

Rahmenvorgabe des Kreises Soest
zur Anerkennung der
Kosten für Unterkunft und Heizung
in Mietverhältnissen
nach den
Sozialgesetzbüchern II (§ 22) und XII (§ 35)

Inhaltsverzeichnis

ÄNDERUNGEN DER RAHMENVORGABE ZUR ANERKENNUNG DER KOSTEN DER UNTERKUNFT UND HEIZUNG BEI MIETVERHÄLTNISSEN NACH DEM SGB II UND SGB XII	2
1 GRUNDLAGEN	6
2 GRUNDSATZ.....	6
3 UNTERKUNFTSKOSTEN	7
3.1.1 Kaltmiete	7
3.1.2 Mietnebenkosten	9
3.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Kosten der Unterkunft.....	12
(Kaltmiete und Mietnebenkosten).....	12
3.2.1 Besonderheit bei zwischenzeitlichem Wegfall des Leistungsbezugs.....	14
3.3 Zustimmung zum Umzug.....	15
3.4 Umzüge ohne Zustimmung/ Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug	16
3.4.1 Umzüge innerhalb des Vergleichsraums.....	18
3.4.2 Umzüge von außerhalb des Vergleichsraums	18
3.4.3 Umzugskosten bei nicht erforderlichem Umzug ohne Zusicherung.....	19
4 KOSTEN DER HEIZUNG	20
4.1 Rechtsgrundlage.....	20
4.2 Umfang der Heizkosten	20
4.3 Angemessenheit der Heizkosten.....	21
4.4 Verfahrensweise bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze (Prüfbereich):	22
4.5 Unzumutbarkeit einer Kürzung der Heizkosten.....	24
5 WOHNUNGSBESCHAFFUNGSKOSTEN, MIETKAUTIONEN UND UMZUGSKOSTEN	25
5.1 Wohnungsbeschaffungskosten	25
5.2 Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile	25
5.3 Umzugskosten.....	26
6 RENOVIERUNGSKOSTEN (IM EINZELFALL)	27
7 VERFAHREN BEI DER BEANTRAGUNG VON NACHZAHLUNGSBETRÄGEN FÜR DAS VORJAHR	28

Änderungen der Rahmenvorgabe zur Anerkennung der Kosten der Unterkunft und Heizung bei Mietverhältnissen nach dem SGB II und SGB XII

Fassung vom 15.02.2016

Anpassung der Frisch- und Abwasserkostenbeiträge

Klarstellung unter

- 3.1 Anwendung der Produkttheorie
- 3.1.1 Sonderfall Behinderung
- 3.2 Wahrnehmung von Umgangsrecht
- 3.4 Vergleichsräume
- 4.1 Bewilligung von Heizkosten – 11 Abschläge

Fassung vom 01.03.2013

Anpassung der Frisch- und Abwasserkostenbeiträge

Klarstellung unter

- 3.1 Sonderfall Schwangerschaft
- 3.3 Produkttheorie/ Bruttokaltmiete
- 3.4 – 3.4.1 Besonderheit bei zwischenzeitlichem Wegfall des Leistungsbezugs
- 3.5 Zustimmung zum Umzug

Fassung vom 14.05.2012

Klarstellung unter

- 3.1 Kaltmiete – Produkttheorie
- 3.4 Umzüge ohne Zustimmung/ Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug

Fassung vom 01.01.2012

Anpassung der Frisch- und Abwasserkostenbeiträge

Ergänzungen zu

- 2.1 Kaltmiete – Wohngemeinschaft
- 2.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Kosten der Unterkunft – zivilrechtlich unwirksame Mietzinsvereinbarungen

Ergänzungen und Klarstellungen zur

- Ermittlung der Richtwerte für angemessene Heizkosten (unter Einbeziehung der Warmwasserkosten/ Ziffer 3.3 und 3.4)
- Anpassung Anlage 2 – Prüfschema Heizkosten

Fassung vom 01.10.2011

Ergänzungen und Klarstellungen zur

- Ermittlung der Richtwerte für angemessene Heizkosten (unter Einbeziehung der Warmwasserkosten/ Ziffer 3.3 und 3.4)
- Klarstellung zur befristeten Übernahmemöglichkeit bei Überschreitung der Kappungsgrenze (Ziffer 3.4 und Anlage 2)
- Ergänzung zur Übernahme von Renovierungskosten (Ziffer 5)

