

Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 3 SGB II (Stand: 01.01.2023)

Änderungen gegenüber der aktuell gültigen Geschäftsanweisung

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

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

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

Wesentliche Änderungen:

Inhaltliche und redaktionelle Anpassungen aufgrund der Einführung von Bürgergeld zum 01.01.2023
Außerkräftsetzen der Regelungen zur Corona-Pandemie (§ 67 SGB II)

Ziffer 1.1, 4.3, 6.8.1, 9.5.1.1 Regelungen zur Karenzzeit

Ziffer 2.2.3 Konkretisierung bei ungerechtfertigter Mietminderung

Ziffer 2.3 Konkretisierung Anerkennung von Aufwendungen für einen Sicherheitsdienst

Ziffer 2.4.3 Ergänzung Annexkosten (Private Haftpflichtversicherung)

Ziffer 3.6 Regelung zur Unterbringung leistungsberechtigter Personen bei Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II und Leistungsberechtigung nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens (insb. Groß- und Notunterkunft)

Ziffer 6.3 Anpassung der Zuordnung der Gemeinde Nordstemmen von Mietenstufe I in Mietenstufe II

Ziffer 6.4.1.5 Regelung bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft

Ziffer 6.4.1 ff Wegfall der Bestandsschutzregelung bei pauschalem Wohnflächenmehrbedarf bei Krankheit/Behinderung und Alleinerziehung

Ziffer 8 ff Ausführungen zur Regelung Haushaltsenergie, Warmwasser und Kochfeuerung vor 2011 entfernt

Ziffer 9.5.1.1 Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit (tatsächliche Wohnfläche)

Ziffer 9.5.3, 9.6 Anpassung Richtwerte Heizkosten; Heizspiegel 2022 enthält nunmehr auch die Heizarten Wärmepumpe und Pellets

Ziffer 9.6.2, 10.3.1 Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit aufgrund von Heizkosten (einmalig und Jahresabrechnung) bis 31.12.2023

Ziffer 9.9 Kostensenkungsverfahren während und nach der Karenzzeit

Ziffer 10.3 ff, 11, 13.2 ... Regelung zum Umgang mit der Soforthilfe nach dem EWSG

Beteiligung- und Abstimmungsverfahren:

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

Rechtslage

**(Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, S. 2094),
zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v.16.12.2022 BGBl. I S. 2328:**

§ 22 Abs. 1 SGB II

¹Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ²Für die Anerkennung der Bedarfe für die Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. ⁴Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. ⁶Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. ⁷Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁸Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. ⁹Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.¹⁰Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

§ 22 Abs. 1a SGB II (weggefallen)

§ 22 Abs. 2 SGB II

¹Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. ²Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann

der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. ³Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

§ 22 Abs. 3 SGB II

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung.....12
1.1	Karenzzeit für die Bedarfe für Unterkunft.....12
1.1.1	Karenzzeit bei Bestandsfällen.....12
1.1.2	Karenzzeit bei Neufällen.....12
1.1.3	Unterbrechung des Leistungsbezuges und Verlängerung der Karenzzeit.....13
1.1.4	Beendigung der Karenzzeit.....13
1.1.5	Karenzzeit und Kostensenkungsverfahren13
1.1.6	Karenzzeit und Heizkosten13
1.2	Mischfälle13
1.3	Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde.....13
1.4	Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs13
2.	Übernahmefähige Unterkunfts-kosten14
2.1	„Irreguläre“ Unterkünfte.....14
2.2	Vereinbarte Miete15
2.2.1	Kaltmiete15
2.2.2	Bruttomiete15
2.2.3	Mietminderung15
2.3	Betriebskosten.....15
2.4	Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis18
2.4.1	Kosten für Reparaturen, Entrümpelung18
2.4.2	Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale18
2.4.3	Weitere Annexkosten.....19
3.	Besondere Mietverhältnisse.....19
3.1	Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft19
3.2	Mietverhältnisse zwischen Verwandten19
3.3	Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum20
3.4	Staffelmietverträge21
3.5	Nutzungsentgelte/besondere Wohnformen.....21
3.6	Unterbringung leistungsberechtigter Personen bei Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II und Leistungsberechtigung nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens ...22
3.7	Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden.....22
4.	Kosten für Haus- und Wohneigentum.....22
4.1	Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand22
4.2	Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung.....24
4.3	Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur24
5.	Zuwendungen Dritter / Einnahmen aus dem Mietverhältnis.....26
6.	Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft26
6.1	Zulässige Wohnfläche.....26
6.2	Bestimmung des Richtwertes.....27
6.2.1	Energetisch sanierter Wohnraum27
6.3	Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunfts-kosten27
6.4	Konkrete Angemessenheit28

6.4.1	Abweichender Wohnflächenbedarf	29
6.4.1.1	Ausübung Umgangsrecht	29
6.4.1.2	Krankheit/Behinderung	30
6.4.1.3	Absehbare Änderung der Personenzahl.....	30
6.4.1.4	Alleinerziehende.....	30
6.4.1.5	Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft.....	31
6.5	Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten	31
6.6	Unzumutbarkeit eines Umzuges	31
6.6.1	Krankheit/Behinderung	31
6.6.2	Belange von Eltern und Kindern	32
6.6.3	Belange von Alleinerziehenden	32
6.6.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges.....	33
6.7	Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren).....	33
6.8	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten	33
6.8.1	Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten	34
7.	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten	35
7.2	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb eines Vergleichsraumes	35
7.3	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Vergleichsraumübergreifend.....	36
8.	Warmwasserversorgung	36
8.1	Dezentrale Warmwasserversorgung	36
8.2	Zentrale Warmwasserversorgung	36
9.	Übernahmefähige Leistungen für Heizung.....	37
9.1	Energieverbrauchskosten der Heizkosten	37
9.2	Betriebskosten der Heizkosten	38
9.3	Anteile für Kochfeuerung/Haushaltsenergie.....	38
9.4	Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie	39
9.5	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten	39
9.5.1.1	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit	41
9.5.2	Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter / Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt.....	41
9.5.3	Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger	41
9.6	Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen	42
9.6.1	Personen, die im Leistungsbezug stehen	44
9.6.2	Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen	44
9.7	Konkrete Angemessenheit	45
9.7.1	Besonderheit bei der Heizenergieart Strom.....	45
9.8	Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten	46
9.9	Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren)	46
9.9.1	Bei vorhandenem Energieausweis	46
9.9.2	Bei nicht vorhandenem Energieausweis	47
9.10	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten	47
10.	Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung	47

10.1	Allgemeines	47
10.1.1	Formell ordnungsgemäße Abrechnung.....	47
10.1.2	Zuständigkeit	47
10.1.3	Abgrenzung zu Schulden	48
10.1.4	Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft.....	48
10.1.5	Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten.....	48
10.2	Betriebskostennachzahlung	48
10.2.1	Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums	49
10.2.2	Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums.....	49
10.3	Heizkostennachzahlung.....	50
10.3.1	Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit aufgrund von Heizkostenabrechnung bis zum 31.12.2023	50
10.3.2	Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter	50
10.3.3	Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger	50
10.3.4	Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung.....	51
10.3.4.1	Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren.....	51
10.3.4.2	Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgten Kostensenkungsverfahren	52
11.	Heizkosten- / Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen	52
12.	Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. (Mietervereinigungen)	52
12.1	Mietrechtlicher Beratungsbedarf.....	53
13.	Nachweise durch die leistungsberechtigte Person, Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung.....	53
13.1	Nachweise durch die leistungsberechtigte Person	53
13.2	Dokumentationspflichten.....	54
13.3	Qualitätssicherung.....	55
14.	Inkrafttreten und Schlussbestimmungen	55
15.	Änderungsverzeichnis	55

Stichwortverzeichnis

Abgrenzung zu Schulden	48	Sachleistung	54
Ablauf Kostensenkungsfrist	33, 47	Wohnungseigentum	54
Abschlagsplan Energieversorger	37, 41	Durchgehender Leistungsbezug	49
Abschlagszahlungen	37, 41	Einlagerungskosten für persönliche Habe	21
Abschluss Mietvertrag kurz vor Beginn des Leistungsbezuges	33	Einstellplatz	18
Abschreibungen	23	Einzelheizung	42
Absehbare Änderung der Personenzahl	30	Endenergiebedarf	27
Abstrakt angemessene Heizkosten	39	Endenergieverbrauch	27
Abstrakt angemessene Unterkunftskosten	26	Energetische Sanierung	27
Abweichender Wohnflächenbedarf	29	Energieausweis nicht vorhanden	47
ALLEGRO	55	Energieausweis vorhanden	46
Alleinerziehende	30	Energieträger	39, 40
Allgemeines	12	Energieverbrauchskennwert	27
Angemessenheit der Jahresrechnung	51	Energieverbrauchskosten	37
Angemessenheit Heizenergie nach Senkungsverfahren	51	Entrümpelung	18
Angemessenheit nach Senkungsverfahren	49	Entwässerung	16
Annexkosten	19	Erbbau-/Erbpacht als Betriebskosten	15
Anteil Haushaltsenergie bei Stromheizung	45	Erbbauzins	23
Aufrechnung Nachzahlung/Guthaben	48	Ermittlung des Bedarfs bei Eigenheim	24
Aufzug	16	ERP	55
Ausgaben für Um- und Ausbauten	24	Erstellung Energieausweis	24
Ausübung Umgangsrecht	29	Etagenheizung	40
temporäre Bedarfsgemeinschaft	29	Familiennachzug	30
Avalprovision	19	Fassadenreinigung als Betriebskosten	15
Bankentgelt als Betriebskosten	15	Fehlende Unterkunftsalternative	34
bauliche Mängel	14	Feuerlöscher	17
Bauwagen	13	Formell ordnungsgemäße Abrechnung	47
Beheizte	42	Formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung	48
Beheizung mit Strom	45	Garage	18
Belange von Alleinerziehenden	32	Garage als Betriebskosten	15
Belange von Eltern und Kindern	32	Garage gesonderter Mietvertrag	18
Beleuchtung	16	Gartenbenutzung als Betriebskosten	15
Berücksichtigter	42	Gartennutzung	18
Beschädigungen an der Mietsache	18	Gartennutzung gesonderter Mietvertrag	18
Beschaffungskosten	44	Gartenpflege	16, 24
Beschaffungskosten für Brennstoffe	38	Gastankmiete als Betriebskosten	15
Betriebskosten	15	Gebäudehaftpflichtversicherung	24
Betriebskosten Heizung	18, 38	Gebäudereinigung	16
Betriebsstrom	18	Gebühren Müllabfuhr	24
Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand	22	Gemeinschaftsantenne	17, 18
Brandversicherung	24	Gemeinschaftsantenne gesonderter Mietvertrag ...	18
Brennstoffe	39	Gemeinschaftsunterkunft	13
Bruttomiete	15	gesetzwidriger Mietvertrag	14
Dachrinnenreinigung	17	Gewährung an Personen im Leistungsbezug	44
Deckung Unterkunftsbedarf	13	Gewährung an Personen nicht im Leistungsbezug ..	44
Dokumentationspflicht		gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum	20
Jahresabrechnung	54	Grundeigentümerversammlung als Betriebskosten	15
Dokumentationspflichten	54	Grundsteuer	16, 24
Energieausweis	54	Guthaben	52
Heizungs- und Betriebskostenabrechnung	54	Handwerkerrechnung für Instandhaltung und Reparatur	25
Mietbescheinigung	54	Haushalt mit Verwandten und/oder Verschwägerten	20
Mietvertrag	54		

Haushaltsgemeinschaft	20	Kosten Sauna	17
Hausverwaltergebühr	24	Kosten Schwimmbad	17
Hausverwaltungskosten als Betriebskosten	15	Kosten zur Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche	19
Hauswart	17	Kostensenkung durch Wohnungswechsel	
HeizCheck	46	Bruttowarmmiete	47
Heizkosten		Kostensenkungsbemühungen	34
Karenzzeit	41	Kostensenkungsmaßnahmen	31, 46
Heizkostenabrechnung		Kostensenkungsverfahren	33, 46
Energieversorgungsunternehmen	50	Kraftfahrzeug	14
Heizkostenabrechnung Vermieter	50	Krankheit/Behinderung	30, 31
Heizspiegel	40	Küchenmöblierung	18
Heizung		Küchenmöblierung gesonderter Mietvertrag	18
Nachtspeicher	45	Kurzfristige Inhaftierung	30
Wärmepumpe	45	Lagerbare Brennstoffe	38, 42
Heizwert	39	Erstmalige Antragstellung	43
Hotelzimmer	13, 21	Heizbeihilfezeitraum	42
Immissionsmessung	18	Richtwert	43
Inklusivmiete	15	Leasingkosten für Öltank als Betriebskosten	15
Inkrafttreten	55	Leistungsunterbrechung	47
Instandhaltung und Reparatur	24	3 Jahre	34
Instandhaltungskosten als Betriebskosten	15	kurzfristig	34
Instandhaltungspauschale	24	Mehrwertsteuer auf Betriebskostenabrechnung	15
Internes Kontrollsystem	55	Mietkauf	23
Bericht	55	Mietminderung	15
Jahresabrechnung Heizung	38, 41	Mietrechtlicher Beratungsbedarf	53
Kabelanschluss	18	Mietverhältnis zwischen Verwandten	19
Kabelanschluss gesonderter Mietvertrag	18	"zweifelhaftes" Mietverhältnis	20
Kabelfernsehen	17	Mietvertragsverhältnis	13
Kaltmiete	15	Mischfälle SGB II/SGB XII/AsylbLG	13
Kanalisationsgebühren	24	Müllbeseitigung	16
Karenzzeit	12	Nachweis leistungsberechtigte Person	53
Angemessenheit Heizkosten	41	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel	35
Beendigung	13	Not- oder Obdachlosenunterkünfte	13
Bestandsfälle	12	Nutzung der Wohnung nach Beendigung des	
Kostensenkungsverfahren	46	Mietvertragsverhältnisses	21
nicht erforderlicher Umzug	12, 13	Nutzungsentgelt	21
Umzug ohne Zusicherung	13	Obdachlosenunterkunft	21
Unterbrechung	13	Penzionszimmer	13, 21
Kauf auf Rentenbasis	23	Pförtner, Concierge, Doorman	17
Kein durchgehender Leistungsbezug	49	Porto als Betriebskosten	15
Keine Betriebskosten lt. BetrKV	15	private Haftpflichtversicherung	19
Keine Kostensenkungsbemühungen	34	Prüfung Elektroanlage	17
Kellerraum	18	Prüfung techn. Einrichtungen	17
Kellerraum gesonderter Mietvertrag	18	Qualitätssicherung	55
Kindertagespflege	20	Rauchwarnmelder	17, 24
Kleinbus	14	Rechtskreiswechsel AsylbLG - SGB II	22
Kleinreparaturen	18	Abwendung Obdachlosigkeit	22
Kochfeuerung/Haushaltsenergie	38	Sachleistung	22
Konkret angemessene Heizkosten	45	Untermietvertrag	22
Konkrete Angemessenheit Unterkunft	28	Regenwassergebühr	16
Kosten der Verbrauchsabrechnung für Heizung	38	Reparaturkosten-/Rechtsschutz-	
Kosten einer Modernisierungsmaßnahme	18	/Mietausfallversicherung als Betriebskosten	15
Kosten Erstellung Heizkostenabrechnung	18	Richtwert Jahresabrechnung	41
Kosten für die Erstellung der		Richtwert lagerbare Brennstoffe	43
Betriebskostenabrechnung	15	Richtwert zu Beginn des Heizbeihilfezeitraumes	43
Kosten für Haus- und Wohneigentum	22	Rücklagen für Instandhaltung	24
Kosten für Immissionsmessung	38	Rückzahlungen	52
Kosten für Wäschepflege	17	Sach- und Haftpflichtversicherung	17
Kosten Gemeinschaftseinrichtungen	17		

