

Kosten d. Unterkunft + Heizung nach § 22 SGB II

- ◆ **Kaltmiete** -> § 22 SGB II, Regel- / Ausnahmeverhältnis s.u.
- ◆ **"kalte" Nebenkosten** -> § 22 SGB II, Regel- / Ausnahmeverhältnis s.u.
- ◆ **Heizkosten** -> § 22 SGB II, Regel- / Ausnahmeverhältnis s.u.
- ◆ **Nachzahlungen Neben-/Heizk. Kauf v. Brennstoffen [Wohnungsrenovierung?]** } -> jetzt als einmalige Leistung der Unterkunfts-
kosten zu sehen (§ 22 SGB II)
(s. z.B. LPK, Mündler § 22 RZ 18)

Regel- / Ausnahmeverhältnis

Regel: KdU + Heizung werden in tatsächlicher Höhe übernommen

Ausnahme: Kosten über der "Angemessenheitsgrenze"

Grenze richtet sich nach

- a) **persönl. Situation**
- b) **Art des Bedarfs**
- c) **örtl. Verhältnisse am Wohnort**
(Mietspiegel o.ä.)
(VGH BW 7 S 354/98)

Wenn a), b) und c) unangemessen: -> Pflicht zur Senkung d. Kosten, falls möglich / zumutbar

- Kosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, bis Kostensenkung möglich
- Regelfall -> längstens 6 Monate
- Kein Regelfall (angespannter WoMarkt, erschwerter Zugang zum WoMarkt....)
-> entsprechend länger

Jedoch Nachweispflicht, dass keine Alternative verfügbar und zugänglich (Eigenbemühungen [Stichwort "Suchbuch"], Atteste...)

Fall A: Wohnung vor Hilfebedürftigkeit bezogen: siehe oben

Fall B: Wohnung während Hilfebedürftigkeit bezogen:

- a) mit Zustimmung des SHT -> Übernahme der tatsächlichen Kosten
- b) ohne ----- " ----- -> b1): in einer Notlage -> Übernahme nach A
(BVerwG 5 C 14.95 v. 30.5.1996 – BVerwGE 75,168,172)
- > b2): ohne Notlage -> nur angemessene Kosten

Angemessenheitsgrenze = Produkt aus angemessener Fläche und angem. QM-Preis
(Rechtssprechung s. z.B. LPK, Mündler, § 22 RZ 32)

Angemessene Wohnfläche: nach Fördervorschriften Sozialer Wo-Bau (WoBindG).
In Ba-Wü 1 Person = 45 qm + 15 qm für jede weitere.
Erhöhung i.d. Besonderheit des Einzelfalles nach a) + b)
z.B. behinderungs- und pflegebedingter Raumbedarf
(BVerwG 5 C 68.85 - BVerwGE 79,17,22; Rollstuhlfahrer zzgl. 20 qm
nach DIN, zusätzliches Krankenzimmer

Angemessener QM-Preis: Örtliche Verhältnisse am Wohnort (BVerwG 5 C 14/95)
-> Marktübliche Wohnungsmieten (BVerwG NDV 1995, 298)
aber im "unteren Bereich" vergleichbarer Wohnungen
(BVerwG 17.11.94 FEVS 45, 363ff. + 47,97)
-> "Sichere Annahme" 25 J. alt, MW unterer Bereich
Quellen Mietspiegel z.B. <http://www.wohnungsunternehmen.de/wohnung.htm>

Anhaltspunkte bei fehlendem Mietspiegel:

- Amtsgerichte (Zivilkammern), Finanzämter
- Tabelle nach § 8 WoGG
- Preisspiegel VDM (lt. VGH BW 6.5.97, info also 1997,202)
s. <http://www.vdm.de/default.aspx?page=immobilienpreisspiegel> oder dortige Suchfunktion

Für eine Neubestimmung ausschlaggebend ist das örtliche Verhältnis von Haushalten über der aktuellen Angemessenheitsgrenze und der Zahl der verfügbaren Wohnungen und dem Grundsatz 'Angebot >> Nachfrage'

Grundsätze zur Angemessenheit aus der Rechtsprechung:

