufforderung bei kurzzeitiger Unterbrechung des Leistungsbezugs wirksam. Bei erneuter Hilfebedürftigkeit muss daher - bei unveränderten Umständen - keine erneute Kostensenkungsaufforderung ergehen. Allerdings ist anhand aller Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob eine neue Frist zur Senkung der BfU beginnt. Diese muss keine sechs Monate betragen. Solche Umstände können beispielsweise die Vorhersehbarkeit erneuter Hilfebedürftigkeit, der Zeitpunkt der Kenntnis erneut drohender Hilfebedürftigkeit sowie das rechtzeitige Bemühen um Kostensenkungsmaßnahmen sein (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 27.07.2018 - L 11 AS 561/18 B ER).

**Unterbrechung  
der Hilfebedürftigkeit**

### **5.8 Fortsetzung des Kostensenkungsverfahrens mit Absenkung zum gen. Termin**

Werden keine Gründe genannt, die ein Abweichen von der abstrakten Bruttowarmmiete rechtfertigen, oder wurden die genannten Gründe geprüft und für nicht stichhaltig erachtet wird das Kostensenkungsverfahren fortgesetzt.

Hat die leistungsberechtigte Person die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihr dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die abstrakt angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Absenkung erfolgt zu dem in der Kostensenkungsaufforderung genannten Termin mit einem Textbaustein zur Ergänzung des Leistungsbescheides in KDN-sozial. Es wird kein zusätzlicher eigener Kostensenkungsbescheid (mehr) erstellt.

Das Kostensenkungsverfahren ist damit abgeschlossen und über den Antrag ist in der Regel (wieder) für ein Jahr zu entscheiden (Regelbewilligungszeitraum).

Werden nachträglich triftige Gründe geltend gemacht, kann die Absenkung zurückgenommen werden; längstens bis Ablauf der Frist für einen Überprüfungsantrag.

Nach einer erfolgten Anpassung der Richtwerte sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit die abgesenkten Unterkunfts-kosten den neuen Werten anzupassen. Die Bedarfe der Unterkunft und Heizung sind im Rahmen der dann aktuellen Angemessenheitsgrenzen bei der folgenden Weiterbewilligung zu übernehmen.

**Anpassung an neue Richtwerte nach erfolgter Kostensenkung**

### **5.9 Keine (auch nicht befristete) Übernahme unangemessener Kosten**

Eine befristete Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizkosten scheidet aus, wenn

**Keine befristete Übernahme**

- nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereichs die Aufwendungen höher sind als in der vorherigen Wohnung (vgl. Ziffer V.2.1)
- die unangemessene Unterkunft im laufenden Leistungsbezug **ohne Zusicherung** angemietet wurde, oder
- die unangemessene Unterkunft **in Kenntnis** dessen angemietet wurde, dass die Aufwendungen unangemessen sind oder dass die Kosten von der leistungsberechtigten Person alleine nicht getragen werden können (sog. „Bösgläubigkeit“ – z.B. wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte. Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen - Stichwort: Anmietung einer Luxuswohnung - bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben.)

Erklärt die leistungsberechtigte Person ausdrücklich und schriftlich, dass sie zur Kostensenkung nicht bereit ist und in der (unangemessenen) Wohnung bleiben und den nicht gedeckten Bedarf selbst tragen will, kann die Übernahme der lediglich angemessenen Kosten sofort erfolgen.

### **5.10 Verlängerung der befristeten Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten**

In Ausnahmefällen sind die unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten auch über die Frist hinaus zu übernehmen:

**Verlängerung der befristeten Übernahme**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- bei Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit, bis diese beseitigt ist (vgl. Ziffer II. 5.3),
- wenn eine Unterkunft im Rahmen der Gesamtangemessenheit tatsächlich nicht verfügbar war, bis eine Unterkunft tatsächlich vorhanden ist (vgl. Ziffer II. 4.2).

### 5.11 Änderungen in der Bedarfsgemeinschaft nach abgeschlossener Kostensenkung

Wenn die BfU bereits auf die Gesamtangemessenheitsgrenze abgesenkt wurden und dann ein neuer Tatbestand eintritt, der zu **höheren Angemessenheitswerten** führt (z.B. durch eine Schwangerschaft), werden die neuen Werte umgehend zugunsten der Bedarfsgemeinschaft berücksichtigt.

**Höhere Angemessenheitswerte**

Sofern die BfU bereits auf die Gesamtangemessenheitsgrenze abgesenkt wurden und dann ein neuer Tatbestand eintritt, der zu **niedrigeren Angemessenheitswerten** führt (z.B. durch den Auszug eines Mitgliedes der BG), ist ein neues Kostensenkungsverfahren einzuleiten und vor einer weiteren Kürzung zunächst eine neue Kostensenkungsaufforderung mit einer neuen 6-monatigen Frist zu versenden.

**Niedrigere Angemessenheitswerte**

## III. Eigentumswohnungen/Eigenheime

### 1. Allgemeines

Bei leistungsberechtigten Personen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der BfU und Heizung.

**Immobilien-eigentum**

Dazu ist dem Antragsteller die Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum (sog. Rentaerklärung - eingestellt in KDN-sozial im Ordner BfU\_Antrage als [22\\_Rentaerklaerung](#)) auszuhandigen.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II ist grundsätzlich **keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern** zulässig. Es ist daher immer darauf zu achten, dass Leistungen nach dem SGB II **nicht zur Vermögensbildung** der Hilfesuchenden beitragen dürfen. Auch kommt es bei der Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II nicht darauf an, ob und in welchem Umfang es sich um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II handelt.

**Keine Privilegierung**

Zur Ermittlung der Unterkunftskosten für selbstgenutztes Wohneigentum ist eine sogenannte Rentabilitätsberechnung (eingestellt in KDN-sozial im Ordner Berechnungshilfen als [BfU\\_Rentaberechnung](#)) durchzuführen. Die so ermittelten Aufwendungen stellen dann mit Ausnahme der anteiligen Tilgungsleistungen für Darlehen (nicht zu berücksichtigende vermögensbildende Ausgaben) den Bedarf dar. Einzelheiten dazu ergeben sich

**Rentabilitätsberechnung**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

aus Ziffer 4.3 Einkommen aus Vermietung und Verpachtung in der [FA der BA zu §§ 11 – 11b SGB II](#) - Zu berücksichtigendes Einkommen.

## 2. Unterkunftskosten/Nebenkosten

Handelt es sich bei dem selbstgenutzten Wohneigentum um Vermögen, das nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II geschützt ist, oder um Vermögen, das nicht verwertbar ist, werden die Unterkunfts- und Heizkosten nach Maßgabe von § 22 SGB II übernommen.

**Berücksichtigungsfähige Kosten**

Die als Schonvermögen anerkannte tatsächliche Größe des Wohneigentums ist zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten nicht maßgebend. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und für Eigentümer von Wohnimmobilien nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Maßgebend sind die zu ermittelnden Richtwerte; es wird insoweit auf die Ausführungen in Kapitel II. verwiesen.

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Bedarfe der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Dazu gehören **Schuldzinsen eines Finanzierungskredites, Betriebskosten** wie bei Mietwohnungen, **Stromkosten für eine Heizungsanlage, dauernde Lasten** (z.B. Erbbauzins), **Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben** und **Versicherungsbeiträge, der Erhaltungsaufwand, sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes** sowie **eine von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossene Erhaltungsrücklage**.

Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den selbstgenutzten Teil des Eigentums als eigene Bedarfe der Unterkunft berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind nicht zu berücksichtigen. Mieteinnahmen können allerdings ggf. die Bedarfe der Unterkunft mindern.

### 2.1 Vergleichbare Kaltmiete

Als zur Kaltmiete vergleichbare Kosten werden bei Immobilien die **Schuldzinsen** berücksichtigt, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Immobilie stehen (**z.B. Erbbauzinsen, Darlehenszinsen**) und soweit sie angemessen sind.

**Vergleichbare Kaltmiete**

Bei der Angemessenheitsprüfung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

**Zu berücksichtigende Faktoren bei der Angemessenheitsprüfung**

- die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit,
- tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages,
- baulicher Zustand der Immobilie / zukünftige Kostenprognose

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Sie werden als Bedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen des Richtwertes für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.

**Tilgungsraten** können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da sie der Vermögensbildung dienen (vgl. auch Urteil des BSG vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R). In neueren Entscheidungen lässt das BSG jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu. In diesen Fällen ist Rücksprache mit der Grundsatzsachbearbeitung zu halten.

**Grds. keine Berücksichtigung von Tilgungsraten**

Bei Wohnungseigentum können auch das monatliche **Hausgeld inklusive einer beschlossenen Erhaltungsrücklage** übernommen werden. Nach § 28 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums. Damit steht die Frage der Bildung der Erhaltungsrücklage nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers und die Aufwendungen für eine von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossene Erhaltungsrücklage können nach § 22 Abs. 1 SGB II vergleichbar einer Kaltmiete übernommen werden.

**Besonderheiten bei Wohnungseigentum**

## 2.2 Vergleichbare Betriebskosten

Vergleichbar den Betriebskosten können beispielsweise übernommen werden:

**Vergleichbare Betriebskosten**

- Grundsteuern,
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge (Gebäudeversicherung, Gebäudehaftpflicht),
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

Der Leistungsberechtigte muss die Aufwendungen durch geeignete Unterlagen nachweisen, z. B. Gebührenbescheide, Rechnungen. Die Aufwendungen sind **im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit** als Bedarf zu berücksichtigen und regelmäßig nicht auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R).

Einmalige Lasten in Form von Erschließungsbeiträgen (z.B. Kanalschlusskosten, Straßenausbaubeitrag etc.), die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig, sofern sie unvermeidbar sind. Zunächst ist die leistungsberechtigte Person darauf zu verweisen, einen Antrag auf Stundung des Beitrages bei der Kommune zu stellen. Es sind allenfalls die angemessenen Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

**Einmalige Lasten**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Kosten für einen Kabelanschluss können bei Eigentumswohnungen dann übernommen werden, wenn durch die Wohnungseigentümerversammlung ein bindender Beschluss zur Kabelnutzung getroffen worden ist und entsprechende aktuelle Nachweise vorlegt werden.

**Kabelanschluss**

Zur Übernahmefähigkeit weiterer Nebenkosten wird auf Ziffer II. 2.2. die Mietwohnungen betreffen, verwiesen.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

**Nicht zu den BfU  
gehörende Auf-  
wendungen**

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts.

### 3. Instandhaltungs- und Reparaturkosten

Bei Haus- und Wohnungseigentum werden nach § 22 Abs. 2 SGB II angemessene Aufwendungen für **Instandhaltung und Reparatur** anerkannt, sofern diese notwendig und unabweisbar sind.

**Instandhaltungs-  
kosten**

Die tatsächlichen nachgewiesenen Aufwendungen können grundsätzlich nur dann übernommen werden, wenn

- es sich um geschütztes Vermögen i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt
- es sich nicht um Wert steigernde Erneuerungsmaßnahmen (Verschönerung, Modernisierung - keine Vermögensbildung) handelt, sondern
- eine Erhaltungsaufwendung („Reparatur und Instandhaltung“) und diese
- zeitlich besonders dringlich und absolut unerlässlich ist.

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvoranschläge.

**Nicht** zu den von § 22 SGB II erfassten Unterkunftskosten gehören Aufwendungen für **Instandhaltungspauschalen**. Erstattungsfähig sind nur konkrete Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, für die tatsächlich Aufwendungen getätigt worden sind.

Die **angemessenen Instandhaltungskosten** können als **Zuschuss** übernommen werden. Die Höhe der Aufwendungen darf die Angemessenheitsgrenzen, bezogen auf einen Jahresbetrag, nicht überschreiten. Dabei ist ein Vergleich zwischen dem im Vergleichsraum für ein Jahr angemessenen Richtwert (inkl. kalter Betriebskosten) und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim (siehe Kapitel II. 2) zzgl. der Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.

**Berechnung des  
Zuschusses und  
Darlehensanteil**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Diese Aufwendungen sind auf ein Jahr „hochzurechnen“. Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, können Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen bis zur Höhe des Differenzbetrages übernommen werden. Fallen weitere Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen innerhalb des Jahreszeitraumes an, dürfen diese zusammengerechnet die Differenz nicht übersteigen.

Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann zur Sicherung der Unterkunft ein **Zuschuss** bis maximal zur Differenz der bereits übernommenen laufenden BfU zum angemessenen Jahresbruttokaltmietzins erbracht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorrangig auch die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und Nr. 1 a (allgemeine altersabhängige Freibeträge) und die Anschaffungspauschale nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 SGB II einzusetzen sind (§ 42 a SGB II). Zur Deckung der die Angemessenheit übersteigenden Kosten kann ein **Darlehen** erbracht werden. Das Darlehen soll dinglich im Grundbuch gesichert werden (vgl. FA der BA zu § 42 a SGB II).

**Beispiel:**

Der Leistungsberechtigte wohnt mit seiner Ehefrau und einem Kind in Gütersloh in einem Einfamilienhaus. Es werden Aufwendungen für die Unterkunft in Höhe von 450 € berücksichtigt. Angemessen wären Kosten in Höhe von 632 € (angemessene Bruttokaltmiete). Änderungen in den zu berücksichtigenden Kosten in den nächsten Monaten sind nicht zu erwarten. Jetzt fallen Reparaturkosten in Höhe von 3.000 € an:

$$(632 \text{ €} - 450 \text{ €}) \times 12 = 2.184 \text{ €}$$

Maximaler Betrag, der als Zuschuss übernommen werden kann

$$3.000 \text{ €} - 2.184 \text{ €} = 816 \text{ €}$$

Möglicher Darlehensbetrag

Die Reparaturkosten werden in dem Monat bedarfserhöhend berücksichtigt, in dem sie anfallen.

#### 4. Heizkosten

Für die Heizkosten bei Eigentumswohnungen/Eigenheimen wird auf Kapitel II Punkt 3 Heizung verwiesen.

### IV. Jahresendabrechnungen

#### 1. Allgemeines

Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II setzen eine wirksame mietrechtliche Forderung voraus. Es ist daher bei Vorlage einer Jahresendabrechnung zu prüfen, ob die Abrechnung den mietrechtlichen Vorgaben entspricht. In Anlage 8 befindet sich ein Prüfschema zur Rechtmäßigkeit von Jahresendabrechnungen.

Die Vorlage der Jahresendabrechnung ist nachzuhalten. Spätestens bei dem Weiterbewilligungsantrag ist zu prüfen, ob die Jahresendabrechnung vorgelegt wurde, anderenfalls ist sie im Rahmen der Mitwirkungspflicht anzufordern.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Jahresendabrechnungen der Heiz- und Betriebskosten sind durch den Vermieter/Versorger jährlich zu erstellen. Die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter/Versorger ist ausgeschlossen, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung dem Mieter nicht innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zugeht (§ 556 Abs. 3 BGB).

### Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Ein entsprechender Vordruck [Ablehnung\\_Nachzahlung\\_HBK\\_Verfristung](#) ist in KDN-sozial unter BfU\_Jahresendabrechnung eingestellt.

Ansprüche des Mieters auf Auszahlung eines Guthabens aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung verjähren erst nach einem Ablauf von 3 Jahren, beginnend mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 195 BGB).

Keine Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II sind Nachforderungen, die darauf beruhen, dass Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen nicht entrichtet wurden. Es handelt sich hierbei um Schulden, deren Übernahme in § 22 Abs. 8 SGB II geregelt ist ([vgl. Ziffer VII](#)).

Auch bei Eigentumswohnungen oder Eigenheimen ist im Falle von Vorauszahlungen an einen Energieversorger oder Hausverwalter eine Jahresendabrechnung zu erstellen.

Die Abrechnung muss regelmäßig **folgende Mindestangaben** enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und ggf. Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Sofern ein Vermieter eine Abrechnung direkt übersendet, empfiehlt es sich den Leistungsberechtigten nach seinem Einverständnis zur Nebenkostenabrechnung zu befragen. So wird vermieden, dass eine Nebenkostenabrechnung bewilligt wird, obwohl die leistungsberechtigte Person in Widerspruch gegen den Vermieter gegangen ist.

Bei fehlerhaften bzw. zweifelhaften Betriebskostenabrechnungen kann die leistungsberechtigte Person an den **Mieterbund OWL** verwiesen werden ([vgl. Ziffer VIII](#)).

Jahresendabrechnungen sind im Hinblick auf kalte Betriebskosten und Heizkosten ganzheitlich zu betrachten, da letztlich nur das Ergebnis der Abrechnung - Guthaben oder Nachforderung - maßgeblich ist. Ergibt sich hinsichtlich der einen Kostenart ein Guthaben aber hinsichtlich der anderen eine Nachforderung kommt es allein auf das Gesamtergebnis an, ob sich also eine Nachforderung oder ein Guthaben ergibt.

### Verrechnung von kalten Betriebskosten und Heizkosten

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## 2. Übernahmefähige Kosten

Es können nur Kosten berücksichtigt werden, die der Vermieter an den Mieter weitergeben darf (siehe Kapitel II 2.2). Werden in der Jahresendabrechnung Positionen berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen (z. B. Verwaltergebühren), werden diese heraus gerechnet. Die leistungsberechtigte Person ist darauf hinzuweisen, sich diesbezüglich an ihren Vermieter zu wenden bzw. den Mieterbund OWL zu verweisen.

Als tatsächliche Betriebskosten können weiterhin nur diejenigen Kosten berücksichtigt werden, die durch das Jobcenter Kreis Gütersloh als Nebenkosten im Rahmen der BfU berücksichtigungsfähig sind.

Ergibt sich (**nur**) unter Berücksichtigung der Jahresendabrechnung, dass die **Kosten für Unterkunft und Heizung insgesamt unangemessen** sind, ist das Verfahren bei unangemessenen Unterkunfts-kosten anzuwenden und entsprechend zu belehren (siehe Kapitel II. 5). **Dabei ist bei dem Vordruck 22\_Aufforderung\_Kostensenkung das entsprechende Auswahl-feld Jahresendabrechnung auszuwählen.** In die Abfragefelder ist dann das Datum der letzten Abrechnung, die Höhe der Nachforderung aus der Jahresendabrechnung sowie das Jahr der zukünftigen Berücksichtigung anzugeben.

**Kosten werden durch die Jahresendabrechnung unangemessen**

Dabei ist zu beachten, dass keine Kürzung der laufenden Abschläge erfolgt, sondern dass (erst) die über die Gesamtangemessenheitsgrenze hinaus gehenden Nachforderungen aus der Jahresendabrechnung nicht übernommen werden. Dazu wird auf Ziffer 4. Nachforderungen bei unangemessenen und abgesenkten Bedarfen für Unterkunft verwiesen, entscheidend ist der Zeitpunkt der Entstehung der Kosten.

Nur wenn das **Kostensenkungsverfahren bereits abgeschlossen** ist bzw. wenn mit einer Kostensenkungsaufforderung angekündigt wurde, dass bei einem Einreichen einer Jahresendabrechnung mit einer hohen Nachforderung nicht der gesamte Betrag übernommen werden kann, bleibt der unangemessene Teil aus einer Jahresendabrechnung unberücksichtigt und ist nicht zu übernehmen (siehe Ziffer IV. 4).

## 3. Nachforderungen aus Jahresendabrechnungen

Der eigentliche Antrag auf Leistungen nach dem SGB II umfasst auch folgende Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, sodass kein gesonderter Antrag erforderlich ist. Es genügt die Abgabe der Abrechnung.

**Kein Antragserfordernis**

Bei der Prüfung der Jahresabrechnung sind die gewährten Betriebs- und Heizkosten den tatsächlichen laut Abrechnung entstandenen Betriebs- und Heizkosten gegenüberzustellen.

Eine Nachforderung aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung stellt eine Erhöhung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung **im Fälligkeitsmonat** dar (gem. § 22 Abs. 1 SGB II, in dem nicht nach laufenden

**Änderung des gegenwärtigen Bedarfs**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

und einmaligen Bedarfen unterschieden wird). Es tritt somit zugunsten der leistungsberechtigten Person eine wesentliche Änderung der Verhältnisse ein (§ 48 SGB X). Wie bei der ursprünglichen Bewilligung ist es gem. § 38 SGB II ausreichend, wenn dieser Bescheid an den Vertreter der Bedarfsgemeinschaft übersandt wird.

Die leistungsberechtigte Person wird über die Nachzahlung mit einem KDN-Änderungsbescheid mit dem [Textbaustein BfU\\_Bew\\_Nachz\\_HBK](#) über die Bewilligung und Zahlung informiert. In Einzelfällen (z.B. bei komplizierteren Berechnungen) ist der in KDN-sozial unter BfU-Jahresendabrechnung eingestellte Bescheid [Bewilligung\\_Nachzahlung\\_HBK](#) zu verwenden.

Die Nachzahlung wird dann - nachdem sie im Reiter Unterkunft in KDN eingegeben wurde - als Einmalzahlung oder über den Zahllauf an den Kunden oder Vermieter angewiesen.

Soweit sich auch die künftigen Abschlagszahlungen ändern, ist dies ebenfalls in KDN-sozial anzupassen und der Leistungsberechtigte entsprechend zu informieren.

Es kommt nicht darauf an, wann diese Kosten entstanden sind, insbesondere ob in der abgerechneten Verbrauchsperiode durchgehend oder überhaupt ALG II bezogen wurde. Es ist ausschließlich auf den Fälligkeitsmonat abzustellen. Dieses gilt auch bei Umzügen aus/in den Kreis Gütersloh.

**Zeitliche Zuständigkeit**

Auch bei Nachforderungen ist das Kopfteilprinzip zu beachten. Die Nachforderung ist kopfanteilig auf die im Haushalt lebenden Personen zum Fälligkeitszeitpunkt zu berechnen.

Der Kreis Gütersloh muss auch für Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostennachforderungen aufkommen, die sich auf Abrechnungszeiträume beziehen, die **vor Beginn des Leistungsbezuges** lagen und Hilfebedürftigkeit nicht bestand.

**Abrechnungszeitraum außerhalb des Leistungsbezuges**

Wurden im Abrechnungszeitraum Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht und resultieren hieraus Nachforderungsansprüche des Vermieters, die erst **nach Beendigung des Leistungsbezuges** fällig werden, sind diese vom (ehemaligen) Leistungsberechtigten zu tragen.

**Abrechnungszeitraum innerhalb des Leistungsbezuges**

Eine Besonderheit stellen Anträge auf Übernahme von Nachforderungen aus der Jahresabrechnung des Vermieters/Energieversorgers in Fällen dar, in denen bislang **kein laufender Leistungsbezug** nach dem SGB II bestand **und dieser auch zukünftig nicht besteht**.

**Personen ohne lfd. Leistungsbezug**

Die betroffenen Antragsteller gehören in der Regel zwar zum dem Grunde nach anspruchsberechtigten Personenkreis des SGB II, können den laufenden Lebensunterhalt aber aus eigenen Mitteln (insbesondere durch Einkommen wie Erwerbseinkommen, Kinderzuschlag, Wohngeld etc.) bestreiten. Der Einkommensüberhang eines Monats reicht allerdings nicht

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

aus, um zusätzlich die Nachforderung aus der Jahresendabrechnung im Fälligkeitsmonat vollständig zu begleichen.

Die Nachforderung ist diesen Fällen als Bedarf im Fälligkeitsmonat anzunehmen und der Leistungsantrag ist vollumfänglich einzugeben und zu prüfen.

**Einmalige Leistungen** nach dem SGB II wie z.B. Betriebskostennachzahlungen, Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft **führen nicht zum Ausschluss von Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit des Wohngeldbewilligungsbescheides**, obwohl bei deren Berechnung KdU berücksichtigt worden sind (Rundschreiben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 04.08.2020 – SW II 4 – 72307/2#29).

Auch für Nachforderungen ist grundsätzlich vom **Kopfteilprinzip** auszugehen. Ein Auszug führt nicht zur Aufhebung dieses Prinzips. Bei der Anwendung des Kopfteilprinzips kommt es gerade nicht darauf an, wer zivilrechtlich Hauptmieter einer Wohnung ist (vgl. Urteil des BSG vom 30.03.2017 – B 14 AS 13/16 R).

Eine entsprechende Berechnung muss ebenfalls erfolgen, wenn z.B. bei einem Kind mit grundsätzlich bedarfsdeckendem Einkommen die Nachzahlung für einen Monat einen Leistungsanspruch auslöst.

Leistungsbezug	Abrechnungsperiode	Fälligkeit	Einreichen	Leistungen nach SGB II
01.01.21 - lfd.	01.01.21 – 31.12.21	15.04.22	15.03.22	Ja
01.01.21 - lfd.	01.01.21 – 31.12.21	15.04.22	30.06.22	Ja, trotz Einreichens nach Fälligkeit
01.01.21 - 30.11.21	01.01.21 – 31.12.21	15.04.22	15.03.22	Nein, da kein Leistungsbezug bei Fälligkeit, <b>aber Verweis auf neue Antragstellung</b>
01.01.21 – lfd.	01.01.21 – 31.12.21	15.04.22	15.03.22	Ja, trotz Nichtbezug als Kosten entstanden

**Beispiele**

Abrechnungsperiode	Fälligkeit	Antragstellung auf SGB II Leistungen	Leistungen nach SGB II
01.01.21 – 31.12.21	15.04.22	20.04.22	Übernahme der Kosten <b>nach § 22 Abs. 1 SGB II</b> möglich, da die Antragstellung nach § 37 Abs. 2 S. 2 SGB II auf den Ersten des Monats zurück wirkt, <b>vollumfängliche Antragsprüfung</b>
<b>01.01.21 – 31.12.21</b>	<b>20.03.22</b>	<b>20.04.22</b>	Übernahme der Forderung <b>nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II möglich</b> , da die Antragstellung nach § 37 Abs. 2 S. 2 SGB II auf den Ersten des Monats zurück wirkt.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bei der Bearbeitung kommt es auch nicht darauf an, ob eine Nachforderung durch den eLB bereits beglichen wurde oder nicht.

