

8. Bedarfe der Unterkunft

Ermittlung der Angemessenheit der BfU

Wohnfläche:

nach den landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen

Mietpreis/qm durch „Schlüssiges Konzept“

- Mietspiegel oder eigene Markterhebung (Datengrundlage)
- Begrenzung auf zumutbaren Wohnstandard (z.B. Kappungsgrenzen)
- Nachweis über hinreichend vorhandener Wohnungsangebote

Produkttheorie:

Bruttokaltmiete (Miete + Nebenkosten) nach schlüssigem Konzept

x angemessene Wohnfläche nach Wohnraumförderungsbestimmungen

= angemessene Bedarfe für Unterkunft

8.1. Bedarfe der Unterkunft

Anzahl der zu berücksichtigenden Personen (Bedarfsgemeinschaft)	Angemessene Wohnungsgröße in Niedersachsen
1	50 qm
2	60 qm
3	75 qm
4	85 qm
5	95 qm
jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft	+ 10 qm

8.1. Bedarfe der Unterkunft

Angemessenheit der Wohnungsgröße

Nur die Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ist maßgebend !

Individueller Wohnraummehrbedarf z.B. bei Rollstuhlfahrern

- nicht bei Alleinerziehenden

Ein **ungeborenes Kind** gilt ab Vorlage des Mutterpasses als weitere Person

Wechselmodell: Die Kinder sind als volle Personen zu berücksichtigen.

Bei **Umgangsrecht:** Einzelfallentscheidung

Kein grundsätzlicher **Anspruch auf eigenes Zimmer** für jedes Mitglied der BG

8. Bedarfe der Unterkunft

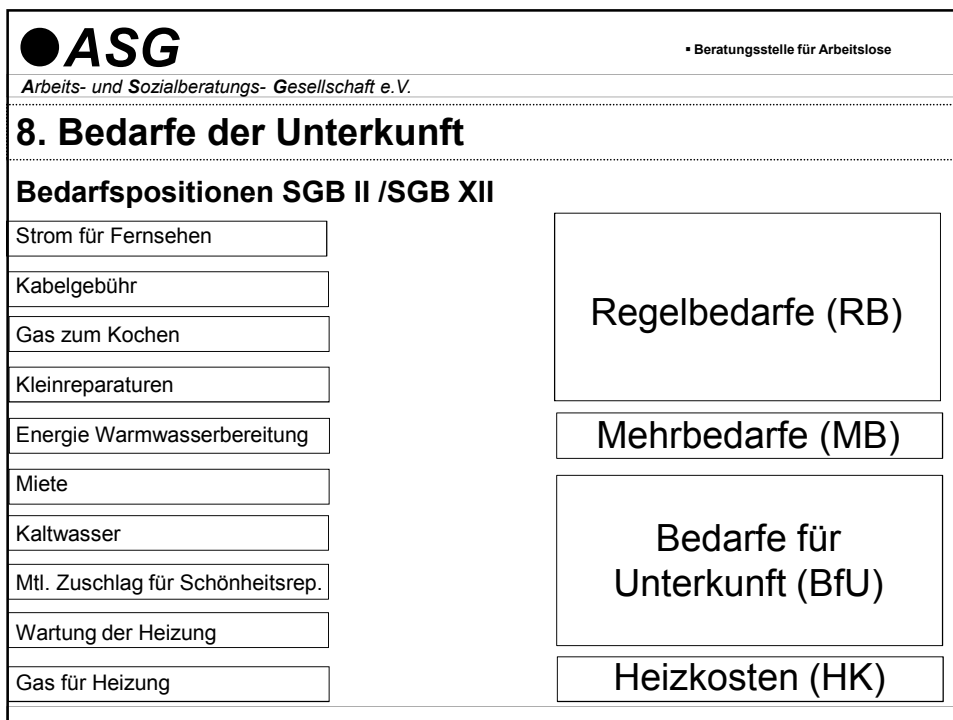
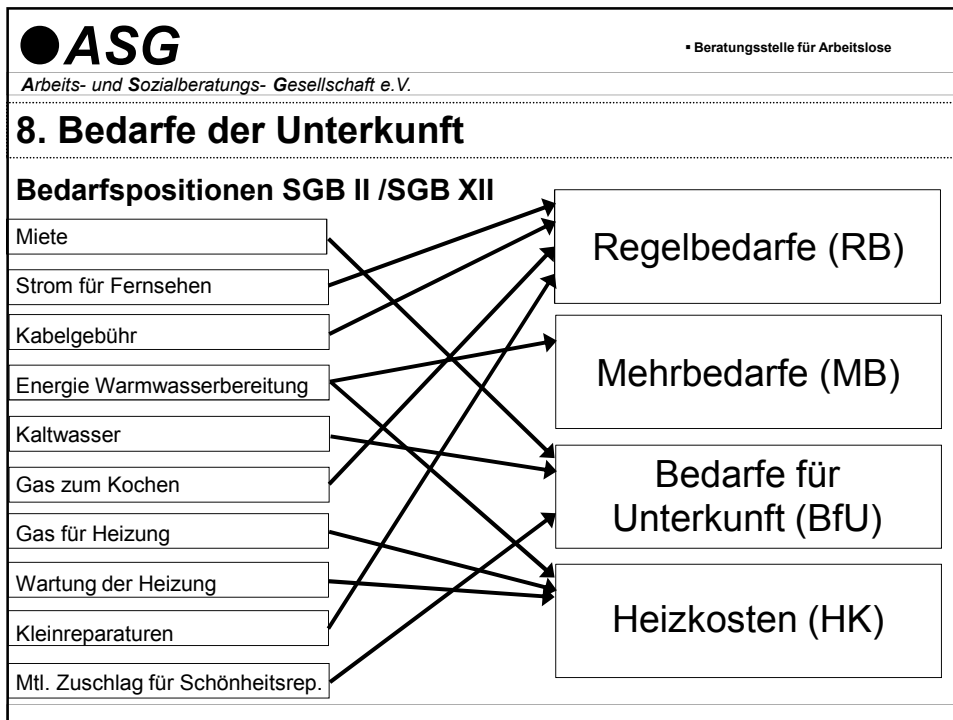
Kostenarten der Bedarfe