Schätzung der Heizenergie bei Stromheizung.....	45	Unterschiedliche Energieträgern.....	40
Schlafsack	14	Unzumutbarkeit Umzug	31
Schlussbestimmungen.....	55	Verbrauchsabrechnung.....	18
Schlussrechnung	48	Verbrauchsabrechnung Heizung.....	18
Schornsteinfegergebühren	38	Vermietung von selbst genutztem Wohneigentum..	24
Schornsteinreinigung	17, 24	Vorauszahlung Heizung.....	37
Schuldzinsen/Hypotheken	23	Vorauszahlungen bei Erstantrag oder Umzug.....	41
Schulpflicht Kinder	32	Vorauszahlungen nach Senkungsverfahren.....	52
Sicherheitsdienst	17	Wach- und Schließgesellschaft als Betriebskosten..	15
smarter HeizCheck.....	46	Warmwasser dezentral	36
Sonderzahlungen für Instandhaltung.....	24	Warmwasser zentral	36
sonstige Betriebskosten	17	Warmwasserversorgung	36
Spülung Fußbodenheizung als Betriebskosten.....	15	Wasser- und Abwassergebühr	24
Staffelmietvertrag.....	21	Wasserversorgung	16
Zustimmung bei Umzug	21	Weiterbewilligungsantrag	54
Stellplatzmiete Campingplatz.....	21	Wirtschaftlichkeit Umzug	33
Straßenbaubeitrag	24	Wohngemeinschaften.....	19
Straßenreinigung	16	Wohnmobil	13
Straßenreinigungsgebühr	16, 24	Wohnraummehrbedarf	
Strom Umwälzpumpe	18	Aufwendungen für eine Stellungnahme	19
Stromkosten Heizpumpe	38	Wohnungswechsel innerhalb Region.....	35
Teil- oder Vollmöblierung	18	Wohnungswechsel Regionsübergreifend	36
Temporäre Bedarfsgemeinschaft	29	Wohnwagen	13
Thermenwartung.....	18, 38	Zelt.....	14
Tilgungsleistungen	23	zentrale Warmwasserbereitung.....	18
Tod eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft	31	zentrale Warmwasserversorgung.....	44
Überbelegung einer Unterkunft	26	Zinsen u. ä. als Betriebskosten	15
Umgangsrecht		zivilrechtliche Nutzungsuntersagung	14
Wechselmodell	30	zivilrechtliche Unwirksamkeit Mietvertrag.....	14
Umlageausfallwagnis	15	zulässige Wohnungsgröße	26
Umrechnung in kWh	39	Zuordnung nach Kopfzahl.....	22
Ungezieferbekämpfung	16	Zusammenarbeit mit Mietervereinigungen.....	52
Unterbringung im Frauenhaus	21	Zuständigkeit Abrechnung.....	47
Untermietverhältnisse	19	Zuwendungen Dritter für die Unterkunft	26
Vermietung durch leistungsberechtigte Person ..	19		
Unterschiedliche Energieträger	36		

Anlagen

- Anlage 1 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft (Zeitraum 01.01.2017 – aktuell) und Heizung (Zeitraum 01.01.2009 – aktuell), Anteile für Warmwasser und Kochfeuerung (Zeitraum 01.01.2005 – 31.12.2010) sowie Mehrbedarfe für dezentrale Warmwasserbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II (Zeitraum 01.01.2011 – aktuell)
- Anlage 2 Bescheinigungen über Aufwendungen für die Unterkunft
- Anlage 2a Bescheinigung gemieteter Wohnraum
 - Anlage 2b Bescheinigung selbstgenutztes Wohneigentum
- Anlage 3 Prüfschemata, Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Senkungsaufforderungen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung
- Anlage 3a Prüfschema Angemessenheit der Unterkunftskosten
 - Anlage 3b Prüfschema Angemessenheit der Heizkosten
 - Anlage 3c Berechnungstabelle zu KdU
 - Anlage 3d Berechnungstabelle Vorauszahlung Heizung
 - Anlage 3e Vermerk Prüfung Angemessenheit der KdU HK
 - Anlage 3f Aufforderung Senkung KdU
 - Anlage 3g Aufforderung Senkung HK
 - Anlage 3h Aufforderung Senkung HK mit Energieausweis
 - Anlage 3i Textbaustein Absenkung der Unterkunftskosten
 - Anlage 3j Aufforderung Senkung KdU bei Eigenheim
 - Anlage 3k Beschränkung der KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II
- Anlage 4 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Vorlagen zu der Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Anlage 4a Berechnungstabelle Jahresabrechnung Betriebs- und Heizkosten Instandhaltung Eigenheim
 - Anlage 4b Vermerk zu Heiz- u Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4c VA Entscheidung Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4d VA Ablehnung Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4e VA Guthaben aus Betriebskostenabrechnung
 - Anlage 4f VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim
 - Anlage 4g VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim Darlehen
 - Anlage 4h VA Ablehnung nicht unabweisbarer Instandhaltung Eigenheim
 - Anlage 4i VA Ablehnung Instandhaltung Eigenheim wg unangemessener KdU
 - Anlage 4j VA Ablehnung Thermenwartung
- Anlage 5 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke und Vorlagen zu den lagerbaren Brennstoffen
- Anlage 5a Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe
 - Anlage 5b Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe inkl. Warmwasser
 - Anlage 5c Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe
 - Anlage 5d VA Gewährung lagerbare Brennstoffe Gutschein
 - Anlage 5e Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe inkl. WW
 - Anlage 5f Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten
 - Anlage 5g VA Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten Gutschein
 - Anlage 5h Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten inkl. WW

- Anlage 5i VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. nicht nachgewiesenem Bedarf
- Anlage 5j VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. bereits angemessener Menge
- Anlage 5k VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe kein Anspruch

Anlage 6 Einverständniserklärungen

- Anlage 6a Einverständniserklärung bei Instandhaltung und Reparatur Eigenheim
- Anlage 6b Einverständniserklärung Pflegesachverständiger

Anlage 7 Vereinbarung über die Mitgliedschaft der leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II und SGB XII und die Übernahme der Kosten eines Jahresbeitrages sowie der Aufnahmegebühr zwischen dem Landkreis Hildesheim und dem Jobcenter Hildesheim sowie dem Mieterbund Leinetal und Mieterverein Hildesheim e.V.

- Anlage 7a Beratungsschein
- Anlage 7b Anschreiben Verlängerung Beratungsschein

Anlage 8 Übersicht „Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II“

Anlage 9 Gewährung von Sachleistungen

- Anlage 9a entfällt
- Anlage 9b entfällt
- Anlage 9c entfällt
- Anlage 9d Textbaustein Sachleistung KdU
- Anlage 9e entfällt

Anlage 10 Informationsschreiben zu Widerruf der Abtretungserklärung

Anlage 11 entfällt

1. Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

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

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

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

In einem dritten Schritt ist die konkrete Angemessenheit festzustellen. Hier ist im Rahmen des Einzelfalles zu prüfen, inwieweit die konkret anfallenden Kosten im Rahmen der abstrakten Angemessenheitswert abzuweichen ist (Ziffer 6.4 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.7 ff für Heizkosten). Bei Feststellung, dass die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert nicht überschreiten, sind die tatsächlichen Kosten angemessen und anzuerkennen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert, ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.5 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.8 ff für Heizkosten).

1.1 Karenzzeit für die Bedarfe für Unterkunft

Für die Anerkennung der Bedarfe für die Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt². Soweit die Karenzzeit zur Anwendung kommt, werden Bedarfe für Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen (Kaltmiete und kalte Betriebskosten entsprechend Ziffer 2 ff dieser Geschäftsanweisung). Erst nach Ablauf der Karenzzeit erfolgt die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten (Ziffer 6 ff).

1.1.1 Karenzzeit bei Bestandsfällen

Die Karenzzeit findet Anwendung, wenn vor dem 31.12.2022 die tatsächlichen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt wurden. Die Karenzzeit beginnt zum 01.01.2023. Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. 12.2022 bleiben in diesen Fällen bei der Karenzzeit unberücksichtigt³.

Die Karenzzeit findet keine Anwendung, wenn bis zum 31.12.2022 für die aktuell bewohnte Unterkunft lediglich die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt wurden⁴. Es werden weiterhin nur die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wird nur der bisherige Bedarf anerkannt⁵. Der bisherige Bedarf ist eine individuelle Angemessenheitsgrenze, aus diesem Grund ist § 65 Abs. 6 SGB II auch auf die Fälle anzuwenden, in denen für die aktuell bewohnte Unterkunft bis zum 31.12.2022 lediglich die bisherigen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt wurden. Die Begrenzung auf den bisherigen Bedarf bleibt bestehen.

1.1.2 Karenzzeit bei Neufällen

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

¹ § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II

² § 22 Abs. 1 S. 2 und 3 SGB II

³ § 65 Abs. 3 SGB II

⁴ § 65 Abs. 6 SGB II

⁵ § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II

Wurden drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen, handelt es sich um einen „Neufall“ i. S. der Karenzzeit.

1.1.3 Unterbrechung des Leistungsbezuges und Verlängerung der Karenzzeit

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug⁶. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen worden sind⁷.

1.1.4 Beendigung der Karenzzeit

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

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

Bei einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb der Mietenstufe wird nur der bisherige Bedarf anerkannt⁸. Die Karenzzeit wird hierdurch beendet.

1.1.5 Karenzzeit und Kostensenkungsverfahren

Erst nach Zeitablauf der Karenzzeit erfolgt die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Ziffer 6 ff). Die Karenzzeit wird nicht auf die Dauer eines ggf. durchzuführenden Kostensenkungsverfahrens angerechnet⁹.

1.1.6 Karenzzeit und Heizkosten

Es ist zu beachten, dass für die Heizkosten keine Karenzzeit vorgesehen ist. Der Bedarf an Heizkosten ist daher auf Angemessenheit zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Hierzu wird auf Ziffer 9.5.1.1 ff verwiesen.

1.2 Mischfälle

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

1.3 Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde

Das Mietvertragsverhältnis besteht lediglich zwischen dem Mieter (leistungsberechtigte Person) und dem Vermieter. Grundsätzlich dürfen dem Vermieter aus Gründen des Datenschutzes keine Auskünfte erteilt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet die Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit der leistungsberechtigten Person an den Vermieter. Hierdurch wird die Behörde jedoch nicht zum Erfüllungsgehilfen des Mieters¹⁰. Gleiches gilt für die Verträge hinsichtlich der Energieversorgung.

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

1.4 Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs

Um eine Unterkunft handelt es sich, wenn bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit, einschließlich der Möglichkeiten sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren¹¹. Im Regelfall handelt es sich hierbei um eine angemietete Wohnung oder um im Eigentum der leistungsberechtigten Person stehendes und selbst genutztes Haus oder

⁶ § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II

⁷ § 22 Abs. 1 S. 5 SGB II

⁸ § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II

⁹ § 22 Abs. 1 S. 8 SGB II

¹⁰ BGH 21.10.2009, VIII ZR 64/09

¹¹ BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

Wohnung. Unterkünfte sind aber auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte¹², sowie Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge, auf die sich eine leistungsberechtigte Person zur Deckung des Unterkunftsbedarfs jedoch nicht verweisen lassen muss, Hotel- oder Pensionszimmer¹³ oder auch ein Bau- oder Wohnwagen¹⁴ bzw. ein Wohnmobil¹⁵.

Keine Unterkunft im obigen Sinne sind ein Schlafsack oder ein Zelt¹⁶ bzw. ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus)¹⁷.

2. Übernahmefähige Unterkunftskosten

Als Kosten der Unterkunft ist die vertraglich vereinbarte Miete (Ziffer 2.20 ff) zuzüglich der anzuerkennenden Betriebskosten (Ziffer 2.3 ff) anzusehen.

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

2.1 „Irreguläre“ Unterkünfte

Im Rahmen der Grundsicherung sind zur Deckung des Unterkunftsbedarfs geeignete und tatsächlich auch genutzte Räumlichkeiten zunächst auch dann als „Unterkunft“ anzuerkennen, wenn deren Nutzung zivil- oder bau- bzw. straßenrechtlich nicht rechtmäßig sind¹⁸ oder untersagt werden könnten¹⁹. Bei „irregulären“ Unterkünften oder solchen, deren Nutzung zu Wohnzwecken durch bauliche Mängel gemindert oder ausgeschlossen ist, ist lediglich zu prüfen, in welchem Umfang Aufwendungen entstehen²⁰.

Aufgrund der zivilrechtlichen Unwirksamkeit ergibt sich die Unangemessenheit der Aufwendungen. Diese sind nicht dauerhaft zu übernehmen, denn der Grundsicherungsträger kann die zivilrechtliche Wirksamkeit einer mietvertraglichen Vereinbarung überprüfen²¹ und durch eine entsprechende Kostensenkungsaufforderung der leistungsberechtigten Person abverlangen, die Rechtswidrigkeit getroffener Vereinbarungen im Verhältnis zum Vermieter auch geltend zu machen und ggf. durchzusetzen (Ziffer 12).

¹² BVerwG 12.12.1995, 5 C 28.93

¹³ SG Reutlingen 13.12.2007, S 3 AS 3532/07, VG Braunschweig 12.08.1992, 4 B 4316/92, VG Stade 14.08.1992, 6 B 51/92

¹⁴ VGH HES 03.09.1991, 9 TG 3588/90, LSG HES 28.10.2009, L 7 AS 326/09 B ER

¹⁵ BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

¹⁶ VGH BWB 16.12.1994, 6 S 1323/93

¹⁷ LSG RPF 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

¹⁸ LSG NSB 22.06.2006, L 8 AS 165/06 ER

¹⁹ BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

²⁰ LSG BE-BB 08.03.2006, L 19 B 42/06 AS ER

²¹ BGS 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

2.2 Vereinbarte Miete

2.2.1 Kaltmiete

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

2.2.2 Bruttomiete

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

2.2.3 Mietminderung

Führt der Mieter eine Mietminderung durch, ist die geminderte Miete bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Stellt sich die Mietminderung später als ungerechtfertigt heraus, entsteht ein Nachzahlungsanspruch des Mieters. Falls es im späteren Gerichtsverfahren zu dem Ergebnis kommt, dass kein Minderungsrecht bestand, ist die Nachforderung des Vermieters Teil der Unterkunftskosten im Monat, in dem die Nachforderung fällig geworden ist²². Bei der Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist jedoch von dem mietvertraglich vereinbarten Mietzins auszugehen.