Änderung der in den Regelbedarfen enthaltenen Anteile für Strom und Kochenergie
(Anlage 1)

Fassung vom 01.04.2011

Anpassungen aufgrund des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

- Klarstellung unter 2.1 Kaltmiete – Wohngemeinschaft
- Anpassung unter 3.2 Umfang der Heizkosten – Warmwasserkosten
- Anpassung unter 4b Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile
- Anpassung der Anlage 1 – Anteile der Kosten für Haushaltsenergie

Fassung vom 01.01.2011

Anpassung unter 2.1 „Kaltmiete“

- Wegfall der Differenzierung nach dem Alter der Mietwohnung
- Wegfall des Absatzes zur Möglichkeit der Heraufsetzung des Baualters

Anpassung der Frisch- und Abwasserkostenbeiträge

Klarstellung unter 2.2 „Mietnebenkosten“

- zur Übernahme von Aufwendungen für Garagen- und Stellplatzmiete

Klarstellung unter 3.4 „Verfahrensweise bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze“

- zur Fristsetzung Kostensenkung
- ergänzende Erläuterungen zum Vergleich mit dem Bundesweiten Heizspiegel

Fassung vom 19.01.2010

- Anpassung der Anlage 1 – Anteile der Kosten für Haushaltsenergie
- Geringfügige Anpassung unter 3.4 Verfahrensweise bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze und der Anlage 2 – Prüfschema Heizkosten

Fassung vom 04.01.2010

- Geringfügige Anpassung unter 3.4 Verfahrensweise bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze (Prüfbereich); Möglichkeit der Anerkennung der tatsächlichen Heizkosten
- Ergänzende Erläuterung zu 5. Renovierungskosten (im Einzelfall)

Fassung vom 12.11.2009

- Anpassung der Frisch- und Abwasserkostenbeiträge
- Geringfügige Anpassungen/ Klarstellung unter 3.5: Unzumutbarkeit einer Kürzung der Heizkosten;
- Ergänzende Erläuterungen und Klarstellungen zu 4b) Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile und zur Übernahme von Renovierungskosten

Fassung vom 01.05.2009

- Neugliederung: Erläuterungen zur Verfahrensweise bei unangemessenen Mietkosten wurde jetzt unter 2.3 eingefügt (ehemals 3.);
- Umfassende Änderungen im Bereich 3. Kosten der Heizung (ehemals 2.3 Kosten der Heizung) aufgrund der Rechtsprechungen/ Veröffentlichung der Arbeitshilfe des MAGS;
- Ergänzende Erläuterungen zu 4b) Mietkaution und zur Übernahme von Renovierungskosten (neu eingefügt unter 5.);
- Anpassung der Anlage 1 an die jährliche Regelsatzanpassung sowie an die Gesetzesänderung zum 01.07.2009;
- Neu eingefügte Anlage 2: Prüfschema Heizkosten

Fassung vom 13.06.2008:

Anpassung unter „2.3 Kosten der Heizung“ aufgrund der aktuellen Rechtsprechung insbesondere des BSG Urteils (B 14/11 b AS 15/07 R) bzgl. Heizkosten/ Warmwasserkosten:

- 2. und 3. Absatz unter „2.3 Kosten der Heizung“ (Seite 7)
- neu eingefügte Anlage 1: in den Regelsätzen enthaltene Strom- und Warmwasserkostenanteile (Seite 12)

Geringfügige Anpassungen/ Klarstellungen unter 2.2 Mietnebenkosten:

- anerkennungsfähige Nebenkosten: Umlageausfallwagnis bei öffentlich gefördertem Wohnraum (Seite 5)
- Überschreitung des Richtwertes für Mietnebenkosten, letzter Spiegelstrich (Seite 6)

Fassung vom 01.06.2008:

Anpassung der Frisch- und Abwasserkostenbeiträge und Neufestsetzung der Richtwerte für die sonstigen Nebenkosten;

- Klarstellungen und ergänzende Erläuterungen hierzu unter 2.2 Mietnebenkosten

Fassung vom 22.10.2007:

Ergänzungen und Klarstellungen:

- Erläuterung zur Heraufsetzung des Baualters in besonders gelagerten Einzelfällen unter 2.1 Kaltmiete (Seite 3, letzter Absatz) eingefügt
- Ergänzung unter 2.2 Mietnebenkosten (Seite 6, letzter Spiegelstrich): Anerkennung der Kosten trotz Überschreitung der angemessenen Nebenkosten in begründeten Ausnahmefällen
- Ergänzung unter 3. Verfahrensweise bei unangemessenen Mietkosten; 3.1 Kosten der Unterkunft (Seite 8, 5. Spiegelstrich): Mögliche Indizien für die Unzumutbarkeit von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen u.a. bei geteiltem Sorgerecht, soweit die Kinder überwiegend bei dem hilferechtigten Elternteil wohnen.