Nachforderungen für **nicht mehr bewohnte Wohnungen** stellen grundsätzlich keinen Bedarf dar, da der Leistungsanspruch zur Sicherung des Grundbedürfnisses Wohnen sich generell nur auf die Übernahme von angemessenen Aufwendungen für die tatsächlich genutzte Unterkunft, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarf deckt, bezieht.

**Nachforderungen für nicht mehr bewohnte Wohnungen**

Eine Übernahme nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II im Rahmen der Angemessenheit ist aber **ausnahmsweise dann möglich**, wenn die Unterkunft zwar nicht mehr bewohnt wird, aber

- zum Zeitpunkt des Entstehens der Kosten (Zeitraum der Abrechnung) jedoch bereits Hilfedürftigkeit bestand
- zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung weiterhin ununterbrochen Hilfebedürftigkeit besteht
- keine anderweitige Kostendeckung eingetreten ist
- **und** die Aufgabe der Unterkunft, für die die Nachforderung besteht, nach erteilter Zusicherung für die neue Wohnung oder in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung erfolgte (vgl. Urteil des BSG vom 30.03.2017 – B 14 AS 13/16 R).

Die Nachforderung ist dann als aktueller Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Bestand die Hilfebedürftigkeit nur anteilig beim Entstehen der Nachforderung, kann diese auch nur anteilig übernommen werden.

Ein entsprechender Vordruck [Ablehnung\\_Nachzahlung\\_HBK\\_nicht mehr bewohnte Unterkunft](#) ist in KDN-sozial unter BfU\_Jahresendabrechnung eingestellt. Dieser Vordruck enthält auch ein Auswahlfeld, mit dem der Grund der Ablehnung (Umszug ohne Zusicherung nach Aufforderung Kostensenkung oder Fälligkeit nach Auszug und kein Leistungsbezug im Abrechnungszeitraum) ausgewählt werden kann.

Bei Nachforderungen aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung (auch Heizstrom) **bei geleisteten Vorauszahlungen/Abschlägen** erfolgt eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II (Ifd. BfU). Es erfolgt keine Nachzahlung, sofern bereits nur die angemessenen Kosten übernommen werden.

**Abgrenzung Nachforderung/Schulden**

Nachforderungen aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung (auch für Heizstrom) **aufgrund nicht (vollständig) geleisteter Vorauszahlungen/Abschläge** sind Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II. Zur evtl. Übernahme ist eine Beurteilung im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II erforderlich (vgl. Ziffer VII.2).

Zu Einzelheiten zur Übernahme von Nachforderungen aus Stromabrechnungen siehe Ziffer VII.3.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

#### 4. Nachforderungen bei unangemessenen und abgesenkten Bedarfen für Unterkunft (BfU)

Hierbei kommt es auf den Zeitpunkt der Entstehung der Kosten an.

Die Zuordnung der Nachforderung in den Fälligkeitsmonat bedeutet nicht auch die Beurteilung der angemessenen BfU nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat sondern nach den Verhältnissen in der Abrechnungsperiode.

Abrechnungsperiode	Übernahme der tatsächlichen BfU	Absenkung	Fälligkeit	Übernahme Betriebskostennachforderung
01.01.21 – 31.12.21	01.01.21 – 28.02.22	ab 01.03.22	15.04.22	Für zwölf Monate vollständig
01.01.21 – 31.12.21	01.01.21 – 30.06.21	ab 01.07.21	15.04.22	Für sechs Monate nur anteilig
01.01.21 – 31.12.21	-	seit 2018	15.04.22	Keine Übernahme

Beispiele

Ein entsprechender [Vordruck Ablehnung\\_Nachzahlung\\_HBK\\_Kosten-senk\\_abgeschl.](#) ist in KDN-sozial unter BfU\_Jahresendabrechnung eingestellt. **Dieser Vordruck enthält auch ein Auswahlfeld, mit dem auch eine teilweise Ablehnung der Nachzahlung ausgewählt werden kann.**

#### 5. Allgemeines zu Rückzahlungen und Guthaben

**Rückzahlungen** sind Beträge, die dem Leistungsberechtigten tatsächlich zufließen (Tag der Wertstellung auf dem Konto).

**Guthaben** verbleiben beim Vermieter/Versorger und werden mit anderen/künftigen Forderungen dem Forderungskonto gutgeschrieben.

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den BfU und Heizung zuzuordnen sind, **im Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift auf dem Konto der leistungsberechtigten Person** die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Minderung im Folgemonat

Eine Gutschrift wird **kopfteilig nach Maßgabe der Verhältnisse beim Zuflusszeitpunkt** berücksichtigt, unabhängig davon, wie und durch wen ein Guthaben tatsächlich erwirtschaftet wurde. Es kommt für die Minderung der unterkunftsbezogenen Aufwendungen also nicht darauf an, ob das Guthaben aus einer Abrechnungsperiode stammt, in der keine Hilfebedürftigkeit vorlag, und wer sich in diesem Zeitraum an den Vorauszahlungen wirtschaftlich beteiligt hat. Auch Guthaben, die aus einem früheren Mietverhältnis stammen, sind nach Maßgabe des § 22 Abs. 3 SGB II zu

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

berücksichtigen. Diese können auch aus Erstattungen aus Mietminderungen oder Hausgeld resultieren.

**Rückzahlungen und Guthaben aus Haushaltsenergiekostenabrechnungen** sind nicht zu beachten. Gemäß § 20 Abs. 1 S. 1 SGB II umfasst der Regelbedarf die Kosten der Haushaltsenergie. Die Systematik der Bedarfsdeckung im SGB II unterscheidet zwischen Regel- und Unterkunftsbedarf. Die Kosten für Haushaltsenergie und daraus entstehendes Guthaben ist getrennt von der Heiz- und Betriebskostenabrechnung anzusehen. Das Guthaben steht in voller Höhe den Leistungsberechtigten zur Verfügung.

**Haushaltsenergiekostenabrechnungen**

Das BSG hat mit Urteil vom 14.10.2020 - B 4 AS 14/20 R klargestellt, dass es sich bei dem wegen eines Wechsels des Anbieters vom neuen Energieversorgungsunternehmen ausgezahlten **Sofortbonus** um **zu berücksichtigendes Einkommen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 1 SGB II** handelt.

**Sofortbonus beim Wechsel des Stromanbieters**

Der **Sofortbonus** könne nicht als vorweggenommene Rückzahlung aufgefasst werden. Denn die Prämie werde unabhängig vom Stromverbrauch gleich zu Beginn der Vertragslaufzeit gezahlt und sei in der Verwendung nicht gebunden. Damit sei die Sachlage anders als bei der Sonderregelung des § 22 Abs. 3 SGB II, weil diese Vorschrift sich nur auf Rückzahlungen und Guthaben aus Vorauszahlungen für Haushaltsenergie bezieht. Hier fehle es an der wirtschaftlichen Verbindung zwischen dem Stromverbrauch und den geleisteten Vorauszahlungen. Es mache schon einen Unterschied, ob man tatsächlich Energie spart und deshalb Vorauszahlungen als Guthaben zurückgezahlt werden oder ob man unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch einen Anbieter sucht, der für den Wechsel eine Prämie zahlt.

**Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen** mindern die Aufwendungen in dem Monat nach der Rückzahlung bzw. der Gutschrift gemäß § 22 Abs. 3 SGB II. Der Monat der Gutschrift ist in jedem Fall zu ermitteln, entweder durch Vorlage der Kontoauszüge oder durch Hinweise auf die Auszahlung in der Abrechnung selbst. Das Datum der Abrechnung ist nicht zwingend der Monat, in dem das Guthaben zufließt.

**Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

Dabei mindern die Guthaben die gesamten BfU und Heizung, nicht nur die Positionen, auf die sie entfallen. Guthaben aus den Heizkosten können demnach z. B. auch die Unterkunftsstellen mindern. Die Anrechnung erfolgt unmittelbar auf die Aufwendungen für Unterkunft, die Anrechnungsreihenfolge aus § 19 Abs. 3 SGB II bleibt außer Betracht.

**Guthaben mindern gesamte BfU**

Übersteigt das Guthaben die tatsächlichen (angemessenen) Aufwendungen für die Unterkunft in einem Monat, werden die Aufwendungen im nächsten Monat um das verbleibende Guthaben gemindert.

Dies gilt auch in den Fällen, in denen der Leistungsberechtigte in einem Monat (oder mehreren Monaten) Einkommen erzielt und dieses dazu

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

führt, dass in diesem Monat (oder diesen Monaten) die ausgezahlten Leistungen geringer sind als das anzurechnende Guthaben.

Das Guthaben ist trotzdem auf die tatsächlichen BfU anzurechnen. Die Berücksichtigung des Guthabens kann dazu führen, dass der Leistungsberechtigte in dem/den Monat(en), in dem das Guthaben auf die tatsächlichen BfU angerechnet wird ggf. für einen Monat oder länger vollständig aus dem Bezug ausscheidet.

Berücksichtigt werden nach § 22 Abs. 3 SGB II auch Guthaben, die nicht an die leistungsberechtigte Person ausgezahlt werden, sondern mit der Miete im Folgemonat verrechnet werden. Dieser Vorgang mindert die Miete für einen Monat um den Erstattungsbetrag; **im Folgemonat der Aufrechnung durch den Vermieter** besteht ein um diesen Betrag verminderter Bedarf.

**Verrechnung des Guthabens mit der (laufenden) Miete im Folgemonat**

Bei einer verspäteten oder nicht erfolgten Mitteilung über diese Verrechnung besteht die Möglichkeit einer Aufhebung und Rückforderung nach § 22 Abs. 3 SGB II i.V.m. § 40 SGB II i.V.m. § 330 Abs. 3 SGB III i.V.m. § 48 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 3 i.V.m. Satz 3 i.V.m. § 50 SGB X (nachträgliche Änderung der Verhältnisse) **für den Monat nach der Aufrechnung der Forderung.**

Eine Minderung der Kosten der Unterkunft und Heizung aufgrund von einer Auszahlung des Guthabens ist auch möglich, wenn sich ein Leistungsberechtigter in einem **Insolvenzverfahren** befindet. Ein Guthaben aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung ist nicht Teil der Insolvenzmasse. Einkommen, welches bei der Gewährung von SGB II Leistungen angerechnet wird unterliegt nicht der Pfändung oder Zwangsvollstreckung.

**Insolvenzverfahren**

Wenn das Mietverhältnis **Mietrückstände** aufweist, ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zur Tilgung der Mietschulden zu verwenden. Dem Vermieter steht in diesem Fall nämlich das Recht zur Aufrechnung gemäß § 387 BGB zu. **Wenn der Mieter jedoch Sozialhilfe oder ALG II erhält, ist eine Aufrechnung nicht möglich**, da das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung nach Ansicht des Bundesgerichtshofs **unpfändbar** ist (BGH, Urteil vom 20.06.2013, Az. IX ZR 310/12). In diesen Konstellationen ist die leistungsberechtigte Person ggf. zunächst an den Mieterbund OWL zu verweisen (vgl. Ziffer VIII bzw. Anlage 6).

**Verrechnung des Guthabens mit Mietrückständen**

Erfolgt dennoch eine **Aufrechnung/Pfändung** des Guthabens **durch den Vermieter**, ist eine Berücksichtigung als Einkommen nicht möglich. Dieses kann von der leistungsberechtigten Person aus Rechtsgründen nicht realisiert werden, da es zum Beispiel mit Mietrückständen verrechnet wird. Dieses Vorgehen entspricht im Ergebnis einer Schuldentilgung, die nur unter den engen Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II zulässig wäre. Um eine nicht gerechtfertigte Besserstellung der LB in diesen Fällen zu vermeiden, ist eine Rückforderung **für die jeweiligen Monate des Abrechnungszeitraums** zu prüfen (vgl. Ziffer 8 - Vorliegen eines Guthabens

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

aufgrund überzahlter BfU-Anteile). Dieses gilt erst recht in Fällen, in denen der Vermieter im og. Sinne in Absprache mit dem LB verfährt. **Gleiches gilt auch für die Aufrechnung/Pfändung eines Guthabens durch den Energieversorger.**

Rückzahlungen oder Guthaben bleiben auch insoweit bei der Anrechnung auf die BfU und Heizung außer Betracht, als sie (z.B. wegen Unangemessenheit) von der leistungsberechtigten Person selbst übernommen worden sind. Wurden nur die angemessenen Kosten übernommen und hat der Mieter die Differenz zur tatsächlichen Miete selbst gezahlt, so darf nur der Betrag der angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt werden. Das Guthaben steht dem Leistungsberechtigtem demnach bis zu Höhe der Differenz **anteilig** selbst zu.

**Kosten werden teilweise vom eLB selbst übernommen**

Tatsächliche monatliche BfU	Angemessene monatliche BfU	Guthaben aus Nebenkostenabrechnung	Höhe des zu berücksichtigenden Guthabens
300 €	300 €	200 €	200 € (in voller Höhe)
301€	300 €	200 €	199,34 € (anteilig) Vom Jobcenter anteilig gezahlte BfU: $300/301 \times 200 \text{ €} = 199,34 \text{ €}$
400 €	300 €	200 €	150 € (anteilig) Vom Jobcenter anteilig gezahlte BfU: $300/400 \times 200 \text{ €} = 150 \text{ €}$

**Beispiele**

Die Anrechnung von Guthaben oder Rückzahlungen hat jedoch nach anderen Kriterien zu erfolgen, sofern sich in der Rückschau ergibt, dass eine Kostensenkung nur aufgrund zu hoch angesetzter Vorauszahlungen erfolgte und die BfU unter Berücksichtigung der tatsächlich angefallenen Betriebs- und Heizkosten im Rahmen der Gesamtangemessenheit lagen.

**Nachträgliche Angemessenheit**

In diesen Fällen ist die Höhe des zu berücksichtigenden Guthabens die rechnerische Differenz zwischen den vom Jobcenter gezahlten Leistungen und den tatsächlichen vom LB geleisteten Zahlungen.

Tatsächliche monatliche BfU aufgrund zu hoher Vorauszahlungen	Angemessene monatliche BfU	Guthaben aus NK-Abrechnung (für 12 Monate)	Vom LB selbst geleistete Zahlung (für 12 Monate)	Höhe des zu berücksichtigenden Guthabens bei nachträglicher Gesamtangemessenheit
400 €	300 €	1.300 €	1.200 €	$1.300 \text{ €} - 1.200 \text{ €} = 100 \text{ €}$

## 6. Verfahren bei rechtzeitiger Mitteilung

Sofern noch keine Auszahlung der Leistung erfolgt ist, kommen folgende Alternativen in Betracht:

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 6.1 Rechtzeitige Mitteilung und noch kein Bescheid ergangen

Bei rechtzeitiger Mitteilung über das Vorliegen eines Guthabens und sofern noch keine Leistung erfolgt und noch kein Bescheid ergangen ist, ergeht ein Erstbescheid aus KDN-sozial.

### 6.2 Rechtzeitige Mitteilung und Bescheid bereits ergangen

Werden Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung rechtzeitig mitgeteilt können für den Monat, der auf den Zufluss der Rückzahlung oder der Gutschrift folgt, noch Änderungen vorgenommen werden, weil der Zahl-  
lauf noch nicht erfolgt ist.

Dies gilt auch in Fällen der **vorläufigen Bewilligung** bei rechtzeitiger Mitteilung des Guthabens, da eine Minderung des Aufwands im Folge-  
monat nach § 22 Abs. 3 SGB II noch möglich ist.

**Fälle vorläufiger  
Bewilligung:  
Rechtzeitige Mit-  
teilung des Gut-  
habens**

Die leistungsberechtigte Person wird in eindeutigen Fällen mit einem KDN-Änderungsbescheid mit dem [Textbaustein BfU\\_Anrechnung\\_Guthaben\\_rechtz.](#) über die Anrechnung informiert.

In Einzelfällen (z.B. wenn die Anrechnung über mehrere Monate erfolgt) ist der in KDN-sozial unter BfU\_Jahresendabrechnungen eingestellte Be-  
scheid [22\\_Aufhebung\\_Guthaben\\_rechtzeitige\\_Mitteilung](#) nach § 48 Abs.  
1 S. 1 SGB X zu verwenden.

Die Anrechnung des Guthabens erfolgt über den Zahllauf.

Soweit sich auch die künftigen Abschlagszahlungen ändern, ist dies eben-  
falls in KDN anzupassen und der Leistungsberechtigte entsprechend zu  
informieren.

### 7. Verfahren bei verspäteter Vorlage der Nebenkostenabrechnung

Ein Guthaben wird nicht rechtzeitig, also verspätet, mitgeteilt, wenn eine **Berücksichtigung im Monat nach Zufluss nicht mehr möglich** ist, da der Zahllauf bereits erfolgt ist. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass die leistungsberechtigte Person ein Verschulden trifft, es kann auch einfach nur an dem Zeitpunkt des Zahl-  
laufs liegen.

**Verspätete Vor-  
lage:  
Rückforderung**

In diesen Fällen ist es erforderlich, die Bewilligung über die BfU und Hei-  
zung ab dem Monat nach Zugang der Abrechnung bzw. Zufluss der Gut-  
schrift aufzuheben und die Beträge zurückzufordern (siehe Ziffer 9). So-  
fern das Guthaben bereits zugeflossen ist, ist der Monat der Gutschrift in  
diesen Fällen unbedingt zu ermitteln, entweder durch Vorlage der Konto-  
auszüge oder durch Hinweise auf die Auszahlung in der Abrechnung  
selbst.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

In Fällen der **vorläufigen Bewilligung** wird das Guthaben bei verspäteter Mitteilung mit der abschließenden/endgültigen Festsetzung im Rahmen des § 41 a Abs. 3 bis 6 SGB II im Folgemonat nach Zufluss berücksichtigt.

**Fälle vorläufiger Bewilligung: Verspätete Mitteilung des Guthabens**

### 8. Vorliegen eines Guthabens aufgrund überzahlter BfU-Anteile

Ergibt sich in der Berechnung ein Guthaben obwohl die Abrechnung der leistungsberechtigten Person tatsächlich kein Guthaben ergibt (**z.B. durch verspätete oder nicht erfolgte Mitteilung über geringere Abschläge oder der Verrechnung mit Miet-/Energierückständen**), dürfen die Aufwendungen nicht gemindert werden. In diesen Fällen ist die Einleitung eines Rückforderungsverfahrens **für die jeweiligen Monate des Abrechnungszeitraums** zu prüfen.

**Errechnetes Guthaben**

Bei Vorliegen eines Guthabens aufgrund nicht mitgeteilter gesunkener Abschläge kann eine Rücknahme nach § 22 Abs. 3 SGB II i.V.m. § 40 SGB II i.V.m. § 330 Abs. 2 SGB III i.V.m. § 45 Abs. 2 Satz 3 Nrn. 2 und 3 SGB X und Erstattung nach § 50 SGB X in Betracht kommen (soweit eine Minderung der Abschläge bereits vor Zugang des Bescheides erfolgte – Bescheid war von Anfang an rechtswidrig).

Wenn die Minderung der Abschläge nach Zugang des Bescheides erfolgte (Bescheid war bei Zugang rechtmäßig) besteht die Möglichkeit einer Aufhebung nach § 22 Abs. 3 SGB II i.V.m. § 40 SGB II i.V.m. § 330 Abs. 2 SGB III i.V.m. § 48 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 4 i.V.m. Satz 3 und Erstattung nach § 50 SGB X (nachträgliche Änderung der Verhältnisse).

Dieses Vorgehen gilt auch für nicht weiter geleitete Abschläge durch den **Leistungsberechtigten und in Fällen, in denen eine Mietminderung erst nachträglich bekannt wird.**

In der Folge sollen die Zahlungen soweit möglich direkt an den Vermieter/Energieversorger überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II).

**Direktzahlung**

### 9. Bearbeitung von Rückforderungen im SGB II

Zunächst ist die Rechtsgrundlage für die Rückforderung zu bestimmen:

**Rechtsgrundlage**

In Betracht kommen § 48 SGB X oder § 45 SGB X. In beiden Fällen können begünstigende Verwaltungsakte für die Vergangenheit aufgehoben bzw. zurückgenommen werden.

- **§ 48 SGB X** ist dann anzuwenden, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, die bei Erlass eines Dauer-VAs vorgelegen haben, ändern, d.h., dass der VA zum Zeitpunkt des Zugangs rechtmäßig war (**Aufhebung**) – vgl. Ziffer 9.1
- **§ 45 SGB X** betrifft demgegenüber Fälle, in denen der VA bereits bei Erlass rechtswidrig war (**Rücknahme**) – vgl. Ziffer 9.2

Einzelheiten finden sich in Confluence unter §§ 45, 48 SGB X – [Kurzanleitung zur Bearbeitung von Rückforderungen](#).

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bei Aufhebungs- und Erstattungsbescheiden ist zu beachten, dass das sogenannte „Individualprinzip“ gilt, d.h. die Aufhebung und Erstattung hat für jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft individuell zu erfolgen. Soweit minderjährige Kinder in der Bedarfsgemeinschaft sind, ist die Aufhebung und Erstattung grundsätzlich gegenüber einem Elternteil als gesetzlicher Vertreter (in Ausnahmefällen aber auch gegenüber beiden Elternteilen; in diesen Fällen ist aber ein Hinweis auf nur einmalige Zahlungsverpflichtung aufzunehmen) geltend zu machen.

**Individualprinzip**

Die Rücknahmefrist beträgt nach § 45 Abs. 4 Satz 2 SGB X bzw. nach § 48 Abs. 4 i.V.m. § 45 Abs. 4 S. 2 SGB X **ein Jahr seit Kenntnis der die Rücknahme rechtfertigenden Tatsachen**. Die Jahresfrist beginnt zu laufen, wenn sichere Informationen über alle für die Rücknahmeentscheidung notwendigen Tatsachen bekannt sind. Nach Ablauf der Jahresfrist kann der fehlerhafte Bescheid nicht mehr aufgehoben werden und es bleibt nur noch die Möglichkeit der Aufhebung für die Zukunft.

**Rücknahmefrist**

Aufgrund des Amtsermittlungsgrundsatzes (§ 20 SGB X) ist das Jobcenter verpflichtet, sämtliche für die Berechnung des Leistungsanspruchs erforderlichen Unterlagen anzufordern. Erst durch Vorlage der ersten die Rückforderung rechtfertigenden Unterlagen beginnt die Jahresfrist zu laufen.

**9.1 Aufhebung eines – nachträglich - rechtswidrigen begünstigenden Verwaltungsaktes nach § 48 SGB X**

Wer Sozialleistungen beantragt oder erhält, hat gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB I Änderungen in den Verhältnissen, die für die Leistung erheblich sind oder über die im Zusammenhang mit der Leistung Erklärungen abgegeben worden sind, unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, mitzuteilen. Das bedeutet, dass Änderungen des leistungserheblichen Sachverhalts ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) mitzuteilen sind unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Bei der Beurteilung der „unverzüglichen“ Mitteilung verbieten sich starre Fristen.

**Unverzügliche Mitteilungspflicht**

Sofern bereits eine **Leistung erfolgt** und **ein Bescheid ergangen** ist und dem Jobcenter dann bekannt wird, dass ein Leistungsberechtigter eine Auszahlung eines Guthabens erhalten hat und dies **nicht mitgeteilt hat**, ist er zunächst gemäß § 24 I SGB X anzuhören.

In KDN-sozial ist der Vordruck [Anhoerung\\_erspaaetete\\_Mitteilung\\_Guthaben\\_HNK](#) zu wählen.

Da keine Verrechnung mit künftigen Zahlungen möglich ist, wird durch einen Rücknahme- und Erstattungsbescheid die Aufhebung der Leistungen angeordnet, da die Mitteilungspflicht vorsätzlich oder grob fahrlässig missachtet wurde. Der Bedarf ist ab dem Monat nach Zufluss des Guthabens aufzuheben. Bis dahin gezahlte Leistungen in Höhe der Gutschrift sind gem. § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 (der Betroffene ist einer durch Rechtsvorschrift vorgeschriebenen Pflicht zur Mitteilung wesentlicher für ihn nachteiliger

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Änderungen der Verhältnisse vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht nachgekommen = Verschulden), und oder Nr. 3 (nach Antragstellung oder Erlass des Verwaltungsaktes ist Einkommen oder Vermögen erzielt worden, das zum Wegfall oder zur Minderung des Anspruchs geführt haben würde) SGB X zurückzufordern.

In KDN-sozial ist der Vordruck [Aufhebung\\_Erstattung\\_Guthaben\\_HNK\\_verspaetet](#) zu wählen.