Bedarfe für Unterkunft	(Netto-) Miete
	Nebenkosten (NK) o. Betriebskosten (BK)
HK	Heizkosten (HK)

Kaltmiete ???

Bruttokaltmiete??

Warmmiete ???



8.4. Nebenkosten/Betriebskosten NK/BK I

- **Haushaltsenergie** (Strom, Kochen, etc.) ist im Regelbedarf enthalten. Aber: Bei einer **Inklusivmiete**, bei der Kosten für Haushaltsenergie (Strom) pauschal enthalten sind, ist kein Abzug für Haushaltsenergie zu vorzunehmen, da die Höhe im Regelbedarf nicht bezifferbar ist (BSG 24.11.2011 - B 14 AS 151/10 R).
- **Kabelgebühren** sind Teil der Bedarfe der Unterkunft (BfU), wenn diese mietvertraglich geschuldet sind (BSG 19.02.2009).
- **Kosten für Stellplatz und Garage** sind als BfU anzusehen, wenn Wohnung und Stellplatz Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses sind, eine Teilkündigung bezogen auf den Stellplatz nicht möglich und die Gesamtmiete angemessen ist. Laut BSG gibt es grundsätzlich keine Pflicht zur Untervermietung des Stellplatzes, außer bei einer Aufforderung zur Kostensenkung. (BSG 19.05.2021 - B 14 AS 57/19 R).
- Kosten für **Kleinreparaturen** sollen im Regelbedarf (Instandhaltung und Reparatur der Wohnung) enthalten sein (BSG vom 16.12.2008 und LSG Sachsen vom 03.04.2014).