Fassung vom 01.12.2006:

geringfügige Anpassungen an die Gesetzesänderung vom 01.08.2007:

- Ergänzung unter 3. Verfahrensweise bei unangemessenen Mietkosten, 3.1 Kosten der Unterkunft, Seite 8 vorletzter Absatz zum Thema: Erteilung der Zusicherung zur Übernahme entstehender Aufwendungen,
- Ergänzung unter 4. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten, Seite 9 dritter und vierter Absatz zum Thema: Zuständigkeit für die Zusicherungen der Kostenübernahme

Fassung vom 19.05.2005:

Klarstellungen hinsichtlich der berücksichtigungsfähigen Mietnebenkosten

- unter 2.2 Mietnebenkosten, Wasserkosten, Seite 4:
Zu den Wasserkosten zählen die Frischwasserversorgung, die Entwässerungskosten (Abwasser-/Kanalgebühren) einschließlich der jeweils darin enthaltenen Grundpreise und Zählermieten.
- unter 2.2 Mietnebenkosten, weitere anerkennungsfähige Nebenkosten, Seite 5:
Auflistung ohne Abwassergebühren; diese sind betragsmäßig bereits in den Höchstwerten der Aufwendungen für Wasser enthalten.

Fassung vom 17.05.2005:

Erstfassung

Die Richtlinie regelt die Maßstäbe für ein einheitliches Verfahren hinsichtlich der Anerkennung der Kosten für Unterkunft und Heizung für Wohnungsmieter nach den Sozialgesetzbüchern II und XII im Bereich des Kreises Soest; die Inhalte werden laufend überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Zur besseren Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, neben der männlichen auch die weibliche Form der Darstellung zu formulieren.

1 Grundlagen

Die Zuständigkeit des Kreises Soest ergibt sich

als örtlicher Träger der **Sozialhilfe** aus § 3 Abs. 1 und 2 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) i.V.m. §§ 97, 98 SGB XII und der Satzung über die Durchführung der Sozialhilfe im Kreis Soest vom 29.12.2004.

als Träger der **Grundsicherung für Arbeitsuchende** aus § 6 Abs. 1 Ziffer 2 i.V.m. § 36 Satz 2 Sozialgesetzbuch II (SGB II).

Das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales (MAIS) des Landes Nordrhein-Westfalen hat eine Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung erlassen, welche laufend aktualisiert wird. Diese Arbeitshilfe stellt für die kommunalen Träger eine Orientierungshilfe für die Ausübung des kommunalen Entscheidungsspielraumes dar, die bei der Erstellung der örtlichen Rahmenvorgaben berücksichtigt wird. Für die Sachbearbeitung sind auch nach Inkrafttreten der Arbeitshilfe des MAIS weiterhin die Rahmenvorgaben des Kreises Soest zu den Kosten der Unterkunft maßgeblich, die mit der Arbeitshilfe vereinbar sind.

2 Grundsatz

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sowie § 35 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der **tatsächlichen** Aufwendungen erbracht, soweit diese **angemessen** sind.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Kaltmietkosten) ist grundsätzlich nach der Besonderheit des Einzelfalles (z. B. Familiengröße, Alter, Behinderung) und den örtlichen Verhältnissen zu bestimmen.

Kosten der Unterkunft und Heizung sind im Regelfall **anteilig** auf die jeweiligen Mitglieder eines Haushaltes aufzuteilen.

Kostenbestandteile, die durch die Regelbedarfe abgegolten sind, wie

- Haushaltsstrom,
- Möblierungszuschlag,
- Reinigung,
- Wäsche,
- Verköstigung und ähnliches

gehören **nicht** zu den übernahmefähigen Unterkunfts- bzw. Heizkosten. Sollten derartige Kosten im Rahmen der Unterkunftskosten geltend gemacht werden, sind sie nicht zu berücksichtigen bzw. aus den Kosten der Unterkunft heraus zu rechnen.