2.3 Betriebskosten

Die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)²³ ist Grundlage für die Abrechnung von Betriebskosten. Die darin genannten Betriebskostenarten kann der Vermieter jedoch nur auf den Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Ergibt sich eine Änderung der Rechtslage (Gesetz, Satzung der Kommune o.ä.) sind die betroffenen Betriebskostenarten abrechnungsfähig, auch wenn sie nicht mietvertraglich geschuldet sind.

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

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

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

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

²² LSG Sachsen, 17.03.2022, L 3 AS 568/21

²³ <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/betrkv/gesamt.pdf>

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

1.	<u>Öffentliche Lasten</u>
	z. B. <u>Grundsteuer</u> , <u>Regenwassergebühr</u> , <u>Straßenreinigung</u>
2.	<u>Wasserversorgung</u>
	Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Anmietung und anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (nur die Hauptwasseruhr, NICHT zusätzliche Wasseruhren in den Mietwohnungen), Kosten ihrer Verwendung einschl. Eichung sowie Berechnung und Aufteilung, Wartung von Wassermengenreglern, Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe
3.	<u>Entwässerung</u>
	Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Betrieb einer Entwässerungspumpe. Kosten für Reparaturen am Abflussrohr sind keine Entwässerungskosten. Ggf. fallen solche Kosten unter Kleinreparaturen (Ziffer 2.4.1)
4.	<u>Aufzug</u>
	Kosten für den Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage, nicht jedoch die Kosten für die Reparatur des Aufzuges.
5.	<u>Straßenreinigung</u>
	für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtende Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen
6.	<u>Müllbeseitigung</u>
	für die Müllabfuhr zu entrichtende Gebühren, Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung
7.	<u>Gebäudereinigung</u>
	Kosten für die Reinigung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen im Haus (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküche oder Fahrkorb des Aufzuges), NICHT: Streumittel im Winter oder kompletter Winterdienst
8.	<u>Ungezieferbekämpfung</u>
	nur zur Vorsorge, NICHT bei akuten Befall
9.	<u>Gartenpflege</u>
	Pflege und Zurückschneiden von Sträuchern usw., Schneiden und Ausasten von Bäumen, Entfernen von Pflanzen und Gehölzen, soweit gärtnerisch sinnvoll, Einsäen von Blumen, Bodenauflockerung, Umgraben der Beete, Düngen, Mulchen, Beseitigung von Unkraut usw., Entfernen des Laubs und anderer Pflanzenteile, Reinigungsarbeiten, Beseitigung der Gartenabfälle, Schädlingsbekämpfung und Schutzmaßnahmen, Rasenpflege, z. B. Vertikutieren und Nachsähen, u. U. auch Neueinsäen, Spreng- und Gießwasser, lfd. Kosten für Rasenmäher u. a. Geräte, z. B. Benzin, Schmierstoffe, Erneuerung von Pflanzen bzw. Ersatzbepflanzung, soweit die bisherigen Pflanzen durch Alterung oder Witterungseinflüsse eingegangen sind. Sofern die geltend gemachten Kosten sowohl für Eigenheime als auch Mietwohnungen jedoch unterhalb der vom DMB ermittelten durchschnittlichen Kosten von 0,10 Euro pro m ² Wohnfläche und Monat liegen, kann eine weitergehende Überprüfung unterbleiben.
10.	<u>Beleuchtung</u>
	Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und für die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume oder Waschküche

11.	<u>Schornsteinreinigung</u>
	Kehrgebühren; diese Kosten können alternativ auch bei den Betriebskosten für die Heizung abgerechnet werden (Nr. 17).
12.	<u>Sach- und Haftpflichtversicherung</u>
	Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug; NICHT: Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümergevereinen, Reparaturkostenversicherung, Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung
13.	<u>Hauswart</u>
	Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese NICHT die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Führt der Hausmeister diese Tätigkeiten aus, dürfen keine Personal- und Lohnkosten bei den Kostenarten 7, 5 und/oder 9 entstehen. Sofern die geltend gemachten Kosten für das gesamte Gebäude im Jahr 500,00 Euro nicht überschreiten, kann eine weitergehende Überprüfung unterbleiben.
14.	<u>Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen</u>
	Kosten des Betriebsstroms, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft einschl. Einstellung durch eine Fachkraft, Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörende Antennenanlage, Gebühren die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, lfd. mtl. Grundgebühren für Breitbandanschlüsse. Bei Bestandswohnungen sind die Aufwendungen berücksichtigungsfähig, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages kein Wahlrecht hierzu hatte, bei Neuanmietungen, nur dann, wenn ebenfalls bei der Anmietung der Unterkunft kein Wahlrecht besteht und der Einzug in eben diese Wohnung erforderlich ist (z. B. kein Alternativwohnraum vorhanden). Darüber hinaus müssen die Kosten der Unterkunft auch mit den Kosten für Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen insgesamt angemessen sein (Ziffer 2.4.2). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.
15.	<u>Kosten der Wäschepflege</u>
	Betriebsstrom, Kosten für die Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
16.	<u>Sonstige Betriebskosten</u>
	Die sonstigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag eindeutig und unmissverständlich festgelegt werden. Folgende Kosten können nach der Rechtsprechung als "sonstige Betriebskosten" vereinbart werden, vorausgesetzt, sie werden dort namentlich benannt: Kosten für ein <u>Schwimmbad</u> , <u>Sauna</u> oder andere <u>Gemeinschaftseinrichtungen</u> , Prüfgebühren für <u>Feuerlöscher</u> , Kosten der <u>Dachrinnenreinigung</u> , turnusmäßige Prüfung einer <u>Elektroanlage</u> , die sog. Elektroveision, Überprüfungs-kosten für andere <u>technische Einrichtungen</u> , z. B. Gasleistungen, <u>Pförtner</u> , <u>Concierge</u> oder <u>Doorman</u> . <u>Kosten für einen Sicherheitsdienst</u> sind unter der Position „Sonstige Betriebskosten“ umlagefähig, wenn aufgrund der Verhältnisse vor Ort die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung, sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit konkret erforderlich ist ²⁴ . Kosten für die Anmietung und Wartung von <u>Rauchwarnmeldern</u> , auch wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde. ²⁵

²⁴ BGH 05.04.2005, VII ZR 78/04 und LG Berlin 08.07.2019, 65 S 231/18

²⁵ BGH 22.01.2008, VI ZR 126/07

17.	Heizkosten
	Die Verbrauchskosten der Heizung zählen zu den Heizkosten (Ziffer 9.1). Die Betriebskosten der Heizung (<u>Betriebsstrom</u> , Kosten für die <u>Thermenwartung</u> (wenn mietvertraglich vereinbart), <u>Immissionsmessung</u> , <u>Verbrauchsabrechnung</u> , Stromkosten für die <u>Umwälzpumpe</u>), sowie die Kosten für die <u>Erstellung der Heizkostenabrechnung</u> sind zusätzlich zu den Verbrauchskosten zu berücksichtigen (Ziffer 9.2)
18.	Kosten der zentralen Warmwasserbereitung
	Verbrauchskosten und Betriebskosten (Betriebsstrom, Kosten für die Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchsabrechnung) für die Warmwasserbereitung zählen ab dem 01.01.2011 zu den Heizkosten (Ziffer 8.2).

2.4 Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis

2.4.1 Kosten für Reparaturen, Entrümpelung

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

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

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

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

2.4.2 Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale

Die Kosten für eine Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum und Gartennutzung sind nur dann berücksichtigungsfähig, wenn die Unterkunft nur in Verbindung mit den Leistungen/Ausstattungsmerkmalen anzumieten war und die Miete auch unter Berücksichtigung der Kosten insgesamt angemessen ist²⁶. Gleiches gilt für einen Zuschlag für die Küchenmöblierung²⁷, Teil- oder Vollmöblierung der Wohnung und bei Kosten für Kabelanschluss/Gemeinschaftsantenne (Ziffer 2.3 Nr. 14). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

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

Wälzt der Vermieter die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB auf den Mieter ab, gehören diese Kosten, auch wenn sie weiterhin gesondert ausgewiesen sind, zur vertraglich geschuldeten (Kalt-)Miete²⁸ (Ziffer 2.2.1). Gleiches gilt für einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“. Dieser Zuschlag stellt neben der Grundmiete ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters dar. Letztlich handelt es sich um einen bloßen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation²⁹. Regelungen zu

²⁶ BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

²⁷ BSG 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

²⁸ BSG 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr. 15

²⁹ BGH 30.05.2017, VIII ZR 31/17

Leistungen für Schönheitsreparaturen sind der Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim für die Leistungen für Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 SGB II zu entnehmen.

2.4.3 Weitere Annexkosten

Zu den Annexkosten zählen auch die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche³⁰. Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. können Fragen bezüglich eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs geklärt werden (Ziffer 12 ff). Die Aufwendungen für eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. eines Pflegesachverständigen, welche zur Beurteilung, inwieweit Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, notwendig ist (Ziffer 6.4.1.2), zählen ebenfalls zu den Annexkosten und sind als sonstige Kosten für die Unterkunft anzuerkennen. Gleiches gilt für die Aufwendungen für die Ermittlung eines bauwirtschaftlichen Bedarfes nach Ziffer 4.3 (Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur).

Bei einer jährlich wiederkehrend zu entrichtenden Avalprovision (Kosten der Bank für eine Garantiezusage) auf eine Mietkautionsbürgschaft handelt es sich um laufende Kosten einer Dienstleistung zur Aufrechterhaltung der Wohnung. Bei dieser Aufwendung handelt es sich um einen laufenden Unterkunftsbedarf. Sind die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Avalprovision angemessen, sind diese Kosten als laufende Unterkunftsbedarfe zu berücksichtigen. Sofern es kostengünstigere Gestaltungsmöglichkeiten gibt (Bspw. Darlehen für die Mietkaution nach § 22 Abs. 8 SGB II) ist die leistungsberechtigte Person auf die Obliegenheit, alle Möglichkeiten zur Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit auszuschöpfen (§ 2 Abs. 1 SGB II) hinzuweisen³¹. Ggf. ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.5).

Bei Aufwendungen für eine private Haftpflichtversicherung kann es sich um einen Unterkunftsbedarf handeln. Voraussetzung für die Übernahme ist, dass der Abschluss dieser Versicherung oder Aufrechterhaltung eine mietvertragliche Verpflichtung erfüllt, ein hinreichend enger sachlicher Zusammenhang zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung besteht und die Gesamtaufwendungen für die Unterkunft angemessen sind³².

3. Besondere Mietverhältnisse

3.1 Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft

Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften sind einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung gleichgestellt. Werden bei Untermietverhältnissen auch Kosten für Strom oder Telefon im Rahmen einer Bruttomiete (Inklusivmiete) verlangt, können diese als Unterkunftsbedarfe/Heizkosten berücksichtigt werden³³. Voraussetzung hierfür ist, dass die Unterkunftsbedarfe/Heizkosten auch mit diesen Kosten insgesamt angemessen sind. Vermietet die leistungsberechtigte Person Teile der selbst bewohnten Unterkunft, ist der abgeschlossene Untermietvertrag Grundlage für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Unterkunft und Heizung. Einnahmen aus diesem Untermietverhältnis, die der leistungsberechtigten Person tatsächlich zufließen, sind nicht als ein Einkommen nach § 11 SGB II anzurechnen, sondern mindern unmittelbar den tatsächlichen Bedarf für Unterkunft in der im Rahmen der Hilfeberechnung (Ziffer 5). Bei abgetrennten Wohneinheiten des selbstbewohnten Eigentums (z.B. Doppelhaushälfte, Einliegerwohnung) sind die Einnahmen als Einkommen aus Vermietung und Verpachtung nach § 11 SGB II anzurechnen.

3.2 Mietverhältnisse zwischen Verwandten

Bei einem Mietverhältnis zwischen Verwandten ist von Bedeutung, dass die leistungsberechtigte Person einer tatsächlichen Forderung zur Zahlung der vereinbarten Miete und Betriebskosten ausgesetzt ist und diese nicht dauerhaft gestundet wird³⁴. Dieses ist insbesondere dann zu prüfen, wenn der Mietvertrag während des Leistungsbezuges oder kurz vor der Antragstellung ab-

³⁰ BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

³¹ LSG NSB 26.11.2019, L 11 AS 814/18

³² BSG 30.06.2021, B 4 AS 76/20

³³ BSG 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

³⁴ BSG 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; BSG 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

geschlossen wird. Es ist daher ein Nachweis über die getätigten Mietzahlungen von der leistungsberechtigten Person vorzulegen. In Fällen, in denen ein Mietverhältnis nicht glaubwürdig dargelegt wird, ist im Rahmen der Auskunftspflicht abzufragen, ob die Mieteinnahmen seitens des Vermieters beim zuständigen Finanzamt versteuert werden³⁵. Sofern es sich beim Vermieter um eine gegenüber der leistungsberechtigten Person zum Unterhalt verpflichtete Person handelt, ist das Finanzamt auskunftspflichtig³⁶. Ggf. ist zu prüfen, ob die Sachverhaltsaufklärung durch einen Hausbesuch zur Inaugenscheinnahme der Wohnverhältnisse erfolgen kann.

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

Ein Mietvertrag unter Familienmitgliedern ist sozialleistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen, wenn ein Missbrauchsfall nahe liegt. Ein Anhaltspunkt hierfür kann sein, wenn vorher die Unterkunft unentgeltlich gewährt und der Mietvertrag in dem Bewusstsein abgeschlossen wurde, dass die Miete aufgrund von Sozialleistungen finanziert werden kann. Weitere Anhaltspunkte für ein „zweifelhaftes“ Mietverhältnis liegen vor wenn die leistungsberechtigte Person viele Jahre mit (unterschiedlichen) Familienmitgliedern in rechtlich unregelmäßigen Verhältnissen lebt, von den Familienmitgliedern zu keinem Zeitpunkt versucht wurde, Forderungen aus dem „Mietvertrag“ zu realisieren und jahrelang die vollständigen Heiz- und Betriebskosten für die Unterkunft übernommen wurden, ohne diese bei der leistungsberechtigten Person einzufordern³⁷. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch vor, wenn die mietfordernde Partei glaubhaft darlegt, dass die Mieteinnahmen zur Sicherstellung des eigenen Lebensunterhaltes benötigt werden.

