

SGB II 022.06 "Unterkunft und Heizung - Neben- und Betriebskosten -"

50/02-01

SGB II 022.06

Version 003

14.06.2017

Unterkunft und Heizung - Neben- und Betriebskosten -

Das Mietrecht und damit auch die Beurteilung von Betriebskosten verlangen durch Gesetzesreformen und einhergehende Rechtsprechung umfangreiche und aktuelle Kenntnisse zur Bestimmung des zulässigen Umlageschlüssels und darauf aufbauend der rechnerischen Richtigkeit von Betriebskostenabrechnungen. In diesem Wissen und wegen der wachsenden finanziellen Bedeutung der Aufwendungen für Betriebskosten im Rahmen der Unterkunfts-kosten erfolgt die nachfolgende Verfahrensregelung.

1. Allgemeines

Die Prüfung der formellen Richtigkeit, die sachliche und rechnerische Prüfung der vorgelegten Betriebskostenabrechnung, die Bedarfsfeststellung und die Bescheiderteilung/Leistungsgewährung erfolgt durch den Leistungsbezirk.

Bleiben trotz evtl. zu fordernder und vorgelegter ergänzender Unterlagen / Erläuterungen Zweifel an der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, ist beim FB 50 die Sachbearbeitung der Mietpreisaufsicht / Mietspiegelangelegenheiten (Nbst. 3662 / 3663) mit der weitergehenden fachlichen Prüfung zu betrauen. Bei der Anfrage sind Angaben über den Leistungsbezirk, Name und Nebenstelle des Sachbearbeiters zu nennen.

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 § 22 Absatz 1 und 3 SGB II

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

(3) Rückzahlung 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 der Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

3. Verfahren

Eingehende Betriebskostenabrechnungen sind durch den Leistungsbezirk auf das Vorliegen der formellen Voraussetzungen (§§ 556, 556 a BGB) und aller notwendigen Unterlagen / Erläuterungen zu prüfen. Fehlende Unterlagen/Erläuterungen sind nachzufordern bzw. bei Beanstandungen formeller Voraussetzungen, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, Korrekturen durch den Vermieter herbeizuführen. Liegen alle Angaben vor, ist die Prüfung vorzunehmen. Hinsichtlich möglicher Ursachen für fehlerhafte Abrechnungen und damit für Beanstandungen wird auf die als Anlage beigefügte Auflistung von FB 50 (50/30-32) verwiesen.

- 3.1 Prüfungen **ohne** Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung oder der festgestellten vorzunehmenden Beanstandungen.

Durch den Leistungsbezirk erfolgt nach rechnerischer Prüfung und Bedarfsfeststellung die Bescheiderteilung/Leistungsgewährung.

- 3.2 Prüfungen **mit** Zweifeln an der Richtigkeit der Abrechnung

Bestehen trotz Vorlage aller geforderten Unterlagen/Erläuterungen Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung, ist FB 50 (50/30-32) unter Benennung dieser Zweifel zur weitergehenden fachlichen Prüfung mit dem Vordruck 00 195 einzuschalten. Neben den im Vordruck geforderten Angaben und der Betriebskostenabrechnung ist eine Kopie des Mietvertrages beizufügen. Nach erfolgter Prüfung werden die vorgenannten Unterlagen von FB 50 (50/30-32) mit dem entsprechenden Prüfvermerk über die Geschäftsführung des Jobcenters an den Leistungsbezirk zurückgesandt.

Bestätigt das Prüfergebnis die entstandenen Zweifel nicht und ist die Betriebskostenabrechnung nicht zu beanstanden, ist vom Leistungsbezirk wie unter [2.4](#) **3.1** zu verfahren.

Werden die entstandenen Zweifel durch von FB 50 (50/30-32) festgestellte Beanstandungen bestätigt, der beanstandete Sachverhalt ist von FB 50 (50/30-32) bescheidfähig vorformuliert, ist die weitergehende Sachbearbeitung -Bescheiderteilung- durch den Leistungsbezirk vorzunehmen.

4. Dokumentation

Die von den Leistungsbezirken an FB 50 (50/30-32) zur Prüfung zugesandten und von dort zurückgegebenen Betriebskostenabrechnungen werden von den **Teamleitern** dateimäßig erfasst. Die Datei beinhaltet die lfd. Nr.; Datum; Aktenzeichen; Beanstandung ja/nein; nicht anerkannter Betrag der Abrechnung.

5. Frist zur Geltendmachung von Betriebskostenabrechnungen

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB sind Betriebskostenabrechnungen durch den Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer evtl. Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Abrechnung ist im Rahmen der zeitnahen Sachbearbeitung durch entsprechende Wiedervorlage zu überwachen.

6. Forderung des Leistungsberechtigten aus Betriebskostenabrechnung

Soweit sich nach Prüfung der Abrechnung aus einer vermierterseitig erhobenen Nachzahlung eine Forderung des Leistungsberechtigten (Mieters) ergibt, bzw. sich eine Forderung des Mieters prüfungsbedingt erhöht, ist dieser unter Hinweis auf den Nachrang der Leistungsgewährung aufzufordern, sich mit seinem Vermieter in Verbindung zu setzen und die Forderung diesem gegenüber geltend zu machen. Wird die Forderung streitig, ist er auf die Möglichkeiten der Geltendmachung im Rahmen der Prozesskostenhilfe (§ 114 ZPO) zu verweisen. Die Umsetzung des Vorgenannten ist durch die Sachbearbeitung wiedervorlagemäßig zu überwachen.

7. Guthaben des Leistungsberechtigten aus Betriebskostenabrechnung

Nach dem § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Sie sind nicht als Einkommen im Sinne von § 11 SGB II mit der möglichen Folge einer Anerkennung zu Gunsten der Regelleistung zu berücksichtigen.

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ **45/48 und 50** SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Es sind somit nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem **Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung** zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Anteile, die nach § 22 Abs. 3 S. 1; 1. Halbsatz SGB II auf die Haushaltsenergie entfallen,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten,
- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise als Bedarf anerkannt wurden.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden.

Beispiel:

Eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern.

Sofern aus der Abrechnung ein Guthaben besteht, ist der Guthabenbetrag bei der Miete bedarfsmindernd anzusetzen.

Sofern die Hilfe bei Bekanntwerden des Guthabens bereits ausgezahlt war, ist der Bescheid für den betreffenden Abrechnungsmonat nach §§ 45 / 48 SGB X zurückzunehmen; die Beträge sind nach § 50 Abs. 1 SGB X zu erstatten. Eine Aufrechnung erfolgt mit dem laufenden Leistungsanspruch.

8. Vordruck

00 195 Anfrage Betriebskostenabrechnung

9. Anlagen / Quellenhinweise

9.1 [Auflistung möglicher Fehlerursachen bei Betriebskostenabrechnungen von 50/30-32](#)

- 9.2 BGB (Rechtsquellen - Gesetzestexte - Zusatzmenü)
- 9.3 Betriebskosten / Betriebskostenverordnung / BetrKV (www.buzer.de / Gesetz / BetriebskostenV)
- 9.4 Heizkosten / Verordnung über Heizkostenabrechnung / HeizkostenV (www.buzer.de / Gesetz / HeizkostenV)

Änderungen zur vorhergehenden Version:

Redaktionelle Änderungen aufgrund Zeitablauf / Korrektur offensichtlicher Fehler