### **9.2 Rücknahme eines – von Anfang an – rechtswidrigen begünstigenden Verwaltungsaktes nach § 45 SGB X II**

In seltenen Fällen kann es zu einer Aufhebung des Verwaltungsaktes nach § 45 SGB X kommen, wenn die Jahresendabrechnung im Monat vor dem Beginn eines neuen Bewilligungsabschnittes erstellt wird. Die Rückforderung ist auch hier zu individualisieren und erfolgt gegenüber jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft.

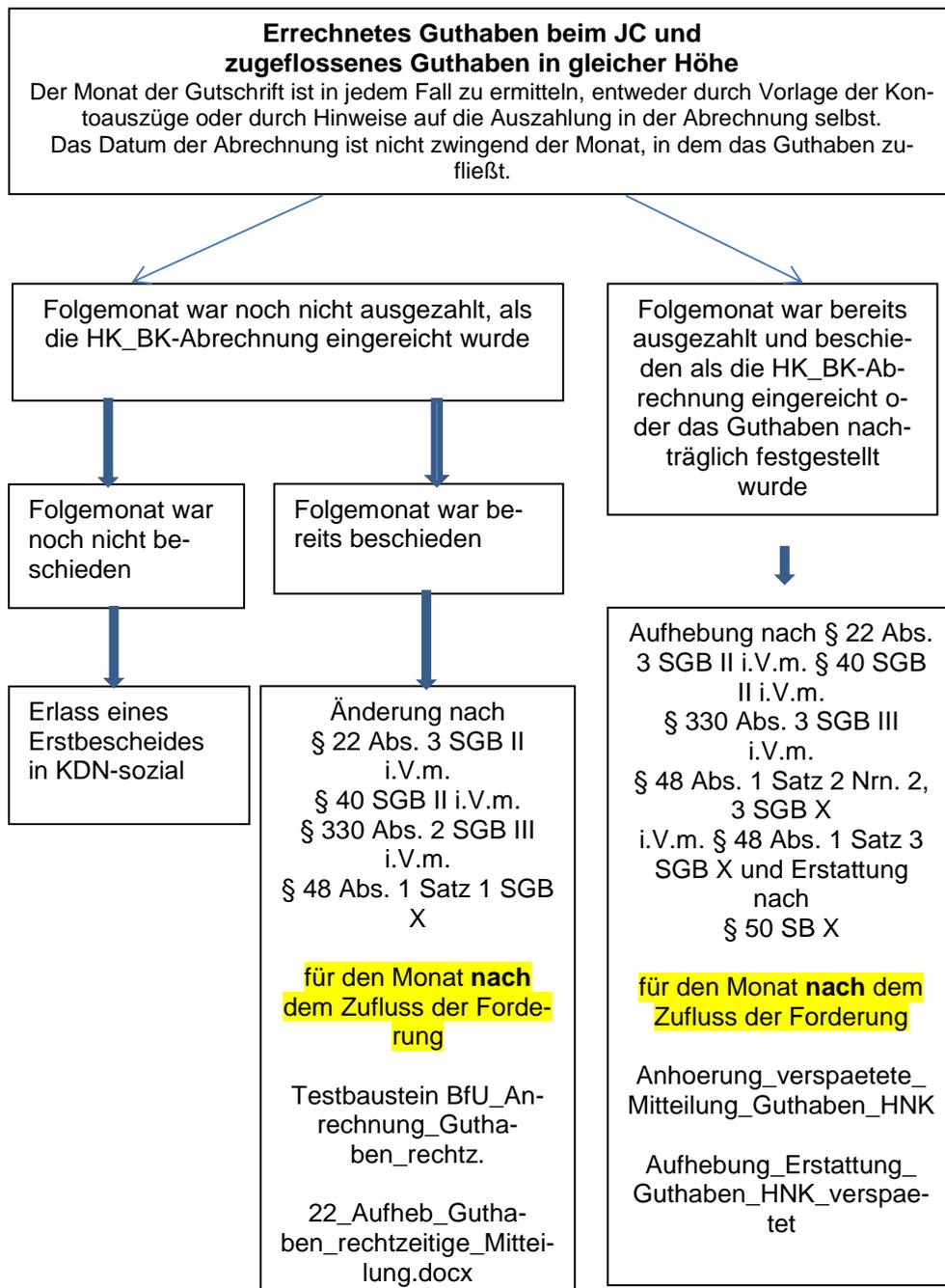
### **9.3 Rückforderungen bei überzahlten BfU-Anteilen**

Aufgrund der vielfältigen Einzelfälle sind die og. Vordrucke als Grundlage entsprechend zu verwenden und falls erforderlich individuell anzupassen.

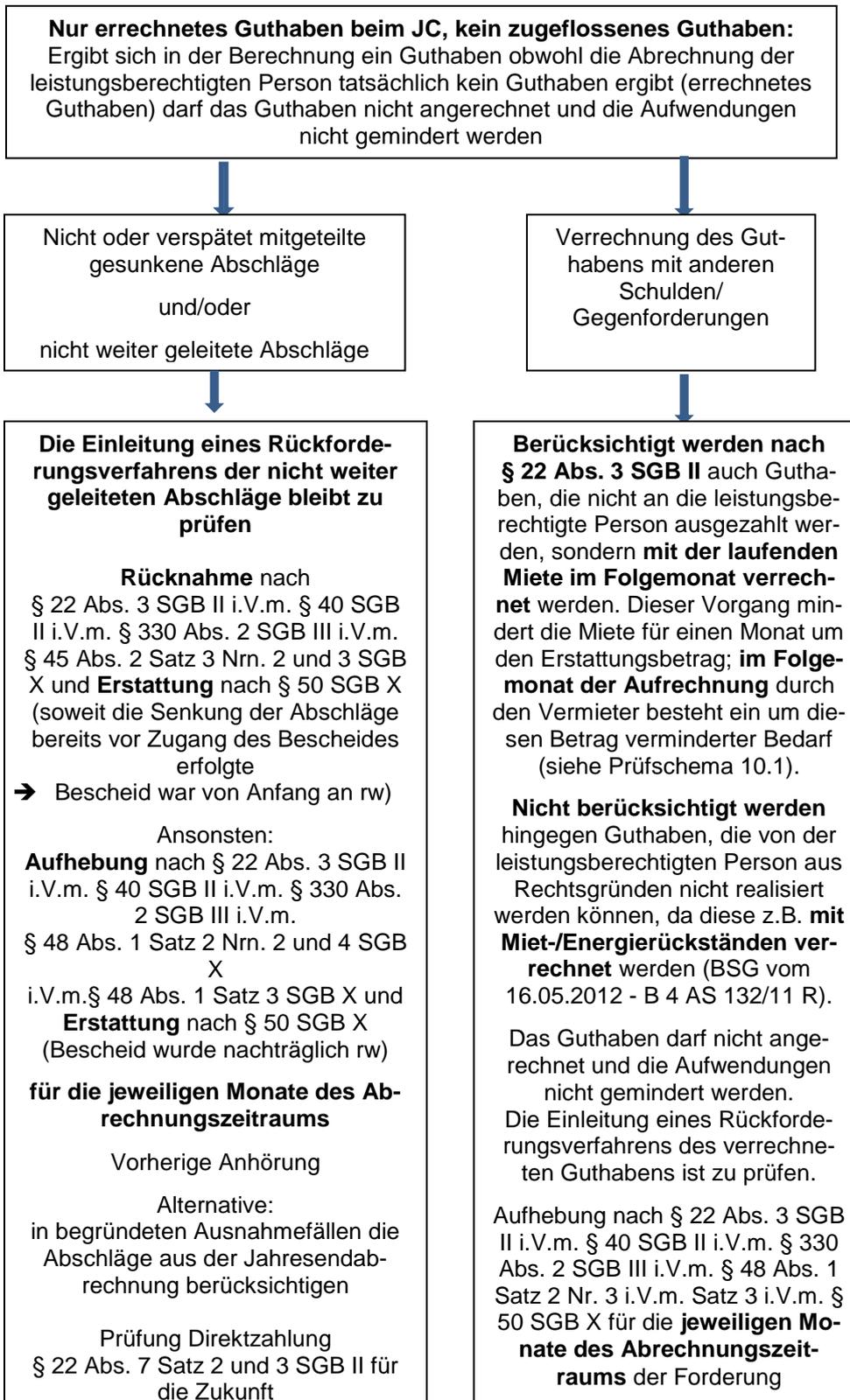
Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## 10. Prüfschemata

### 10.1 Prüfschema für Heizkosten- und Nebenkostenguthaben



## 10.2 Prüfschema für Rückforderungen bei überzahlten BfU-Anteilen



Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## 11. Prüfbogen Nebenkostenabrechnung

Ein entsprechender Berechnungsbogen ist in KDN-sozial in der Rubrik Berechnungshilfen unter [BfU\\_Heiz-Nebenkostenabrechnung](#) eingestellt.

### V. Verfahren bei einem Umzug

#### 1. Allgemeines zu Zusicherungen

Im Rahmen des § 22 Abs. 4, 5 und 6 SGB II können bzw. müssen Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gemäß §§ 31, 34 SGB X.

**Zusicherung bei Umzügen**

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine **konkrete Unterkunft in konkreter Höhe**. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten. Als Nachweis der zukünftigen Miethöhe ist daher ein Mietangebot/noch nicht unterschriebener Mietvertrag des zukünftigen Vermieters oder eine vollständig ausgefüllte Mietbescheinigung mit dem Antrag auf Erteilung einer Zusicherung einzureichen. Die Mietbescheinigung befindet sich in KDN-sozial im Ordner [BfU\\_Allgemein](#) unter der Bezeichnung [22\\_Mietbescheinigung](#) und ist ebenfalls auf der Homepage <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/jobcenter/buergerinnen-und-buerger/geld-fuer-leben-und-wohnen/geld-zum-wohnen/#Vermieter>.

**Keine pauschale Zusicherung**

§ 22 Abs. 4 SGB II findet nur Anwendung, wenn bereits Leistungen nach dem SGB II bezogen werden. Vor Beginn der Hilfebedürftigkeit gilt das Zusicherungserfordernis nicht, auch nicht, wenn künftig Leistungsbezug zu erwarten ist (Urteil des BSG vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10). Nur der erwerbsfähige **Leistungsberechtigte** braucht eine Zusicherung. Maßgebender Zeitpunkt ist der Abschluss des Mietvertrags. Wer zu diesem Zeitpunkt nicht hilfebedürftig war benötigt auch keine Zusicherung.

Mit der ersten Kontaktaufnahme mit dem JC Kreis Gütersloh wird von Hilfebedürftigkeit ausgegangen, so dass ab diesem Zeitpunkt eine Zusicherung beantragt werden muss. Dementsprechend ist der **Zeitpunkt des ersten Kontaktes mit dem JC Kreis Gütersloh und das Datum der Unterzeichnung des Mietvertrages** zu vermerken.

Sofern der Mietvertrag vor der ersten Kontaktaufnahme unterzeichnet wurde sind auch unangemessene Kosten zunächst zu übernehmen. Um jedoch den Umzug in eine unangemessenen Wohnung mit den daraus resultierenden Folgen zu vermeiden empfiehlt sich im Rahmen der Beratungspflicht auf die künftige Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens und dessen Folgen hinzuweisen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Sofern der Mietvertrag erst nach einem Hinweis auf die erforderliche Zusicherung bei Leistungsbezug unterzeichnet wurde erfolgt von Anfang an keine Übernahme der (unangemessenen) Unterkunftskosten. Dies gilt auch, wenn jemand vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bösgläubig eine „Luxuswohnung“ mietet.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II hat eine **Warnfunktion**; der Leistungsberechtigte soll sich **vor Unterzeichnung eines Mietvertrags** absichern, dass die Aufwendungen berücksichtigt werden, um den Bedarf „Wohnen“ dauerhaft zu sichern. Fehlt die Zusicherung, sind dennoch Unterkunftskosten zu berücksichtigen – aber ggf. nicht in tatsächlicher Höhe.

In KDN-sozial befindet sich im Ordner BfU\_Antraege ein Antragsvordruck [22\\_Antrag\\_Zusicherung\\_Umzug](#), der für eLB sowohl unter als auch über 25 Jahren zu verwenden ist. Die unterschiedlichen Konstellationen sind entsprechend auszuwählen:

Umzug = verzieht innerhalb des Kreises Gütersloh  
Wegzug = verzieht nach außerhalb des Kreises Gütersloh  
Zuzug = verzieht in den Kreis Gütersloh

Die Auswahl unter25 erfolgt nur bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die im Zeitpunkt des Auszuges Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II sind und bereits Leistungen nach dem SGB II erhalten (vgl. V. Ziffer 2.2). Nähere Ausführungen zur Bedarfsgemeinschaft sind unter Ziffer II. 2.1.3 zu finden. **Damit die passenden Textbausteine erscheinen ist die Person unter 25 Jahren in der Kopfleiste entsprechend auszuwählen.**

Seit dem 01.08.2016 (Gesetzesänderung) ist **der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger** für die Entscheidung über die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig. Er kann die **Angemessenheit** vor Ort besser beurteilen und ist, soweit die Übernahme von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen begehrt wird, ohnehin von der leistungsberechtigten Person zu kontaktieren. Die Entscheidung über die Zusicherung der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann daher künftig **ohne Abstimmung zwischen den zuständigen kommunalen Träger** erfolgen.

Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt. Fehlende Erforderlichkeit des Umzuges führt nicht dazu, dass die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung am neuen Ort der Unterkunft beschränkt werden könnte. Eine fehlende Erforderlichkeit des Umzuges wirkt sich nur bei der Anwendung des § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II aus, der nur für Umzüge innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines kommunalen Trägers Rechtswirkung entfaltet (zu den Folgen [vgl. Ziffer 2.1](#)).

**Angemessenheit**

**Antragsvordrucke**

**Zuständigkeit des am Zuzugsort zuständigen Trägers**

**Keine Prüfung der Erforderlichkeit bei Umzug in einen neuen Zuständigkeitsbereich**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Zudem ist die Erforderlichkeit des Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der **Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten** nach § 22 Absatz 6 SGB II, die von dem **für die bisherige Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger** getragen werden. Der örtlich neu zuständige Träger hat selbige auch nur zu prüfen, um für die Mietkaution und die Genossenschaftsanteile in Anspruch genommen werden zu können. Zwischen den Trägern ist allerdings keine Abstimmung nötig, sie können unterschiedlicher Ansicht sein, denn es findet kein Austausch statt. Die Angemessenheit muss hingegen nur vom dem neuen Träger geprüft werden, damit er die Kosten für die Unterkunft übernimmt.

**Zuständigkeit des bisher zuständigen Trägers**

Für Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkaution/Genossenschaftsanteile ist die **vorherige** Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II weiterhin Anspruchsvoraussetzung für die Kostenübernahme für die neue Wohnung nach § 22 Abs. 6 SGB II.

Kosten der Einzugsrenovierung sind Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, daher ist für deren Übernahme keine Zusicherung nach § 22 Abs. 6 erforderlich.

In KDN-sozial befindet sich im Ordner BfU\_Umzuege ein Vordruck mit der Bezeichnung [22\\_InfoUmzug](#), der bei Bedarf verwendet werden kann.

Die Erteilung einer Zusicherung erfolgt mit dem in KDN-sozial zur Verfügung gestellten Vordruck [22\\_Zusicherung](#) mit den bekannten Auswahl-feldern.

Besonderheiten ergeben sich bei Selbstversorgern, da bei ihnen keine monatlichen Abschläge für Heizkosten anfallen. Die Angemessenheitsprüfung bei Selbstversorgern erfolgt daher zunächst **nur anhand der Bruttokaltmiete**. Sofern bereits die Bruttokaltmiete über der Mietobergrenze liegt ist mit dem Vordruck [22\\_Ueber25\\_Ablehnung\\_Zusicherung\\_imKreisGT](#) in KDN-sozial im Ordner BfU\_Umzuege mit dem [Auswahlfeld Ablehnung\\_Begründung unangemessen-Selbstversorger](#) die beantragte Zusicherung abzulehnen.

**Angemessenheitsprüfung bei Selbstversorgern**

Sofern die Bruttokaltmiete unter der Mietobergrenze liegt und die Wohnung somit (zunächst) angemessen ist wird mit dem [Vordruck 22\\_Zusicherung](#) in KDN-sozial im Ordner BfU\_Umzuege die entsprechende Zusicherung erteilt. Dabei ist bei dem [Auswahlfeld Selbstversorger](#) - sofern bekannt – das [Heizmittel](#) auszuwählen. Falls das Heizmittel zunächst noch nicht bekannt ist, ist der Textbaustein [BfU ohne Heizkosten](#) anzuwählen.

Bereits mit der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II werden Selbstversorger darauf hingewiesen, dass sie rechtzeitig vor Beschaffung des Heizmaterials einen entsprechenden (auch formlosen) Antrag stellen. In der Zugangssteuerung ist in diesen Fällen [das Infoblatt Heizkostenbeihilfe \(Selbstversorger\)](#) aus KDN-sozial im Ordner Zugangssteuerung

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

auszuhändigen sowie im Einzelfall auf eine evtl. mögliche Schuldenübernahme als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II hinzuweisen (vgl. Ziffer II. 3.5.1).

## 2. Abschluss eines Neuvertrages

### 2.1 Leistungsberechtigte Personen über 25 Jahren

Hinweis: In Confluence befindet sich unter dem Punkt § 22 SGB II unter [Schaubild Umzüge](#) einer Übersicht zu den Umzügen von Personen über 25 Jahren.

Bevor die leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll sie den bisher örtlich zuständigen Träger in Kenntnis setzen bzw. sich die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen einholen. Das Zusicherungserfordernis hat allein eine **Aufklärungs- und Warnfunktion**.

**Zusicherung bei über 25jährigen**

Das Zusicherungserfordernis betrifft auch die Fälle, in denen leistungsberechtigte Personen z.B. im Einvernehmen mit dem Vermieter einen **bestehenden Mietvertrag aufkündigen und für selbige Wohnung einen neuen Mietvertrag mit höheren Kosten abschließen**. Zwar handelt es sich nicht um einen Umzug im eigentlichen Sinn, da die leistungsberechtigte Person in der derzeitigen Wohnung verbleiben möchte. Es geht jedoch auch nicht um eine bloße Mieterhöhung für diese Wohnung, vielmehr wurde dieser Vertrag gekündigt. Der Sache nach geht es daher um den Abschluss eines neuen Vertrages (wenn auch für die bereits jetzt bewohnte Wohnung). Diese Konstellation ist einem Umzug in eine neue Wohnung gleichzustellen, so dass § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II entsprechend anzuwenden ist. Die höheren Kosten sind wie bei einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb des Kreises Gütersloh zu behandeln.

Sofern sich der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Vertrages nicht mit dem bisher örtlich zuständigen kommunalen Träger in Verbindung gesetzt hat und es an einer Zusicherung fehlt, sind trotzdem Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II zu erbringen. Es sind jedoch von Anfang an **lediglich die angemessenen Kosten zu übernehmen**, d.h. die unangemessenen Kosten werden selbst für die Übergangsfrist von sechs Monaten nicht übernommen.

**Fehlende Zusicherung**

Bei **erforderlichen Umzügen innerhalb des Kreises Gütersloh** aus einer Wohnung mit angemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung in eine Wohnung mit ebenfalls **angemessenen Bedarfen** werden die tatsächlichen (angemessenen) Aufwendungen übernommen. Zieht die Leistungsberechtigte Person bei einem erforderlichen Umzug innerhalb des Kreises Gütersloh jedoch in eine **Wohnung mit unangemessenen Bedarfen** wird keine Zusicherung erteilt und die Aufwendungen werden bis zur **Höhe der Gesamtangemessenheitsgrenze** übernommen. Eine Kostenübernahme der unangemessenen Kosten ist auch **nicht** für eine Übergangsfrist möglich.

**Erforderliche Umzüge innerhalb des Kreises Gütersloh**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Dieses erfolgt mit einem Leistungsbescheid mit dem ergänzenden Textbaustein [BfU\\_Umzug\\_erforderlich\\_unangemessen](#), der bei Bedarf verwendet werden kann.

Bei **nicht erforderlichen Umzügen innerhalb des Kreises Gütersloh** aus einer Wohnung mit angemessenem Bedarf für die Unterkunft werden die Aufwendungen **nur in der Höhe der bis zum Umzug zu tragenden angemessenen Aufwendungen** übernommen. Dabei ist es nicht relevant, ob der neue, höhere Bedarf für die Unterkunft noch im angemessenen Rahmen ist oder darüber hinausgeht (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II).

**Nicht erforderliche Umzüge innerhalb des Kreises Gütersloh**

Dieses erfolgt mit einem Leistungsbescheid mit dem ergänzenden Textbaustein [BfU\\_Umzug\\_nicht\\_erforderlich](#), der bei Bedarf verwendet werden kann.

In KDN-sozial befindet sich im Ordner BfU\_Umzuege ein Vordruck mit der Bezeichnung [22\\_Ueber25\\_Ablehnung\\_Zusicherung\\_imKreisGT](#), der bei Bedarf verwendet werden kann.

Die Deckelung der Unterkunftskosten gilt zeitlich unbegrenzt, soweit keine relevanten Änderungen in den persönlichen Verhältnissen eintreten.

**Dynamisierung**

Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit ist jedoch nach einer gewissen Frist zu prüfen, ob eine Anpassung der (neuen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung vorzunehmen ist. Hintergrund ist der Gedanke, dass auch in der ursprünglichen Wohnung eine gewisse Kostensteigerung erfolgt wäre. Daher ist **nach Ablauf eines Jahres** von einer weiteren Kostensenkung abzusehen und die dann entstehenden Bedarfe der Unterkunft sind im Rahmen der aktuellen Angemessenheitsgrenzen zu übernehmen.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsberechtigter leiten lassen würde.

**Erforderlichkeit**

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen:

**Beispiele für die Erforderlichkeit**

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- bei Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition). Anhaltspunkte hierfür bietet § 140 Abs. 4 SGB III.
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (beispielsweise bei ungenügenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes, bei Familienzuwachs), je älter die Kinder werden desto unzumutbarer wird eine beengte Wohnsituation

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes, vorher andere Aufteilung der Wohnung oder geschickte Möblierung prüfen
- bei baulichen Mängeln nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall - dies kann ggf. durch einen **Hausbesuch** überprüft werden). Die leistungsberechtigte Person hat die Erfolglosigkeit der Inanspruchnahme zumutbarer Beseitigungsmöglichkeiten glaubhaft zu machen. Bei Mietmängeln kann die leistungsberechtigte Person ggf. zunächst an den Mieterbund OWL verwiesen werden (vgl. Ziffer VIII).
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei gravierender Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn die leistungsberechtigte Person nach der Eheschließung oder Begründung einer Lebenspartnerschaft einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Partner begründen will.

Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen und begründen keinen Mindestanspruch.

**Angemessene m<sup>2</sup>  
stellen Höchst-  
grenzen dar**

In KDN-sozial befindet sich im Ordner BfU\_Umzuege ein Vordruck mit der Bezeichnung [22\\_Ueber25\\_Ablehn\\_Zus\\_KautiGenoANGEMnichterf](#), der bei angemessenen Unterkunfts-kosten aber einem nicht erforderlichen Umzug verwendet werden kann.

Nur in Ausnahmefällen kann eine **Zusicherung trotz Unangemessenheit** in Absprache mit der Sachgebietsleitung erteilt werden. Dies kann der Fall sein, wenn die leistungsberechtigte Person glaubhaft macht, eine geringe Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Aufwendungen auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können wie z.B. aus dem Einkommensfreibetrag. Hier sind maximal die Kosten bis zur Gesamtangemessenheitsgrenze vom Jobcenter zu übernehmen.

**Zusicherung trotz  
Unangemessen-  
heit**

Des Weiteren kann im Rahmen der Ermessensausübung eine Zusicherung trotz Unangemessenheit erteilt werden, wenn eine angemessene Wohnung trotz nachgewiesener intensiver Suche nicht gefunden werden konnte und ein Umzug erforderlich ist. In diesem Fall können auch die unangemessenen Kosten übernommen werden. Ein Kostensenkungsverfahren ist erst einzuleiten, wenn maßgebliche Veränderungen eintreten. Dabei kann es sich z.B. um eine Mieterhöhung oder um Veränderungen in der Bedarfsgemeinschaft handeln. Auch nach einer erfolgten Anpassung der Mietobergrenzen hat eine erneute Prüfung zu erfolgen, ob nun ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bei einer (fehlerhaft) erteilten Zusicherung ist der kommunale Träger zur **Übernahme auch unangemessener Aufwendungen** verpflichtet. Ein Kostensenkungsverfahren ist erst einzuleiten, wenn maßgebliche Veränderungen eintreten (s.o.).

**Übernahme unangemessener Kosten**

## **2.2 Leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)**

Zunächst ist bei leistungsberechtigten Personen unter 25 Jahren zu **unterscheiden**, ob sie im Zeitpunkt des Auszuges Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II sind und **bereits Leistungen nach dem SGB II erhalten oder bislang nicht im Leistungsbezug standen**.