8.4. Nebenkosten/Betriebskosten NK/BK II

- Die Übernahme von **Kosten zur Möbel- und Hausratseinlagerung** ist insbesondere bei der Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft möglich (BSG 16.12.2008).
- Kosten für **Hausrat- und Haftpflichtversicherung** sind BfU, wenn diese aus einer mietvertraglichen Verpflichtung hervorgehen (BSG 30.06.2021, B 4 AS 76/20 R).
- **Wartungskosten** für die Therme sind in voller Höhe zu übernehmen. Obwohl diese in der BetrKVO aufgeführt sind, werden diese in Streitfragen meistens als Heizkosten berücksichtigt.

8.4. Nebenkosten/Betriebskosten NK/BK III

• **Betriebskostennachzahlungen** gehören zu den BfU. **Auch für die Vergangenheit** ist die Übernahme von Betriebskostennachzahlungen für das laufende Jahr und das Vorjahr rückwirkend möglich. Hier ist vom Hilfebedürftigen nur die Rechnung mit der Bitte um Übernahme einzureichen. Allerdings werden Betriebskostennachforderungen nicht anerkannt, wenn diese auf eine früher bewohnte Wohnung zurückgehen, und zu der damaligen Zeit keine Hilfebedürftigkeit gegeben war. (BSG 25.06.2015)

• **Rückzahlungen von Betriebskosten und Heizkosten** mindern die BfU in den Folgemonaten. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht. §22 (3)

• **Rückzahlungen wegen überzahlter Haushaltsenergie** werden nicht als Einkommen berücksichtigt, **wenn** die Vorauszahlungen innerhalb des Bezuges von AlgII getätigt wurden.

8.5. Wohneigentum

Bei Eigentum gelten also dieselben **Obergrenzen für Bedarfe der Unterkunft und Heizung** wie bei Mietwohnungen. Eine Privilegierung erfolgt nur bezüglich der Bewertung des Vermögens. (BSG 02.07.2009)

Obergrenzen bei Vermögen

Bewohnt mit ... Personen	Eigentumswohnung in qm	Familienheim in qm
1 - 2	80	90
3	100	110
4	120	130




lt. FW 12.28 „Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Inanspruchnahme von Arbeitslosengeld II nach der Intention des Gesetzgebers in aller Regel vorübergehender Natur ist, sind Abweichungen möglich. Dementsprechend ist es nicht vertretbar, in der überwiegenden Anzahl der Fälle die Verwertung einer selbstgenutzten Immobilie zu verlangen. Nur wenn die selbstgenutzte Immobilie deutlich zu groß (unangemessen) ist, kommt daher eine Berücksichtigung als Vermögen in Betracht.“

8.5. Wohneigentum

Zu den Bedarfen der Unterkunft zählen:

- **Schuldzinsen**
- **Tilgungs-raten** können in Ausnahmefällen als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden, wenn z.B. die Kreditabzahlung fast abgeschlossen ist und es deshalb nicht mehr um einen Vermögensaufbau sondern um den Erhalt von Vermögenswerten geht (BSG 18.06.2008).
- **alle Neben-/Betriebskosten**
- Aufwendungen für **Reparatur und Instandhaltung**, soweit diese im laufenden und den folgenden 11 Monaten zusammen mit den anderen Kosten nicht die Mietobergrenze überschreiten. Übersteigende Kosten können als Darlehen erbracht werden, sollen aber dinglich gesichert werden. §22 (2)