3 Unterkunftskosten

3.1 Bruttokaltmiete / Produkttheorie

Im Rahmen der Berechnung der Angemessenheit der Wohnung soll die Produkttheorie angewandt werden.

Dabei wird der Mietzins zuzüglich der „kalten“ Betriebskosten zugrunde gelegt. Wenn nach der Produkttheorie die Summe der beiden Bestandteile als angemessen angesehen werden kann, sind die geltend gemachten Aufwendungen zu übernehmen (vgl. BSG vom 13.04.2011 – B 14 AS 85/09 R).

Sollte die Bruttokaltmiete über der Obergrenze liegt, ist die Angemessenheit der Summe des Mietzinses und der „kalten“ Betriebskosten im Einzelfall zu prüfen. Eine Kostensenkung gemäß Punkt 3.2 auf den Wert der angemessenen Bruttokaltmiete ist dann regelmäßig einzuleiten.

3.1.1 Kaltmiete

Die Kosten der Unterkunft (Kaltmietkosten) können als angemessen angesehen werden, sofern sie die ortsüblichen Werte nicht übersteigen. Im KdU-Rechner sind die Tabellen mit den angemessenen Beträgen für die Kaltmieten im Kreisgebiet, differenziert nach den Städten und Gemeinden und der jeweils angemessenen Wohnungsgröße auf der Basis des örtlichen Mietspiegels hinterlegt/ abrufbar. Die Bruttokaltmiete ist auf dieser Basis zuzüglich der angemessenen „kalten“ Betriebskosten zu ermitteln.

Die Tabellen geben die Richtwerte für Kaltmiete ohne Nebenkosten und Heizung wieder. Außerdem enthalten sie eine „Grauzone“, innerhalb derer unter pflichtgemäßer Ermessensausübung im Einzelfall bei Vorliegen besonderer Gründe (übergangsweise) eine Überschreitung der Grenzwerte anerkannt werden kann. Dieses ist beispielsweise möglich,

- wenn ein **Umzug** derartige Kosten verursachen würde, dass dieser im Verhältnis zur Überschreitung des Höchstwertes **unwirtschaftlich** wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II),
- bei besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- bei einer langen Wohndauer bei älteren Menschen,
- bei Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- bei Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- bei Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist).

Im Falle der Neuanmietung ist generell der Tabellenwert „angemessene Kosten“ zur Beurteilung der Angemessenheit zu Grunde zu legen.

Sonderfall:

Lebt im Haushalt eine Person mit einem **nachweislich behinderungs- bzw. pflegebedingten Mehrbedarf an Wohnraum** (z.B. Rollstuhlfahrer/in) ist die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 15 qm zu bestimmen, **wenn** die entsprechende Wohnungsgröße **vorhanden** ist (Beispiel: Bei einem 3-Personen-Haushalt, in dem eine Person auf einen Rollstuhl angewiesen ist, wäre der entsprechende Wert eines 4-Personen-Haushaltes maßgeblich).

Verringert sich die Zahl der Haushaltsmitglieder, ist zu prüfen, ob die zu zahlende Kaltmiete im Hinblick auf die verbleibende Anzahl der Haushaltsmitglieder noch angemessen ist. Trifft dies nicht zu, ist das Verfahren entsprechend Pkt. 3.2 anzuwenden.

Bei Bewohnern von Obdachlosen-, Schlicht- und Übergangswohnungen sind die Kosten der Unterkunft bzw. die Gebühren (Nutzungsentgelte) nach der Satzung der Gemeinden - abzüglich der in den Regelsätzen bereits enthaltenen Beträge für Haushaltsenergie und Möblierung - anzuerkennen.

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. Bei Schwangerschaft und damit zukünftiger Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft ist spätestens ab der 12. Schwan-

gerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr einzuleiten. Es ist die bereits erhöhte m²-Zahl als angemessen zu beurteilen (OVG NI vom 21.04.1995 – 12 L 6590/93).