**Zusicherung bei unter 25jährigen**

Nach dem SGB II gehören junge, alleinstehende Erwachsene unter 25 Jahren grundsätzlich zur Bedarfsgemeinschaft ihrer Eltern. Ein Auszug in eine eigene Wohnung und die Finanzierung der Unterkunftskosten für eine eigene Wohnung ist grundsätzlich im SGB II nicht vorgesehen. Bei verständiger Auslegung des § 22 Abs. 5 SGB II gilt das Zusicherungserfordernis genauso wie bei den Ü-25-Jährigen (siehe Ziffer V.1) daher nur bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die im Zeitpunkt des Auszuges Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II sind und bereits Leistungen nach dem SGB II erhalten.

Bei **leistungsberechtigten Personen unter 25 Jahren, die bislang nicht im Leistungsbezug standen**, sind jedoch Fälle mit konkreter nachweislicher Missbrauchsabsicht nach § 22 Abs. 5 Satz 4 zu prüfen. Satz 4 schließt die Kostenübernahme bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, aus, wenn sie vor der Beantragung von Leistungen in der **Absicht** umziehen, die Voraussetzungen für die Leistungsgewährung herbeizuführen. Absicht in diesem Sinne erfordert ein auf den Erfolg gerichtetes Verhalten, dass die Schaffung der Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen das prägende Motiv für den Umzug gewesen ist. Der mit dem Umzug beiläufig oder zufällig eintretende Leistungsbezug reicht insoweit nicht aus um diese Absicht zu begründen. Der Umzug muss gerade auf das Ziel des Leistungsbezugs gerichtet gewesen sein. Die Beweislast für die Absicht liegt beim Grundversicherungsträger.

**Leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren, die bislang nicht im Leistungsbezug standen**

Im Übrigen ist bei leistungsberechtigten Personen unter 25 Jahren, die bislang nicht im Leistungsbezug standen, das Datum der 1. Kontaktaufnahme mit dem JC Kreis Gütersloh zu notieren und das Datum der Unterzeichnung des Mietvertrages zu vermerken. Sofern der Mietvertrag vor der 1. Kontaktaufnahme unterzeichnet wurde sind die (auch unangemessenen) Kosten zunächst zu übernehmen. Falls der Mietvertrag erst nach einem Hinweis/einer Belehrung zur erforderlichen Zusicherung bei Leistungsbezug unterschrieben wurde kommt eine Übernahme der Unterkunftskosten ohne Zusicherung nicht in Betracht.

**Ziehen leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren aus der Eltern-BG aus** ist die Zusicherung (nach Abs. 5) des kommunalen Trägers

**Leistungsberechtigte Personen**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten.

**unter 25 Jahren,  
die aus der Eltern-BG ausziehen**

Das Zusicherungserfordernis bezieht sich nur auf den Erstbezug einer eigenen Wohnung. Bei weiteren Umzügen gilt § 22 Abs. 4 SGB II.

Ein Zusicherungserfordernis liegt auch nicht vor, wenn ein Elternteil die gemeinsame Wohnung verlässt und auszieht.

Das Erfordernis der Zusicherung umfasst nur Fälle, in denen der junge Erwachsene vor dem Umzug einen Vertrag schließt. Dafür spricht die Warnfunktion der Vorschrift: Bevor der hilfebedürftige junge Erwachsene sich rechtlich verpflichtet, Mietkosten zu tragen, hat er die Anerkennung dieser Aufwendungen vorher zu klären. Bei einem Umzug ohne Eingehen vertraglicher Pflichten kommt diese Warnfunktion nicht zum Tragen (BSG, 25.04.2018, B 14 AS 21/17 R).

Die Zusicherung muss zeitlich **vor** dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden. Das Zusicherungserfordernis gilt damit aber auch nur bei einem Umzug in eine Unterkunft, über die vor dem Umzug ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Der unter 25jährige muss keine Zusicherung einholen bei Auszug aus dem Elternhaushalt ohne Eingehen eines Vertrags und somit keiner Verpflichtung zur Zahlung von Unterkunftskosten (siehe BSG-Urteil B 14 AS 21/17 R vom 25.04.2018).

Die Erteilung einer erforderlichen Zusicherung ist bei unter 25-Jährigen ebenfalls entscheidend für die **Höhe der Regelleistung** (vgl. FA BA Anlage zu § 20 Abs. 3 SGB II.). Fehlt die Zusicherung, sind Leistungen für BfU und Heizung bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ausgeschlossen, wenn

**Folgen fehlender Zusicherung**

- der Auszug noch vor der Antragstellung stattfindet und die Warnfunktion der Zusicherungserfordernis nicht greift und
- der Auszug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsicherungsleistungen zu schaffen.

Tritt vor Vollendung des 25. Lebensjahres ein Tatbestand ein, der eine eigene Wohnung im Sinne von § 22 Abs. 5 SGB II rechtfertigt (z.B. Heirat, Schwangerschaft), ist der Sachverhalt erneut zu prüfen.

Leistungen für die Erstausrüstung der Wohnung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II können bei **Antragstellern unter 25 Jahren** ebenfalls nur erbracht werden, wenn der kommunale Träger die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung zugesichert hat oder von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden konnte.

**Erstausrüstung**

Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 SGB II ist für **Antragsteller über 25 Jahren** keine Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung einer Wohnungserstausrüstung. Insofern wird auf Ziffer 4 der Fachlichen Anweisung zu § 24 Abs. 3 SGB II sowie auf den entsprechenden Antragsvordruck verwiesen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Nach § 36 Satz 2 SGB II ist der kommunale Träger örtlich zuständig, in dessen Gebiet der erwerbsfähige Leistungsberechtigte seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Dabei ist der Zeitpunkt der Antragsstellung maßgeblich. Im Falle eines Umzuges ist folglich darauf abzustellen, wann der Leistungsberechtigte den Antrag auf Leistungen nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II stellt. Wird der Antrag noch am Wegzugsort gestellt, ist der kommunale Träger des Wegzugsortes für die Gewährung der Leistung zuständig. Dafür spricht, dass dem Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden kann, in eine „leere“, d. h. nicht oder unzureichend ausgestattete Wohnung zu ziehen, bevor er entsprechende Leistungen beantragen kann.

**Zuständigkeit bei  
Wohnungserst-  
ausstattungen**

In den folgenden Fällen ist eine Zusicherung nicht erforderlich:

**Zusicherung ist  
nicht erforderlich**

- Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft
- es handelt sich nicht um den Erstbezug einer eigenen Wohnung, d.h. es ist bereits ein Umzug mit Zusicherung erfolgt oder die eigene Wohnung wurde bereits vor dem Leistungsbezug angemietet (Ausnahme: die Wohnung wurde in der Absicht bezogen, Leistungen nach dem SGB II zu erhalten, § 22 Abs. 5 S. 4)
- Auszug der Eltern, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor

Im Ordner BfU\_Umzuege befindet sich ein Ablehnungsbescheid [22\\_U25\\_Ablehnung\\_Zus\\_BfU\\_nicht\\_notwendig](#).

Nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II können u.a. Leistungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung als Darlehen erbracht werden, sofern der Leistungsausschluss nach § 7 Absatz 5 SGB II eine besondere Härte bedeutet. Unter bestimmten Voraussetzungen (sog. „spezielle Härte“ nach § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II) sind diese Leistungen als Zuschuss zu erbringen.

**Leistungen für  
Auszubildende**

Die Einstufung als besondere Härte unterliegt dem Ermessen des zuständigen Sachbearbeiters nach Abstimmung mit 5.2/5.3.

### **2.2.1 Pflicht zur Erteilung der Zusicherung**

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 S. 2 Nrn. 1 - 3 SGB II ist der kommunale Träger **verpflichtet**, eine Zusicherung abzugeben.

**Pflicht zur Ertei-  
lung**

Der Grund ist ausführlich in der Leistungsakte zu dokumentieren oder durch entsprechende Bescheinigungen zu belegen.

In KDN-sozial befindet sich im Ordner BfU\_Umzuege der Vordruck [22\\_Zusicherung](#). Damit die passenden Textbausteine erscheinen ist die Person unter 25 Jahren **in der Kopfleiste** entsprechend auszuwählen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### **2.2.1.1 Schwerwiegende soziale Gründe oder ähnlich schwerwiegender Grund (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 und 3 SGB II)**

Die üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwerwiegenden sozialen Grundes nicht aus.

**Schwerwiegende Gründe**

Die schwerwiegenden sozialen Gründe können in der Person sowohl eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen liegen.

### **2.2.1.2 Zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 SGB II)**

Dies meint sowohl die Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung als auch Arbeitsgelegenheiten.

**Eingliederung in den Arbeitsmarkt**

Zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastbarkeit ein Pendeln zwischen dem Wohnort der Eltern und der Arbeitsstätte noch zumutbar ist. Dazu ist § 2 Abs. 1 a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.

### **2.2.2 Einholung einer Zusicherung entbehrlich**

Die Einholung der Zusicherung ist entbehrlich, wenn

**Zusicherung entbehrlich**

1. der leistungsberechtigten Person ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung zusteht und
2. wenn die Entscheidung des Leistungsträgers wegen der besonderen Eilbedürftigkeit nicht abgewartet werden kann.

Es kann von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen **nicht zumutbar** war, die Zusicherung einzuholen. Dies ist der Fall, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 vorliegen (die oder der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden; der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund liegt vor).

**Einholung der Zusicherung unzumutbar**

### **2.3 Sonderregelungen für Ausländer**

Die örtliche Zuständigkeit bestimmt sich nach dem gewöhnlichen Aufenthalt des eLB im Kreis Gütersloh. Eine davon abweichend Regelung trifft § 36 Abs. 2 SGB II bei bestehender Wohnsitzauflage außerhalb des Kreises Gütersloh.

**Zuständigkeit**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Das Integrationsgesetz regelt die Wohnsitzzuweisung in § 12 a Aufenthaltsgesetz und ermöglicht es den Bundesländern, eigene landesinterne Regelungen zur Wohnsitzzuweisung zu treffen. NRW macht mit der Ausländer-Wohnsitzregelungsverordnung (AWoV) davon Gebrauch (In Kraft seit dem 01.12.2016). Die Entscheidung dazu obliegt der Ausländerbehörde (vgl. § 12 a Aufenthaltsgesetz). Ob eine entsprechende Aufenthaltsregelung vorliegt, kann dem elektronischen Aufenthaltstitel und/oder gegebenenfalls dem Zusatzblatt entnommen werden.

### Wohnsitzauflage

Ist eine sogenannte negative Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 4 AufenthG getroffen worden, kann eine örtliche Zuständigkeit des kommunalen Trägers an diesem Ort nicht begründet werden.

Entsprechend können leistungsberechtigte Personen einen Antrag nach § 37 SGB II auf Leistungen nach dem SGB II nur beim Jobcenter, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat, stellen und nur dort Leistungen erhalten. Die Leistungserbringung erfolgt unter den allgemein geltenden Voraussetzungen und Regelungen des SGB II: Insbesondere erhalten erwerbsfähige Leistungsberechtigte unter den Voraussetzungen des § 7 Absatz 4a SGB II keine Leistungen. Kommen Leistungsberechtigte einer Meldeaufforderung des zuständigen Leistungsträgers nicht nach, wird das Arbeitslosengeld II nach den Sanktionsvorschriften der §§ 31 ff. SGB II gemindert. Ist eine Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 1 AufenthG getroffen worden, gelten - soweit der Wohnsitz im zugewiesenen Land genommen worden ist - die allgemeinen Regelungen des § 22 Abs. 1.

### Leistungen

#### 2.4 Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkaution und Genossenschaftsanteile), liegt im **Ermessen** und setzt die Erteilung einer **vorherigen Zusicherung** nach Abs. 6 voraus. Sie ist vor dem Zeitpunkt einzuholen, zu dem die ersetzbaren Kosten in rechtlich relevanter Weise begründet werden (d.h. vor Eingehen einer Zahlungspflicht = Vertragsschluss z.B. mit dem Umzugsunternehmen oder der Autovermietung, mit dem Vermieter bei Kautions- oder Genossenschaftsanteilen), und damit eine **Anspruchsvoraussetzung**.

### Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkaution

Als Ermessenserwägungen **nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II** sind hierbei die Umstände einzubeziehen, die zum Auszug geführt haben, aber auch absehbare zukünftige Entwicklungen. Bestehen nachvollziehbare Gründe, die zum Auszug geführt haben, hat sich der Leistungsberechtigte nachweislich um eine Senkung seiner Mietkosten bemüht oder liegen die Kosten der neuen Unterkunft nur geringfügig über der maßgeblichen Mietobergrenze oder die leistungsberechtigte Person kann glaubhaft machen, eine geringe Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Aufwendungen auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können (wie z.B. aus dem Einkommensfreibetrag), kann eine Ablehnung der Übernahme von Umzugskosten und der Gewährung eines Mietkautiondarlehens ermessensfehlerhaft und damit rechtswidrig sein.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Das Zusicherungserteilungsermessen ist **nach § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II** eingeschränkt, wenn

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird,
- aus anderen Gründen notwendig ist (siehe V. 2.2.1) und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

In diesen Fällen sollen die o. g. Kosten übernommen werden.

In seiner Entscheidung vom 06.08.2014 (B 4 AS 37/13 R) hat das Bundessozialgericht darauf hingewiesen, dass lediglich die **Verpflichtung** des Jobcenters zur Übernahme von Umzugskosten und Mietkaution voraussetzt, dass die Kosten der neuen Wohnung **angemessen** sind und der Umzug zusätzlich notwendig war oder vom Jobcenter selbst veranlasst wurde. Sind die Kosten für die neue Unterkunft unangemessen hoch oder zwar angemessen, liegt jedoch kein Umzugsgrund vor und hat das Jobcenter den Umzug auch nicht veranlasst, muss das Jobcenter dennoch eine **Ermessensentscheidung nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II** treffen.

Hat die leistungsberechtigte Person den Umzug bereits vor Vorliegen der Zusicherung durchgeführt, kann sich der Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung in einen Kostenerstattungsanspruch wandeln, insbesondere bei unaufschiebbaren Sozialleistungen, also in Eil- und Notfällen, sowie im Falle rechtswidriger Leistungsablehnung (BSG, 06.08.2014, Az. B 4 AS 37/13 R). Die beantragten Kosten für den Wohnungswechsel sind dann - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - auch ohne vorherige Erteilung einer Zusicherung zu übernehmen.

Das **Informationsblatt** des Jobcenters Kreis Gütersloh zu den Kosten der Unterkunft enthält den Hinweis, dass eine vorherige Zusicherung notwendig ist, wenn ein Darlehen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen **bzw. Umzugs- oder Wohnungsbeschaffungskosten** bewilligt werden soll. Fehlt die vorherige Zusicherung nach Abs. 6, sind Kosten für Wohnungsbeschaffung, Umzug und Kaution nicht zu übernehmen.

Eine Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – **nur für nicht abweisbare und notwendige Kosten** in Betracht.

**Nur notwendige  
Kosten**

In KDN-sozial befindet sich im Ordner BfU\_Antraege ein Antragsvordruck **22\_Antrag\_Umzugs\_Wohnungsbeschaffungskosten**. In dem Ordner BfU\_Umzuege befindet sich ein Vordruck mit der Bezeichnung **22\_Ueber\_25\_Anerk\_UmzugBeschaffung\_Notwendig**, der zur Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II verwendet werden kann. Dort befindet sich auch ein Ablehnungsbescheid **22\_Ablehnung\_Leistungen\_Wohnungswechsel**. In dem Ablehnungsbescheid ist die **Ausübung des Ermessens nachvollziehbar darzustellen**.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Soweit ein Umzug zum **Zwecke der Arbeitsaufnahme** erfolgt, kann eine Übernahme von Umzugskosten aus dem Vermittlungsbudget nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SGB II i.V.m. § 44 SGB III in Betracht kommen (vgl. in Confluence [Fachinformationen SGB II - § 16 SGB II – Förderinstrumente i.V.m. § 44 SGB II Vermittlungsbudget – Fachliche Anweisung zum Punkt 4.3 Umzugskosten](#)). Diese Leistung ist vorrangig zu prüfen.

#### 2.4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Für die Zusicherung der Übernahme von **Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten** ist **der bisherige Leistungsträger** zuständig.

**Zuständigkeit bei Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten**

Als Wohnungsbeschaffungskosten übernahmefähig sind beispielsweise Kosten für Wohnungsanzeigen. Weitere Kosten wie Internetrecherchen, Telefonate und die Beschaffung von Zeitungen (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 07.02.2011, L 19 AS 185/11 B, Bayerisches LSG, Beschluss vom 16.03.2017 - L 11 AS 121/17 B ER) sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

**Maklergebühren** werden für Umzüge im Kreis Gütersloh nicht übernommen, da aufgrund der derzeitigen Wohnraumsituation im Kreis Gütersloh die Hinzuziehung eines Maklers nicht erforderlich ist. Bei einem notwendigen Umzug in eine Wohnung außerhalb des Kreises Gütersloh können in begründeten Ausnahmefällen Maklergebühren übernommen werden.

**Maklergebühren**

In dem Ordner BfU\_Umzuege befindet sich der Bewilligungsbescheid [22\\_Bescheid\\_UmzugsBeschaffungskosten](#).

#### 2.4.2 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und können maximal in Höhe von 3 Nettokaltmieten verlangt werden.

**Mietkaution: § 551 BGB**

Es besteht grundsätzlich die gesetzliche Möglichkeit, Kautionen in 3 Monatsraten zu zahlen. Einer Zustimmung des Vermieters bedarf es hierzu nicht. Die Möglichkeit einer Übernahme in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen sollte i.d.R. nicht genutzt werden. Denkbar wäre dies aber, wenn der/die Antragssteller/in bei Mietbeginn oder unmittelbar danach aus dem Hilfebezug fällt und die Teilzahlungen ganz oder teilweise selbst tragen kann.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung hinsichtlich Höhe und Fälligkeit von Mietkautionen ist unwirksam.

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Eine zusätzliche, über § 551 Absatz 1 BGB hinausgehende Kautions (z.B. für Möbel) kann nicht bewilligt werden.

Für die Genossenschaftsanteile gilt nicht das Mietrecht, sondern das Genossenschaftsrecht. Eine Begrenzung der Höhe der Genossenschaftsanteile gibt es nicht. Die meisten Genossenschaften richten sich dennoch nach der maximal zulässigen Höhe der Kautions. Den Regelungen für Mietkautions werden daher der Einfachheit halber die Pflichtanteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft gleichgestellt, die vom Hilfebedürftigen (Mieter/in) erworben werden müssen. Werden im Einzelfall höhere Genossenschaftsanteile verlangt, kann davon abgewichen werden.

**Genossenschaftsanteile**

Auch für die Rückzahlung oder die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beim Auszug gilt nicht das Mietrecht, sondern das Genossenschaftsrecht. Das führt im Regelfall dazu, dass ein ausziehender Mieter erheblich länger auf die Rückzahlung warten muss als bei einer Kautions.

Für die Erteilung einer Zusicherung der Übernahme einer **Mietkautions und Genossenschaftsanteile** ist **der zukünftige kommunale Träger** zuständig.

**Zuständigkeit bei Mietkautions und Genossenschaftsanteilen-**

Mietkautions und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen bewilligt werden. Die Bewilligung einer Beihilfe kommt nur in seltenen atypischen Ausnahmefällen (vielschichtige Problemlagen) in Betracht. Ein atypischer Fall ist dann anzunehmen, wenn sich die Situation des Betroffenen deutlich von derjenigen anderer Leistungsberechtigter unterscheidet und es deshalb nicht gerechtfertigt erscheint, ihn mit den typischen Folgen eines Darlehens zu belasten. Ggf. kommen zur Vermeidung einer Unterdeckung existenznotwendiger Bedarfe auch eine zeitliche Aufrechnungsbegrenzung auf drei Jahre in entsprechender Anwendung von § 43 Abs. 4 SGB II oder ein Erlass oder Teilerlass des Darlehens nach § 44 SGB II in Betracht.

**Darlehensgewährung**

Das Darlehen wird grundsätzlich nur den mietvertraglich verpflichteten leistungsberechtigten Personen bzw. nur den Genossenschaftsmitgliedern gewährt. Darlehen werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Das Darlehen kann an einzelne volljährige Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft oder an mehrere gemeinschaftlich vergeben werden. Die Rückzahlungsverpflichtung trifft die Darlehensnehmer (vgl. § 42 a SGB II).

Rückzahlungsansprüche aus Darlehen werden ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs des Schuldners (nicht der gesamten Bedarfsgemeinschaft) getilgt, solange der Darlehensnehmer Leistungen zu Sicherung des Lebensunterhalts bezieht (§ 42 a Abs. 2 S. 1 SGB II).

**Aufrechnung des Darlehens**

Eine abweichende Aufrechnung ist unzulässig. Auch bei mehreren Darlehen ist die Tilgung durch Aufrechnung auf insgesamt 10 Prozent des

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

maßgebenden Regelbedarfs begrenzt. Soweit mehrere Rückzahlungsansprüche aus Darlehen mit Erstattungs- oder Ersatzansprüchen zusammenreffen (vgl. § 43 Abs. 3 SGB II), können die Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach § 42 a Absatz 2 SGB II ebenfalls nur bis zur Höhe von insgesamt 10 Prozent des Regelbedarfs aufgerechnet werden – und zwar so lange der Leistungsbezug andauert.

Während eines Minderungszeitraums aufgrund einer Sanktion oder mehrerer Meldeversäumnisse in Höhe von mindestens 30% ist eine Aufrechnung nicht zulässig. Ist das ALG II/SozG aufgrund von Meldeversäumnissen lediglich um 10 oder 20 % gemindert, ist eine weitere Aufrechnung der Darlehensforderung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfs möglich (vgl. Kapitel 3 FA der BA zu § 43 SGB II - Aufrechnung), d.h. die Einbehaltungshöhe beträgt max. insgesamt 30%.

Die Aufrechnung zur Tilgung eines Darlehens ist schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

Deckt der aus der Kautionsrückzahlung erlangte Betrag nicht den restlichen Darlehensbetrag, soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des noch ausstehenden Betrages unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers getroffen werden (§ 42a Absatz 3 Satz 2). Der Darlehensgeber hat unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse bezüglich des Rückzahlungsbeginns sowie der Höhe der Raten Ermessen (§ 39 SGB I) auszuüben und dieses in der Rückzahlungsvereinbarung zu dokumentieren (vgl. FA der BA zu § 42 a SGB II).

**Kautionsrückzahlung geringer als offener Darlehensbetrag**

Die Verjährung des Darlehensrückzahlungsanspruchs richtet sich nach dem Charakter der Rückforderung. Soweit der Rückzahlungsanspruch durch unanfechtbaren VA festgesetzt wurde, beträgt die Verjährungsfrist 30 Jahre (§ 52 SGB X). Die Verjährung beginnt dann grundsätzlich mit dem Ende des Jahres, in dem der Rückzahlungsanspruch fällig wird (§ 199 BGB).

**Verjährung**

Bei Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen ist unabhängig von einer Aufrechnung vor Bewilligung eine **Abtretungserklärung bezogen auf den Rückzahlungsanspruch** unterschreiben zu lassen.

**Abtretungserklärung**

In KDN-sozial ist im Ordner BfU\_Antraege unter [Antrag\\_Kaution\\_Genossenschaftsanteile](#) ein entsprechender Vordruck inkl. Aufrechnung und Abtretung eingestellt. **Mit diesem Antrag erfolgt gleichzeitig eine datenschutzrechtliche Einwilligung der leistungsberechtigten Person nach § 67 b As. 1 und 2 SGB X.**

Dividenden aus abgetretenen Genossenschaftsanteilen sind Einkommen der leistungsberechtigten Personen.

**Dividenden**

Wenn das Darlehen für die Kautions bereits durch die leistungsberechtigte Person zurückgezahlt ist, so ist der Vermieter schriftlich zu informieren,

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

dass die Kautions- bzw. die Genossenschaftsanteile an den Mieter auszu- zahlen sind. Der entsprechende Vordruck steht in KDN-sozial im Ordner BfU\_Mietkaution-GenossAnteile unter der Bezeichnung [22\\_6\\_Vermie- ter\\_Info\\_Erstattung\\_Darlehn](#) zur Verfügung.

Bei einem **Auszug aus der Wohnung und der Auszahlung der Kau- tion oder der Genossenschaftsanteile** durch den Vermieter wird der noch nicht vom Darlehensnehmer zurückgezahlte Darlehensbetrag sofort in gesamter Höhe fällig. Der Vermieter ist über die von dem Mieter ge- leisteten Zahlungen zu informieren und aufzufordern, die Restforderung nach Fälligkeit an den Kreis Gütersloh zu erstatten. Die Auszahlung kann insbesondere bei Genossenschaftsanteilen wegen der Kündigungsfrist und der Erforderlichkeit einer Genossenschaftsversammlung (festgelegt durch die Satzung) weit nach dem Auszug des Mieters aus der Wohnung liegen. Dies ist bei der Eingabe des Fälligkeitstermins unbedingt zu be- achten.

### Auszug aus der Wohnung

Ansonsten tritt die Fälligkeit der restlichen Darlehenssumme mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug ein.

Die entsprechenden Vordrucke **einschließlich der zu berücksichtigenden datenschutzrechtlichen Vorgaben** (u.a. [22\\_6\\_Ablehnung/Bewilli- gung\\_Kautions\\_Genossenschaft](#) und unter [22\\_6\\_Vermieter](#) verschiedene Anschreiben für den Vermieter) sind in KDN-sozial eingestellt (Stichwort BfU\_Mietkaution-GenossAnteile). In der vorzunehmenden Buchung ist immer der Darlehensnehmer (und nicht der Vermieter) als Debitor anzu- geben.