- Die Prüfung muss sich auch auf die Frage erstrecken, ob eine Alternative im Bedarfszeitraum konkret verfügbar und zugänglich ist. Besteht eine solche Alternative nicht, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen (BVerwG info also 1996, 200)
Voraussetzung sind "ernsthafte und intensive Bemühungen" (ebenda)
→ genaue Dokumentation, "Suchbuch"
→ Nachfrage bei Fallmanager, wie viele Nachweise verlangt werden
- Es ist zu berücksichtigen, dass bei der Anmietung einer Wohnung der örtliche Mietspiegel in der Regel vom Vermieter überschritten wird (VGH BW 5.7.89 —6 S 1242/88)
- Angemessenheit richtet sich danach, was auf dem Wohnungsmarkt üblicherweise verlangt und gezahlt wird (VGH Hessen 18.8.92 – 9 TG 2578/91)
→ Auswertung der Angebote
→ Neuvermietungsaufschlag + Mietenindex auf Mietspiegelwerte
- Übernahme der tatsächlichen Kosten bis zu einer möglichen oder zumutbaren Kostensenkung auch für Fälle, in denen der Wechsel in eine unangemessene Wohnung unter den besonderen Umständen des Einzelfalles unausweislich oder zwingend war (BVerwG NDV 1987, 198; BVerwG NDV 1993, 348; VGH BW info also 1997, 205; BVerwG 5 C 14/95)

Absenkung der Leistungen für die Unterkunft

Voraussetzung: Aufforderung zur Kostensenkung
Kostensenkung muss **zumutbar und möglich** sein
Tatsächliche Kosten "in der Regel" bis zu 6 Monate zu übernehmen
(§ 22 SGB II, § 29 SGB XII)

I.d.R. nicht möglich, wenn Wohnungswechsel **unzumutbar**, z.B. bei

- Krankheit, Pflegebedürftigkeit, Schwangerschaft
- nur vorübergehendem Hilfebedarf (OVG Lüneburg, FEVS 29,78)
- Abschlußprüfungen, Examen bei Studenten, Azubis (VGH HE FEVS 36,238)

oder wenn

- kein Wohnraum unter der Angemessenheitsgrenze verfügbar
- vorherige Zustimmung zum Bezug erfolgt ist (auch BSHG !)
- Mietersparnis in keinem Verhältnis zu Mehrkosten steht (Maklergebühr, Renovierung, Umzug, Kautions, doppelte Mieten...) (§ 3 (1) SGB II, Wirtschaftlichkeit u. Sparsamkeit)

Kein Regelfall -> Fristverlängerung bis geeignete Wohnung gefunden werden kann
z.B. bei

- angespannter Wohnungsmarkt
- erschwerter Zugang zum Wohnungsmarkt (Schufaeintrag, persönl. Erscheinungsbild...)
- Eingeschränktes Angebot, z.B. Wohnung muss am Ort gefunden werden (Schul-/Erziehungsprobleme verstärken sich durch Schulwechsel, Angehörige i.d. Nachbarschaft leisten notwendige Unterstützung)
- Eingeschränktes Angebot z.B. bei großen Familien
- Lange Kündigungsfristen (6-12 Mon. bei Mietverh. vor 1.9.2001), bei denen der Vermieter einem vorzeitigen Vertragsende nicht zustimmt.
 - Fallmanager fragen, wie hiermit umzugehen ist
 - ggf. wegen hoher Kosten für doppelte Mietzahlungen auch Unwirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels nach § 3 (1) SGB II (s.o.) vor.

Zulässige Absenkung nur bis zur Angemessenheitsgrenze, keine generelle Verweigerung der Leistungen (Wortlaut § 22 SGB II, § 29 SGB XII; BVerwG 1.10.98, FEVS 49,150ff.)

Pauschalierung zulässig?

- SGB II: nur nach VO des BMWA's, die bisher noch nicht vorliegt (§ 27 SGB II)
- SGB XII: nach engen Voraussetzungen des § 29 (2) SGB XII

Wohnungsbeschaffungskosten § 22 (3) SGB II (Annoncen, Telefongeb., Fahrtkosten, Maklergeb., Kaution, Umzugskosten...)

a) können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden

b) sollen übernommen werden, wenn

- Umzug durch kommun. Träger veranlasst
- aus anderen Gründen notwendig
- und ohne Zusicherung eine Wohnung in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann

Heiz- und Nebenkosten:

Nur schwer begrenzbare, da keine geeignete Datengrundlage (Heizkostenpauschale d. FinMin. ungeeignet, Nebenkosten weitgehend objektabhängig ohne Steuerungsmöglichkeit des HB).

Das Finanzministerium Ba-Wü hat für Wohnungen von Landesbediensteten z.B. folgende Verbrauchsmengen für Heizkosten-Pauschalen (prospektiv und ohne Nachforderung!) festgelegt:

Gasheizung 260 kWh / qm WoFl jährlich [1 l Heizöl ~ 10 kWh]

Fernwärme 200 kWh / qm WoFl jährlich.