Lebt ein Antragsteller in einer **Wohngemeinschaft mit einer Person/Personen mit der er keine Bedarfsgemeinschaft bildet** und

macht Kosten der Unterkunft geltend, die den angemessenen Kostenanteil der Person in einem Mehrpersonenhaushalt (z.B. 1/3 der angemessenen Kosten eines 3-Personen-Haushaltes) überschreitet und

aber dennoch Unterkunftskosten unterhalb des Vergleichswertes hat, der sich ergeben würde, sofern der Antragsteller eine Wohnung allein bewohnen würde (100% des angemessenen Wertes für einen 1-Personen-Haushalt in einer vergleichbaren Wohnung), so ist zu beachten,

dass für eine allein stehende Person die für sie in Betracht kommende Wohnungsgröße als angemessen anzusehen ist, ohne dass es darauf ankommt, ob sie tatsächlich mit einer weiteren Person in einer Wohnung zusammenlebt.

Die nur anteilige Übernahme der Kosten der Unterkunft kommt nicht in Betracht. Dies bedeutet, dass auch allein stehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zustehen, die für Alleinstehende als angemessen gelten.

3.1.2 Mietnebenkosten

Berücksichtigungsfähige Mietnebenkosten sind insbesondere:

Wasserkosten

(Frischwasserversorgung, Entwässerungskosten einschl. Grundpreise bzw. Zählermiete)

Der Kreis Soest hat auf der Basis von Erfahrungswerten zum durchschnittlichen Wasserverbrauch unter Berücksichtigung eines sparsamen Verbrauchsverhaltens die angemessenen Kosten pro Monat berechnet. Bei der Festsetzung dieser als Richtwert geltenden Beträge wurde nach den örtlichen Preisen differenziert, außerdem wurden erhöhte Kosten (z.B. Zählergebühr) für den Haushaltsvorstand (HV) bzw. den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen (EHB) im Vergleich zu den Kosten für Haushaltsangehörige (HA) anerkannt.

Aufwendungen für Wasser, welche die folgenden Richtwerte nicht überschreiten, gelten ab dem 01.01.2013 regelmäßig als angemessen:

	<u>HV/EHB</u>	<u>HA</u>
Anröchte	<u>25 €</u>	<u>15 €</u>
Bad Sassendorf	<u>30 €</u>	<u>15 €</u>
Ense	<u>25 €</u>	<u>15 €</u>
Erwitte	<u>20 €</u>	<u>10 €</u>
Geseke	<u>30 €</u>	<u>15 €</u>
Lippetal	<u>30 €</u>	<u>10 €</u>
Lippstadt	<u>25 €</u>	<u>15 €</u>
Möhnesee	<u>30 €</u>	<u>20 €</u>
Rüthen	<u>40 €</u>	<u>15 €</u>
Soest	<u>30 €</u>	<u>15 €</u>
Warstein	<u>25 €</u>	<u>15 €</u>
Welper	<u>30 €</u>	<u>20 €</u>
Werl	<u>35 €</u>	<u>20 €</u>
Wickede	<u>30 €</u>	<u>15 €</u>

Sonstige anerkennungsfähige Nebenkosten sind insbesondere:

Grundsteuer;

Straßenreinigungskosten;

Müllabfuhrgebühr;

Aufzugskosten;

Gebäudereinigungs- und Ungezieferbekämpfungskosten;

Gartenpflegekosten;

Kosten für Allgmeinstrom (z.B. für Flurbeleuchtung in Mietshäusern);

Schornsteinreinigungskosten;

Elementarschaden-, Sach- und Haftpflichtversicherungsbeiträge (des Vermieters);

Kosten eines Hauswarts;

Verwaltungskosten (bei Wohnungsbaugenossenschaften, soweit sie Bestandteile der Grundmiete sind);

Kosten für eine Gemeinschaftsantenne oder einen Kabelanschluss (sofern sich der Leistungsberechtigte aufgrund der Vertragsgestaltung nicht davon ausschließen kann, vgl. Urteil BSG vom 19.02.2009 B 4 AS 48/08 R, Rz.19);

sonstige Betriebskosten (wie z.B. Wartungskosten);

Umlageausfallwagnis (max. 2% der Betriebskosten, nur bei öffentlich geförderten Wohnungen).

Für die sonstigen Nebenkosten (ohne Wasser- und Heizkosten) hat der Kreis Soest auf der Grundlage von Erfahrungswerten - insbesondere anhand des vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten Betriebskostenspiegels - ebenfalls einen Richtwert festgesetzt, der 1,10 € je qm der angemessenen Wohnfläche beträgt.

Dieser Wert ist an die Ausgaben für Betriebskosten in den westlichen Bundesländern angelehnt und um bestimmte nicht repräsentative Einzelpositionen bereinigt (Aufzug, Gebäudereinigung).