3.3 Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum

Wird Wohnraum gewerblich/freiberuflich genutzt, so mindert dieser Anteil der Wohnfläche die tatsächlichen Unterkunfts-kosten. Wurden die Kosten der Unterkunft bereits auf das angemessene Maß gesenkt, sind die Anteile für die gewerbliche/freiberufliche Nutzung nicht zu reduzieren. Wird im Rahmen der Steuererklärung die gewerblicher/freiberuflicher Nutzung der Unterkunft anerkannt, ist die im Steuerbescheid genannte Wohnfläche bzw. die steuerrechtlich anerkannten Betriebsausgaben für Miete/Betriebskosten als Grundlage für den Anteil bzw. Minderungsbetrag heranzuziehen. Die sodann verbleibenden Kosten für Unterkunft und Heizung sind als Kosten für die Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

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

Das vorgenannte gilt auch für die Ausübung von Kindertagespflege³⁸.

Sind bei der Tagespflege die darauf entfallenden Anteile nicht bestimmbar, kann eine Aufteilung nach dem Kopfteilprinzip erfolgen³⁹.

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person bewohnt eine 85m² große Wohnung und nutzt 15m² davon gewerblich. An Aufwendungen fallen 420,00 € für Kaltmiete inkl. Betriebskosten und 75,00 € an Heizkosten an. Der Anteil für die gewerbliche Nutzung beträgt 17,65% (15m² x 100 / 85m²). Somit sind 74,13 € (17,65 % von 420,00 €) von den Unterkunfts-kosten und

³⁵ § 60 SGB II

³⁶ § 21 Abs. 4 SGB X)

³⁷ LSG NRW 16.02.2016, L 2 AS 242/12.

³⁸ LSG MVP 18.12.2008, L 8 AS 60/08

³⁹ Fachliche Hinweise der BA zu §§ 11-11b SGB II, Anlage 5

13,24 € (17,65% von 75,00 €) von den Heizkosten in Abzug zu bringen. An Unterkunftskosten sind 345,87 € (420,00 € - 74,13 €) und an Heizkosten 61,76 € (75,00 € - 13,24 €) anzuerkennen.

3.4 Staffelmietverträge

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

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

3.5 Nutzungsentgelte/besondere Wohnformen

Die für Obdachlosenunterkünfte und andere durch Ordnungsbehörden in Anspruch genommene Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Ist eine Unterbringung in einer solchen Unterkunft oder Unterbringung bei z. B. Verwandten/Bekanntem nicht möglich, können im Ausnahmefall auch die Kosten für ein einfaches Hotel- oder Pensionszimmer übernommen werden. Zum Nachweis sind die Vorlage einer entsprechenden ordnungsrechtlichen Unterbringungsverfügung, sowie ein Kostennachweis (Gebührenbescheid oder Entgeltberechnung) erforderlich. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

Vom ehemaligen Vermieter können Nutzungsentgelte verlangt werden, wenn die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Räumung weiter durch die leistungsberechtigte Person tatsächlich bewohnt wird. Die vom Vermieter schlüssig dargelegte Nutzungsentschädigung zählt zu den Unterkunftskosten. Ein Schriftsatz des ehemaligen Vermieters, welcher im gerichtlichen Verfahren weitere ausstehende Mietzahlungen einfordert, kann als zahlungsbegründende Unterlage anerkannt werden. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

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

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

Ist der Wohnraum einer leistungsberechtigten Person derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z. B. Bett, Schrank) und persönlichen Gegenstände (z.B. Geschirr, Kleidung) nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Unterkunftsbedarf auch angemessene Kosten für eine vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies kann regelmäßig bei einer Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft der Fall sein. Die anfallenden Einlagerungskosten müssen gemessen an den eingelagerten Gegenständen angemessen sein und die Gesamtkosten (Unterkunfts- und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen Kosten nicht übersteigen⁴⁰.

⁴⁰ BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

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

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

Wird vor Antragstellung seitens der Ordnungsbehörde zum Zwecke der Abwendung von Obdachlosigkeit eine Unterkunft zur Verfügung gestellt oder wird seitens des Landkreises Hildesheim, Amt 913, eine Unterkunft zur Verfügung gestellt, sind die hierfür geltend gemachten Nutzungsentgelte bzw. Aufwendungen für die Unterbringung als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. In diesen Fällen handelt es sich regelmäßig um Unterbringung in einer Groß- oder Notunterkunft (z.B. Hotel, Pension, Turnhalle u.ä. oder dezentrale Unterkunft). Dabei sind Kosten für einen Sicherheitsdienst im Rahmen der Unterkunfts-kosten zu übernehmen, wenn aufgrund der Verhältnisse vor Ort die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit konkret erforderlich ist (Ziffer 2.3 Nr. 16).

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

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

Für die Gewährung der Sachleistung verwendet das Jobcenter Hildesheim den vorgegebenen Textbaustein „Sachleistung KdU“ (Anlage 9d) für den jeweiligen Bewilligungsbescheid von laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II.

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

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

3.7 Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden

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

4. Kosten für Haus- und Wohneigentum

4.1 Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand

Für das selbst bewohnte Haus- und Wohneigentum ist eine Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes vorzunehmen und zu dokumentieren. Die hierfür notwendigen Angaben sind durch die leistungsberechtigte Person in der Bescheinigung über selbst genutzten Wohnraum (Anlage 2b) zu machen. Die in der DVO zu § 82 SGB XII genannten Kosten können nur ein Anhaltspunkt dafür sein, in welchem Umfang berücksichtigungsfähige Kosten im Rahmen des § 22 SGB II entstehen⁴¹.

Bei der Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes für das selbst genutzte Eigenheim sind die Aufwendungen des laufenden Kalenderjahres oder soweit dies nicht möglich ist, die des Vorjahres zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der konkreten Angemessenheit der Aufwendungen ist die Jahressumme auf Monatsbeträge umzurechnen. Die leistungsberechtigte

⁴¹ BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

Person ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass zur Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes die jeweils aktuellen Unterlagen benötigt werden, und diese nach Erhalt vorzulegen sind.

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

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

Die Höhe der Zinsverbindlichkeiten ist nach einzelnen Kreditverträgen aufzuschlüsseln. Zinsverbindlichkeiten, die nach Kündigung des Immobiliendarlehensvertrages und nachfolgender Ratenzahlungsvereinbarung für die Restschuldzahlungen auf eine überwiegend aufgelaufene Zinszahlung zu leisten waren, um das Kreditinstitut zum (weiteren) Absehen von Zwangsmaßnahmen zu veranlassen, sind nicht als Aufwendungen für die Unterkunft einer selbstgenutzten Immobilie anzuerkennen. Bei diesen Zahlungen handelt es sich um die (ratenweise) Tilgung vergangener Schulden, nicht aber um im Bedarfszeitraum fällig werdende Forderungen in Bezug auf das selbstgenutzte Wohneigentum⁴².

Im Regelfall zählen Tilgungsleistungen, Abschreibungen und Aufwendungen für Verbesserungen u. ä. nicht zum Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand, da diese der Vermögensbildung dienen. Ebenfalls sind die Ausgaben für den Kauf auf Rentenbasis (Leibrentenzahlung bei vorbehaltenem Rücktritt) nicht anzuerkennen⁴³.

Beim Mietkauf *“handelt es sich um einen sog Mischvertrag. Es existiert kein einheitlicher Typus des Mietkaufs, so dass die rechtliche Einordnung letztlich von den Umständen des Einzelfalles abhängig ist. Es kann sich um einen reinen Mietvertrag, Kaufvertrag oder auch Leasingvertrag handeln. Abzugrenzen ist nach dem Gesamtcharakter des Vertrages, ob der Vertragszweck der Parteien letztlich vorwiegend auf die Eigentumsübertragung oder aber auf die vorübergehende Gebrauchsüberlassung gerichtet ist“*⁴⁴. Den Regelfall eines Mietkaufs bildet der mit einer Kaufoption versehene Mietvertrag, bei dem der Vermieter dem Mieter das Recht einräumt, die Mietsache während der laufenden Mietzeit unter bestimmten Voraussetzungen zu kaufen, wobei die bis dahin gezahlte Miete ganz oder zum Teil auf den Kaufpreis angerechnet wird⁴⁵. Solange der Mieter die Option zum Erwerb der Sache noch nicht ausgeübt hat, gilt ausschließlich Mietrecht. Nach Ausübung der Option gilt dagegen Kaufrecht⁴⁶.⁴⁷ Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

In Ausnahmefällen können Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten anerkannt werden⁴⁸. Voraussetzung hierfür ist, dass die Tilgungsverpflichtung zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar ist und die leistungsberechtigte Person vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternimmt, die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Darüber hinaus muss der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt sein, die Finanzierung weitgehend abgeschlossen sein, der Vermögensaufbau, welcher durch die Übernahme der Tilgungsleistungen stattfindet, in einer überschaubaren Übergangszeit erfolgt sein und die Berücksichtigung der Tilgungsleistungen der Vermeidung von möglicherweise noch höherer Kosten für die Allgemeinheit, etwa in Form der Übernahme von Umzugskosten oder höherer Mietkosten dient⁴⁹. Liegt sodann der notwendige Bewirtschaftungs- und Erhaltungs-

⁴² BSG 12.12.2019, B 14 AS 26/18 R

⁴³ BSG 16.02.2012, B 4 AS 14/11R; BSG 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R

⁴⁴ vgl hierzu insgesamt: Patzina in: Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, § 29a Rn 12

⁴⁵ vgl BGH, Urteil vom 15. März 1990 – I ZR 120/88 –, Rn 22

⁴⁶ vgl H. Schmidt in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann (Hrsg), beck-online.Großkommentar zum Zivilrecht, Stand: Juli 2020, § 535 BGB Rn 81 mwN

⁴⁷ Beschluss des LSG Niedersachsen/Bremen vom 22.09.2020, L 11 AS 415/20 B ER

⁴⁸ BSG 18.06.2009, B 14/11b AS 67/06 R

⁴⁹ BSG 03.12.2015, B 4 AS 49/14

aufwand des Wohneigentums inklusive der anerkannten Tilgungsleistungen unter den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung, kommt eine Anerkennung der Tilgungsleistungen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine Mietwohnung in Betracht.

- ⇒ Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
Hierzu gehören z. B. die Grundsteuer, Straßenbaubeitrag, Kanalisationsgebühren, Straßenreinigungsggebühren, Gebühren für Müllabfuhr, Wasser- und Abwassergebühren, Gebäudehaftpflicht- und Brandversicherung (Ziffer 2.3 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 12).
- ⇒ Erhaltungsaufwand
Die Instandhaltungspauschale gehört nicht zum Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand für das Wohneigentum⁵⁰. Ebenso sind die Ausgaben (einschl. Schuldzinsen) für Um- und Anbauten sowie für Verbesserungen des Wohneigentums nicht als Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand anzuerkennen.
Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung sind Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie, sowie Sonderzahlungen für Instandhaltung und Reparatur, sofern sie durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen wurden, anzuerkennen, denn als Eigentümer besteht keine Möglichkeit gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Aus gleichem Grund gilt dies auch für die Hausverwaltergebühr.
- ⇒ sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
Hierzu gehören z. B. Schornsteinreinigung, Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern und Gartenpflege (Ziffer 2.3 Nr. 9, 11 und 16) sowie die Anteiligen Kosten für die Erstellung eines Energieausweises bei Eigentümergemeinschaften, da diese die Pflicht haben, einzelnen Eigentümern bei Verkauf oder Vermietung ihrer Wohnung einen Energieausweis bereitzustellen.

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

4.2 Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung

Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hat monatsweise zu erfolgen, obwohl zur Prüfung der Angemessenheit bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime nicht monatlich, sondern ggf. jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen. Für eine monatliche Gewährung von durchschnittlichen Aufwendungen besteht keine Rechtsgrundlage. Die "Verrechnung" von Monaten, in denen seitens des Jobcenters an die leistungsberechtigte Person zu viel gezahlt wurde, mit solchen, in denen zu wenig gezahlt wurde, scheidet ebenfalls mangels Rechtsgrundlage aus⁵¹. Eine solche Vorgehensweise ist nur im Rahmen einer vorläufigen Bewilligung möglich. Die endgültige Bewilligung kann erfolgen, sobald die genauen Aufwendungen für das Jahr bekannt sind. Eine sich per Saldo ergebende Überzahlung kann nach § 41a Abs. 3, 6 SGB II zurückgefordert werden.

4.3 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

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

⁵⁰ BSG 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

⁵¹ BSG 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

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

Die Regelung zur Karenzzeit ist bei der Entscheidung über die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nicht zu berücksichtigen⁵². Dies bedeutet, dass die Anerkennung dieser Aufwendungen als Zuschuss auch während der Karenzzeit auf das angemessene Maß begrenzt ist.

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem selbst bewohnten Wohneigentum sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf einen längeren Zeitraum zu verteilen⁵³. Im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten sind diese Aufwendungen als Zuschuss zu bewilligen.

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

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

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

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

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

Beispiel:

Ein Ehepaar wohnt in einem geschützten Eigenheim. Die Kosten hierfür sind angemessen, denn sie liegen mit 50,00 Euro unter dem maßgeblichen Richtwert. Das Ehepaar beantragt die Übernahme einer unabweisbaren Aufwendung für die Instandhaltung des Eigenheims. Der Betrag i. H. v. 450,00 Euro wird im Juli fällig. Diese zusätzlichen Instandhaltungskosten werden in der Berechnung der Kosten der Unterkunft für das Eigenheim mit berücksichtigt (Jahreswerte für alle bereits geltend gemachten Ausgaben, wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren, Versicherungen, Schuldzinsen usw.). Der nunmehr ermittelte Jahreswert an Kosten der Unterkunft mit der Instandhaltungsrechnung, die für dies Eigenheim insgesamt entstehen,

⁵² § 22 Abs. 2 S. 3 SGB II

⁵³ BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

wird durch 12 Monate geteilt und das Ergebnis mit dem maßgeblichen Richtwert verglichen. Hier bleiben die Kosten der Unterkunft auch mit der neuen Rechnung angemessen und können daher übernommen werden. Der Rechnungsbetrag wird jedoch anders als die übrigen geltend gemachten Beträge, zu dem bisher monatlich in die Berechnung eingestellten Betrag im Bewilligungsmonat Juli zusätzlich einmalig übernommen.

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

Unterkunftsbezogene Zuwendungen Dritter wirken mindernd auf die tatsächlichen Unterkunfts-kosten. Ebenso mindern Einnahmen aus Untervermietung zunächst die tatsächlichen Aufwen-dungen⁵⁴; Solche Einnahmen sind erst als Einkommen zu berücksichtigen, wenn sie die tatsächli-chen Aufwendungen für das Hauptmietverhältnis überschreiten sollten (Ziffer 3.2).

6. **Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft**

Die abstrakte Angemessenheit der Unterkunft legt unabhängig vom Einzelfall fest, welche Auf-wendungen für eine Unterkunft angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grund-legenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich dieser Kriterien, die als mietpreisbildende Faktoren regelmäßig im Quadratme-terpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Die Überprü-fung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf weiteres anhand der Höchstbeträge zu den Mietstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fas-sung inklusive eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% (Ziffer 6.3).