**Falls der Vermieter den Empfang der Kautions-/Genossenschaftsanteile sowie der Abtretungserklärung nicht bestätigen sollte kann auf eine Erin- nerung verzichtet werden, da die Abtretung unabhängig von einer Bestä- tigung oder Erklärung des Vermieters gegen ihn wirksam ist.**

### 2.4.3 Doppelte Mietzahlungen

Die Übernahme von **doppelten Mietzahlungen** für die alte und die neue Wohnung kommt in Betracht, wenn die Mietzeiträume wegen der Kündi- gungsfristen oder notwendigen Renovierungsarbeiten nicht nahtlos auf- einander abgestimmt werden können.

### Doppelte Miet- zahlungen

Entstehen doppelte Mietzahlungen durch einen Umzug, der durch eine **Arbeitsaufnahme in einer größeren Entfernung (überregional)** be- gründet wird, kann geprüft werden ob diese Kosten im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 44 SGB III übernommen werden können. Diese Fälle werden von den Abteilungen 5.2 und 5.3 vorrangig geprüft und entschieden.

Liegen andere Gründe vor, aus denen ein Umzug erfolgt, können doppelte Mietzahlungen (für die nicht bewohnte Unterkunft) nach herrschender Rechtsmeinung als **Wohnungsbeschaffungskosten gem. § 22 Abs. 6 SGB II** übernommen werden.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Findet ein überregionaler Umzug statt und **wird die neue Unterkunft bereits tatsächlich bewohnt**, so ist für die Entscheidung und Übernahme der Miete der alten Unterkunft der bis zum Umzug zuständige Träger nach § 22 Abs. 6 verantwortlich. Die neue, tatsächlich bewohnte Wohnung wird von dem nun zuständigen Träger nach § 22 Abs. 1 übernommen.

Bei einem überregionalen Umzug, **bei dem die bisherige Wohnung weiter bewohnt wird**, aber die neue Wohnung bereits angemietet wurde, ist der bis zum Umzug zuständige Träger weiter für beide Wohnungen **nach § 22 Abs. 1 SGB II** zuständig.

Die Gewährung einer doppelten Mietzahlung darf nicht dazu dienen, den Bezug einer renovierten Wohnung zu gewährleisten. Im Regelfall ist es möglich einen Umzug ohne der doppelten Anmietung von Wohnungen zu bewerkstelligen.

Doppelte Mietzahlungen können nur bei **vorheriger Zusicherung** übernommen werden. Vorab muss geprüft werden ob die Kosten

- notwendig,
- unumgänglich und
- angemessen

sind.

Hierbei wird Ermessen ausgeübt und in dem Vermerk protokolliert.

Es kann **maximal eine Monatsmiete doppelt** übernommen werden. Die Übernahme erfolgt als Beihilfe.

Beispiele in denen eine doppelte Monatsmiete in Betracht kommt:

- Umzug in ein Frauenhaus (die Miete wurde bereits ausgezahlt, der Tagessatz kann übernommen werden)
- befristete Verfügbarkeit von Wohnraum (eine rollstuhlgerechte Wohnung kann ab sofort angemietet werden, der bisherige Wohnraum kann nicht so schnell gekündigt werden)
- Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes (Prüfung durch 5.2/5.3)
- sofortiger Umzug erforderlich (Gewalt während der Trennung soweit kein Verweis aus der Wohnung möglich, gesundheitliche Gründe)

Soweit möglich, sollten die Gründe, die zur Notwendigkeit einer doppelten Mietzahlung führen, durch entsprechende Unterlagen (ärztliche Atteste, Strafanzeige etc.) dargelegt werden.

Dabei gilt, dass die Höhe der doppelten Miete maximal bis zum Kopfanteil der Leistungsberechtigten übernommen werden kann, sofern sich Personen außerhalb der Bedarfsgemeinschaft an den Kosten der Unterkunft beteiligen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

#### 2.4.4 Umzugskosten

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist der bisherige Leistungsträger zuständig. Der Anspruch beschränkt sich auf die **notwendigen und angemessenen Kosten**. Die leistungsberechtigte Person trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern.

#### Umzugskosten

Zu den Umzugskosten können gehören:

- Transportkosten, z. B. Aufwendungen für einen angemessenen Mietwagen (inkl. Versicherungskosten und Kautions, Benzin, nicht jedoch der Selbstbehalt einer Versicherung im Schadensfall); hierzu sind i.d.R. 2 Kostenvoranschläge vorzulegen.
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial,
- Kosten für Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Sperrmüllentsorgung oder die kostenlose Abholung z. B. durch gemeinnützige Einrichtungen in Betracht kommt,
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- die Kosten für die Bewirtung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter in Höhe von maximal 15 € je Helfer, wobei maximal 4 Helfer für einen Umzug in der Regel ausreichend sein dürften.

#### Umfang der Umzugskosten

Zu den Umzugskosten bei einem notwendigen Umzug gehören nach einer Entscheidung des BSG vom 10.08.2016 - B14 AS 58/15 R - auch **Bereitstellungskosten für einen neuen Telefon- und Internetanschluss sowie Kosten für einen Nachsendeauftrag**. Die Kosten dafür können dann als Umzugskosten übernommen werden, wenn eine entsprechende Zusicherung erteilt wurde und die Kosten angemessen sind.

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht. Das Umzugsunternehmen ist nur für die Aufgaben zu beauftragen, die der Leistungsberechtigte nicht selbst durchführen kann. In der Regel beschränkt sich das auf den Ab- und Aufbau von Möbeln und den Transport. Das Verpacken des Hausrats ist dem Leistungsberechtigten grundsätzlich selbst zuzumuten. Der Hilfeberechtigte hat vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind. Daher sollten die Kostenvoranschläge die Kosten für den konkreten Umzug (von welcher Art das Umzugsgut ist, welchen Umfang es hat, wie viele Umzugskisten und Träger benötigt werden und wie viel Zeit der Umzug in Anspruch nehmen wird) wiedergeben.

In dem Ordner BfU\_Umzuege befindet sich der Bewilligungsbescheid [22\\_Bescheid\\_UmzugsBeschaffungskosten](#).

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

#### 2.4.5 Renovierungskosten

Bei Renovierungskosten handelt es sich nicht um Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne von § 22 Abs. 6 SGB II, sondern **um einen einmaligen Unterkuftsbedarf nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, der als Beihilfe übernommen werden kann. Zuständig ist das Jobcenter, in dem die Wohnung liegt, für die die Kosten zu übernehmen sind.**

**Renovierungs-  
kosten**

Die leistungsberechtigte Person trifft grundsätzlich die Verpflichtung, die Renovierung in Eigenhilfe selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern.

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist nicht von einem gesonderten Antrag abhängig, auch nicht im Falle von Instandhaltungskosten oder anderen einmaligen Bedarfen. Der Antrag auf die Erbringung entsprechender Leistungen ist vom bereits gestellten Antrag auf Arbeitslosengeld II umfasst.

Bevor Kosten für einmalige Unterkuftsbedarfe ausgelöst werden, soll der Leistungsberechtigte den **Bedarf** gleichwohl zunächst **anzeigen** und ggf. **Kostenvoranschläge** einreichen. Unterlässt der Leistungsberechtigte diese Anzeige, hat dies keinen generellen Anspruchsausschluss zur Folge. Wird jedoch die Notwendigkeit der durchgeführten Maßnahme vom Leistungsträger angezweifelt und besteht nun nach der Durchführung nicht mehr die Möglichkeit, die Notwendigkeit zu überprüfen, kann dies zu Lasten des Leistungsberechtigten gehen. Mit dem Antrag [22\\_Antrag\\_Renovierungskosten](#) soll der Bedarf angezeigt werden, damit die Höhe der Beihilfe ermittelt werden kann. Ein entsprechender Antrag befindet sich in KDN-sozial im Ordner BfU\_Antraege.

**Vor der Übernahme dieser Kosten ist zu prüfen, ob ein tatsächlicher Bedarf besteht. Hierzu kann zum Beispiel der Mietvertrag herangezogen werden oder auch ein Übergabeprotokoll bzw. eine Erklärung des Vermieters eingereicht werden. In Zweifelsfällen ist die Notwendigkeit einer Renovierung sowie deren Umfang durch einen Hausbesuch zu prüfen. Einzelheiten dazu sind in der Dienstanweisung Außendienst geregelt (in Confluence unter § 6 SGB II – Außendienst Dienstanweisung).**

Grundsätzlich ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Wohnung in einem tapezier- und verlegefähigen Zustand zu übergeben, d.h. ein Grundboden samt Isolierung muss vorhanden sein. Darauf kann der Mieter Teppich, PVC, Laminat o.ä. verlegen. Wurde ein Belag vom Vermieter zugesagt (Hinweis im Mietvertrag oder Übernahmeprotokoll?), besteht auch Anspruch auf die zugesicherte Leistung oder auf Schadensersatz gegenüber dem Vermieter.

**Bodenbelag**

Andererseits gehört eine Wohnung ohne Bodenbelag zur untersten Preiskategorie (einfache Ausstattung). Gerade Hilfeempfänger/innen sind auf solche Wohnungen angewiesen, da diese preiswert sind und innerhalb der angemessenen Höchstgrenzen liegen. Außerdem ist die Notwendigkeit, die Wohnung zu streichen und mit einem Bodenbelag

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

auszustatten, gerade bei Wohnungen einfachen Standards durchaus als marktüblich anzusehen. Daher können fehlende Fußbodenbeläge als Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt werden. Die Höhe der Kosten muss angemessen sein (vgl. Ziffer 2.4.5.3).

Grundsätzlich ist im Rahmen von Renovierungskosten zu unterscheiden, ob es sich um

- Laufende Schönheitsreparaturen (2.4.5.1)
- Einzugsrenovierungen (2.4.5.2)
- Auszugsrenovierungen = Schönheitsreparatur bei Auszug (2.4.5.3)

handelt.

**Abgrenzung:**  
**Laufende Schönheitsreparatur, Einzugsrenovierung und Auszugsrenovierung**

### 2.4.5.1 Laufende Schönheitsreparaturen

Kosten für Schönheitsreparaturen gehören grundsätzlich zu den einmaligen Bedarfen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und sind als Beihilfe zu gewähren.

**Schönheitsreparaturen**

Unter Schönheitsreparaturen fallen nur Maßnahmen, die der Beseitigung von Mängeln dienen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Sie umfassen lediglich:

**Umfang**

- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken
- Teppichbodengrundreinigung
- Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre
- Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen

Zur Höhe der zu übernehmenden Kosten wird auf Ziffer 2.4.5.5 verwiesen.

Voraussetzungen für die Übernahme der Kosten für laufende Schönheitsreparaturen sind, dass

**Voraussetzungen**

- tatsächlich eine Schönheitsreparatur vorliegt,
- diese wirksam durch den Mietvertrag abgewälzt wurde,
- Renovierungsbedarf besteht und
- die Kosten angemessen sind

Die angemessenen Kosten für laufende Schönheitsreparaturen werden bei Vorliegen dieser Voraussetzungen übernommen, unabhängig davon, ob die Wohnung angemessen ist oder nicht oder eine Kostensenkungsaufforderung ergangen ist.

Bei **laufenden Schönheitsreparaturen** kommt eine Übernahme dieser Kosten nur in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person **durch den Mietvertrag wirksam dazu verpflichtet** ist. Ist dies nicht der Fall, ist die leistungsberechtigte Person nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, da nach § 535 BGB grundsätzlich der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die leistungsberechtigte Person ist dahingehend zu

**Keine Übernahme**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

beraten, die (unrechtmäßige) Forderung des Vermieters zurückzuweisen. In Zweifelsfällen ist die leistungsberechtigte Person ggf. an den Mieterbund OWL zu verweisen ([s. Ziffer VIII](#)). Beispiele für eindeutig unwirksame Klauseln sind im Artikel „Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten“ aus der [Zeitschrift für das Fürsorgewesen 9/09 Seite 193 ff.](#) zu finden.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne für Renovierungen zivilrechtlich unwirksam.

Forderungen auf der Basis unwirksamer Klauseln sind unabhängig von ihrer Höhe unangemessen (BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R).

#### 2.4.5.2 Einzugsrenovierungen

Bei der Einzugsrenovierung geht es um die Herstellung der grundsätzlichen Wohnbarkeit der neuen Wohnung. Dementsprechend ist das neue Jobcenter zuständig. Kosten für Einzugsrenovierungen gehören ebenfalls grundsätzlich zu den einmaligen Bedarfen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und sind als Beihilfe zu gewähren.

**Voraussetzungen für die Übernahme bei Einzugsrenovierung**

Es werden keine Einzugsrenovierungen übernommen, wenn für die neue Wohnung keine Zusicherung erteilt wurde, weil entweder der Umzug nicht erforderlich war oder die Kosten für die neue Wohnung nicht angemessen sind (vgl. zur Angemessenheit LSG NRW v. 15.07.2009, Az.: L 7 B 167/09 AS).

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen (vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

1. Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die „**Bewohnbarkeit**“ der Unterkunft herzustellen. Hierbei ist von einer Wohnungsausstattung auszugehen, die einem einfachen Wohnstandard entspricht. Hierzu gehören auch im unteren Wohnungssegment u.a. ein einfacher Bodenbelag, Tapeten und Farbe.
2. Alsdann ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung **ortsüblich** ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen. Bei Wohnungen im Kreis Gütersloh ist grundsätzlich davon auszugehen.
3. Zuletzt gilt es zu klären, ob die Renovierungskosten **der Höhe nach** im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren. Dazu wird auf Ziffer 2.4.5.5 verwiesen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 2.4.5.3 Auszugsrenovierung (= Schönheitsreparatur bei Auszug)

Bei einer Auszugsrenovierung handelt es sich um Schönheitsreparaturen, die bei einem Auszug fällig werden. Kosten für Auszugsrenovierungen gehören ebenfalls grundsätzlich zu den einmaligen Bedarfen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und sind als **Beihilfe** zu gewähren. Für die Übernahme der Kosten einer Auszugsrenovierung ist das alte Jobcenter zuständig.

**Auszugsrenovierungen**

Die Übernahme der Auszugsrenovierungskosten ist grundsätzlich auch möglich bei **Unangemessenheit der (bisherigen) Unterkunft**. Eine Übernahme der Kosten für die Auszugsrenovierung ist insbesondere auch möglich, wenn sie zur Kostensenkung bei Auszug aus einer im Übrigen unangemessen teuren Wohnung entstehen (BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R). Dies gilt ebenso für einen Umzug der leistungsberechtigten Person aus einer unangemessenen Wohnung in eine andere unangemessene Wohnung, die aber insgesamt günstiger als die bisherige Wohnung ist.

**Voraussetzungen**

Eine Übernahme der Kosten für die Auszugsrenovierung aus einer **bisherigen angemessenen Wohnung** erfolgt jedoch nur, wenn der Umzug in die neue Wohnung **erforderlich und die neue Wohnung angemessen** ist. Das neue Jobcenter ist entsprechend zu beteiligen.

Die Übernahme der Kosten der Auszugsrenovierung ist in mehreren Schritten zu prüfen:

1. Haben sich die Kosten für laufend durchzuführende mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen aufgestaut, d.h. liegt tatsächlich eine notwendige Auszugsrenovierung vor?

Hat die leistungsberechtigte Person **wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht durchgeführt** und sind entsprechende Abnutzungen entstanden, so werden die Kosten für die Auszugsrenovierung übernommen.

**Bei regelmäßig durchgeführten laufenden Schönheitsreparaturen** kommt grundsätzlich keine Auszugsrenovierung in Betracht, es sei denn, der Leistungsberechtigte kann nachvollziehbar darlegen, dass die Abnutzungen durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

Unter **Schönheitsreparaturen** fallen nur Maßnahmen, die der Beseitigung von Mängeln dienen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (vgl. Ziffer 2.4.5.4).

Zudem muss der aktuelle Abnutzungszustand der Wohnung tatsächlich eine entsprechende Renovierung erfordern.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## 2. Sind diese Leistungen im Mietrecht ausdrücklich vorgesehen?

Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei laufenden Schönheitsreparaturen (vgl. Ziffer 2.4.5.1).

## 3. Sind die Kosten für die Auszugsrenovierung **der Höhe nach** zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der alten Unterkunft erforderlich?

Hierzu wird auf Ziffer 2.4.5.5 verwiesen.

### 2.4.5.4 Nicht zu übernehmende Kosten für Reparaturen oder Instandhaltungen

**Kleinere Reparaturen oder Instandhaltungen**, die z.B. durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind, sind bereits durch die **Regelleistung** abgegolten und im Rahmen des § 22 SGB II nicht zu übernehmen. Hier kommt ggf. ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht ([s. Voraussetzung unter FA der BA zu § 24 SGB II](#)).

**Keine Schönheitsreparaturen** bzw. **keine kleinere Reparaturen** sind insbesondere:

- a) Schönheitsrenovierungen und Reparaturen nach Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten,
- b) Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen,
- c) Streichen der Kellerräume, Reparatur von Türschlössern,
- d) größere Putzarbeiten am Mauerwerk,
- e) Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden,
- f) Auswechseln durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens,
- g) Austausch von Fensterscheiben,
- h) Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche,
- i) Ausbessern von Schäden am Fußboden,
- j) Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.

Diese Kosten sind vom Vermieter zu tragen und können dementsprechend nicht als Bedarf anerkannt werden.

Der Bedarf eines Hilfesuchenden, der aus einem Fehlgebrauch der Wohnung herrührt (**Messie**), gehört nicht zum Bedarf für Unterkunft und Heizung i.S.d § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Ebenso ist eine notwendige **Grundreinigung und Renovierung** einer Messie - Wohnung eher nicht auf der Grundlage von §§ 24 Abs. 1 Satz 1, 21 Abs. 6 Satz 1 SGB II zu regeln. Als Anspruchsgrundlage für das Aufräumen einer Messie-Wohnung kommt § 67 SGB XII i.V.m. § 4 der Verordnung zu § 69 SGB XII in Betracht, wobei die Entscheidung über Art und Maß der Hilfeleistung im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers steht. (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 08.03.2012 - L 13 AS 22/12 B ER).

Umfang

Keine Übernahme

Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die keine Schönheitsreparaturen darstellen

Messie-Wohnung

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 2.4.5.5 Übernahmefähige Kosten

Folgende Kosten können übernommen werden:

Übernahmefähige  
Beträge

Produkt	Abmaße, Fläche	Übernahmefähige Kosten
Raufasertapete	0,53 x 20 m (Euro-Rolle)	Preis pro Rolle 10,- €
Kleister für Raufaser	200 gr. (reicht für ca. 20 m <sup>2</sup> )	Preis pro Paket 7,50 €
Wand- oder Deckenfarbe	Dispersionsfarbe (Binderfarbe) 10 l (Deckkraft für ca. 60 m <sup>2</sup> )	Preis für 10 l 39,- €
Lackfarbe (für Türen, Fenster, Fußleisten, Heizkörper)	375 ml 750 ml (reicht für ca. 7 m <sup>2</sup> )	Preis pro Dose 10,- € Preis pro Dose 17,- €
Bodenbeläge	pro m <sup>2</sup>	8,- €
Pauschale für Kleinmaterial	Abdeckfolie, Pinsel, Malerrolle Lackwanne, Lackrolle Pinsel, Schmirgelpapier etc.	40,- €

Der sog. „[Renovierungsrechner](#)“ gibt einen Anhaltspunkt, ob die Kosten grundsätzlich angemessen sind. Er ist in KDN-sozial unter [Berechnungshilfen BfU Renovierungsbeihilfe](#) zu finden. Ein entsprechender Bewilligungsbescheid findet sich in KDN-sozial unter BfU\_Umzuege mit der Bezeichnung [22\\_Bewilligung\\_Renovierung](#). Die **zweckentsprechende Verwendung** der Beihilfe ist durch Kassenbelege nachzuweisen. Der Antrag befindet sich in KDN-sozial im Ordner BfU-Antraege unter [22\\_Antrag\\_Renovierungskosten](#).

### 2.4.6 Prüfschema

Notwendiger Bedarf/Rechtsgrundlage	Voraussetzung	Zuständigkeit
<b>Laufende Schönheitsreparaturen</b> § 22 Abs. 1 SGB II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietrechtlich wirksam vereinbart</li> <li>- Renovierung erforderlich</li> <li>- Renovierungskosten der Höhe nach angemessen</li> </ul>	Jobcenter zum Zeitpunkt der Bedarfentstehung
<b>Einzugsrenovierung</b> (sofern nicht lt. Mietvertrag oder Übergabeprotokoll renoviert übergeben) § 22 Abs. 1 SGB II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Wohnung angemessen und Umzug erforderlich</li> <li>- Mietrechtlich wirksam vereinbart</li> <li>- Erforderlich, um die Wohnbarkeit der neuen Wohnung herzustellen</li> <li>- Ortsüblich</li> </ul>	Jobcenter am Zuzugsort

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

	- Renovierungskosten der Höhe nach angemessen	
<b>Auszugsrenovierung</b> § 22 Abs. 1 SGB II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisherige Wohnung angemessen: Neue Wohnung angemessen und Umzug erforderlich</li> <li>- Bisherige Wohnung unangemessen: Umzug in die neue Wohnung erfolgt zur Senkung der Kosten</li> <li>- Mietrechtlich wirksam vereinbart</li> <li>- Renovierung erforderlich</li> <li>- Renovierungskosten der Höhe nach angemessen</li> </ul>	Jobcenter am Wegzugsort
<b>Kleine Schönheitsreparaturen/Beseitigung von Schäden</b> (durch nicht vertragsgemäßen Verbrauch) § 20 SGB II	- Kein übernahmefähiger Bedarf nach § 22 SGB II, da bereits im Regelsatz enthalten	Jobcenter zum Zeitpunkt der Bedarfserstellung
<b>Modernisierungsmaßnahmen/Instandhaltungsarbeiten</b>	- Kein übernahmefähiger Bedarf nach § 22 SGB II	Jobcenter zum Zeitpunkt der Bedarfserstellung
<b>Messie-Wohnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein übernahmefähiger Bedarf nach § 22 SGB II</li> <li>- Evtl. Bedarf nach § 67 SGB XII</li> </ul>	

### 2.4.7 Reservierungsgebühr bei Neubauwohnungen

Eine Wohnungsbaugenossenschaft schließt seit kurzem mit Mietern einer Neubauwohnung vor Abschluss des eigentlichen Mietvertrages „Vorverträge“ ab. Darin verpflichtet sich die Wohnungsbaugenossenschaft, eine Wohnung nach deren Fertigstellung an den Vertragspartner zu überlassen. Der (zukünftige) Mieter verpflichtet sich seinerseits, eine Reservierungsgebühr in Höhe von 500 Euro an die Wohnungsbaugenossenschaft zu entrichten. Nach Zustandekommen des Wohnungsmietvertrages wird diese Gebühr seitens der Wohnungsbaugenossenschaft mit der Miete des ersten Monats nach Mietbeginn verrechnet. Sollte durch die Kündigung des Mieters kein Wohnungsmietvertrag zustande kommen, behält die Wohnungsbaugenossenschaft die Reservierungsgebühr als Entschädigung für Aufwendungen und Ausfälle ein.

Die Übernahme dieser Reservierungsgebühr kann grundsätzlich als Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II erfolgen, wenn die Kostenübernahme für den erforderlichen Umzug in eine angemessene Wohnung als notwendig anzusehen ist. Die Bewilligung erfolgt als Beihilfe unter verschiedenen auflösenden Bedingungen (u.a. Ausscheiden aus dem Leistungsbezug). Sofern eine Verrechnung der Beihilfe mit

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

der ersten Mietzahlung nicht erfolgt, ist die Beihilfe vom Leistungsempfänger zu erstatten.

Ein entsprechender Muster-Bewilligungsbescheid steht in KDN-sozial im Ordner BfU\_Umzuege unter [22\\_Reservierungsgebuehr](#) zur Verfügung.

## VI. Direktzahlung an den Vermieter § 22 Abs. 7 SGB II

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 7 SGB II können die Bedarfe der Unterkunft und die Heizkosten direkt an die Drittzahlungsempfänger (Vermieter, Energielieferanten etc.) überwiesen werden.

**Direktzahlung an den Vermieter**

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sind an Dritte zu zahlen, wenn der Leistungsberechtigte hierauf einen **Antrag** stellt. Der Antrag befindet sich in KDN-sozial im Ordner BfU-Antraege unter [22\\_Antrag\\_Direktzahlung](#). Mit diesem Antrag erfolgt gleichzeitig eine datenschutzrechtliche Einwilligung der leistungsberechtigten Person nach § 67 b Abs. 1 und 2 SGB X.

**Antrag auf Direktzahlung einschl. datenschutzrechtliche Einwilligung**

Sie **sollen** an Dritte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

**Voraussetzungen**

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

Nach § 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II muss der kommunale Träger die leistungsberechtigte Person von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich benachrichtigen. Die **Informationspflicht** stärkt die Rechte der leistungsberechtigten Person und dient der Vermeidung von Wohnungslosigkeit sowie der Wohnungssicherung. Die leistungsberechtigte Person wird hierdurch darüber informiert, ab welchem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses vom kommunalen Träger erfüllt wird. Ein entsprechendes Informationsschreiben [22\\_Mitteilung\\_Direktzahlung\\_Rueckstaende](#) ist über KDN-sozial unter BfU\_Direktzahlung abrufbar.