8.6. Bedarfe für Heizkosten: Bundesweiter Heizspiegel

Gebäude- fläche in m²	Energieträger/ Heizsystem	kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr				€ Kosten in Euro je m² und Jahr				
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	
 100 – 250	Erdgas	bis 89	bis 157	bis 244	ab 245	bis 7,80	bis 12,00	bis 17,00	ab 17,01	/12= 1,42 €
	Heizöl	bis 101	bis 162	bis 242	ab 243	bis 9,30	bis 13,20	bis 18,10	ab 18,11	/12= 1,51 €
	Fernwärme	bis 80	bis 135	bis 236	ab 237	bis 9,50	bis 14,30	bis 22,60	ab 22,61	/12= 1,88 €
	Wärmepumpe	bis 27	bis 43	bis 96	ab 97	bis 8,00	bis 11,50	bis 22,50	ab 22,51	
	Holzpellets	bis 64	bis 131	bis 227	ab 228	bis 5,80	bis 9,10	bis 13,70	ab 13,71	
 251 – 500	Erdgas	bis 86	bis 150	bis 233	ab 234	bis 7,30	bis 11,10	bis 15,80	ab 15,81	
	Heizöl	bis 98	bis 159	bis 239	ab 240	bis 8,90	bis 12,70	bis 17,60	ab 17,61	
	Fernwärme	bis 77	bis 128	bis 222	ab 223	bis 9,00	bis 13,40	bis 21,00	ab 21,01	
	Wärmepumpe	bis 25	bis 42	bis 94	ab 95	bis 7,60	bis 10,90	bis 21,60	ab 21,61	
	Holzpellets	bis 60	bis 123	bis 215	ab 216	bis 5,30	bis 8,40	bis 12,50	ab 12,51	
 501 – 1.000	Erdgas	bis 83	bis 143	bis 223	ab 224	bis 6,90	bis 10,30	bis 14,70	ab 14,71	
	Heizöl	bis 96	bis 155	bis 236	ab 237	bis 8,50	bis 12,20	bis 17,10	ab 17,11	
	Fernwärme	bis 74	bis 122	bis 209	ab 210	bis 8,60	bis 12,70	bis 19,70	ab 19,71	
	Wärmepumpe	bis 25	bis 41	bis 93	ab 94	bis 7,20	bis 10,50	bis 20,80	ab 20,81	

Heizspiegel 2020

8.6. Bedarfe für Heizkosten

Die Angemessenheit richtet sich nach dem **lokalen Heizspiegel**; wenn dieser nicht vorhanden ist, nach dem **bundesweiten Heizspiegel** (beides über www.heizspiegel.de). Hier ist der Wert der rechten Spalte für Häuser von 100-250qm „zu hoch“ zu nehmen. (BSG, 02.07.2009)

Dieser Wert ist mit der angemessenen Wohnfläche zu multiplizieren (also unabhängig von der tatsächlichen Wohnfläche).

•Beispielrechnung:

alleinstehende Hilfebedürftige in der Region Hannover mit einer Gaskombitherme maximal:

→ 1,69 €/qm x 50qm angemessene Wohnfläche = 84,50 €/Monat

8.6. Bedarfe für Heizkosten

•**Kosten für Kochenergie** sind im Regelbedarf enthalten. Sind diese in den Heizkosten enthalten aber nicht bezifferbar, werden diese nicht abgezogen, da der Regelsatzanteil nicht mehr bezifferbar ist (u.a.: Rundschreiben 03/2011 vom 29.03.2011 Land Berlin).

•**Stromkosten für den Betrieb einer Gastherme** sind als Heizkosten zu übernehmen (BSG 07.07.2011 – B 14 AS 51/10 R). Das Jobcenter Region Hannover übernimmt diese Stromkosten in Höhe von 5% der Brennstoffkosten (ähnlich: BSG 03.12.2015 - B 4 AS 47/14 R). Da diese Stromkosten zu den Heizkosten gehören, sind diese bei der Berechnung der Heizkostenobergrenze (HOG) mit zu berücksichtigen.

•Heizkosten sind zu dem Zeitpunkt zu berücksichtigen, wenn Sie tatsächlich anfallen. Bei **Ölheizung oder Holz-/Kohleofen** sollte in Absprache mit dem Jobcenter eingekauft bzw. bestellt werden, wenn die Preise günstig sind.