6.1 **Zulässige Wohnfläche**

Die zulässige Wohnungsgröße bemisst sich nach der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemein-schaft nach § 7 Abs. 3 SGB II, auch wenn alle Bewohner einer Familie angehören (Beispiel: voll-jährige Geschwister oder Eltern mit dem älter als 25 Jahre altem Kind leben zusammen in einer Unterkunft)⁵⁵. Dies gilt nicht in Fällen, in denen Kinder unter 25 Jahren aufgrund von Einkom-men/Vermögen keine Bedarfsgemeinschaft mit den Eltern/dem Elternteil bilden (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II) oder eine Person der Bedarfsgemeinschaft vom Leistungsbezug ausgeschlossen ist oder keine Leistungen erhalten.

Die zulässigen Wohnungsgrößen richten sich nach der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen ([Wohnraumförderbestimmungen – WFB -](#))⁵⁶.

Als zulässige Wohnungsgröße gelten:

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

Zur Prüfung, ob die Wohnfläche für eine in Aussicht genommene Unterkunft ausreichend ist, ist § 2 Abs. 2 Nr. 5a des Nieders. Wohnraumschutzgesetz – [NWoSSchG](#)⁵⁷ anzuwenden. Hiernach liegt eine Überbelegung vor, wenn nicht mindestens 10m² Wohnfläche je bewohnende Person vorhanden ist. Sofern die Unterkunft nicht über eine ausreichende Wohnfläche verfügt, darf eine Vermietung nicht erfolgen, da die Unterkunft ansonsten überbelegt wäre (§ 6 NWoSSchG).

⁵⁴ BSG 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

⁵⁵ BSG 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

⁵⁶ RdErl. d. MU vom 02.07.2019 Nds. MBl. Nr. 29/2019, S. 1075 VORIS 23400

⁵⁷ Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzge-setz - NWoSSchG) vom 16. März 2021, Nds. GVBl. 2021, 128, VORIS 23500

6.2 Bestimmung des Richtwertes

Die Überprüfung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf weiteres anhand der Höchstbeträge zu den Mietenstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fassung inklusive eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% (Ziffer 6.3).

6.2.1 Energetisch sanierter Wohnraum

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

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

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

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

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

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

6.3 Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Angemessenheitswerte anhand der Höchstbeträge zu den Mietenstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fassung inklusive eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10% betragen ab dem 01.01.2023:

Mietenstufe I

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

Mietenstufe II

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

Mietenstufe III

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

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

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

6.4 Konkrete Angemessenheit

Nach Ablauf der in § 22 Abs. 1 S. 2 bis 5 SGB II genannten Karenzzeit sind zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Unterkunftskosten die anzuerkennenden, tatsächlichen Unterkunftskosten und die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten gegenüber zu stellen.

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

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

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

Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten den Richtwert, ist zu ermitteln, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen (Bsp. Krankheit, Behinderung, temporäre Bedarfsgemeinschaft, Bestandsschutz u. ä.), welche eine Abweichung von den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten (Richtwert) nötig machen (Ziffer 6.4.1 ff für Wohnflächenmehrbedarf, Ziffer 6.6 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges und Ziffer 6.4.1.1 bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft). Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen.

6.4.1 Abweichender Wohnflächenbedarf

Der Bedarfsdeckungsgrundsatz gebietet auf der Ebene der konkreten Angemessenheit, nicht schon bei der abstrakt angemessenen Wohnfläche, die Berücksichtigung eines besonderen, etwa behinderungs- oder pflegebedingten Raumbedarfs. Der Bedarfsdeckungsgrundsatz verlangt aber nicht, Wohnflächen für auswärts studierende Kinder vorzuhalten⁵⁸, auch begründet Blindheit regelmäßig keinen Flächenmehrbedarf⁵⁹, ebenso Tierhaltung.⁶⁰

6.4.1.1 Ausübung Umgangsrecht

Für eine sog. temporäre Bedarfsgemeinschaft genügt ein dauerhafter Zustand in der Form, dass ein Kind mit einer gewissen Regelmäßigkeit länger als einen Tag bei einem Elternteil wohnt, also nicht nur sporadische Besuche vornimmt⁶¹.

Das Bundessozialgericht hat entschieden, dass grundsätzlich jeder Fall mit Vorliegen einer temporären Bedarfsgemeinschaft zu prüfen und eine Einzelfallentscheidung zu treffen ist⁶². Sofern also nachgewiesen wird (schriftliche Erklärung beider Elternteile), dass im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts in dem Haushalt regelmäßig Kinder/Jugendliche, z. B. an den Wochenenden und teilweise in den Schulferien, aufgenommen werden, ist ein zusätzlicher Raumbedarf bei der Berücksichtigung der angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Kinder/Jugendlichen nicht dauerhaft in der Unterkunft leben, sondern nur während der Zeiten der Ausübung des Umgangsrechts. Daher kann hier nicht von dem gleichen Wohnbedarf ausgegangen werden, als er bei dauerhaft untergebrachten Kindern/Jugendlichen gegeben ist. Damit der regelmäßige Aufenthalt von Kindern bei dem umgangsberechtigten Elternteil (z. B. jedes 2. Wochenende, die hälftigen Ferien und Feiertage sowie ein Tag unter der Woche) in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden kann, ist der Wohnflächenmehrbedarf für die Kinder zur Hälfte zu berücksichtigen⁶³. Durch die hälftige Berücksichtigung des Wohnflächenmehrbedarfes, kann es zu einer angemessenen Wohnfläche kommen, die zwischen den unter Ziffer 6.1 genannten Wohnungsgrößenkategorien liegt. Der Richtwert der angemessenen Unterkunftskosten für den Wohnflächenmehrbedarf wird anteilig anhand der Differenz zwischen den beiden Wohnungsgrößenkategorien ermittelt. Die Richtwerte zu den angemessenen Unterkunftskosten für den Wohnflächenmehrbedarf können der Anlage 1, Nr. 6 „Richtwerte zu den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten bei Wohnflächenmehrbedarf“ entnommen werden.

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

Für den Elternteil ist ein 1-Personenhaushalt (50m²) berücksichtigen, bei Aufenthalt der Kinder erhöht sich die Haushaltsgröße auf 3 Personen (75m²). Der Wohnflächenmehrbedarf zwischen dem 1-Personenhaushalt und dem 3-Personenhaushalt beträgt 25m². Hiervon ist für die Kinder die Hälfte zu berücksichtigen. Der Wohnflächenmehrbedarf von 12,5m²

⁵⁸ BVerwG 22.8.1985, 5 C 57.84

⁵⁹ LSG FSB 14.9.2010, L 11 AS 359/10 B ER

⁶⁰ Dietmar Berlit, Mündler, Sozialgesetzbuch II, 5. Auflage 2013, SGB II § 22 Rn 44-53

⁶¹ LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

⁶² BSG 29.08.2019, B 14 AS 43/18

⁶³ LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER; LSG BWB 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B

(25m² x 0,5) ist zu der Wohnfläche des Elternteils von 50m² zu hinzuzurechnen, so dass eine Wohnfläche von 62,5m² (12,5m² + 50m²) als angemessen zu berücksichtigen ist.

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

Sollte entgegen der o.g. Regelung seitens der leistungsberechtigten Person ein höherer Bedarf geltend gemacht werden, ist vor Entscheidung eine Einzelfallregelung zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen. Dieses gilt auch für weitere mögliche Fallgestaltungen.

6.4.1.1.1 Ausübung des Umgangsrechts in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells

Soweit der Umgang in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells praktiziert wird, lässt sich ein Lebensmittelpunkt des Kindes nicht bestimmen. Für den Fall des Vorliegens eines Wechselmodells ist das Kind auf der Stufe der abstrakten Angemessenheit als weiteres Bedarfsgemeinschaftsmitglied zu berücksichtigen, weil es seinen Lebensmittelpunkt in den Wohnungen beider Eltern hat⁶⁴. Bei diesem Modell handelt es sich nicht um eine sog. Temporäre Bedarfsgemeinschaft.

6.4.1.2 Krankheit/Behinderung

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

Bestandsschutzregelung:

6.4.1.3 Absehbare Änderung der Personenzahl

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

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

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

6.4.1.4 Alleinerziehende

Bei einer alleinerziehenden Person kommt keine pauschale Erhöhung der Wohnfläche um 10m² nach B 7.2 der Richtlinie über die Soziale Wohnungsförderung in Niedersachsen in Betracht. Wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug

⁶⁴ BSG 11.07.2019, B 14 AS 23/18 R

nehmen, sind bei der Bestimmung der Wohnungsgröße für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen⁶⁵. Auch rechtfertigt die Tatsache der Alleinerziehung für sich genommen keinen erhöhten Wohnflächenbedarf.

6.4.1.5 Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar⁶⁶. Erst nach Ablauf der Jahresfrist ist die Angemessenheit der Unterkunft und Heizung nach den sodann vorliegenden Verhältnissen zu prüfen (Ziffer 6.4). Bei Aufgabe der Unterkunft sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung neu festzusetzen. Erhöht sich die Zahl der Mitglieder der Bedarfs- oder der Haushaltsgemeinschaft wieder auf die Anzahl vor dem Todesfall, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen wie vor dem Todesfall wieder abstrakt angemessen sind.

6.5 Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten

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

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

6.6 Unzumutbarkeit eines Umzuges

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

Da die Erstattung nicht angemessener Unterkunftskosten der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall ist und die Obliegenheit zur Kostensenkung auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen bleibt, ist in angemessenen Zeitabständen zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit eines Umzuges weiterhin besteht, denn unangemessen hohe Unterkunftskosten werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen Unterkunftskosten⁶⁷

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

6.6.1 Krankheit/Behinderung

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

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

⁶⁵ BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

⁶⁶ § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II

⁶⁷ BSG 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

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

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.6.2 Belange von Eltern und Kindern

Wenn es um die Gründe für die "Unzumutbarkeit" von Kostensenkungsmaßnahmen (insbesondere durch Umzug) geht, können auch die besonderen Belange von Eltern und Kindern (vor dem Hintergrund des Art. 6 Grundgesetz) solche beachtenswerte Gründe darstellen⁶⁸. Es ist auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder Rücksicht zu nehmen.

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

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

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

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

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.6.3 Belange von Alleinerziehenden

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

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

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

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

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

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

⁶⁸ BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

6.6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges

Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre⁶⁹.

In der Gesetzesbegründung führt der Gesetzgeber folgendes aus: „Der neue Satz 4 des § 22 Abs. 1 SGB II eröffnet den kommunalen Trägern nunmehr ausdrücklich die Möglichkeit, abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (zeitweise) auch unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Die Vorschrift dient ausschließlich den Interessen der kommunalen Träger und begründet keine subjektiven Rechte zugunsten der Leistungsberechtigten.“ Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Bezug von Leistungen nach dem SGB II vorübergehend und von kurzer Dauer ist und daher ein Wohnungswechsel unwirtschaftlich sein kann. In Fällen, in denen eine positive Prognose-Entwicklung deutlich wird (durch die leistungsberechtigte Person angeführte Begründung zu einer erkennbar lediglich vorübergehenden Hilfebedürftigkeit und hierauf erfolgten Einschätzung durch das Jobcenter Hildesheim), kann das Jobcenter Hildesheim eine Entscheidung nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II treffen. Diese ist in Form eines Aktenvermerkes festzuhalten. Zusätzlich werden die Fälle mit einer positiven Wirtschaftlichkeitsentscheidung in einer durch das Jobcenter Hildesheim zentral zu führenden Übersicht (Anlage 8) erfasst. Diese Übersicht wird dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, jeweils quartalsweise bis zum 15.04., 15.07., 15.10. und 15.01. eines Jahres übersandt. Sollten keine positiven Wirtschaftlichkeitsentscheidungen vorliegen, ist eine Fehlanzeige an den Landkreis Hildesheim, Rechtsamt, Team SGB II, erforderlich.

6.7 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)

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

Mietet eine leistungsberechtigte Person kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung an, deren Kosten unangemessen hoch sind, ist in Ablehnung an die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung zu § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II (aF) regelmäßig nunmehr der Satz 7 des § 22 Abs. 1 SGB II anzuwenden⁷⁰. Dies gilt nicht, wenn jemand bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunftskosten einen Mietvertrag über eine „Luxuswohnung“ abschließt. Maßgeblich ist auch hier der Zeitpunkt der Hilfebedürftigkeit, nicht der Antragstellung⁷¹.

6.8 Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

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

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

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

⁶⁹ § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II

⁷⁰ BSG 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R; BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10

⁷¹ BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

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

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

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

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

6.8.1 Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

In Fällen, in denen die (zukünftige) leistungsberechtigte Person bereits eine wirksame Kostensenkungsaufforderung erhalten hat, welche auch bereits dahingehend umgesetzt wurde, als dass in vergangenen Zeiträumen nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt wurden und sich der Sachverhalt ohne wesentliche Änderungen bei den unterkunftsbezogenen Kriterien, die für die Beurteilung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete maßgebend sind, darstellt, verliert die Kostensenkungsaufforderung durch Zeitablauf nicht seine Gültigkeit⁷². Ein erneuter Hinweis auf die Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten, sowie eine erneute Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung ist nicht erforderlich, **wenn ein erneuter Leistungsbezug absehbar war**. In diesen Fällen sind bei erneutem Leistungsbezug lediglich die angemessenen Aufwendungen zu berücksichtigen.

Wird mindestens drei Jahre keine Leistung nach dem SGB II oder SGB XII bezogen, beginnt eine neue Karenzzeit⁷³. Die in der Vergangenheit übersandte Kostensenkungsaufforderung verliert durch die vorgenannte dreijährige Leistungsunterbrechung ihre Wirksamkeit.

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

⁷² LSG BRB 28.07.2016, L 32 AS 1945/14

⁷³ § 22 Abs. 1 S. 5 SGB II

7. Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt⁷⁴.

Eine Begrenzung auf die bisherigen Unterkunftskosten kommt nur dann in Betracht, wenn vor dem Umzug Wohnraum überhaupt zu sozial- und markttypischen Bedingungen bewohnt worden ist. Dies ist z. B. dann nicht der Fall, wenn ein junges Ehepaar aus dem Elternhaus mit bislang freier Unterkunft zieht⁷⁵. In einem solchen findet § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II keine Anwendung.