**Informationspflicht**

Diese Regelung bezieht sich **nur auf die bewilligten BfU** und Heizung. Durch die leistungsberechtigte Person selbst zu tragende Anteile der Mietkosten können nicht ohne Einverständnis der leistungsberechtigten Person an den Vermieter überwiesen werden.

**Nur bewilligte BfU**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

In den Fällen, in denen die tatsächlichen Kosten die vom Leistungsträger gewährten Leistungen übersteigen oder ein Familienmitglied nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört, deckt die Zahlung des Leistungsträgers die bestehende Forderung nicht. Mit Einverständnis der leistungsberechtigten Personen ist eine Direktzahlung weiterer Kosten an den Vermieter bzw. Empfangsberechtigten zulässig. Diese Einverständniserklärung kann jederzeit widerrufen werden.

**Vereinbarung für  
weitere Zahlungs-  
gen**

Durch die zeitweilige Übernahme der Mietzahlungen tritt das Jobcenter Kreis Gütersloh nicht in den Mietvertrag der leistungsberechtigten Person ein und ist nicht verpflichtet, die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen. Dies gilt auch dann, wenn dem Vermieter gegenüber garantiert wurde, dass die Miete solange direkt gezahlt wird, wie der Mieter einen entsprechenden Leistungsanspruch besitzt.

Auch kommt **kein direktes Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Leistungsträger** zustande, das dem Vermieter einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Leistungsträger vermittelt. Es wird lediglich eine Empfangsberechtigung des Vermieters begründet. Es werden keine Rechte und Pflichten gegenüber dem Jobcenter begründet.

Falls eine Direktzahlung an den Vermieter eingestellt wird (z.B. weil der Leistungsberechtigte aus dem Leistungsbezug ausscheidet) sollen sowohl der Mieter ([Info\\_Einstellung\\_Mieter](#)) als auch der Vermieter ([Info\\_Einstellung\\_Vermieter](#)) mit den in KDN-sozial unter BfU\_Direktzahlung eingestellten Anschreiben informiert werden. Alternativ dazu gibt es einen [Textbaustein „EinstellungDirektzahlung“](#), der für den Änderungsbescheid in KDN-sozial ausgewählt werden kann. Zudem wurde im Aufhebungsbescheid 48\_Aufhebung ein Auswahlfeld „Hinweis Direktzahlung“ eingefügt, das ebenfalls alternativ verwendet werden kann. Damit soll verhindert werden, dass bei der Einstellung von derartigen Direktzahlungen Mietschulden entstehen, weil der Mieter seiner Verpflichtung nicht nachkam und der Vermieter sich darauf verließ, dass das Jobcenter die Miete weiter direkt zahlt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen erhält der Vermieter über die Einstellung der Direktzahlung hinaus keine näheren Informationen.

**Einstellung der  
Direktzahlung an  
den Vermieter**

Wenn eine Direktzahlung der Miete an den Vermieter gemäß § 22 Abs. 7 SGB II erfolgen soll ist zu beachten, dass der Vermieter über die Verarbeitung seiner Daten in Kenntnis gesetzt werden muss. Für die Verarbeitung des Namens und der Kontonummer hält der Bundesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit lt. seinem Rundschreiben Nr. 7 zum Datenschutz in den gemeinsamen Einrichtungen (Jobcenter) vom 28.06.2021 eine gesonderte Benachrichtigung für erforderlich, da der Vermieter durch den Erhalt der Zahlung Kenntnis von der Verarbeitung erhält. Allerdings seien die weiteren Voraussetzungen des Art. 14 DSGVO zu erfüllen. Das Jobcenter muss daher **dem Vermieter** in entsprechenden Fällen **eine Datenschutzerklärung zukommen lassen**. Dieses erfolgt durch Übersendung des Flyers „Hinweisblatt für Vermieter“ an den Vermieter, welcher in KDN-sozial [im Ordner BfU\\_All-](#)

**Datenschutz des  
Vermieters bei Di-  
rektzahlung**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**gemein** eingestellt ist. Die leistungsberechtigte Person hat der Information des Vermieters mit seinem Antrag auf Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 - **22\_Antrag\_Direktzahlung** - zugestimmt bzw. in Fällen des § 22 Abs. 7 Satz 2 ist die Direktzahlung erforderlich, um eine zweckentsprechende Verwendung der Leistung sicherzustellen.

Bei Anfragen von Vermietern, aber auch z.B. Miteigentümern einer Hausgemeinschaft, sind die strengen datenschutzrechtlichen Bestimmungen zur Wahrung des Sozialgeheimnisses – § 35 SGB I – zu beachten.

### Auskünfte an den Vermieter

Jegliche Auskünfte, auch soweit eine Abtretungserklärung/Direktzahlung vorliegt, sind datenschutzrechtlich nicht möglich. Auch im Beschwerdefall ist konsequent auf den Datenschutz zu verweisen. Verstöße gegen den Datenschutz können für das Jobcenter empfindliche Folgen haben, z.B. Schadensersatzpflicht.

Eine Entbindung des Datenschutzes kann **nur von der leistungsberechtigten Person selbst** ausgestellt werden. Dem leistungsberechtigten Mieter kann bei Bedarf in Einzelfällen (z.B. zur Klärung von Auszahlungsmodalitäten bei der Direktzahlung oder Unstimmigkeiten bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen) eine datenschutzrechtliche Einwilligung zugesendet werden, die dieser ausfüllt und unterschreibt. In diesen Fällen ist die leistungsberechtigte Person darauf hinzuweisen, dass diese jederzeit widerrufbar ist. Die **Datenschutzrechtl\_Einwilligung\_Vermieter\_NEU** ist ebenfalls in KDN-sozial unter **BfU\_Direktzahlung** eingestellt.

Bei **Kontaktaufnahme des Jobcenters mit dem Vermieter** sind die Voraussetzungen des Art. 14 DSGVO zu erfüllen. Das Jobcenter muss daher dem Vermieter in entsprechenden Fällen eine Datenschutzerklärung zukommen lassen. Dieses erfolgt durch Übersendung des Flyers „**Hinweisblatt für Vermieter**“ an den Vermieter, welcher in KDN-sozial im Ordner **BfU\_Allgemein** eingestellt ist.

In dem Flyer „**Hinweisblatt für Vermieter**“ werden Nachfragen von privaten Vermietern aufgegriffen. Typische Fragen sind z.B.: Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Jobcenter und dem Vermieter? Ist eine Zustimmung des Jobcenters bei einem Wohnungswechsel erforderlich? Erfährt der Vermieter die neue Adresse des ausgezogenen Mieters vom Jobcenter? Wer kommt für Schäden in der Wohnung auf? **Zudem wurde der Flyer um einen Hinweis auf die vom Vermieter beim Jobcenter verarbeiteten bzw. gespeicherten Daten ergänzt.** Die Hinweise für Vermieter sind auch auf der Homepage des Jobcenters unter <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/jobcenter/buergerinnen-und-buerger/geld-fuer-leben-und-wohnen/geld-zum-wohnen/#Vermieter> veröffentlicht.

### Hinweisblatt für private Vermieter

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## VII. Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II

### 1. Allgemeines zu Schulden

Der eigentliche Grundantrag oder Weiterbewilligungsantrag auf Leistungen nach dem SGB II umfasst keinen Antrag auf Übernahme der Zahlungsrückstände für Heiz-, Betriebs- oder Stromkosten. Hierzu ist ein gesonderter Antrag erforderlich. Dieser muss aufweisen, dass der Hilfebedürftige trotz bisheriger Leistungen nicht in der Lage ist, die Zahlungsrückstände zu tilgen und seine Unterkunft somit zu sichern. Die Notwendigkeit der Übernahme muss gegenüber dem Jobcenter ausgedrückt werden (vgl. Urteil des BSG vom 17.06.2010 – B 14 AS 58/09 R, Rdnr. 14).

**Antragserfordernis**

Im Rahmen der allgemeinen Beratungspflicht sind dem Leistungsberechtigten alle Möglichkeiten darzulegen und ggf. auch ein Darlehen anzubieten.

Entsprechende Antragsvordrucke sind in KDN-sozial im Ordner [BfU\\_Antraege](#) eingestellt.

Über eine mögliche Übernahme kann erst entschieden werden, wenn dem Jobcenter durch den Antrag die Schuldensituation der vorsprechenden Person bekannt wird. Aufgrund von verschiedenen Rechtsgrundlagen ist es möglich, dass Schulden, die vor dem Leistungsbezug und/oder während des Leistungsbezugs entstanden sind, übernommen werden.

**Zeitliche Zuständigkeit**

### 2. Mietrückstände und Nachforderungen aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung (auch Heizstrom)

#### 2.1 Allgemeines

Im Einzelfall können oder sollen Mietschulden oder auch Energie-/Wasser-/Heizkostenrückstände übernommen werden.

**Übernahme von Schulden**

Die Geldleistungen sollen als **Darlehen** nach § 22 Abs. 8 SGB II an die mietvertraglich verpflichteten leistungsberechtigten Personen bewilligt werden (vgl. Aufrechnung des Darlehens unter Ziffer V. 2.4.2). Die Auszahlung des Darlehens erfolgt grundsätzlich an den Gläubiger.

Die Höhe der Leistung bemisst sich dabei an dem Betrag der notwendig ist, um die **Wohnungslosigkeit** des Leistungsempfängers zu vermeiden. Das ist bei Mietrückständen der Betrag, durch den die außerordentliche Kündigung obsolet wird und einer Energiesperre der Betrag, welcher für die Fortsetzung der Energielieferung benötigt wird.

Die **Nichtzahlung einer Mietkaution** kann nach § 559 Abs. 2a BGB einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung darstellen. Eine Nichtzahlung kann aber nur zu einer Kündigung des Mietvertrages führen wenn sie innerhalb einer angemessenen Frist i.S. v. § 314 Abs. 3 BGB erfolgt. In der zivilrechtlichen Rechtsprechung wird bereits bei einem Abwarten von 10

**Übernahme einer offenen Mietkaution aufgrund Kündigung möglich**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Monaten seit der Kenntnis der Nichtzahlung der Kautions bis zur Kündigung davon ausgegangen, dass diese Verspätung nicht mehr als angemessen für eine fristlose Kündigung anzusehen ist. Eine Übernahme der offenen Mietkaution kann somit im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II als Mietschulden erfolgen.

### 2.2 Voraussetzungen für die Übernahme:

- Laufende Kosten für Unterkunft und Heizung werden erbracht bzw. es besteht ein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II (ansonsten bei Mietschulden mögl. Übernahme nach § 36 SGB XII)
- Sicherung der Unterkunft oder vergleichbare Notlage bzw. Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Gerechtfertigte Schuldenübernahme
- Notlage kann nicht durch den Einsatz von geschütztem Vermögen (Grundfreibetrag und Anschaffungspauschale nach § 12 Abs. 2 SGB II) beseitigt werden

#### Voraussetzungen

Nicht gerechtfertigt ist grundsätzlich eine Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft. Hierbei ist auf die konkrete Angemessenheit der Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls abzustellen.

Die vergleichbare Notlage kommt in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleich:

#### Vergleichbare Notlage

- rückständige Heizkosten, wenn sonst die Energielieferungen eingestellt werden oder der Verlust der Wohnung droht
- rückständige Wasser/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht
- rückständige Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Einstellung der Lieferung droht

Die Leistung nach § 22 Abs. 8 Satz 1 ist grundsätzlich eine Kann-Leistung, währenddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht. Das bedeutet, dass Satz 1 einen großen Ermessensspielraum einräumt, dieses Ermessen sich nach Satz 2 jedoch in der Regel auf Null reduziert, wenn existenzhaltende Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, weil Obdachlosigkeit droht.

#### Ermessensleistung

Im Hinblick auf eine evtl. Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II wird auf Kapitel VI. verwiesen.

### 2.3 Nicht gerechtfertigte Übernahme

Gerechtfertigt ist die Schuldenübernahme nicht, wenn:

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei übermäßigem Stromverbrauch oder bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
- Abschlüsse nicht geleistet werden im Vertrauen darauf, dass das Jobcenter diese später übernimmt (LSG Rheinland-Pfalz, 27.12.2020, L 3 AS 557/10 B ER),
- die Leistung zur Sicherung einer **unangemessenen Unterkunft** eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis, schwere Erkrankung),
- wenn die leistungsberechtigte Person nicht glaubhaft macht, dass sie die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat: Im Rahmen der Selbsthilfe kann der leistungsberechtigten Person in Einzelfällen beispielsweise zumutbar sein:
  - sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Energieanbieter zu bemühen
  - zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obliegen im Prozess bestehen (nicht aber in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt),
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

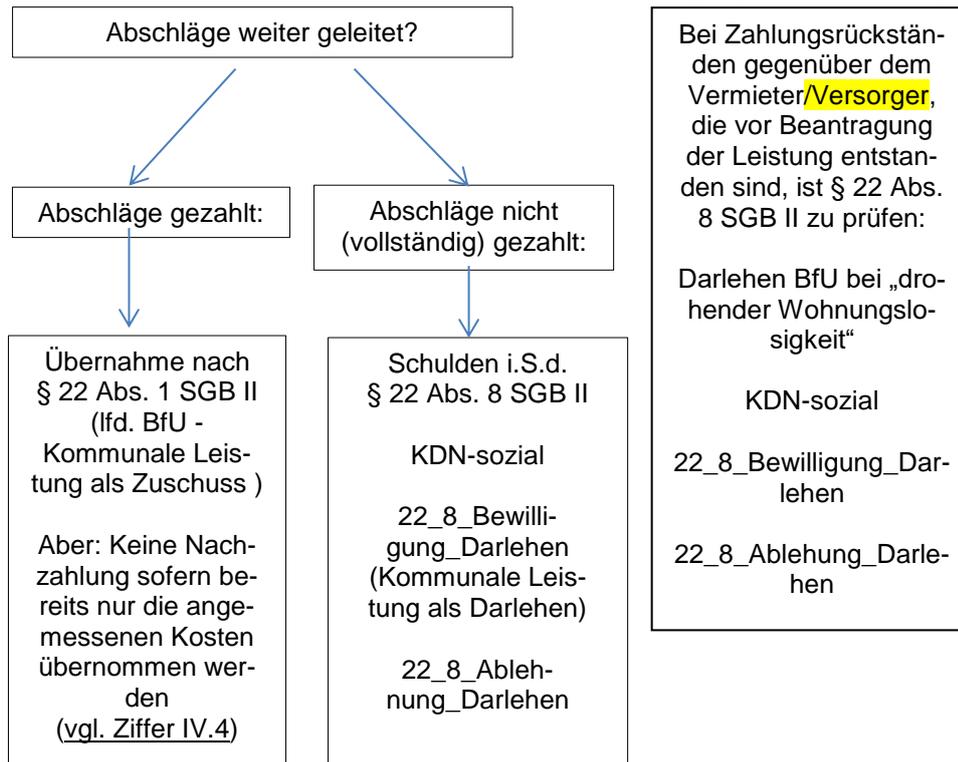
Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## 2.4 Prüfschema

### Nachforderungen aus einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung (auch Heizstrom)

Während des Leistungsbezugs:

Vor Leistungsbezug:  
(Sog. „Altschulden“)



Die Vordrucke befinden sich in KDN-sozial im Ordner [BfU-Schuldeneübernahme](#).

## 2.5 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug

Nach § 543 BGB ist bei einer **fristlosen** Kündigung wegen Zahlungsverzugs (in Höhe von **2 Monatsmieten**) eine vorherige Mahnung nicht notwendig, auch sind keine Fristen einzuhalten, d.h., die Kündigung kann fristlos erfolgen. Durch eine Erklärung des Leistungsträgers gegenüber dem/der Vermieter/in, dass der gesamte Miet-Rückstand übernommen wird, kann die Kündigung unwirksam gemacht werden. Auch nach Anhängigkeit der Räumungsklage besteht gem. § 569 **Abs. 3 Nr. 2** BGB noch diese Möglichkeit. Voraussetzung ist, dass die Einstandserklärung des Leistungsträgers den Vermieter **innerhalb von zwei Monaten** nach Anhängigkeit der Räumungsklage erreicht. Dies gilt lediglich dann nicht, wenn bereits innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt worden ist und die Kündigung ebenfalls nur durch die nachträgliche Zahlung unwirksam geworden ist. Zudem müssen sämtliche Mietrückstände nebst der laufenden Nutzungsentschädigung ab Zugang der fristlosen Kündigung an den Vermieter gezahlt werden bzw. der öffentliche Träger muss sich zur Zahlung verpflichten.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Zu beachten ist, dass durch Nachzahlung nur eine außerordentliche Kündigung geheilt werden kann, über die Rücknahme der ordentlichen Kündigung muss mit dem Vermieter verhandelt werden.

Zwar kann auch nach Ablauf dieser Frist oder bei einer bereits zuvor schon einmal erfolgten Kündigung noch mit dem Vermieter über eine Rückzahlung der Mietschulden und des Weiterbestehens des Wohnverhältnisses verhandelt werden, wenn dieser aber auf Räumung besteht, ist der Wohnungsverlust nicht mehr zu verhindern.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen eine sehr hohe Priorität haben soll. Dies trifft insbesondere zu, wenn der Wohnraum erhaltenswert ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einem Erfolg der Räumungsklage im Zweifel keine bzw. nicht zum notwendigen Termin eine adäquate Ersatzwohnung nachgewiesen werden kann und deshalb unter Umständen auf eine zu teure Wohnung zurückgegriffen werden muss. Dieses ist weder im Sinne des säumigen Mieters noch des Leistungsträgers.

Sofern die Rückstände nicht in Höhe von 2 Monatsmieten bestehen sind die Voraussetzungen zur Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II nicht erfüllt, da keine Wohnungslosigkeit droht.

## **2.6 Räumungsklage**

Bei Räumungsklagen ist das Amtsgericht nach § 22 Abs. 9 S. 1 SGB II verpflichtet, dem örtlich zuständigen Grundsicherungsträger oder der von ihm beauftragten Stelle (z.B. Fachstelle für die Betreuung von Wohnungsnotfällen) die näheren Umstände einer Räumungsklage mitzuteilen. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf der Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht, d.h. nicht auf seinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten (z.B. Aufrechnung wegen geltend gemachter Mängelansprüche).

Allein die Nichtzahlung der Prozesskosten eines wegen § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB für erledigt erklärten Räumungsprozesses berechtigt den Vermieter nicht nach § 573 I, II Nr.1 BGB zur ordentlichen Kündigung. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist für den Vermieter nicht unzumutbar, da er davon ausgehen kann, dass er durch die Mietübernahme durch den Träger hinreichend vor weiteren Leistungsausfällen geschützt ist.

Geht eine Mitteilung des Gerichts über eine Räumungsklage ein, ist zwingend Kontakt (schriftlich/ telefonisch) mit der leistungsberechtigten Person aufzunehmen. Die Ursache der Räumungsklage ist zu erörtern. Es soll gemeinsame eine Lösung erarbeitet werden, die das Ziel hat, den Wohnraum zukünftig zu sichern. Soweit Familien mit Kindern von einer Räumungsklage betroffen sind, ist Kontakt mit dem zuständigen Jugendamt aufzunehmen.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 3. Stromschulden

#### 3.1 Abschlagszahlungen an das Versorgungsunternehmen

Die Kosten für Strom/Haushaltsenergie (z. B. Kochenergie, Beleuchtung, etc.) sind aus den Leistungen zur Deckung des Regelbedarfs zu bestreiten (vgl. § 20 Abs. 1 SGB II). Die Abschlagszahlungen an den Stromversorger soll die leistungsberechtigte Person grundsätzlich selbst abführen. Dabei wird an die Eigenständigkeit der leistungsberechtigten Person appelliert, ihren Regelbedarf selbständig zu verwalten. Zu dieser Selbständigkeit gehört ebenso, einen Teilbetrag aus dem Regelbedarf anzusparen, um eine mögliche Nachforderung an Stromkosten begleichen zu können.

Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn die leistungsberechtigte Person sich unwirtschaftlich verhalten und/oder den Regelbedarfsanteil für Haushaltsenergie nicht zweckentsprechend verwendet hat. Gemäß § 24 Abs. 2 SGB II können in diesen Fällen die laufenden Abschlagszahlungen auch ohne die Zustimmung der leistungsberechtigten Person in Höhe des im Regelbedarf enthaltenen Anteils an Haushaltsenergie an das Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden. Sie sollen insbesondere dann direkt vom Jobcenter gezahlt werden, wenn bereits Zahlungsrückstände bestehen.

Darüber hinaus können diese Beträge nur mit Einverständnis der leistungsberechtigten Person von ihren Leistungen einbehalten und unmittelbar vom Jobcenter an das Energieversorgungsunternehmen überwiesen werden.

Bei der Direktzahlung ist im Verwendungszweck anzugeben, dass es sich bei den Beträgen um „laufender Abschlag Strom“ handelt, damit keine Verrechnung durch den Stromanbieter mit bestehenden Schulden erfolgt.

#### 3.2 Stromkosten für Heizung

Sofern mit Strom geheizt wird stellt dies einen Heizbedarf i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II dar. Falls hieraus Schulden bestehen oder drohen, ist eine Beurteilung im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II erforderlich (vgl. dazu VII. Ziffer 2).

#### 3.3 Stromkosten für Haushaltsenergie

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass von der Vorschrift des **§ 24 Abs. 1 S. 1 SGB II** nur einmalige, nicht laufende oder wiederkehrende Bedarfe erfasst werden, die vom Regelbedarf i.S.v. § 20 Abs. 1 S. 1 SGB II mit umfasst werden (vgl. BSG Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 63/09 R, Rn 16 m.w.N.). Energiekostenschulden werden von der Vorschrift des § 24 Abs. 1 S. 1 SGB II nicht erfasst, sondern stellen Schulden i.S.v. **§ 22 Abs. 8 SGB II** dar, wenn die Energiekostenrückstände auf eine zweckwidrige Verwendung des gewährten Regelbedarfs bzw. auf Verbindlichkeiten, die vor dem Bezug von Leistungen fällig geworden sind,

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

zurückzuführen sind (Beschluss des LSG NRW vom 22.04.2013, L 19 AS 561/13).

### **3.3.1 Für während des Leistungsbezugs aufgelaufene Stromschulden bei weiter geleiteten Abschlägen**

Stromkosten für Haushaltsenergie sind grundsätzlich mit dem Regelbedarf abgegolten. Erforderliche Nachzahlungen hierfür aufgrund der Jahresendabrechnung sind daher grundsätzlich aus der laufenden Regelleistung zu zahlen. Dies gilt grundsätzlich auch für während des Leistungsbezugs aufgelaufene Stromschulden, die bei gezahlten Abschlägen und beispielsweise Mehrverbrauch entstanden sind. In diesen Fällen kommt eine **Darlehensgewährung im Rahmen des § 24 Abs. 1 SGB II** in Betracht, wenn der Bedarf unabweisbar ist (Sperrung der Stromversorgung droht) und nicht auf andere Weise gedeckt werden kann. Auf „andere Weise“ kann der Bedarf z.B. auch gedeckt werden, indem die leistungsberechtigte Person eine Ratenzahlung mit dem Versorgungsunternehmen vereinbart (vgl. Ziffer 24.2 der FA der BA zu § 24 SGB II).

§ 24 Abs. 1 Satz 1 SGB II schreibt zwingend vor, dass bei einem unabweisbaren Bedarf die Leistungen nur als Darlehen gewährt werden können, eine zuschussweise Leistung ist nicht vorgesehen.

Ein entsprechender Darlehensbescheid ist in KDN-sozial im Ordner abW-Leistungserbringung unter der Bezeichnung [24\\_1\\_Darlehn\\_unabweisbarerBedarf](#) eingestellt. Dort findet sich auch ein entsprechender [Ablehnungsbescheid](#).

### **3.3.2 Für während des Leistungsbezugs aufgelaufene Stromschulden bei nicht weiter geleiteten Abschlägen (zweckwidrige Verwendung des Regelbedarfs)**

Sofern Stromschulden für Haushaltsenergie während des Leistungsbezugs aufgrund einer zweckwidrigen Verwendung des Regelbedarfs entstanden sind (nicht gezahlte Abschläge), wird diese Konstellation nicht von § 24 SGB II erfasst.

Wenn solche Schulden dazu führen, dass der Energieversorger die Einstellung/Sperrung der Energieversorgung konkret ankündigt bzw. bereits durchgeführt hat, handelt es sich um „eine mit der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage“, so dass dann **§ 22 Abs. 8 SGB II analog** anzuwenden ist (Einzelheiten siehe unter [Ziffer VII.2](#)). Eine Übernahme der Stromkosten als Darlehen erfolgt insofern ausnahmsweise als kommunale Leistung.

Ein entsprechender Darlehensbescheid ist in KDN-sozial im Ordner BfU\_Schuldenuibernahme unter der Bezeichnung [22\\_8\\_Bewilligung Darlehen](#) bzw. ein Ablehnungsbescheid unter [22\\_8\\_Ablehnung\\_Darlehen](#) eingestellt.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 3.3.3 Für vor der Beantragung von Leistungen aufgelaufene Stromschulden („Altschulden“)

Falls Stromschulden für Haushaltsenergie, die bereits vor der Beantragung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II vorlagen, dazu führen, dass der Energieversorger die Einstellung/Spernung der Energieversorgung konkret ankündigt bzw. bereits durchgeführt hat, handelt es sich um „eine mit der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage“, so dass dann **§ 22 Abs. 8 SGB II analog** anzuwenden ist (Einzelheiten siehe unter Ziffer VII.2). Eine Übernahme der Stromkosten als Darlehen erfolgt insofern ausnahmsweise als kommunale Leistung.