•**Rückzahlungen von Heizkosten** mindern die BfU/Heizkosten in den Folgemonaten. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht. §22 (3)

8.7. Warmwasserkosten

„Durch die Klarstellung, dass der Bedarf für die Erzeugung von Warmwasser nicht Bestandteil des Regelbedarfs ist, ist gleichzeitig klargestellt, dass dieser Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen ist, soweit die Aufwendungen für die Erzeugung von Warmwasser angemessen und **Bestandteil der Nebenbedarfe der Unterkunft** sind. Soweit die Erzeugung von Warmwasser nicht in den Nebenkosten der Unterkunft enthalten ist, weil eine **dezentrale Erzeugung** getrennt von der Heizung erfolgt, ist ein **Mehrbedarf** nach § 21 Absatz 7 SGB II anzuerkennen.“ BT-Drs. 17/3404 Anlage 3 Regelungsvorschlag für den Vermittlungsausschuss

Es gibt demnach folgende Fallkonstellationen:

- 1. Wenn Warmwasser mit derselben Energie wie die Heizkosten bereit wird, sind diese Kosten zusammen mit den Unterkunfts- und Heizkosten nach §22(1) SGB II zu übernehmen.**
- 2. In allen anderen Fällen werden die Kosten als Mehrbedarf nach §21(7) SGB II in Form einer Pauschale geleistet. Werden aber höhere Kosten nachgewiesen, sind diese zu übernehmen.**

8.7. Bedarfe für Heizkosten und Warmwasser

Gaskombitherme

- Heizung: Kosten für Gas plus Stromkosten
- Warmwasser: In Gaskosten oben enthalten

Zentralheizung und Stromdurchlauferhitzer/-boiler

- Heizung: Laut Heizkostenrechnung durch Vermieter
- Warmwasser: Pauschaler Mehrbedarf nach §21 (6)

Fernwärme

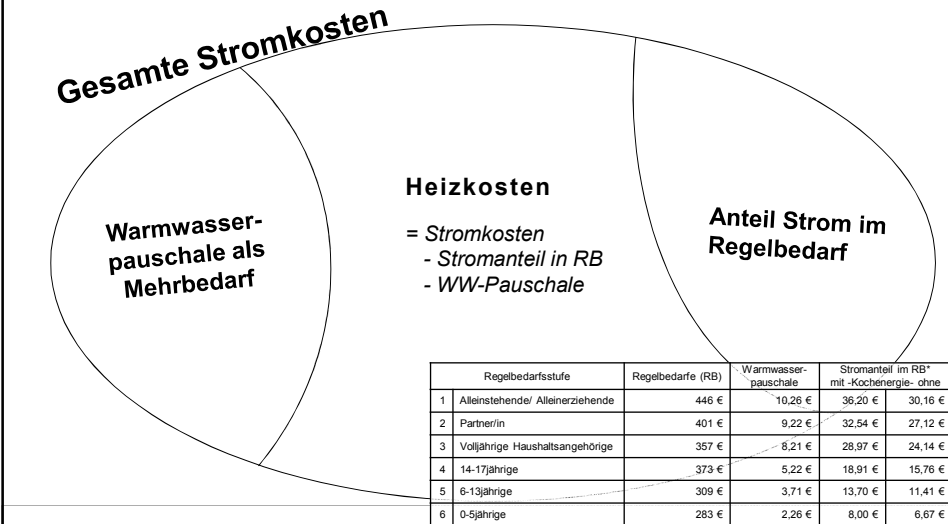
- Heizung: Laut Rechnung
- Warmwasser: Laut Rechnung (als Mehrbedarf o. in Heizkosten)

Fernwärme und Gasdurchlauferhitzer

- Heizung: Laut Rechnung
- Warmwasser: Tatsächliche Höhe (Gas nur für WW) oder Pauschaler Mehrbedarf (Gas auch für Kochen)