7.1 Erforderlichkeit des Wohnungswechsels

Erforderlich ist ein Umzug beispielsweise bei

- Unangemessenheit der Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung,
- Unangemessenheit der Heizkosten aufgrund des baulichen/technischen Zustandes des bewohnten Gebäudes, sofern weitere Gründe hinzutreten (etwa gesundheitliche Beeinträchtigungen) und der Aufwand für die Heizung (Beurteilung anhand des Energieausweises der begehrten Unterkunft) der begehrten Unterkunft geringer ist,
- Änderung der Familiensituation (Schwangerschaft ab 13. Schwangerschaftswoche, Geburt),
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises Hildesheim, sofern der Arbeitsort nicht in zumutbarer Art und Weise vom bisherigen Wohnort erreichbar ist⁷⁶,
- Trennung von Ehe- oder Lebenspartner,
- gesundheitlicher Gefährdung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann
- Zerbrechen einer Wohngemeinschaft
- Verlassen der Obdachlosenunterkunft, des Frauenhauses oder der Erstunterbringung für Flüchtlinge oder
- unzumutbar beengten Wohnverhältnissen

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

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

7.2 Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb eines Vergleichsraumes

Die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II ist in den Fällen anzuwenden, in denen ein Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes erfolgt, der Umzug nicht erforderlich ist (der Auszug und der Einzug muss erforderlich sein), (Ziffer 7.1) und in der neuen Unterkunft höhere Aufwendungen entstehen. Als Vergleichsraum innerhalb des Landkreises Hildesheim gilt bis auf weiteres das Kreisgebiet insgesamt, dabei erfolgt die Überprüfung der Kosten für die neue Unterkunft entsprechend der für diesen Wohnort gültigen Mietstufe.

Zur Prüfung, ob höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Wohnungswechsel anfallen, ist die Summe der Unterkunfts- und Heizkosten der alten und neuen Unterkunft zu

⁷⁴ § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II

⁷⁵ Lehr- und Praxiskommentars zum SGB II, Nomos-Verlag, 4. Auflage, RdNr. 66 zu § 22 SGB II unter Bezugnahme auf den Beschluss des LSG Berlin 07.08.2008, L 5 B 940/08 AS ER

⁷⁶ Fachliche Hinweise der BA zu § 10 SGB II, Ziffer 10.27

vergleichen. Dabei ist zu beachten, dass die Betriebs- und Heizkosten für die neue Wohnung realistisch vom Vermieter kalkuliert wurden.

7.3 Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Vergleichsraumübergreifend

§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II findet bei Umzügen einer leistungsberechtigten Person in den Bereich des Landkreises Hildesheim keine Anwendung⁷⁷, d.h., eine leistungsberechtigte Person zieht in den Bereich des Landkreises Hildesheim um.

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

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

8. Warmwasserversorgung

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

Die dezentrale Warmwasserversorgung erfolgt regelmäßig am Ort des Bedarfs durch mit Strom oder Gas betriebenen Durchlauferhitzern oder kleineren Speichern (Boiler). Die Kosten für die Erwärmung des Wassers sind regelmäßig in der Abrechnung des Energieversorgers enthalten. Bei der zentralen Warmwasserversorgung wird das Warmwasser zentral an einem Ort des Gebäudes erzeugt, ggf. gespeichert und über warmwasserführende Leitungen an die Zapfstellen transportiert. Gleichzeitig gibt es in dem Gebäude ein Kaltwassernetz. Regelmäßig erfolgt die Warmwasserversorgung über die Heizung und die Kosten hierfür sind regelmäßig in den Betriebs- oder Heizkosten enthalten.

8.1 Dezentrale Warmwasserversorgung

Soweit eine dezentrale Warmwasserversorgung vorliegt, wird ein Mehrbedarf anerkannt⁷⁸.

Hierzu wird auf die Fachliche Weisung der Bundesagentur für Arbeit zu den Mehrbedarfen nach § 21 SGB II (Fachliche Weisung § 21 SGB II) verwiesen.

8.2 Zentrale Warmwasserversorgung

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

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

Sofern die Heizkosten inkl. der Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung unter dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.1.1 bei Vorauszahlungen/Abschlägen und 9.5.3 bei Jahresrechnung) liegen, ist eine Differenzierung entbehrlich (Ziffer 9.7.1).

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

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

⁷⁷ BSG 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

⁷⁸ § 21 Abs. 7 SGB II

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

Vergleich mit dem maßgeblichen Richtwert

- Die Vorauszahlung an den Vermieter bzw. Energieversorger ist mit dem maßgeblichen Richtwert der Heizkosten (Ziffer 9.5.1.1) zu vergleichen.
- Bei Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung ist der Gesamtenergieverbrauch mit dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.3) zu vergleichen.

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

Bei Überschreitung des maßgeblichen Richtwertes

- Überschreitet der Vorauszahlungsbetrag den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.1.1), ist der Richtwert um den Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung⁸⁰ der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen. Auf Grundlage des „neu“ ermittelten Richtwertes ist sodann mit dem Vorauszahlungsbetrag zu vergleichen.
- Überschreitet der Gesamtenergieverbrauch der Jahresverbrauchsabrechnung den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.3), ist der Gesamtenergieverbrauch um die Energieeinheiten zu bereinigen, die mit dem Mehrbedarf für die Warmwasserversorgung⁸¹ der Bedarfsgemeinschaft bereit werden können. Der so ermittelte Verbrauch für die reine Raumerwärmung ist sodann mit den maßgeblichen Richtwert zu vergleichen.
- Übersteigt der Vorauszahlungsbetrag bzw. Gesamtenergieverbrauch der Jahresrechnung weiterhin diesen „neu“ ermittelten Richtwert ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche ein Abweichen von den abstrakt angemessenen Heizkosten (Richtwert), insbesondere Krankheit/Behinderung (Ziffer 6.4.1.1 ff und Ziffer 6.6.1 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges) nötig machen. Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen. Sofern solche Gründe nicht ersichtlich sind, schließt sich ein Kostensenkungsverfahren nach Ziffer 9.9 ff. an.

9. Übernahmefähige Leistungen für Heizung

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

9.1 Energieverbrauchskosten der Heizkosten

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

Energieverbrauchskosten für die Heizung können sein:

- Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen für die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie. Eine Vereinbarung über pauschale Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlungen ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)⁸² ausgeschlossen. Nur bei Einfamilienhäusern und Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt sowie ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.

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

⁸⁰ § 21 Abs. 7 SGB II

⁸¹ § 21 Abs. 7 SGB II

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

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

9.2 Betriebskosten der Heizkosten

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

Zu den Betriebskosten der Heizung zählen insbesondere folgende Kosten:

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

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

Zu g): Die Heizpumpe benötigt Strom um das erhitzte Wasser in den Heizkreislauf zu pumpen. Sofern der Stromverbrauch hierfür nicht gesondert mit einem separaten und geeichtem Stromzähler erfasst wird, kann er geschätzt werden. Unter Heranziehung mietrechtlicher Grundsätze zur Heizkostenabrechnung in einem Mietverhältnis kann aufgrund entsprechender Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Betriebsstroms für die Heizung (höchstens) 5% der Brennstoffkosten betragen⁸³.

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

In Fällen, in denen geltend gemacht wird, dass die tatsächlichen Kosten höher sind als die vorgenannte Pauschale, ist von der leistungsberechtigten Person die Leistungsaufnahme der Heizpumpe mitzuteilen. Dieser Wert ist pauschal mit 1.800 Betriebsstunden und mit dem Arbeitspreis/kWh für Strom zu multiplizieren⁸⁴.

9.3 Anteile für Kochfeuerung/Haushaltsenergie

Bis zum 31.12.2010 waren die Aufwendungen für Kochfeuerung in der Regelleistung enthalten und zählten nicht zu den Heizkosten. Sofern die Heizkosten auch Anteile für Kochfeuerung enthielten, waren diese bei den Heizkosten in Abzug zu bringen. Nach der damaligen Rechtsprechung ging das LSG Niedersachsen-Bremen davon aus, dass 1/6 der gesamten Haushaltsenergie auf die Kochfeuerung entfällt⁸⁵.

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

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

⁸³ LSG BWB 23.05.2011, L 12 AS 2404/04; LSG NSB 10.07.2012, L 7 AS 988/11 ZVW, BSG B 4 AS 47/14 R

⁸⁴ LSG SAN 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER, LSG SAN 25.04.2011, L 5 AS 427/10 B ER

⁸⁵ LSG NSB 03.04.2008, L 8 SO 255/07

9.4 Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie

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

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

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

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

Beispiele: Die 55 m² große Wohnung einer alleinstehenden Person befindet sich in einem 190m² großen Mehrfamilienhaus und wird mit Holzpellets beheizt. Der Richtwert für den Energieverbrauch beträgt 11.650 kWh/Jahr (50m² x 233 kWh). Zur Bestimmung, ob die lt. Heizkostenabrechnung verbrauchte Menge an Heizenergie (hier: Holzpellets) angemessen ist, muss der Richtwert auf kg umgerechnet werden. Dieses erfolgt auf Grundlage der vorstehenden Tabelle. Dementsprechend enthalten 2.330 kg Pellets 11.650 kWh (Formel: 11.650 kWh / 5 kWh/kg bzw. 11.650 kWh x 0,2 kg).

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

9.5 Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten

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

Als angemessen gelten in der Regel die tatsächlich zu zahlenden Heizkosten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Heizkosten in jedem Falle und in jeder Höhe zu übernehmen sind, denn ein

⁸⁶ § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II

eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Richtwertes hält es der Senat für den Regelfall mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten „Kommunalen Heizspiegel“ bzw. – soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen – den „Bundesweiten Heizspiegel“ heranzuziehen⁸⁷.

Für den Bereich des Landkreises Hildesheim liegen für die Abrechnungsjahre 2010 bis aktuell kommunale Heizspiegel vor, denn der Landkreis Hildesheim lässt seit 2011 jährlich einen kommunalen Heizspiegel von der Fa. co2online gGmbH, unter Hinzuziehung der Heizkostenabrechnungen der hiesigen Wohnungsbaugesellschaften, erstellen. Diese Heizspiegel sind auf der Internetseite des Landkreises Hildesheim unter dem Suchwort „Heizspiegel“ bzw. auf der Internetseite der Fa. co2online veröffentlicht⁸⁸.

Der Richtwert, welcher Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizen geben kann, ist das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt (Ziffer 9.5.1.1 für Vorauszahlungen/Abschläge und 9.5.3 für Jahresabrechnung).

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

Schließlich liegt nahe, für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen⁸⁹. Der Landkreis Hildesheim hat sich dazu entschlossen, die angemessenen Heizkosten nach dem Energieverbrauch zu bemessen, so dass bei den nicht gesondert im Heizspiegel aufgeführten Energieträgern die Werte des Heizöls vergleichend zugrunde gelegt werden.

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

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

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

Beispiel: 75m² der Unterkunft werden mit Heizöl, 15m² mit Gas und 10m² mit Kohle erwärmt. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 100m². Die abstrakt zulässige Wohnfläche beträgt 75m². Somit sind für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Heizkosten für

⁸⁷ BSG 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

⁸⁸ <https://www.landkreishildesheim.de/index.php?NavID=1905.378> oder <http://www.heizspiegel.de/kommunen/kommunaler-heizspiegel/index.html>

⁸⁹ BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Heizöl 56,25m² (75% von 75m²), für Gas 11,25m² (15% von 75m²) und für Kohle 7,5m² (10% von 75m²) zugrunde zu legen.

9.5.1.1 Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit

Durch die Karenzzeit soll die aktuell bewohnte Unterkunft für ein Jahr geschützt werden. Dieser Schutz gilt auch für Unterkünfte, die für leistungsberechtigte Personen eigentlich zu groß sind (unangemessene Wohnfläche). Die Berücksichtigung der nur angemessenen Wohnfläche für die Bemessung der Heizkosten würde den Schutzzweck der Karenzzeit unterlaufen, da sich die Leistungshöhe nicht an den tatsächlichen Verhältnissen orientiert. Um dies zu verhindern, sollen solche Heizkosten anerkannt werden, die für die tatsächliche Wohnfläche der bewohnten Unterkunft als angemessen anzusehen wären⁹⁰

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

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

Zum weiteren Verfahren wird auf Ziffer 9.7 ff verwiesen.

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

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

Aufgrund der seit Anfang 2022 stark gestiegenen Energiepreise wird bei Umzug in eine neue Unterkunft auf die Prüfung der abstrakten Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen auf die Heizkosten verzichtet. Die vom Vermieter bzw. Energieversorger monatlich geforderten Vorauszahlungen sind in die Leistungsberechnung aufzunehmen. Erst nach Ablauf des Abschlagsplanes und Vorlage der Jahresabrechnung erfolgt die Prüfung der Angemessenheit entsprechend der Ziffern 9.5.3, 9.7 und 10 ff.

9.5.3 Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger

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

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

Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Heizkosten wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauchs in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet. Während der Karenzzeit ist Ziffer 9.5.1.1 zu beachten.

Für den Abrechnungszeitraum 2021/2022 ist der aktuelle kommunale Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2022 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2021 heranzuziehen. Hiernach sind die nachfolgend aufgeführten Verbräuche in kWh je m²/Jahr, aufgeteilt nach Energieträger und beheizte Gebäudefläche, zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

⁹⁰ BT-Drs. 20/4360, S. 34; BT-Drs. 20/4226, S 3

Energieträger und Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	
Heizöl (Strom, Flüssig- gas, Brennholz, Holz- hackschnitzel, Kohle, Koks, Propan- und Bu- tangas)	100 – 250	248 kWh
	251 – 500	232 kWh
	501 – 1.000	218 kWh
	>1.000	209 kWh
Erdgas	100 – 250	223 kWh
	251 – 500	207 kWh
	501 – 1.000	194 kWh
	>1.000	185 kWh
Fernwärme	100 – 250	227 kWh
	251 – 500	216 kWh
	501 – 1.000	205 kWh
	>1.000	198 kWh
Wärmepumpe (Verbrauchsdaten aus Heiz- spiegel für Deutschland)	100 – 250	84 kWh
	251 – 500	83 kWh
	501 – 1.000	82 kWh
	>1.000	81 kWh
Holzpellets (Verbrauchsdaten aus Heiz- spiegel für Deutschland)	100 – 250	217 kWh
	251 – 500	203 kWh

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

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

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

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

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

Zur Feststellung des abstrakt angemessenen Energiebedarfs, wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauch in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet. Während der Karenzzeit ist Ziffer 9.5.1.1 zu beachten. Der abstrakt angemessene Energieverbrauch ergibt sich aus dem aktuellen kommunalen Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2022 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2021.

Hiernach ist der nachfolgend aufgeführte Verbrauch in kWh je m²/Jahr zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m ²		Verbrauch in kWh je m ² / Jahr
Heizöl (Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	248 kWh
Holzpellets	100 – 250	217 kWh

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

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

Für Heizöl:

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

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

Für Flüssiggas:

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

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

Für Brennholz, Holzbriketts, Holzhackschnitzel und Pellets:

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

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

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

<http://www.Heizpellets24.de>

<http://www.Holzpellets.net>

Für Kohle und weitere Brennstoffe:

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

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

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

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

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

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

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

Email: kontakt@bollmann-brennstoffe.de

Bei erstmaliger Antragstellung zu Beginn des Heizbeihilfezeitraums sind zunächst 80% des abstrakt angemessenen Energieverbrauchs (Ziffer 9.6) zu berücksichtigen. Ist diese Verbrauchsmenge während des 12-monatigen Heizbeihilfezeitraums nicht auskömmlich, ist eine Nachbewilligung möglich. Die Nachbewilligung ist nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren auf den abstrakt angemessenen Verbrauch (Ziffer 9.5.3) zu begrenzen.