Ein entsprechender Darlehensbescheid ist in KDN-sozial im Ordner BfU\_Schuldenuebernahme unter der Bezeichnung [22\\_8\\_Bewilligung Darlehen](#) bzw. ein Ablehnungsbescheid unter [22\\_8\\_Ablehnung\\_Darlehen](#) eingestellt.

Zu den „Altschulden“ gehören auch Nachzahlungsverpflichtungen, die sich aus einer vor Antragstellung eingegangenen Jahresabrechnung ergeben; dies gilt nicht, wenn die Forderung erst im Bedarfszeitraum fällig wird.

### 3.3.4 Anträge auf Übernahme von Energiekosten in nicht laufenden Leistungsfällen

Spricht eine Person wegen rückständiger Energiekosten vor, die z.Z. keine Leistungen nach dem SGB II erhält, aber dem Grunde nach anspruchsberechtigt wäre, ist in einem ersten Schritt der tatsächliche Anspruch auf laufende Leistungen zu prüfen. Diese Berechnung gehört zwingend zur umfassenden Beratungspflicht.

Stellt sich heraus, dass ein SGB II-Anspruch besteht, ist über den Antrag auf Übernahme der rückständigen Energiekosten zu entscheiden.

Besteht kein SGB II-Anspruch, ist die Person an den SGB XII-Träger zu verweisen und auf die entsprechenden Hilfemöglichkeiten hinzuweisen.

### 3.3.5 Mischfälle SGB II und XII

Werden für eine Haushaltsgemeinschaft Leistungen nach dem SGB II und Leistungen nach dem SGB XII gewährt, sollte der Energiekostenrückstand **kopfanteilig** von den jeweiligen Sozialleistungsträgern als Darlehen oder Beihilfe übernommen werden. Es ist zwingend erforderlich, dass von beiden Sozialleistungsträgern gleich lautende Entscheidungen getroffen werden. Insofern hat eine **Absprache** zu erfolgen, die alleinige Entscheidung und Abwicklung durch einen der beiden Leistungsträger ist nicht möglich.

Um das Entstehen weiterer Energiekostenrückstände zu vermeiden, sollte in derartigen Fällen jeder der beiden Sozialleistungsträger jeweils den anteiligen monatlichen Teilbetrag von den Leistungen einbehalten und an den Energieversorger überweisen. Für den Fall, dass eine der beiden

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Leistungen eingestellt wird, ist der jeweilige andere Leistungsträger zu informieren.

### **3.3.6 Voraussetzung für die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II analog**

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können im Rahmen des Ermessens auch Stromschulden als Darlehen nach § 42 a SGB II übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Das Ermessen ist gemäß Satz 2 dann im Sinne einer positiven Übernahmeentscheidung gebunden, wenn die Schuldenübernahme gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Dabei stellt eine Energiesperre die faktische Unbewohnbarkeit der Wohnung und somit eine drohende Wohnungslosigkeit dar. Eine drohende Wohnungslosigkeit ist nicht gegeben, wenn eine andere angemessene Unterkunft konkret verfügbar und anzumieten ist (BSG vom 17.06.2010 – B 14 AS 58/09).

Wenn keine Wohnungslosigkeit droht, handelt es sich allenfalls um eine mit der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage nach Satz 1.

Voraussetzung für die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II analog ist, dass ALG II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird. Ausreichend ist ein Anspruch auf die Leistung, über den Leistungsanspruch muss noch nicht positiv entschieden sein. Personen, die aufgrund der Einkommens- oder Vermögensverhältnisse keinen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung haben, sind an den Träger der Leistungen nach dem SGB XII zu verweisen. Im Rahmen der gesetzlichen Formulierung „soweit, dies zur Sicherung ... gerechtfertigt ist“ kommt auch eine Übernahme von Teilbeträgen in Betracht.

Zudem ist eine Prüfung der **vorrangigen Selbsthilfemöglichkeiten** erforderlich. Hierbei sind strenge Maßstäbe anzulegen, so dass z.B. die Verwertung von grundsätzlich geschütztem Vermögen oder der Einsatz von beim Einkommen unberücksichtigten Freibeträgen als Selbsthilfemöglichkeit gefordert werden kann. Bei Haushaltsgemeinschaften mit Personen, die wegen ausreichendem Einkommen keine Sozialleistungen erhalten, muss vermutet werden, dass eine Hilfe von diesen geleistet wird. In nicht laufenden Fällen oder in Fällen mit geringem Anspruch wegen sonstigem Einkommen ist auch auf die Möglichkeit einer Kreditaufnahme am freien Kapitalmarkt hinzuweisen. Auch der Wechsel des Energieanbieters oder der Wohnung kann in Betracht kommen.

**Selbsthilfemöglichkeiten**

Die Ermessensprüfung ist in der Akte zu dokumentieren.

### **3.3.7 Schuldenübernahme nicht gerechtfertigt**

Vgl. dazu Ziffer VII.2 – nicht gerechtfertigte Übernahme

**Nicht gerechtfertigte Übernahme**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### **3.3.8 Möglichkeiten zur Abwendung eines Darlehens/Ratenzahlung des Energieversorgers**

Wenn die Möglichkeit besteht, mit dem Energieversorger eine Ratenzahlung über die Zahlungsrückstände zu vereinbaren, wird keine Leistung seitens des Jobcenters übernommen. Das gleich gilt, wenn bereits eine Ratenzahlung vereinbart worden ist.

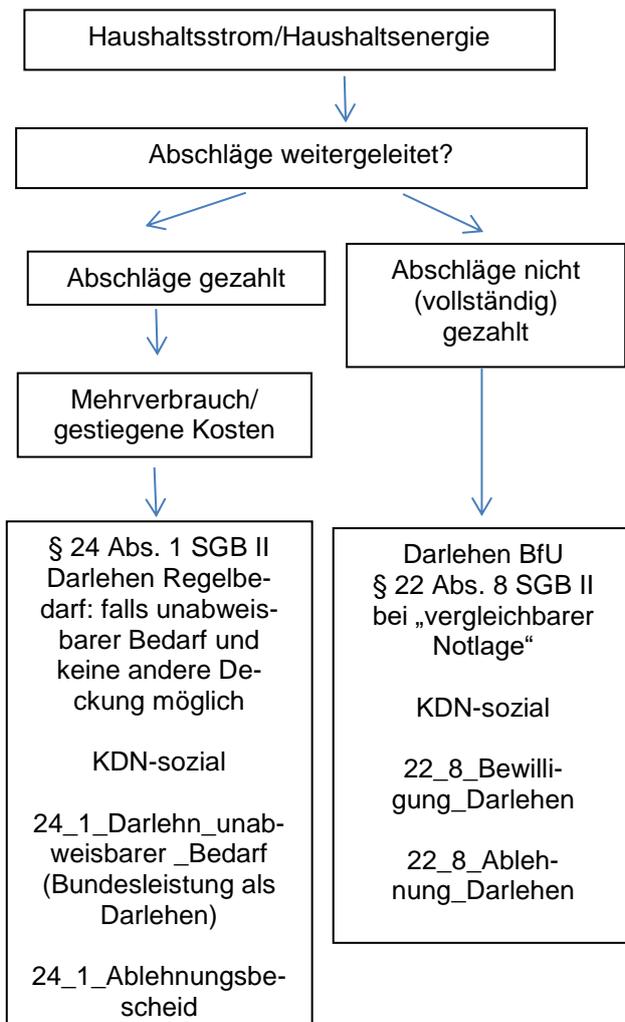
Des Weiteren ist ebenfalls keine Leistung des Jobcenters erforderlich, wenn die Einstellung der Leistung seitens des Energieversorgers durch einen Wechsel des Energieversorgers verhindert werden kann.

Die Unterbrechung darf nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen. In § 19 Abs. 2 Satz 4 der StromGKV wird dies ausdrücklich dahingehend konkretisiert, dass die Energiekunden mit Zahlungsverpflichtungen von mindestens 100 Euro in Verzug sind. Ein Zusammenrechnen der Zahlungsrückstände für Gas und Strom ist in der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGKV) und der Gasgrundversorgungsverordnung (GasGKV) nicht vorgesehen (SG Nürnberg, Beschluss vom 06.02.2009, S 20 AS 95 (09 ER)). Eine Versorgungsunterbrechung ist zudem ausgeschlossen, wenn die Kunden darlegen, dass sie ihren Verpflichtungen zur Zahlung der laufenden Vorauszahlungen sowie eines Beitrags zur Schuldentilgung nachkommen. Dies kann z.B. geschehen, indem der Träger von Grundsicherungsleistungen die laufenden oder künftigen Verpflichtungen von den Leistungen auf Wunsch der Leistungsberechtigten direkt an das Energieversorgungsunternehmen abzweigt. Diese Vereinbarung ist jedoch von den Leistungsberechtigten mit ihrem Energieversorgungsunternehmen selbst zu treffen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### 3.3.9 Prüfschema Stromschulden

Während des Leistungsbezugs:



Vor Leistungsbezug:  
(Sog. „Altschulden“)

Bei Stromschulden, die vor Beantragung der Leistung entstanden sind, ist § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen:  
Darlehen BfU bei „drohender Wohnungslosigkeit“  
KDN-sozial  
22\_8\_Bewilligung\_Darlehen  
22\_8\_Ablehnung\_Darlehen

Die Vordrucke befinden sich in KDN-sozial in dem [Ordner abwLeistungs-erbringung](#) und im Ordner [BfU-Schuldeneubernahme](#).

#### VIII. Unterstützungsleistungen bei Streitigkeiten mit dem Vermieter

Bei ungerechtfertigten Forderungen aus Mietverträgen oder auch im Falle einer mangelnden qualitativen Ausstattung von Wohnungen haben leistungsberechtigte Personen häufig Schwierigkeiten, gegen diese Missstände vorzugehen. Die Einschaltung eines Rechtsanwaltes oder auch die Mitgliedschaft in einem Mieterverein ist für diesen Personenkreis häufig finanziell nicht möglich. Um ungerechtfertigten Forderungen (z. B. aus Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen) und festgestellten Missständen bei den Unterkünften von Leistungsempfängern vor Ort wirksam

#### Streitigkeiten mit dem Vermieter

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

zu begegnen, ist es Aufgabe des Leistungsträgers, leistungsberechtigten Personen beratend zur Seite zu stehen und sie erforderlichenfalls bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu unterstützen.

Der Kreis Gütersloh und der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. haben daher eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Nach dieser Vereinbarung berät der Mieterbund OWL leistungsberechtigte Personen in mietrechtlichen Fragen, wenn ein mietrechtlicher Sachverhalt dazu Veranlassung gibt. Ein Ziel der Kooperation ist auch eine Entlastung der Sachbearbeitung von der Prüfung mietrechtlicher Probleme im Detail. Wenn nach Einschätzung des Jobcenters die Rechte des Mieters verletzt werden, können Leistungsberechtigte zukünftig unter Übernahme des Mitgliedsbeitrages durch das Jobcenter an den Mieterbund verweisen werden. Diese Möglichkeit sollte im Hinblick auf evtl. Einsparungen und auch die Stärkung der Rechte der Mieter intensiv genutzt werden.

**Kooperation mit  
dem Mieterbund  
OWL**

Eine entsprechende Orientierungshilfe ist als Anlage 5 beigefügt. In Zweifelsfällen ist die Frage, ob ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt, großzügig auszulegen. Vor Erteilung der für die Beratung durch den Mieterbund erforderlichen Zusicherung (Beratungsschein) über die Übernahme des Mitgliedsbeitrages ist grundsätzlich eine Absprache mit der Sachgebietsleitung notwendig und deren Einverständnis einzuholen.

Die Mitgliedschaft endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, automatisch nach Ablauf von 12 Monaten. Der Mitgliedsbeitrag für diesen Zeitraum beträgt seit dem 01.01.2015 63 € als einmaliger BfU und Heizung nach dem SGB II. Weitere Forderungen (wie beispielsweise die sonst fällige Aufnahmegebühr) werden nicht erhoben. Für leistungsberechtigte Personen, für die bereits eine Mitgliedschaft beim Mieterbund besteht, kann der Beitrag ebenfalls in Höhe von max. 63 € übernommen werden. Voraussetzung hierfür ist ein aktueller Beratungsbedarf sowie die Ausstellung einer (nachträglichen) Zusicherung.

In begründeten Einzelfällen kann die Mitgliedschaft beim Mieterbund auch für weitere 12 Monate übernommen werden, sofern das Anliegen noch nicht geklärt werden konnte oder ein neuer Sachverhalt aufgetreten ist.

**Mitgliedschaft  
über 12 Monate  
hinaus**

Gelegentlich kommt es vor, dass der eLB über die vom Jobcenter hinaus gewährte Mitgliedschaft in der Beitragsgruppe 2 zusätzliche Leistungen der Beitragsgruppe 1 (z.B. Hausbesuche) in Anspruch nehmen möchte. Dieser Wechsel in eine höhere Gruppe ist vom eLB eigenständig mit dem Mieterbund zu regeln und die zusätzlichen Kosten sind von ihm selbst zu tragen und mit dem Mieterbund abzurechnen.

**Zusätzliche Bei-  
träge**

Wenn ein mietrechtlicher Sachverhalt einer weitergehenden Prüfung bedarf, sollte die leistungsberechtigte Person in einem persönlichen Gespräch über eine mögliche Mitgliedschaft beim Mieterbund informiert werden und eine entsprechende datenschutzrechtliche Einverständniserklärung unterzeichnen. Nach den Vorschriften des SGB II ist eine leistungsberechtigte Person verpflichtet, alle Möglichkeiten zur Beendigung oder Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit auszuschöpfen. Dazu gehören auch

**Verfahrensab-  
lauf**

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

die Beantragung der Mitgliedschaft beim Mieterbund sowie die anschließende Zusammenarbeit mit dem Mieterbund. Mit einer Kopie der unterschriebenen Einverständniserklärung wird der leistungsberechtigten Person eine entsprechende Zusicherung ([22\\_Zusicherung\\_Mieterbund](#) in KDN-sozial unter BfU\_Allgemein) ausgehändigt. Eine Antragstellung beim Mieterbund durch die leistungsberechtigte Person sollte dann binnen eines Monats erfolgen, das entsprechende Datum ist in der Zusicherung aufzunehmen.

Eine Abrechnung durch den Mieterbund erfolgt vierteljährlich. Der fällige Betrag ist durch die zuständige Sachbearbeitung erst nach Anforderung durch die Grundsatzsachbearbeitung zu buchen. Der fällige Mitgliedsbeitrag i.H.v. 63 € ist in KDN-sozial direkt an den Mieterbund unter Angabe des Namens des Leistungsberechtigten unter dem Reiter „Unterk.“ mit dem **Unterkunftsschlüssel 121 (weitere tatsächliche Betriebskosten)** zu buchen. Sofern diese Leistung bereits gewährt worden ist, muss diese Leistung für einen Monat erhöht werden.

**Mitgliedsbeitrag**

**Buchung**

Sofern in Einzelfällen bei Bedarfsgemeinschaften sowohl Leistungen nach dem SGB II und XII gewährt werden, sind die Kosten aufzuteilen. Sofern die Zusicherung durch das Jobcenter erfolgt, wird eine Kopie der Rechnung an das SGB XII (Abteilung 3.3) weiter geleitet; sofern die Zusicherung durch Mitarbeiter des SGB XII erfolgte, wird eine Kopie der Rechnung an das Jobcenter weiter geleitet. Die Rechnung ist dann nach dem jeweiligen Anteil zu begleichen.

Die Tätigkeit des Mieterbundes bezieht sich nur auf die außergerichtlichen Beratungstätigkeiten. Sofern ein gerichtliches Verfahren der leistungsberechtigten Person gegen den Vermieter nach dem Beratungsergebnis des Mieterbundes angebracht wäre, kann dies jedoch aus rechtlichen Gründen nicht durch den Mieterbund selbst durchgeführt werden. Die Betroffenen sind hier auf ihren Anspruch auf Prozesskostenhilfe zu verweisen.

**Prozesskostenhilfe bei gerichtlichem Verfahren**

Neben dem Verweis an den Mieterbund stehen bei Streitigkeiten mit dem Vermieter weitere Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung:

**Weitere Handlungsmöglichkeiten**

- Beratung zur Selbsthilfe (Einsetzen für eine Mietminderung)
- Beratungshilfe (Beantragung beim zuständigen Amtsgericht)
- Prozesskostenhilfe (bei gerichtlichen Verfahren)
- Überweisung der Kosten der Unterkunft und Heizung auf ein „Anderkonto“ bei einer Rechtsanwaltskanzlei
- Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen an den Leistungsträger

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### **IX. Bestandsschutzfälle 2014**

Fälle, die vor der Änderung der Mietobergrenzen im Juni 2014 bewilligt wurden, sind sogenannte Bestandsschutzfälle 2014. Bis zu diesem Zeitpunkt orientierten sich die Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh an den Richtwerten der vorhandenen Mietspiegel im Kreis Gütersloh. Diese Richtwerte lagen wegen der bis zu diesem Zeitpunkt noch berücksichtigten Baualterklassen teilweise deutlich über den Richtwerten, die seit der Erstellung des schlüssigen Konzepts gültig sind.

### **Bestandsschutzfälle 2014**

Bei den Bestandsschutzfällen 2014 wurden zunächst keine Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Es wurden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der „alten“ angemessenen BfU inklusive der Betriebskostenpauschale von 1,94 Euro anerkannt (= Vergleichswert der „alten“ Angemessenheitsprüfung). Als Basis für zukünftige Angemessenheitsprüfungen sollte ein Vermerk in der Leistungsakte vorhanden sein.

### **Kein Kostensenkungsverfahren**

Die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt immer nach den neuen Werten (s. Anlage 3).

Ein sogenannter Bestandsschutzfall 2014 kann jedoch zu einem Neufall werden, das heißt, er wird dann so behandelt, wie alle Fälle, die nach Juni 2014 bewilligt wurden. Ein Bestandsschutzfall 2014 wird zum Neufall bei

- Änderungen in der Bedarfsgemeinschaft (Ein- oder Auszug einer oder mehrerer Personen; Vollendung des 25. Lebensjahres (vgl. § 7 Abs. 3 SGB II))
- Umzug.

### **Bestandsschutzfälle 2014 werden zu „Neufällen“**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**Anlage 1**

**Richtwerte im Kreis Gütersloh ab dem 01.07.2022**

nach Gemeinden und Größenklassen (in Euro)

(Nettokaltmiete und Nebenkosten)

Stadt/ Gemeinde	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	über 65 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	über 80 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	über 95 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	weitere 15 m <sup>2</sup>
	1-Perso- nen BG	2-Perso- nen BG	3-Perso- nen BG	4-Perso- nen BG	5-Perso- nen BG	je weitere Person
Borgholzhaus- en	399	459	525	678	758	104
Gütersloh	431	511	632	722	789	108
Halle (Westf.)	412	477	556	655	759	104
Harsewinkel	435	485	588	663	756	104
Herzebrock- Clarholz	415	471	553	656	802	110
Langenberg	405	501	586	665	803	110
Rheda-Wie- denbrück	415	493	624	737	861	118
Rietberg	457	477	594	749	860	118
Schloß Holte- Stukenbrock	425	498	626	723	932	128
Steinhagen	400	478	581	723	844	116
Verl	423	520	608	697	874	120
Versmold	396	510	572	683	797	109
Werther (Westf.)	408	474	576	682	780	107

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**Anlage 2**

**Angemessene Richtwerte im Kreis Gütersloh  
ab 01.07.2022**

Stadt / Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Maximale Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m <sup>2</sup>	in €
<b>Borgholzhausen</b>	1 Person	50	6,51	1,47	<b>7,98</b>	<b>399</b>
	2 Personen	65	5,60	1,46	<b>7,06</b>	<b>459</b>
	3 Personen	80	5,19	1,37	<b>6,56</b>	<b>525</b>
	4 Personen	95	5,96	1,18	<b>7,14</b>	<b>678</b>
	5 Personen	110	5,88	1,01	<b>6,89</b>	<b>758</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m <sup>2</sup>	5,92	1,01	<b>6,93</b>	<b>104</b>
<b>Gütersloh</b>	1 Person	50	7,09	1,53	<b>8,62</b>	<b>431</b>
	2 Personen	65	6,45	1,41	<b>7,86</b>	<b>511</b>
	3 Personen	80	6,59	1,31	<b>7,90</b>	<b>632</b>
	4 Personen	95	6,32	1,28	<b>7,60</b>	<b>722</b>
	5 Personen	110	6,10	1,07	<b>7,17</b>	<b>789</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m <sup>2</sup>	6,13	1,07	<b>7,20</b>	<b>108</b>
<b>Halle/Westf.</b>	1 Person	50	7,13	1,11	<b>8,24</b>	<b>412</b>
	2 Personen	65	6,20	1,14	<b>7,34</b>	<b>477</b>
	3 Personen	80	5,80	1,15	<b>6,95</b>	<b>556</b>
	4 Personen	95	5,77	1,12	<b>6,89</b>	<b>655</b>
	5 Personen	110	5,85	1,05	<b>6,90</b>	<b>759</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m <sup>2</sup>	5,88	1,05	<b>6,93</b>	<b>104</b>
<b>Harsewinkel</b>	1 Person	50	7,02	1,68	<b>8,70</b>	<b>435</b>
	2 Personen	65	6,37	1,09	<b>7,46</b>	<b>485</b>
	3 Personen	80	6,24	1,11	<b>7,35</b>	<b>588</b>
	4 Personen	95	6,06	0,92	<b>6,98</b>	<b>663</b>
	5 Personen	110	6,00	0,87	<b>6,87</b>	<b>756</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m <sup>2</sup>	6,06	0,87	<b>6,93</b>	<b>104</b>
<b>Herzebrock-Clarholz</b>	1 Person	50	6,91	1,39	<b>8,30</b>	<b>415</b>
	2 Personen	65	5,95	1,3	<b>7,25</b>	<b>471</b>
	3 Personen	80	5,75	1,16	<b>6,91</b>	<b>553</b>
	4 Personen	95	5,76	1,15	<b>6,91</b>	<b>656</b>
	5 Personen	110	6,22	1,07	<b>7,29</b>	<b>802</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m <sup>2</sup>	6,26	1,07	<b>7,33</b>	<b>110</b>
<b>Langenberg</b>	1 Person	50	6,66	1,44	<b>8,10</b>	<b>405</b>
	2 Personen	65	6,33	1,38	<b>7,71</b>	<b>501</b>
	3 Personen	80	6,02	1,31	<b>7,33</b>	<b>586</b>
	4 Personen	95	5,98	1,02	<b>7,00</b>	<b>665</b>
	5 Personen	110	6,32	0,98	<b>7,30</b>	<b>803</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m <sup>2</sup>	6,35	0,98	<b>7,33</b>	<b>110</b>

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Stadt / Ge- meinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	Maximale Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>	Netto- Kalt- miete €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten €/m <sup>2</sup>	abstrakte Ange- messene bruttokalt	
					in €/m <sup>2</sup>	in €
<b>Rheda- Wiedenbrück</b>	1 Person	50	6,73	1,57	<b>8,30</b>	<b>415</b>
	2 Personen	65	6,19	1,39	<b>7,58</b>	<b>493</b>
	3 Personen	80	6,43	1,37	<b>7,80</b>	<b>624</b>
	4 Personen	95	6,50	1,26	<b>7,76</b>	<b>737</b>
	5 Personen	110	6,75	1,08	<b>7,83</b>	<b>861</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	6,79	1,08	<b>7,87</b>	<b>118</b>
<b>Rietberg</b>	1 Person	50	7,75	1,39	<b>9,14</b>	<b>457</b>
	2 Personen	65	6,14	1,2	<b>7,34</b>	<b>477</b>
	3 Personen	80	6,27	1,16	<b>7,43</b>	<b>594</b>
	4 Personen	95	6,61	1,27	<b>7,88</b>	<b>749</b>
	5 Personen	110	6,85	0,97	<b>7,82</b>	<b>860</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	6,90	0,97	<b>7,87</b>	<b>118</b>
<b>Schloß Holte- Stukenbrock</b>	1 Person	50	7,39	1,11	<b>8,50</b>	<b>425</b>
	2 Personen	65	6,69	0,97	<b>7,66</b>	<b>498</b>
	3 Personen	80	6,81	1,02	<b>7,83</b>	<b>626</b>
	4 Personen	95	6,60	1,01	<b>7,61</b>	<b>723</b>
	5 Personen	110	7,60	0,87	<b>8,47</b>	<b>932</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	7,66	0,87	<b>8,53</b>	<b>128</b>
<b>Steinhagen</b>	1 Person	50	6,52	1,48	<b>8,00</b>	<b>400</b>
	2 Personen	65	6,16	1,19	<b>7,35</b>	<b>478</b>
	3 Personen	80	6,09	1,17	<b>7,26</b>	<b>581</b>
	4 Personen	95	6,35	1,26	<b>7,61</b>	<b>723</b>
	5 Personen	110	6,60	1,07	<b>7,67</b>	<b>844</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	6,66	1,07	<b>7,73</b>	<b>116</b>
<b>Verl</b>	1 Person	50	7,44	1,02	<b>8,46</b>	<b>423</b>
	2 Personen	65	6,97	1,03	<b>8,00</b>	<b>520</b>
	3 Personen	80	6,54	1,06	<b>7,60</b>	<b>608</b>
	4 Personen	95	6,17	1,17	<b>7,34</b>	<b>697</b>
	5 Personen	110	7,12	0,83	<b>7,95</b>	<b>874</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	7,17	0,83	<b>8,00</b>	<b>120</b>
<b>Versmold</b>	1 Person	50	6,61	1,31	<b>7,92</b>	<b>396</b>
	2 Personen	65	6,53	1,32	<b>7,85</b>	<b>510</b>
	3 Personen	80	6,01	1,14	<b>7,15</b>	<b>572</b>
	4 Personen	95	5,96	1,23	<b>7,19</b>	<b>683</b>
	5 Personen	110	6,22	1,03	<b>7,25</b>	<b>797</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	6,24	1,03	<b>7,27</b>	<b>109</b>
<b>Werther/ Westf.</b>	1 Person	50	6,63	1,53	<b>8,16</b>	<b>408</b>
	2 Personen	65	5,96	1,33	<b>7,29</b>	<b>474</b>
	3 Personen	80	6,05	1,15	<b>7,20</b>	<b>576</b>
	4 Personen	95	5,92	1,26	<b>7,18</b>	<b>682</b>
	5 Personen	110	6,02	1,07	<b>7,09</b>	<b>780</b>
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	6,06	1,07	<b>7,13</b>	<b>107</b>