Da es "echte" Pauschalen ohne Nachforderung sind und die Wohnungen von Landesbediensteten i.d.R. besser isoliert sind, dürfte der Bedarf Hilfebedürftiger i.d.R. höher liegen.

Zu "kalten Nebenkosten" gibt der Mietspiegel 2004 der Stadt Frankfurt/M. Anhaltswerte. Je nach umgelegten Betriebskosten fallen hier Mittelwerte von 1,00 – 1,60 Euro/qm WoFl. mtl. an.

Für Heizung / Warmwasser werden dort 0,92 Euro/qm als Mittelwert ausgewiesen. Seitdem erfolgten jedoch bereits wieder beträchtliche Kostensteigerungen und viele Wohnungen von AlgII- oder Sozialhilfebeziehern liegen von der Wärmedämmung her unter dem Durchschnitt.

Näheres siehe http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/1882/AfW%20Mietsp%20%2004_1-11.pdf

Häufig strittig ist die Strommenge, die Hilfebedürftigen zusteht. Nach wie vor aktuell ist hier die gutachterliche Äußerung des Dt. Vereins vom 31.12.1988: Neues Bedarfsbemessungssystem für die Regelsätze in der Sozialhilfe. Sie erfolgte in Fortführung des Beschlusses der Konferenz der Arbeits- und Sozialminister vom 18.9.1987 für die Umstellung des Warenkorb- auf das Statistikmodell.

Die Ermittlung des regelsatzrelevanten Verbrauchs im Teilbereich Haushaltsenergie stützt sich dabei auf die Ergebnisse der Haushaltskundenbefragung 1986 der VDEW. Es wurden folgende Verbrauchsmengen zugrunde gelegt:

148 kWh mtl. für Alleinstehende 217 kWh mtl. für 2-Pers.-HH 368 kWh mtl. für 3-Pers.-HH

Das entsprechende Heft wurde 1989 vom Dt. Verein in Frankfurt/M. herausgegeben.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch liegt derzeit bei ca. 45 cbm jährlich. Dies dürfte der einzige Nebenkostenbestandteil sein, der relativ einfach mit Angemessenheitsgrenzen belegt werden kann. Alle anderen Bestandteile sind stark objektabhängig und vom Mieter nur schwer oder gar nicht steuerbar.

Generell gilt auch hier, dass eine Kostensenkung zumutbar und möglich sein muss. Nebenkostenvorauszahlungen sind mietvertraglich festgesetzt und können zunächst nicht gesenkt werden (VGH BW 16.2.2001, FEVS 39, 192). Die Arge / das Sozialamt muss also i.d.R. eine Verbrauchsabrechnung abwarten, diese zunächst bedarfsgerecht übernehmen (OVG NRW 17.10.1998, 8A 1333/85) und erst mit Blick auf die nächste Abrechnung zur Kostensenkung auffordern. Kann der Mieter die Kosten nicht senken, sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wie dies auch bei Kabelanschlussgebühren festgelegt wurde, bei denen der Mieter keine Wahlmöglichkeit hat (BVerwG 28.11.2001, info also 2002, 127f.).

Nachzahlungen f. Neben- und Heizkosten, Beschaffung v. Brennstoffen, sonstige einmalige Leistungen, [Wohnungsrenovierung?]

Einmalige Leistungen gibt es neben der fast vollständig pauschalierten Regelleistung nicht mehr. Konsequenterweise wurden die Bestimmungen zu den Unterkunftskosten sowohl im SGB II als auch im SGB XII im Vergleich zum BSHG geändert:

Es müssen jetzt nicht nur laufende, sondern ALLE angemessenen Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Das gilt für alle in der Überschrift genannten Leistungen.

In der Regelsatzverordnung zum BSHG (§ 3 (1)) hieß es hier noch:

Laufende Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt.

Demgegenüber § 22 (1) SGB II:

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht.

Anmerkung: Bzgl. der Wohnungsrenovierung besteht bis zu einer Rechtssprechung noch Unsicherheit. Der Lehr- und Praxiskommentar von Münder folgt der vorgenannten Argumentation. Andererseits umfasst die Position 04 der EVS, aus der 7,78% mit 25,93 € in den Regelsatz übernommen wurden, die Bereiche "Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung". Die detaillierte Berechnung wurde von der Bundesregierung nicht offen gelegt.

In jedem Fall aber gehören Schluss- / Anfangsrenovierungen im Zusammenhang eines Wohnungswechsels nicht zu den Instandhaltungskosten sondern zu den Wohnungsbeschaffungskosten und sind in diesem Kontext als solche gesondert zu übernehmen.

Aufschläge für Möblierung

Aufschläge für vom Vermieter gestellte (Teil-)Möblierung sind ein Entgelt für die Mietsache und somit den Kosten der Unterkunft zuzuordnen.