8.6. Bedarfe für Heizkosten und Warmwasser II

Alles mit Strom: Nachtspeicherheizung, Stromdurchlauferhitzer



8.8. Schönheitsreparaturen und Renovierung

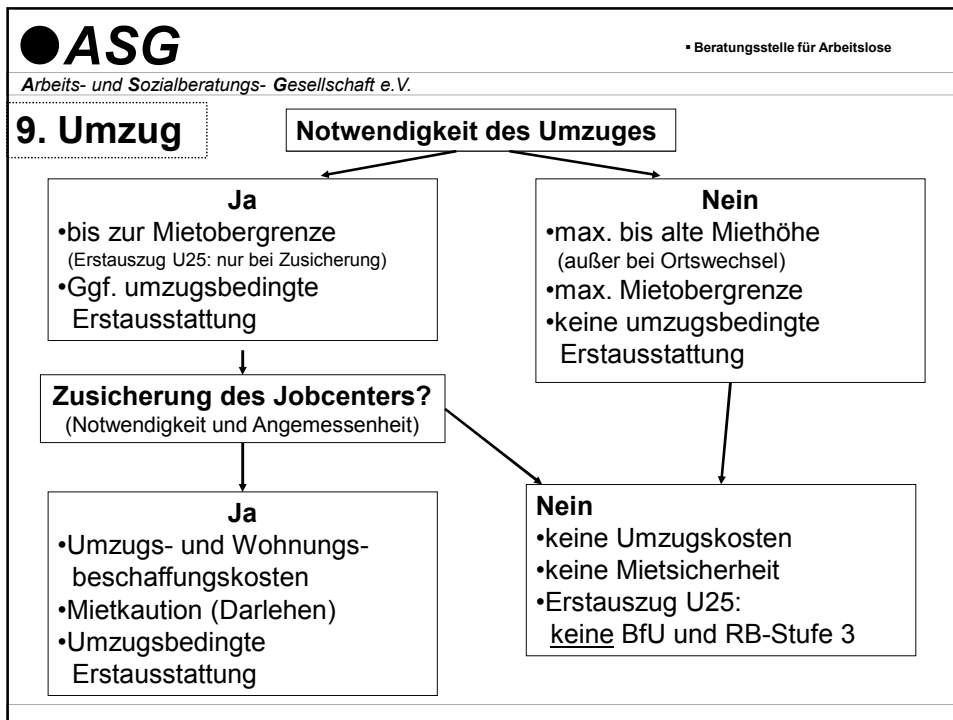
Rechtswirksam und mietvertraglich vereinbarte **Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierung** sind nur zu einem sehr geringen Teil im Regelbedarf enthalten und deshalb als BfU zu übernehmen. (BSG vom 19.03.2008)

Der **Selbsthilfegrundsatz** nach §3 Abs.3, §9 Abs.1 SGB II ist zu beachten.

Im selben o.g. Urteil des BSG wird aber für die **Einzugsrenovierung** bei notwendigem Umzug darauf hingewiesen: „Wird eine nicht bezugsfertige Wohnung angemietet, so kann dies nicht zu Lasten der ARGE gehen.“

Kosten der Einzugsrenovierung sind zu übernehmen, wenn: (BSG 16.12.2008)

- die Renovierung erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit herzustellen und
- die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und
- soweit sie zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind.



ASG • Beratungsstelle für Arbeitslose
Arbeits- und Sozialberatungs- Gesellschaft e.V.

9. Notwendigkeit des Umzuges

Die **Notwendigkeit eines Umzuges** ist begründet z.B. durch

1. Trennung/Scheidung
2. Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft oder Hochzeit
3. Die Wohnung ist zu klein bzw. der Grundriss ist nicht mehr zumutbar (z.B. durch Zuzug einer weiteren Person, Geburt eines Kindes, Kinder benötigen ein eigene Zimmer)
Aber: Ein Anspruch auf ein eigenes Zimmer für jedes Mitglied der BG ist nicht grundsätzlich gegeben. So ist z.B. bei Kindern gleichen Geschlechts und mit annähernd gleichem Alter ein gemeinsam genutztes Zimmer zumutbar, solange nicht gewichtige Gründe dagegen sprechen (LSG Nds-B 17.01.2006, LSG Berlin 24.08.2007).
4. Arbeitsaufnahme außerhalb des Tagespendelbereiches
5. Kündigung durch den Vermieter