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

Bei zentraler Warmwasserversorgung (über die Heizungsanlage) sind zusätzlich zu den Heizverbrauchsdaten die Kosten für die Warmwasserbereitung zu gewähren. In diesem Fall sind die Heizkosten um den Mehrbedarf für Warmwasser⁹¹ der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen (Ziffer 8).

9.6.1 Personen, die im Leistungsbezug stehen

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

9.6.2 Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen

Der Personenkreis, der nicht im laufenden Bezug steht, muss einen Antrag auf Leistungsgewährung stellen. Zur Beurteilung, inwieweit ein Anspruch auf Heizkosten besteht, ist der Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung ist entsprechend der Rechtsprechung des BSG der jährlichen anzuerkennenden Heizkosten im Fälligkeitsmonat zu berechnen, denn es ist hiernach grundsätzlich unbeachtlich, für welchen Zeitraum die bedarfsbegründende Aufwendung jeweils bestimmt ist. Sie ist im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und weder auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, noch die Leistungsberechtigten auf den Einsatz verbrauchter einmaliger oder sonstiger fiktiver Einnahmen zu verweisen.⁹²

Folgende Fallkonstellationen sind möglich:

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

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

Zusätzlich ist bis zum **31.12.2023** folgendes zu beachten:

Ein Antrag auf Leistungen für den Monat, in dem die Aufwendungen für die angemessene Beheizung fällig sind, kann bis zum 31.12.2023 drei Monate rückwirkend gestellt werden (§ 37 Abs. 2 SGB II).

Die Frist wird nach der Formel „Fälligkeitsmonat + drei Monate“ berechnet.

⁹¹ § 21 Abs. 7 SGB II

⁹² BSG 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R

Anträge können ab dem 01.01.2023 gestellt werden, sodass eine Gewährung der Heizkostenbeihilfe auch für solche Fälle erfolgt, in denen die Heizenergiebeschaffung noch im Jahr 2022 (also vor Inkrafttreten von § 37 Abs. 2 SGB II) erfolgt ist.

Beispiel: Familie A hat einen monatlichen Bedarf für ihren Lebensunterhalt (inkl. KdU) in Höhe von 2500,00 Euro. Monatlich stehen dem Haushalt 3200,00 Euro Einkommen aus Erwerbstätigkeit zur Verfügung. Das Eigenheim der Familie wird mit Öl beheizt. Im Januar 2023 werden 1250 Liter Heizöl zu einem Preis von 2000,00 Euro getankt (Zahlung sofort fällig). Frau A stellt im April 2023 einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB II und reicht die Tankrechnung ein.

Im Monat 01/2023 hat Familie A neben dem Bedarf für den Lebensunterhalt in Höhe von 2500,00 Euro einen angemessenen Heizkostenbedarf in Höhe von 2000,00 Euro. Das Haushaltseinkommen ist für diesen Monat nicht bedarfsdeckend. Der Antrag auf Leistungen nach dem SGB II wurde bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt (Fälligkeit: 01/2023, Antragstellung: 04/2023), sodass Familie A – bei Vorliegen der übrigen Leistungsvoraussetzungen – rückwirkend Leistungen nach dem SGB II für den Monat 01/2023 bewilligt werden können (§ 37 Abs. 2 SGB II).

9.7 Konkrete Angemessenheit

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Heizkosten sind die anzuerkennenden, tatsächlichen Heizkosten bzw. der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie und die abstrakt angemessenen Heizkosten (Ziffer 9.5.1.1 für die Vorauszahlungen und 9.5.3 für die Jahresabrechnung) gegenüber zu stellen.

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

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den Richtwert, ist zunächst zu ermitteln, ob die Warmwasserversorgung über die Heizung erfolgt und dadurch dieses zu berücksichtigen ist (Ziffer 8.2). Erfolgt die Beheizung der Unterkunft mit Strom, wird auf Ziffer 9.7.1 verwiesen.

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

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

9.7.1 Besonderheit bei der Heizenergieart Strom

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

Liegt der Gesamtenergieverbrauch bei mit Strom beheizten Unterkünften, in denen keine regelmäßige Erfassung der Heizenergie durch separaten (Zwischen)Zähler erfolgt, innerhalb des abstrakt angemessenen Richtwertes (Ziffer 9.5.1.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.5.3 für Jahresabrechnung), sind die Gesamtkosten als Heizkosten zu berücksichtigen.

Übersteigt der vorgenannte Gesamtenergieverbrauch den abstrakt angemessenen Richtwert (Ziffer 9.5.1.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.5.3 für Jahresabrechnung), ist der Verbrauch für die Heizenergie zu schätzen, indem für Haushaltsenergie für die 1. Person 1.600 kWh/a, für 2 Personen 2.700 kWh/a und für jede weitere Person 1.200 kWh/a in Abzug zu bringen sind. Erfolgt die Warmwasserbereitung ebenfalls über Strom, sind hierfür nochmals 500 kWh/a je Person abzuziehen⁹³. Der verbleibende Energieverbrauch stellt somit die Heizenergie dar.

⁹³ SG Hildesheim 08.09.2011, S 54 AS 1404/11 ER

9.8 Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

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

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

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

Für Mieter und Eigentümer in einer Wohnung mit Zentralheizung hat Co2online mit dem smarten HeizCheck ein Tool zur umfassenden Analyse von Heizkosten entwickelt. Mit diesem Tool kann durch einen Vergleich zu den anderen Wohnungen in dem Gebäude angezeigt werden, ob viel oder wenig verbraucht wird. Außerdem werden maßgeschneiderte Spartipps und Beratungsmöglichkeiten vor Ort angezeigt.

<https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/smarter-heizcheck/>

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

9.9 Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren)

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

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

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

9.9.1 Bei vorhandenem Energieausweis

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

9.9.2 Bei nicht vorhandenem Energieausweis

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

9.10 Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

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

In allen anderen Fällen ist zu prüfen, ob bei einem Wohnungswechsel, insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen⁹⁴. Hierbei ist ein sog. „Gesamtrichtwert“ aus der Summe des Richtwertes für die Unterkunftskosten nach Ziffer 6.2 ff und den Heizkosten nach Ziffer 9.5.1.1 zu bilden. Diesem Gesamtrichtwert ist die Summe der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und die Heizung gegenüber zu stellen. Ist der Gesamtrichtwert höher als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, erfolgt keine Absenkung der Kosten, die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten sind weiterhin anzuerkennen. Ist der Gesamtrichtwert geringer als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sind im Rahmen der Leistungsberechnung nur noch die angemessenen Aufwendungen für die Heizung anzuerkennen.

9.10.1 Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

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

10. Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung

10.1 Allgemeines

10.1.1 Formell ordnungsgemäße Abrechnung

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

Für die Überprüfung der Abrechnung kann sich der Mieter 4 – 6 Wochen Zeit lassen⁹⁵. Ein früheres Zahlungsziel ist unbeachtlich⁹⁶. Insgesamt besteht jedoch die Möglichkeit innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen zu erheben. Erst nach Klärung der Einwendungen wird die Abrechnung fällig.

10.1.2 Zuständigkeit

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

Aus der Zuordnung des Bedarfs zum Bewilligungszeitraum der Fälligkeit der Nachforderung folgt jedoch nicht, dass auch die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen ist⁹⁷.

⁹⁴ BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

⁹⁵ AG Gelsenkirchen-Buer, WuM 94, 549

⁹⁶ LG Frankfurt/M., WuM 90, 271

⁹⁷ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

Die Rechtslage beurteilt sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist. Für eine derartige Auslegung spricht schon die Überlegung, dass die leistungsberechtigte Person allein in diesem Zeitraum die Unterkunfts- und Heizkosten im Sinne seiner Obliegenheit zur Kostensenkung beeinflussen konnte. Bis zur Umsetzung der Kostensenkung steht der leistungsberechtigten Person ein Anspruch nach § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II zu⁹⁸.

10.1.3 Abgrenzung zu Schulden

Bei gegebener Zuständigkeit ist anschließend zu prüfen, ob die geltend gemachten Beträge Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sind, oder Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II darstellen. Es handelt sich um Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II, wenn die leistungsberechtigte Person die Abrechnung rechtzeitig vorlegt. Dies ist gegeben, wenn innerhalb von 4 – 6 Wochen nach Zugang die Abrechnung vorgelegt wird. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch in dem Fall vor, wenn die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit und des daran anschließenden Zeitraumes durchgängig im Leistungsbezug stand. In diesem Fall ist die Vorlage der Abrechnung Anlass zur Überprüfung nach § 48 SGB X für den Fälligkeitsmonat. Sofern sich aus der Abrechnung Nachzahlungsbeträge ergeben, handelt es sich um Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II⁹⁹.

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

10.1.4 Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft

Handelt es sich bei der Heiz-/Betriebskostenabrechnung um eine Nachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis und der Auszug aus dieser Wohnung wurde vom kommunalen Träger veranlasst (Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit) oder der Umzug in die neue Unterkunft erfolgte mit vorheriger Zusicherung des kommunalen Trägers gem. § 22 Abs. 4 SGB II, ist die Betriebskostennachzahlung als Bedarf der sowohl zum Zeitpunkt der Entstehung, als auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug stehenden, leistungsberechtigten Personen zuzurechnen^{100, 101}.

Heiz-/Betriebskostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung¹⁰².

10.1.5 Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten

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

10.2 Betriebskostennachzahlung

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

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

⁹⁸ BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11R

⁹⁹ BSG 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R

¹⁰⁰ BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

¹⁰¹ BSG 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

¹⁰² BSG 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

Ein Nebenkostennachzahlungsanspruch besteht nur, wenn die tatsächlichen Aufwendungen in dem Zeitraum, auf den sich die Nachforderung bezieht, gegenüber den bisher vom Leistungsträger bewilligten Leistungen zugunsten der leistungsberechtigten Person differieren, also die bisherigen Leistungen die tatsächlich angefallenen Kosten nicht ausreichend abgedeckt haben¹⁰³ und die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch im Sinne des § 7 Abs. 1 leistungsberechtigt ist¹⁰⁴.

10.2.1 Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums

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

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

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

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

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

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

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

10.2.2 Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums

Im Rahmen der Prüfung, in welcher Höhe Nachzahlungsbeträge übernommen werden können, ist die Summe der abgerechneten Betriebskosten mit der Summe der gewährten und den der in Zeiten des Nichtleistungsbezuges selbst gezahlten und fälligen Abschlägen zu vergleichen. Die Differenz ist der Betrag, welcher als Nachzahlung maximal übernommen werden kann. Wurden in Zeiten des Nichtleistungsbezuges keine oder geringere als fällige Abschläge gezahlt, ist zu prüfen, inwieweit diese Differenz im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden kann¹⁰⁶.

¹⁰³ LSG NRW 26.10.2012, L 12 AS 1005/12 B

¹⁰⁴ LSG NRW 30.03.2012, L 19 AS 388/12 B ER

¹⁰⁵ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

¹⁰⁶ Geschäftsanweisung für die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II

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

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

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

Sofern die Unterkunftskosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das abstrakt angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen¹⁰⁷.

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

10.3 Heizkostennachzahlung

10.3.1 Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit aufgrund von Heizkostenabrechnung bis zum 31.12.2023

Wird ein Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für einen einzelnen Monat gestellt, in dem aus Jahresabrechnungen von Heizenergiekosten oder aus der angemessenen Bevorratung mit Heizmitteln resultierende Aufwendungen für die Heizung fällig sind, wirkt dieser Antrag, wenn er bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt wird, auf den Ersten des Fälligkeitsmonats zurück¹⁰⁸.

Die vorgenannte Frist wird nach der Formel „Fälligkeitsmonat + drei Monate“ berechnet.

Anträge können ab dem 01.01.2023 gestellt werden, sodass eine Gewährung der Jahresabrechnung für Heizkosten auch für solche Fälle erfolgt, in denen die Fälligkeit der Abrechnung noch im Jahr 2022 (also vor Inkrafttreten von § 37 Abs. 2 SGB II) liegt.

10.3.2 Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter

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

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

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung werden Kosten für die Heizenergie, als auch Betriebskosten der Heizung abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese beiden Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.5.3). Die Betriebskosten für die Heizung sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen.

10.3.3 Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger

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

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

¹⁰⁷ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

¹⁰⁸ § 37 Abs. 2 S. 2 SGB II

Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.5.3). Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen.

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

Gem. § 11 EWSG wird der Zeitpunkt, zu dem die einmalige Entlastung für Dezember 2022 leistungsrechtlich zu berücksichtigen ist, auf den Zeitpunkt der Schlussrechnung des Abrechnungszeitraums verschoben.¹⁰⁹ Bei Vorlage der Jahresabrechnung, die den Monat Dezember 2022 beinhaltet, ist darauf zu achten, dass seitens des Energieversorgers, die Soforthilfe für Erdgas und Wärme für den Monat Dezember 2022 in Abzug gebracht und auch der im Rahmen der Leistungen für Heizung im Dezember 2022 gewährte Abschlagsbetrag für Gas oder Wärme weitergeleitet und vom Energieversorger berücksichtigt wurde. Dies dient dazu, um einen Doppelgewährung auszuschließen.

10.3.4 Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung

Bei der Heizkostennachzahlung ist zunächst die Angemessenheit der tatsächlich verbrauchten Heizenergie entsprechend Ziffer 9.5.3 zu prüfen. Liegt der tatsächliche Heizenergieverbrauch unterhalb des abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauchs sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

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

10.3.4.1 Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren

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

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

Bei darüber hinausgehenden Heizkosten und bei Nachzahlungsverlangen, die sich aus nicht gezahlten Abschlägen ergeben, ist zu prüfen, ob eine drohende Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II

¹⁰⁹ Vergl. Schreiben des BMAS vom 17.11.2022 zu dem dortigen Az. IIc3-29503/29013

vorliegt. Die Möglichkeit einer darlehensweisen Gewährung ist zu prüfen. Hierzu wird auf die Geschäftsanweisung des Kommunalen Trägers für die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II verwiesen.

10.3.4.2 Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgten Kostensenkungsverfahren

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

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

11. Heizkosten- / Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben insoweit außer Betracht¹¹⁰.

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

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

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

11.1 Guthaben bzw. Rückzahlungen aus Zeiten des Nichtleistungsbezuges

Eine Betriebskostenerstattung ist auch dann als Einkommen auf den Unterkunftsbedarf anzurechnen, wenn sie aus Zeiten stammt, in denen die (nunmehr) leistungsberechtigte Person keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II bezogen hatte¹¹¹.