Im SGB II ist hierbei kein Abzug von der Regelleistung wegen reduzierter Instandhaltung / Ersatzbeschaffung von Hausrat zulässig. Im Gegensatz zu den Bestimmungen der Sozialhilfe (§ 28 SGB XII) kann nämlich die Regelleistung nach § 20 SGB II bei abweichenden Bedarfen weder nach oben noch nach unten angepasst werden. Sie ist starr auf 345 € festgelegt.

(u.a. SG Berlin, Beschluss v. 31.3.05)

Möglichkeiten zur Kostensenkung

Neben einem Wohnungswechsel bestehen Möglichkeiten zur Kostensenkung der Mietbelastung im Rahmen des BGB:

- Mietpreisüberhöhungen von über 20% der ortsüblichen Vergleichsmiete sind eine Ordnungswidrigkeit, der darüberliegende Betrag muss nicht bezahlt werden und kann vom Vermieter auch rückwirkend zurückgefordert werden (§ 5 (2) Wirtschaftsstrafgesetz)
- Mietwucher: mehr als 50% Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist eine Straftat
- Mieterhöhungen über ortsübliche Vergleichsmiete hinaus nicht zustimmen. Mieterhöhungen sind prinzipiell zustimmungspflichtig.

- Mietminderung wg. Mängeln der Mietsache
Dringend anzuraten ist hier, sich von der Arge / dem SozAmt zusichern zu lassen, dass bei Prozessniederlage Nachzahlungen übernommen werden
- Untervermietung
I.d.R. jedoch Zustimmung des Vermieters notwendig

Sonderfall Unterkunftskosten von Strafgefangenen

Haftanstalten sind nach der Lesart der Bundesagentur stationäre Einrichtungen, der SGBII-Anspruch endet hier gem. § 7 (4) SGB II bei Freiheitsstrafen von mehr als 6 Monaten. Die Wohnungskosten der bisherigen Wohnung können demnach nach den Hinweisen der BA 7.28 und 20.8 bis zu 6 Monaten übernommen werden.

Bei Haftstrafen über 6 Monaten ergibt sich mit dem Leistungsausschluss nach § 7 (4) SGB II ein nachrangiger Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII. Auch in diesem Zusammenhang sollen Mietschulden und Zwangsräumungen vermieden werden (VGH BY, ZfF 1983, 157f. und VGH Bautzen 18.5.98, FEVS 1999, 77f.).

Nach § 15a BSHG war eine Mietschuldenübernahme bis zu 18 Monaten möglich, die Bestimmung wurde jetzt in § 34 SGB XII übergeführt. Nicht gerechtfertigt sind jedoch grundsätzlich Mietschuldenübernahmen zur Sicherung einer unangemessenen Unterkunft (OVG NW 8 S 2650/94 – NWVBl. 1995,140; =VG NI 4 M 3069/94 – FEVS 45, 386)

Kosten für die Einlagerung von Möbeln gehören zu den Unterkunftskosten (BVerwG, FEVS 46, 311). Es wurden hier z.B. im Jahr 2000 mtl. 21,70 Euro für einen Zeitraum von 3 Jahren anerkannt (OVG NI 4.12.2000, FEVS 52, 275).

Bei U-Haft ist stets von der Unschuldsvermutung auszugehen, es besteht deshalb tägliche Entlassungsmöglichkeit und damit eine Pflicht zur Sicherung der Wohnung.

Weitere Hilfen:

- Musterwiderrspruch zu KdU-Problematik (der noch an die individuelle Situation angepasst werden muss) gibt es auf der Seite der Koordinierungsstelle gewerkschaftlicher Erwerbslosengruppen (KOS). (http://www.erwerbslos.de/images/stories/dokumente/infoblaetter/widerspruch_kdu2.doc)
- Ebenfalls auf der Seite der KOS: Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. (http://www.erwerbslos.de/images/stories/dokumente/infoblaetter/aufschiebende_wirkung2.doc)
- Die Infos zu beiden Mustern können auf der Kampagnenseite "Vorsicht!Arbeitslosengeld II" der BAG-SHI heruntergeladen werden. (<http://www.alg-2.info/hilfe/unterkunft/kos-kdu-info.pdf>)
- Ebenfalls auf der Kampagnenseite: "Alg II und Wohnen", Artikel von Anne Ames. (<http://www.alg-2.info/hilfe/unterkunft/alg-II-und-wohnen.html>)

15.06.05 Frieder Claus, Diakon. Werk Württemberg, Referat Wohnungslosenhilfe und Armut