9. Notwendigkeit des Umzuges

Die **Notwendigkeit eines Umzuges** ist begründet z.B. durch

6. Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen Brandschadens
7. Schwerwiegende bauliche Mängel der Wohnung (z.B. Schimmelbefall), wenn der Vermieter aufgefordert wurde, diese Mängel zu beseitigen, der Vermieter aber die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist nicht beseitigt.
8. Auszuges des unter 25jährigen Kindes, wenn
 - der U25 aus schwerwiegenden Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann oder
 - der Auszug zur Eingliederung in Arbeit erforderlich ist oder
 - ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (z.B. Schwangerschaft der U25)

9.1. Umzugskosten

Nach Zusicherung werden **auf vorherigem Antrag die notwendigen Kosten für den Umzug** übernommen. Der Umzug ist grundsätzlich selber zu organisieren (BSG 06.05.2010). Weitestgehende **Eigenleistung** ggf. unter Mithilfe von Freunden und Verwandten wird vorausgesetzt (Selbsthilfegrundsatz).

- Kosten eines **Mietwagens** werden nach Einreichung von Kostenvoranschlägen übernommen (Mietzins und Benzinkosten). Schadensersatzforderungen des Autovermieters werden nicht übernommen, da diese „*bei der Teilnahme am allgemeinen Straßenverkehr entstanden sind*“ (BSG 06.10.2011).
- **Umzugskartons**, da es nicht zuzumuten ist im Einzelhandel Bananenkartons zusammen zu „betteln“. LSG Nds-B 28.01.08
- **Beköstigung der Helfer** (Region Hannover: bis 10,00 € pro Helfer)
- Die Kosten für die **Ummeldung des Festnetztelefon- und Internetanschlusses** und des **Nachsendeantrages** (BSG 10.08.2016 - B14 AS 58/15 R)

9.1. Umzugskosten

Weitere Kosten werden i.d.R. nur mit besonderer Begründung bewilligt:

- **Gewerbliche Helfer (Umzugshelfer oder Fahrer)** können nur finanziert werden, soweit dies notwendig ist, also keine oder kaum Freunde, Bekannten oder Verwandten da sind, bzw. kein möglicher Fahrer da ist. Die Region Hannover übernimmt keinen Arbeitslohn für Helfer, außer die vorab bewilligten für über die Agentur für Arbeit City-Job vermittelten Kräfte.
- Kosten für **Umzugsfirmen** kommen nur in Betracht bei stichhaltiger Unzumutbarkeit der selbständigen Organisation und Durchführung des Umzuges wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder sonstigen in der Person liegenden Gründe.
- Ggf. weitere Kosten wie Sackkarre, Kautions für Mietwagen (als Darlehen), Entrümpelungskosten und Kosten für Parkverbotsschilder

9.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Bei Unvermeidbarkeit müssen Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Antrag auf Kostenübernahme vorher gestellt wird.

Hierzu können zählen:

Kosten für Telefonate, Fahrtkosten zu Besichtigungsterminen, Gebühren für einen B-Schein, Maklergebühren, Abstandszahlungen sowie doppelte Mietaufwendungen.

Maklerprovisionen und **Doppelmieten** werden in der Region Hannover nicht übernommen, da ausreichend anderweitiger Wohnraum vorhanden sein soll.

Lokale Zeitungen können in Büchereien eingesehen werden.

9.3. Mietsicherheit

Die Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung als **Darlehen** übernommen werden. Auch die **Einlage bei Wohnungsgenossenschaften** kann als Darlehen gewährt werden. Eine Abtretung der Einlage bzw. Mietsicherheit an das Jobcenter kann verlangt werden.

Die Aufrechnung der Mietkaution in Höhe von 10% des Regelbedarfes bis zu drei Jahre ist verfassungsgemäß. (BSG 28.11.2018, B 14 AS 31/17 R)

9.4. Neue Mietkosten bei Umzug

Nach notwendigem Umzug müssen die Mietkosten **bis zur angemessenen Höhe** (MOG) übernommen werden (Eine vorherige Zusicherung ist nur erforderlich, wenn Umzugskosten und Mietsicherheitsdarlehen beantragt werden sollen!).