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

Nach § 2 Abs. 1 S. 1 SGB II müssen leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit ausschöpfen, so dass sie grundsätzlich gehalten sind, z. B. fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen auch dann nicht anzuerkennen, wenn dies zu einem gewissen Konflikt mit dem Vermieter führt. So begründet z. B. eine Nebenkostenabrechnung nur dann einen Nachzahlungsanspruch des Vermieters, wenn sie zivilrechtlich wirksam ist und insb. den Rechnungslegungsanforderungen des § 259 BGB entspricht¹¹².

¹¹⁰ § 22 Abs. 3 SGB II

¹¹¹ BSG 24.06.2020, B 4 AS 7/20 R

¹¹² Berlitz in info also 2014, S.60 ff.

In besonderen Einzelfällen bei derartigen, vorgenannten Fragen zur Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung (mietrechtlicher Beratungsbedarf) kann die leistungsberechtigte Person eine Beratung bei den Mietervereinigungen in Anspruch nehmen. Hierzu hat der Landkreis Hildesheim mit den o. g. Mietervereinigungen eine entsprechende Vereinbarung (Anlagen 7a und b) geschlossen. Es kann jedoch auch eine Kostenübernahme für eine Beratung bei einer anderen Person/Institution (z. B. Rechtsanwaltskanzlei) erfolgen, sofern sich diese im gleichen Kostenrahmen bewegt wie eine Beratung durch die Mietervereinigungen nach der Vereinbarung. Die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche sind als sog. Annexkosten als Leistungen für Unterkunft zu berücksichtigen¹¹³ (Ziffer 2.4.3).

12.1 Mietrechtlicher Beratungsbedarf

Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf kann insbesondere in folgenden Fällen bejaht werden:

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

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

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

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

13. Nachweise durch die leistungsberechtigte Person, Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung

13.1 Nachweise durch die leistungsberechtigte Person

Die leistungsberechtigte Person hat mehrere Möglichkeiten, um die Angaben zu den Kosten der Unterkunft und Heizung in genügender Weise nachzuweisen. Es können z.B. der Mietvertrag und weitere Unterlagen (z. B. Kontoauszüge, Abrechnungen der Energieversorger) vorgelegt werden. Eine Schwärzung der zum Beleg der Kosten der Unterkunft nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig¹¹⁴. Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen. Die Beibringung einer Mietbescheinigung ist eine weitere Möglichkeit, die Kosten für die Unterkunft nachzuweisen. Allerdings kann es der leistungsberechtigten Person daran gelegen sein,

¹¹³ BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

¹¹⁴ Urteil BSG vom 19.02.2009 (Az. B 4 AS 10/08)

dass der Vermieter von der Tatsache des Sozialleistungsbezuges keine Kenntnis erlangt. Solange er die erforderlichen Angaben auch durch die Vorlage anderer Unterlagen nachweisen kann, ist es unzulässig, zusätzlich auf der Vorlage einer Mietbescheinigung zu bestehen.

Gleiches gilt grundsätzlich bei einem Weiterbewilligungsantrag (WBA). Sofern jedoch die leistungsberechtigte Person im WBA angibt, dass sich keine Änderungen ergeben haben, ist kein weiterer Nachweis hierzu erforderlich.

Macht die leistungsberechtigte Person einen Unterkunftsbedarf aus einem Untermietverhältnis geltend, können z.B. der Untermietvertrag und weitere Unterlagen (z. B. Kontoauszüge) als Nachweise vorgelegt werden. Eine Schwärzung der zum Beleg der Kosten der Unterkunft nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig¹¹⁵. Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen. Der dazugehörige Hauptmietvertrag kann nur eingefordert werden, wenn dieser Bestandteil des Untermietvertrages ist.

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

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

Stellt der Landkreis Hildesheim einer leistungsberechtigten Person bei einem Rechtskreiswechsel AsylBLG – SGB II oder bei einer sofortigen SGB II-Leistungsberechtigung nach entsprechendem Abschluss des aufenthaltsrechtlichen Verfahrens entsprechend Ziffer 3.6 eine Unterkunft zur Verfügung, ist der Nachweis zur Höhe der Sachleistung für Unterkunft und Heizung ggü. dem Jobcenter Hildesheim als zahlungsbegründende Unterlage ausreichend.

13.2 Dokumentationspflichten

Als Nachweis für die leistungsrelevanten Angaben für die Bedarfe für Unterkunft- und Heizung sind folgende Unterlagen als Kopie in die Leistungsakte aufzunehmen:

- Mietvertrag, insbesondere Angaben zur vereinbarten Kaltmiete, Betriebskosten (Ziffer 2.3) sowie Regelungen zur Mietkaution, Wohnungsrenovierung, und ggf. weitere Kosten aus dem Mietverhältnis (Ziffer 2.4) sowie im Einzelfall weitere vereinbarte leistungsrelevante Bestandteile des Mietvertrages. Liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor, ist die Mietbescheinigung (Anlage 2a) als Nachweis zur Akte zu nehmen,
- ggf Energieausweis (sh. Ziffer 6.2.1),
- Heizungs- und Betriebskostenabrechnungen (Jahres- und Schlussrechnungen) (Ziffer 10),
- Nachhaltung der Vorlage der Jahresabrechnung (2022/2023) für die Heizkosten durch die leistungsberechtigte Person aufgrund der Soforthilfe für Gas und Wärme für den Monat Dezember 2022 nach dem EWVG (Ziffer 10.3.2 ff),
- bei Wohnungseigentum der Nachweis zu Zins- und Tilgungszahlungen, die Bescheide über Wasser/Abwasser, Grundsteuer usw. (Ziffer 4.1),
- bei Unterbringung zur Abwendung von Obdachlosigkeit die ordnungsrechtliche Unterbringungsverfügung und Kostennachweis (Ziffer 3.5)
- sowie - im Bedarfsfalle – der Nachweis zur Höhe der Sachleistung für Unterkunft und Heizung, die „Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten“ sowie ggf. die „Abtretungserklärungen für Regelleistungsanteile Ernährung/Haushaltsenergie/Mehrbedarf Warmwasser nach § 21 Abs. 7 SGB II“ oder weitere zahlungsbegründende Nachweise (Ziffer 3.6)

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

¹¹⁵ Urteil BSG vom 19.02.2009 (Az. B 4 AS 10/08)

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

Der Landkreis Hildesheim, Amt 913, erfasst die Daten zu den Aufwendungen, welche jobcenterseitig als Sachleistung gewährt werden (Ziffer 3.6) vollständig und nachvollziehbar, die Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten sowie die ggf. notwendigen Abtretungserklärungen für Regelleistungsanteile/Mehrbedarf Warmwasser nach § 21 Abs. 7 SGB II werden dem Jobcenter Hildesheim zeitnah zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen (z.B. Hauptvertrag, Versorgungsverträge mit Stromversorgern, Rechnungen zu Heizstoffen, usw.), welche die Höhe der geltend gemachten Aufwendungen zu den bereitgestellten Unterkünften belegen, sind vollständig und nachvollziehbar zu Prüfzwecken durch das Amt 913 aufzubewahren.

Sofern dem Landkreis Hildesheim, Amt 913, oder dem Jobcenter Hildesheim Änderungen z.B.

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

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

13.3 Qualitätssicherung

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

14. Inkrafttreten und Schlussbestimmungen

Diese Geschäftsanweisung tritt zum 01.01.2023 in Kraft. Die bisherigen Geschäftsanweisung des Kommunalen Trägers zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 3 SGB II, insbesondere die mit Stand vom 11.08.2022, treten außer Kraft. .

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

15. Änderungsverzeichnis

Gültig ab	Wesentliche Änderung
01.01.2009	- Ersterstellung
01.07.2009	- Korrektur Richtwerte Unterkunftskosten für die Region II
01.02.2010	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Neuregelung Angemessenheit der Heizkosten (Bundesweiter Heizspiegel 2009)
01.07.2010	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zum überörtlichen Wohnungswechsel - Anpassung Richtwerte Heizkosten (Bundesweiter Heizspiegel 2010)

01.05.2011	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Instandhaltung und Reparatur selbst bewohntes Wohneigentum (ges. Neuregelung zum 01.01.2011) - Bemessung angemessene Wohnungsgröße anhand der Bedarfsgemeinschaft - Regelung keine Wirtschaftlichkeitsprüfung nach Absatz 1 Satz 4 - Regelung zu Warmwasserbereitung (ges. Neuregelung zum 01.01.2011) - Regelung zu Mietverhältnisse zwischen Verwandten, Kindertagespflege
01.07.2011	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzende Ausführungen zu Mietverhältnissen, besondere Wohnformen, Wohnraumbedarf u.ä. - Klarstellungen zu Heizkosten - Regelung zum Heizbeihilfezeitraum (Abkehr von der Heizperiode Oktober – April)
01.02.2012	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten (kommunaler Heizspiegel 2011) - Neuregelung zu Haushaltsenergie und Kochfeuerung und abstrakte Angemessenheit der Heizkosten - Ergänzungen zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung
01.07.2012	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Ergänzung zu Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum - Ergänzung zur Gewährung von lagerbaren Brennstoffen
01.01.2013	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung zu Instandhaltung und Reparatur selbst bewohntes Wohneigentum - Neuregelung Wohnraummehrbedarf bei Alleinerziehung (Abkehr von der pauschalen Erhöhung) - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Anpassung Gewährung von lagerbaren Brennstoffen
01.07.2013	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Ergänzung zu Gründen der Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen - Regelung zu Kleinreparaturen und Abschlagszahlungen für Heizkosten
01.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten
01.07.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Anpassung Zuschlag energetische Sanierung - Anpassung umlagefähige Betriebskosten (Rauchwarnmelder) - Vereinbarung Zusammenarbeit Mietervereinigungen
01.01.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zu Betriebsstrom Heizung - Anpassung/Konkretisierung Kindertagespflege, temporäre Bedarfsgemeinschaft und Wohnungswechsel
01.07.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Dokumentationspflichten/Mindeststandard - Anpassung und Klarstellung zu Mietverhältnis zwischen Verwandten, Wohnflächenmehrbedarf
01.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zur Ermittlung der monatlichen Bedarfe bei Eigenheim - Regelung zu Anwendung Heizspiegel bei Einzelheizung und bei Energieträgern die nicht im Heizspiegel genannt sind - Anpassung Kostensenkungsverfahren Heizkosten (Frist 12 Monate und Prüfung Bruttowarmmiete)
01.08.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an Gesetzesänderung (Wohnungswechsel, Betriebskostenguthaben)

	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Gemeinschaftsunterkünften - Anpassung/Konkretisierung Teilmöblierung, Bewirtschaftungsaufwand Eigenheim, Familiennachzug
01.01.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zu Angemessenheit bei Wohnsitzregelung nach Aufenthaltsgesetz
01.07.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunft - Anpassung Ermittlung Wohnflächenmehrbedarf bei temporärer Bedarfsgemeinschaft - Regelung zu Qualitätssicherung
01.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Ergänzung Annexkosten
01.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Anpassung zentrale Warmwasserversorgung - Einfügung Nachweise durch die Leistungsberechtigte Person
17.09.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Neuregelung Wirtschaftlichkeitsprüfung Umzug
01.01.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten
08.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Regelung zu Nutzungsentgelte/besondere Wohnform
01.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Konkretisierung Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft
01.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Konkretisierung Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde
30.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Regelungen zur Corona-Pandemie (§ 67 SGB II)
01.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten
01.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Anpassung Kosten bei Mietkauf
09.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der gesetzlichen Neuregelung zum vereinfachten Verfahren nach § 67 SGB II
01.07.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Umgangsrecht Wechselmodell - Regelung zu Betriebskostenguthaben aus Zeiten Nichtleistungsbezug - Anpassung/Konkretisierung Zuschlag Schönheitsreparatur, Unterbringung Obdachlosigkeit, Überbelegung NWoSchG
01.01.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung Annexkosten (Avalprovision) - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Konkretisierung der Besonderheit Heizenergieart Strom - Klarstellung bei Dokumentationspflichten - Anpassung der Anlagen hinsichtlich Rechtsbehelfsbelehrung
15.07.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Ziffer 9.5.1.1 an die seit Anfang 2022 gestiegenen Energiepreise; Bei Umzug in einer neue Wohnung wird auf die Prüfung der Vorauszahlungen hinsichtlich der Angemessenheit verzichtet
11.08.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überprüfung zu der abstrakten Angemessenheit erfolgt bis auf weiteres anhand der Höchstbeträge zu den Mietenstufen entsprechend der Wohngeldverordnung (WoGV) in der jeweils geltenden Fassung inklusive eines Sicherungszuschlages i. H. v. 10%. - Verfahrensanpassung zu besonderen Wohnformen - Wegfall des Bestandsschutzes - Als Vergleichsraum innerhalb des Landkreises Hildesheim gilt bis auf weiteres das Kreisgebiet insgesamt, dabei erfolgt die Überprüfung der Kosten

	<p>für die neue Unterkunft entsprechend der für diesen Wohnort gültigen Mietenstufe.</p> <ul style="list-style-type: none">- § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II findet bei Umzügen einer leistungsberechtigten Person in den Bereich des Landkreises Hildesheim keine Anwendung.- Anpassung des Verfahrens zu den Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft bereits vor Inkrafttreten der erleichterten Zugangsvoraussetzungen nach § 67 SGB II abgesenkt wurden
01.01.2023	<ul style="list-style-type: none">- Anpassung der Rechtslage aufgrund der Einführung Bürgergeld zum 01.01.2023 (Karenzzeit, Regelung bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft)- Konkretisierung bei ungerechtfertigter Mietminderung- Ergänzung Annexkosten (Private Haftpflichtversicherung)- Konkretisierung Anerkennung von Aufwendungen für einen Sicherheitsdienst- Regelung zu Unterkunftskosten bei Unterbringung in Groß- und Notunterkünften- Anpassung der Zuordnung der Gemeinde Nordstemmen von Mietenstufe I in Mietenstufe II- Wegfall Bestandsschutz pauschaler Wohnflächenmehrbedarf Alleinerziehung und Krankheit/Behinderung wegen Zeitablauf- Ausführungen zur Regelung Haushaltsenergie, Warmwasser und Kochfeuerung vor 2011 entfernt- Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit- Anpassung der Richtwerte Heizkosten; Heizspiegel 2022 enthält nunmehr auch die Heizarten Wärmepumpe und Pellets- <u>Regelung zur erweiterten Hilfebedürftigkeit aufgrund von Heizkosten (einmalig und Jahresabrechnung) bis 31.12.2023</u> Kostensenkungsverfahren während und nach der Karenzzeit- Regelung zum Umgang mit der Soforthilfe nach dem EWVG- Außerkraftsetzen der Regelungen zur Corona-Pandemie (§ 67 SGB II)