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

**Anlage 3**

Angemessene jährliche Brennstoffverbräuche – Nichtprüfungsgrenzen in m<sup>2</sup>/Jahr  
Stand: 01.01.2022

	zentrale Warmwasserbereitung		dezentrale Warmwasserbereitung	
Heizöl (1 l = 9,94 kWh)	233 23,44	kWh l	209 21,03	kWh l
Erdgas (1 cbm = 9,77 kWh)	235 24,05	kWh cbm	211 21,60	kWh cbm
Fernwärme	223	kWh	199	kWh
Erdwärme	93	kWh	83,4	kWh
Elektrizität	235	kWh	211	kWh
Flüssiggas (1 kg = 0,51 cbm)	235 18,40	kWh kg	211 16,52	kWh kg
	9,39	cbm	8,43	cbm
	36,07	l	32,40	l
Holzpellets	44,60	kg	39,80	kg
Brennholz *	57,74	kg	51,84	kg
	0,13	rm	0,115	rm
	0,09	fm	0,0806	fm
	0,19	srm	0,17	srm
Hackschnitzel	58,75	kg	52,75	kg
Holzbricketts	49,47	kg	44,42	kg
Braunkohlebricketts	41,96	kg	37,68	kg
Steinkohlebricketts	28,11	kg	25,24	kg

**\* Hinweise zur Mengenberechnung Brennholz:**

srm (Schüttraummeter)

entspricht einer lose geschütteten Menge Holz von 1 cbm

rm (Raummeter)

entspricht einer aufgestapelten Menge Holz (i. d.R. Meterenden)  
von 1 cbm mit Zwischenräumen

fm (Festmeter)

entspricht 1 cbm Holz ohne Zwischenräume

Gebräuchlichste Einheit ist der rm. Umrechnung ca.: 0,7 fm = 1,0 rm = 1,5 srm

bei Pauschalmiete ohne  
Aufklärbarkeit der Heizart:

1,87 Euro/qm/Monat  
22,41 Euro/qm/Jahr

Hieraus ergibt sich bei den gängigsten Heizarten jährlich:

	1 Person 50 qm		2 Personen 65 qm		3 Personen 80 qm	
	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung
Heizöl (in l)	1.172	1.051	1.524	1.367	1.875	1.682
Erdgas (kWh)	11.750	10.550	15.275	13.715	18.800	16.880
Fernwärme (kWh)	11.150	9.950	14.495	12.935	17.840	15.920
Elektrizität (kWh)	11.750	10.550	15.275	13.715	18.800	16.880

	4 Personen 95 qm		5 Personen 110 qm		6 Personen 125 qm	
	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung
Heizöl (in l)	2.227	1.997	2.578	2.313	2.930	2.628
Erdgas (kWh)	22.325	20.045	25.850	23.210	29.375	26.375
Fernwärme (kWh)	21.185	18.905	24.530	21.890	27.875	24.875
Elektrizität (kWh)	22.325	20.045	25.850	23.210	29.375	26.375

	7 Personen 140 qm		8 Personen 155 qm		9 Personen 170 qm	
	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung	zentrale Warmwasser- bereitung	dezentrale Warmwasser- bereitung
Heizöl (in l)	3.282	2.944	3.633	3.259	3.985	3.574
Erdgas (kWh)	32.900	29.540	36.425	32.705	39.950	35.870
Fernwärme (kWh)	31.220	27.860	34.565	30.845	37.910	33.830
Elektrizität (kWh)	32.900	29.540	36.425	32.705	39.950	35.870

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

#### **Anlage 4**

#### **Berechnung des entsprechenden Preises pro kWh/m<sup>2</sup> des jeweiligen örtlichen Energieversorgers**

Die abstrakte Nichtprüfungsgrenze der jeweiligen Heizart pro m<sup>2</sup> (zuzüglich der abstrakten Nichtprüfungsgrenze im Fall einer zentralen Warmwasserversorgung) wird dazu mit dem Bruttopreis pro Kilowattstunde multipliziert. Der so ermittelte Preis pro Quadratmeter wird dann mit der angemessenen Quadratmeterzahl multipliziert. Zu diesen angemessenen Verbrauchspreisen ist der jährliche Grundpreis inkl. Mehrwertsteuer zu addieren. Diese Gesamtkosten ergeben die jährlich angemessenen Heizkosten inklusive Warmwasser, die dann auf die monatlichen Kosten pro Quadratmeter heruntergebrochen werden können.

Die Tarifauswahl erfolgt entsprechend der Nichtprüfungsgrenze nach dem Grund-/Ersatztarif des jeweiligen Anbieters. Bei Jahresendabrechnungen ist der Tarif des Abrechnungszeitraumes zu wählen, bei einer Gesamtüberprüfung der jeweils aktuelle.

#### **Beispiel:**

*Der Leistungsberechtigte wohnt mit seiner Partnerin in einer 65 m<sup>2</sup> Wohnung in Gütersloh. Er bezieht Erdgas von den Stadtwerken Gütersloh. Lt. der letzten Jahresendabrechnung betrug der Verbrauch 1.087,23 € für Heizung und Warmwasseraufbereitung.*

*Nach der derzeitigen Tarifstruktur der Stadtwerke Gütersloh sind die Preise im Tarif GT-KlassikGas (Bestandskunden) gestaffelt nach Heiztarif I (< 10.000 kWh), Heiztarif II (>= 10.000 kWh) und einer linearen Komponente ab 44.516 kWh. Es ist der Heizgastarif II zu wählen, da von einem Jahresverbrauch über 10.000 kWh auszugehen ist (65 m<sup>2</sup> x 235 kWh = 15.275 kWh). Ab dem 01.01.2022 ergibt sich ein Bruttopreis pro Kilowattstunde von 0,0784 € und ein Bruttogrundpreis in Höhe von 13,69 € monatlich.*

*Berechnung der Nichtprüfungsgrenze in Euro:*

$235 \text{ kWh} \times 0,0784 \text{ €} = 18,42 \text{ €}$	<i>Nichtprüfungsgrenze pro m<sup>2</sup> x Bruttopreis pro kWh = Verbrauchskosten pro m<sup>2</sup> im Jahr</i>
$18,42 \text{ €} \times 65 \text{ m}^2 = 1.197,30 \text{ €}$	<i>€/m<sup>2</sup> x 65 m<sup>2</sup> = Verbrauchskosten pro Jahr insgesamt</i>
$13,69 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 164,28 \text{ €}$	<i>Grundpreis pro Jahr</i>
$1.197,30 \text{ €} + 164,28 \text{ €} = 1.361,58 \text{ €}$	<i>Gesamtkosten im Jahr (Nichtprüfungsgrenze)</i>

*Weitere Ermittlungen zur Angemessenheit wären erforderlich, wenn der jährliche Verbrauch höher als 1.361,58 € gelegen hätte. Bei einem jährlichen Verbrauch von 1.087,23 € ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Heizkosten angemessen sind.*

#### **Abwandlung Heizen mit Nachtstrom/GT-Heizstrom/Schwachlaststrom:**

*Es wird mit Nachtstrom geheizt und der Verbrauch für die Heizung betrug im letzten Jahr 2.345,- €.*

*Ausgehend von der Nichtprüfungsgrenze von 211 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr und dem angegebenen Tarif der Stadtwerke Gütersloh ab 01.01.2022 für GT-Heizstrom/Niedertarif in Höhe von brutto 0,2229 € pro kWh und einem Grundpreis von 13,10 € (gerundet) im Monat ergibt sich nach der oben beschriebenen Berechnung für die Wohnung eine Nichtprüfungsgrenze von 3.214,22 € (3.057,07 € Verbrauchskosten pro Jahr (211 kWh x 65 m<sup>2</sup> x 0,2229 €) + 157,15 € Grundpreis im Jahr).*

*Es ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Heizkosten angemessen sind. **Zusätzlich ist der Mehrbedarf Warmwasser zu bewilligen.***

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### Anlage 5

#### Übersicht Mehrbedarf Warmwasser

##### Dezentral Warmwasser mit Gas

Bei einer dezentralen WW-Erzeugung (**im Durchlaufprinzip**) befindet sich der **Gasdurchlauferhitzer an der jeweiligen Entnahmestelle** wie Dusche, Spüle und Waschbecken in der Wohnung.

Die Gasterme erzeugt mit Gas das WW durch die Verbrennung von Gas, Strom wird nur zur elektrischen Zündung und Überwachung genutzt.

dezentrale WW-Erzeugung (mit Boiler)  
- Kleinspeicher, Tischspeicher, Wandspeicher, Standspeicher –

In einem **Gasboiler** wird das darin enthaltene Wasser durch eine brennende Gasflamme auf die zuvor am Gerät eingestellte Soll-Temperatur erhitzt, Strom wird nur zur elektrischen Zündung und Überwachung genutzt.

wenn die Kosten für Gas mit im Abschlag für die Heizkosten enthalten sind

→ kein MB WW

→ ggf. Kosten für den Betrieb der Heizanlage (Für den Betrieb der Heizanlage können 5% der Brennkosten zusätzlich gewährt werden. Soweit ein spezieller Zähler vorhanden ist, können die tatsächlichen Kosten übernommen werden)

Angemessenheitsprüfung: linke Spalte der Anlage 3 der FA zu § 22 SGB II

wenn die Kosten für Gas nicht im Abschlag für die Heizkosten enthalten sind

→ MB WW nach § 21 Abs. 7 SGB II für jede leistungsberechtigte Person

→ ggf. Kosten für den Betrieb der Heizanlage (Für den Betrieb der Heizanlage können 5% der Brennkosten zusätzlich gewährt werden. Soweit ein spezieller Zähler vorhanden ist, können die tatsächlichen Kosten übernommen werden)

Angemessenheitsprüfung: rechte Spalte der Anlage 3 der FA zu § 22 SGB II

##### Dezentral Warmwasser mit Strom

Bei einer dezentralen WW-Erzeugung (im Durchlaufprinzip) befindet sich der **Stromdurchlauferhitzer/Elektrodurchlauferhitzer an der jeweiligen Entnahmestelle** wie Dusche, Spüle und Waschbecken in der Wohnung. Stromdurchlauferhitzer/Elektrodurchlauferhitzer werden mit der Steckdose mit dem herkömmlichen Haushaltsstrom verbunden.

dezentrale WW-Erzeugung (mit Boiler)  
- Kleinspeicher, Tischspeicher, Wandspeicher, Standspeicher -

In einem **Elektroboiler** wird das darin enthaltene Wasser mit Hilfe eines Heizstabes, der im Wassertank sitzt, auf die zuvor am Gerät eingestellte Soll-Temperatur erhitzt.

wenn die Kosten für WW in der Stromabrechnung gesondert ausgewiesen werden

→ Übernahme der tatsächlichen Kosten für WW nach § 21 Abs. 7 SGB II für jede leistungsberechtigte Person

-> Angemessenheitsprüfung: rechte Spalte der Anlage 3 der FA zu § 22 SGB II

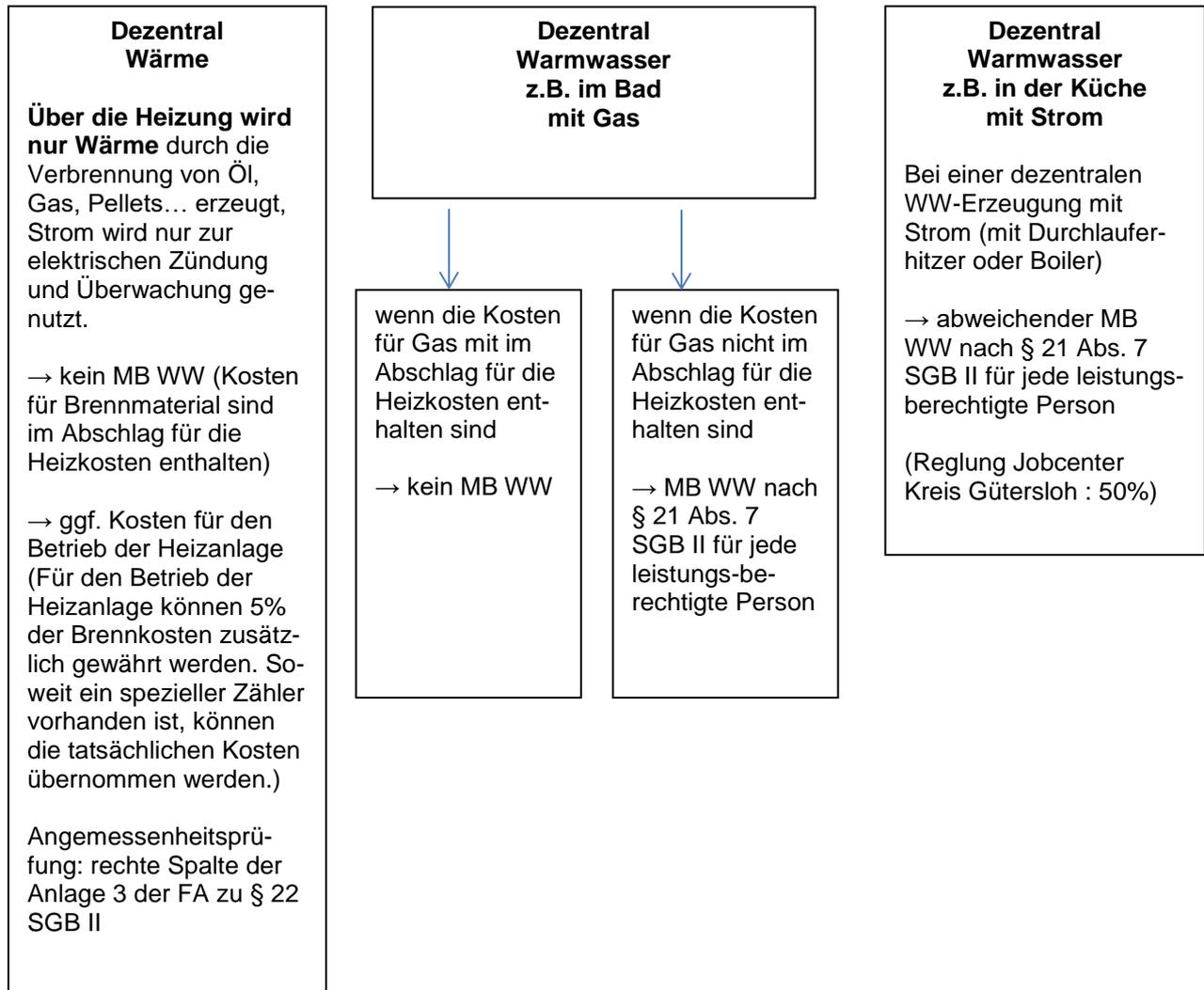
wenn die Kosten für WW in der Stromabrechnung nicht gesondert ausgewiesen werden

→ MB WW nach § 21 Abs. 7 SGB II für jede leistungsberechtigte Person

-> Angemessenheitsprüfung: rechte Spalte der Anlage 3 der FA zu § 22 SGB II

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Sonderfall:



---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## Anlage 6

### **Orientierungshilfe/Zusammenarbeit mit dem Mieterbund**

Die nachfolgend genannten Kriterien dienen als **Orientierung**, wann eine Kostenübernahmeerklärung in Betracht kommt. Vor Erteilung einer Zusicherung ist grundsätzlich eine Absprache mit der Teamleitung notwendig.

1. Fehlerhafte bzw. zweifelhafte Betriebskostenabrechnungen
  - 1.1 Abrechnung nicht umlagefähiger Kosten lt. Betriebskosten-VO (insbes. Zuführung zu Rücklagen, Verwaltergebühr)
  - 1.2 Fehlende oder nicht nachvollziehbare Verteilerschlüssel (z. B. Anzahl Personen / Monate), insbesondere bei den Heizkostenabrechnungen (vgl. § 6 Heizkostenverordnung – verbrauchsabhängige Kostenverteilung)
  - 1.3 Einzelne überhöhte Kostenarten (z. B. Abfallentsorgung für Einzelperson bei normaler Wohnungsgröße von 400,- €) – Achtung: Bei Wasserverbrauch ist ggf. unwirtschaftliches Verhalten des Mieters vorab zu prüfen.
  - 1.4 Sonstige Unstimmigkeiten (z. B. verspätete Betriebskostenabrechnung – Jahresfrist und Grundsatz der Wirtschaftlichkeit für Betriebskosten gem. § 556 Abs. 3 BGB)
2. Mieterhöhungen
  - 2.1 Zweifelhafte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB (Fristen: seit mindestens 15 Monaten unveränderte Miete zum Zeitpunkt des Eintretens der Mieterhöhung, Geltendmachung frühestens nach einem Jahr seit Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung, Höhe Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2, Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3, Form u. Begründung gem. § 558 a)
  - 2.2 Zweifelhafte Mieterhöhung bei Modernisierung gem. § 559 BGB (tatsächliche Modernisierungsmaßnahme, Begrenzung der jährlichen Mieterhöhung auf 11 % der Aufwendungen für die Wohnung, Form u. Frist gem. § 559 b)
  - 2.3 Sonstige zweifelhafte Mieterhöhungen (Staffelmiete § 557 a, Indexmiete § 557 b, Verdacht auf Mietwucher)
3. Mietmängel
  - 3.1 Geschilderte Mietmängel (z. B. Schimmelbefall, unzureichende Heizung, defekte Fenster / Türen), die den Mieter ggf. zu einer Mietminderung berechtigen (§§ 536, 536 a – d BGB) mit dem Ziel des Mieters, die Miete zu mindern
  - 3.2 Geschilderte Mietmängel (Bsp. s. 3.1), die der Mieter als Gründe für einen notwendigen Umzug angibt. Ziel ist hier die möglichst umgehende Abstellung des Mangels zwecks Sicherung der Wohnung.
  - 3.3 Mangelnde oder fehlerhafte Ausstattung der Wohnung (z. B. bei Anträgen auf Fußbodenbelag, Heizgeräten)
4. Zweifelhafte Kündigung der Wohnung durch Vermieter (§§ 568 ff BGB, z. B. Nichteinhaltung der Kündigungsfrist, fehlende bzw. fehlerhafte Begründung)
5. Zweifelhafte Klauseln im Mietvertrag (z.B. zur Auszugsrenovierung: Unwirksamkeit von Regelungen mit festen Renovierungszeiten oder Regelungen, nach denen grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind)
6. Sonstige Gründe, die aus dem Mietvertragsverhältnis zu einer höheren Zahlung des Mieters an den Vermieter führen und deren Rechtmäßigkeit strittig ist.

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### Anlage 7

#### **Gesetzestext zu § 22 SGB II – Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

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

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

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

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

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

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

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

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

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

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

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

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

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

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

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

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

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

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

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

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### **Anlage 8**

#### **Rechtmäßigkeit der Jahresendabrechnung**

##### **a) Frist**

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung muss **spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zugehen**. Üblicherweise bezieht sich der Abrechnungszeitraum auf das Kalenderjahr. Es ist jedoch auch ein anderer Abrechnungszeitraum möglich, beispielsweise vom 1.5. bis zum 30.4. des Folgejahres. Endet der Abrechnungszeitraum also beispielsweise am 30.4., muss die Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens am 30.4. des Folgejahres zugehen. Erfolgt der Zugang der Abrechnung erst nach diesem Zeitraum, ist eine Nachforderung unzulässig (siehe Vordruck [Ablehnung\\_Nachzahlung\\_HBK\\_Verfristung](#) in KDN-sozial unter BfU\_Jahresendabrechnung).

Bei einem Wechsel des Mieters nach der Wohnungskündigung ändert sich an der gesetzlich bestimmten Länge dieser Frist nichts. Das heißt, der Mieter hat immer bis zu 12 Monate **nach Ende des Abrechnungszeitraums** auf die Nebenkostenabrechnung zu warten. Umgekehrt bedeutet das für den Vermieter, dass sich die gesetzlich eingeräumte Abrechnungsfrist für diesen nicht durch Auszug oder Kündigung verkürzt.

Der Mieter muss seine Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung dann binnen eines weiteren Jahres ab Zugang der Abrechnung geltend machen.

Sofern der Vermieter keine Jahresendabrechnung erstellt kann der Mieter bei nicht fristgerechter Abrechnung die Zahlung weiterer Vorschüsse auf die Betriebskosten so lange verweigern, bis ihm die Abrechnung erteilt ist (Zurückbehaltungsrecht § 273 BGB, BGH, 29.02.1984, VIII ZR 310/82).

##### **b) formelle Rechtmäßigkeit**

Abrechnungsschlüssel (= Verteilerschlüssel) erkennbar?

Betriebskosten werden immer nach einem bestimmten Schlüssel abgerechnet, meist nach dem Verhältnis Wohnfläche zu Gesamtwohnfläche oder nach der Anzahl der Personen, die dauerhaft in der Wohnung wohnen.

Grundsätzlich muss der Schlüssel im Mietvertrag aufgeführt, ohne weiteres nachvollziehbar sein und/oder durch die Erläuterungen der Nebenkostenabrechnung einfach erkennbar sein.

Ist der Abrechnungsschlüssel korrekt?

Zum Beispiel fraglich bei wechselnder Personenzahl oder bei Gewerbeflächen.

Der Abrechnungszeitraum darf 12 Monate nicht überschreiten.

Eine Unterschrift der Nebenkostenabrechnung ist nur bei preisgebundenem Wohnraum vorgesehen, die Nebenkostenabrechnung muss dem Mieter aber schriftlich zugehen.

##### **c) materielle Rechtmäßigkeit**

Enthält die Abrechnung eine Zusammenstellung der Gesamtkosten und die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen?

---

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Sind alle Kosten tatsächlich angefallen?

Der Vermieter muss einzeln auflisten, welche Kosten tatsächlich angefallen sind.

Nicht tatsächlich angefallen sind zum Beispiel Gärtnerkosten obwohl der Garten dem Mieter nicht zur Verfügung steht. Es besteht ein Recht auf Einsicht in die Rechnungen die in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung aufgeführt werden.

Sind alle Kosten umlagefähig?

Der Vermieter darf nur solche Kosten abrechnen, die in der Betriebskostenverordnung aufgezählt sind.

Nicht umlagefähig sind

- sämtliche Kosten, die dem Vermieter für die Verwaltung des Hauses entstehen, auch für eine dafür beauftragte Firma.
- Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung.
- Bankgebühren des Vermieters, insbesondere das Mietkonto
- Portokosten für die Abrechnung
- Abschreibungen und Rücklagen und damit verbundene Kosten

Es müssen außerdem alle Kosten dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

#### **d) Verjährung**

Ist eine Betriebskostenabrechnung rechtzeitig zugestellt und nicht formell unwirksam, verjährt die Nachforderung nach 3 Jahren.

Bei der Feststellung von Fehlern sollte zunächst abgewogen werden ob es überhaupt zu einem finanziellen Vorteil bei Korrektur der Abrechnung kommt. Soweit eine Nebenkostenabrechnung formell oder materiell unwirksam ist, kann der Vermieter immer noch eine neue, richtige Nebenkostenabrechnung erstellen, die Berechtigung zur richtigen Abrechnung der Kosten fällt also durch eine unwirksame Abrechnung nicht weg.

Bei zweifelhaften Heiz- und Betriebskostenabrechnungen soll der Mieterbund OWL eingeschaltet werden. Dieser wird die Abrechnungen zunächst prüfen und bei Bedarf versuchen eine gütliche und mit dem Vermieter einvernehmliche Lösung zu finden.

Bei einer offensichtlichen Unrechtmäßigkeit der Heiz- und Betriebskostenabrechnung kann der Mieter auch direkt dazu aufgefordert werden sich an seinen Vermieter zu wenden.