Erhöhen sich bei einem nicht erforderlichen Umzug die Mietkosten, werden weiterhin **nur die bisher gezahlten und angemessenen Aufwendungen** übernommen (§22 (1))! Allerdings ist diese Deckelung nicht endgültig. Die übernommenen BfU sind dynamisch den Kostensteigerungen des örtlichen Wohnungsmarktes anzupassen (BSG 17.2.2016, B 4 AS 12/15 R).

Ausnahme bei Ortswechsel: Am neuen Wohnort ist die dort angemessene Miete zu übernehmen: Werden die Grenzen des örtlichen Vergleichsraumes durch einen Umzug überschritten, ist die am neuen Wohnort geltende Mietobergrenze berücksichtigungsfähig (BSG 01.06.2010).

Dies gebieten das Recht auf Freizügigkeit Art. 11 Abs.1 GG und der Gleichheitsgrundsatz u.a. gegenüber AlgII-Empfängern aus Regionen mit geringen Miethöhen.

9.5. Zuständigkeiten bei Ortswechsel

Mietzusicherung	Träger am neuen Wohnort
Wohnungsbeschaffungskosten	Träger am alten Wohnort
Umzugskosten	Träger am alten Wohnort
Mietsicherheit/Genossenschaftsanteil	Träger am neuen Wohnort
Erstausrüstung	Träger am neuen Wohnort

§22 (4) und (6)

10. Erstausrüstung

Diese individuelle Hilfestellung geht nach der Notwendigkeit und den Umständen des Einzelfalles. So fällt beispielsweise eine Erstausrüstung für die Wohnung nur in dem Umfang an, wie nicht bereits Möbel und Hausrat, ggf. auch durch die Hilfe Dritter, bereits vorhanden sind. Ein Anspruch auf fabrikneue Geräte und Möbel besteht nicht.

- Auch **Kosten für einzelne Gegenstände** sind als Erstausrüstung zu übernehmen (BSG 19.09.2008). Ein Anspruch besteht auch, wenn Ausstattungsteile auch seit Jahren schon fehlen und ggf. früher auf eine Erstausrüstung verzichtet wurde (BSG 21.08.2009).
- Die Erstausrüstung umfasst nicht die Leistung für ein **Fernsehgerät**. Dieses ist im Regelbedarf enthalten (BSG 24.02.2011).
- Bei einem vom Jobcenter veranlassten Umzug sind im Falle von vorhandenen **durch Umzug unbrauchbar gewordene Ausstattungsgegenstände** als Erstausrüstung zu übernehmen (BSG 02.07.2009).

11. Miet- und Energieschulden

Mietschulden können vom Jobcenter für AlgII-Berechtigte übernommen werden, soweit:

- dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist und
- die Wohnung kostenangemessen (erhaltenswert) ist und
- keine Ratenzahlung an den Vermieter möglich ist und
- die Beibehaltung der Wohnung durch die Übernahme der Schulden gesichert ist und
- zukünftig die Zahlung der Miete gewährleistet werden kann (z. B. durch Direktzahlung des Leistungsträgers an den Vermieter).

Energieschulden können vom Jobcenter als Darlehen gewährt werden, wenn:

- eine Versorgungssperre droht und
- der Energieversorger nachweislich eine Ratentilgung abgelehnt hat und
- zukünftig sichergestellt werden kann, dass keine erneuten Energieschulden entstehen,
- „da die Sperrung der Energiezufuhr eine der Wohnungslosigkeit nahe kommende Notlage darstellt.“ (LSG 28.05.2009)

12. Direktzahlungen an Vermieter

BfU und Energiekosten können auf Antrag des Leistungsberechtigten direkt an die/den Vermieter/in gezahlt werden.

Sie sollen an die/den Vermieterin oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn

- kündigungsrelevante Mietschulden bestehen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zur Unterbrechung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für zweckwidrige Verwendung bei Krankheit, Sucht oder Schulden bestehen (§22 (7)),
- ~~bei einer Minderung (Sanktion) ab 60% (§31a (3)).~~ [nicht mehr relevant, da max. nur noch 30%-Sanktionen]