Sofern im Einzelfall für eine angemessene Wohnung Kosten für einen Aufzug und/oder Gebäudereinigung entstehen, sind diese ggf. auch über den Richtwert hinaus übernahmefähig.

Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten für eine Instandhaltungsrücklage des Eigentümers.

Aufwendungen für die Anmietung einer Garage oder eines Stellplatzes sind in der Regel keine notwendigen Unterkunfts-kosten. Ist die Wohnung nicht ohne den Stellplatz oder eine Garage anmietbar, so wird vom Mieter erwartet, dass er den Stellplatz oder die Garage untervermietet, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. Nur sofern dies nicht möglich ist, kann im Ausnahmefall, sofern die Kosten der Unterkunft insgesamt im Rahmen der Angemessenheitsgrenze bleiben, eine Kostenübernahme erfolgen.

Haushaltsenergie wie elektrischer Strom, Gas oder feste Brennstoffe für die Zubereitung von Speisen und Getränken (Kochbefeuerung), Beleuchtung, Reinigung des Hausrats und der Wäsche und der Betrieb elektrischer Geräte sowie ein Möblierungszuschlag sind bereits mit den Regelbedarfen abgegolten und im Rahmen der Kosten der Unterkunft ebenfalls nicht anzuerkennen bzw. herauszurechnen.

Der Gesamtbetrag der **Richtwerte** zur Anerkennung angemessener Nebenkosten ergibt sich somit nach folgendem Schema:

Wasserkosten

(s. Tabelle, z.B. 30 € für den HV/EHB + 15 € für jeden weiteren HA)

+ **sonstige anzuerkennende Nebenkosten**

(1,10 € je qm der angemessenen Wohnfläche)

= **oberer Grenzwert/Richtwert für Mietnebenkosten**

Sofern dieser Richtwert für Mietnebenkosten unterschritten wird, sind die tatsächlichen Kosten/ Pauschalen des Vermieters als angemessen anzuerkennen.

Wird dieser Richtwert überschritten, ist individuell zu überprüfen, inwieweit die Kosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles noch als angemessen angesehen werden können und daher ein Abweichen von den Werten gerechtfertigt/ begründet ist. Dies ist ausführlich zu begründen und im Verwaltungsvorgang nachvollziehbar zu dokumentieren.

Eine **Überschreitung dieses Wertes** bzw. eine Anerkennung (ggf. auch im Rahmen einer Jahresendabrechnung) der Kosten oberhalb des Richtwertes ist denkbar, wenn

- sich erhöhte sonstige Nebenkosten nicht durch geringere Wasserkosten ausgleichen (oder umgekehrt) **und**
- die vom Vermieter berechneten/ geforderten anererkennungsfähigen Nebenkosten nachweislich und dauerhaft (vgl. Jahresendabrechnungen) den Höchstbetrag überschreiten **und**
- diese Kosten vom Mieter **nicht beeinflussbar** sind oder die Mehrkosten (höherer Wasserverbrauch) in besonders begründeten und nachgewiesenen Einzelfällen krankheitsbedingt verursacht werden.

3.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Kosten der Unterkunft (Kaltmiete und Mietnebenkosten)

Unterkunftskosten (Kaltmiete und Mietnebenkosten) sind, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf des allein stehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft **nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.**

Eine derartige Senkung kann z.B. durch

- eine Reduzierung der Miete durch die Änderung des Mietvertrages,
- eine Untervermietung,
- einen Wohnungswechsel oder
- eine Korrektur des Verbrauchsverhaltens (bei Mietnebenkosten)

erzielt werden. Soweit eine Untervermietung erfolgt, sind die erzielten Einkünfte zweckbezogen direkt von den Kosten der Unterkunft abzusetzen.

In der Regel erfolgt eine Gewährung über der Angemessenheitsgrenze längstens für sechs Monate. Bei der Frist ist die Ausgestaltung des Mietvertrages hinsichtlich der Kündigungsfristen zu beachten (§§ 535 ff. BGB).

Ein Nachweis der Bemühungen, die unangemessenen Kosten zu senken, hat beispielsweise durch die Vorlage

- von Mietbescheinigungen,
- einer Bescheinigung über die regelmäßige Vorsprache beim Wohnungsamt und

- schriftlicher Absagen potentieller Vermieter zu erfolgen.

Die Beweispflicht liegt dabei bei den Leistungsberechtigten.

Sollten Leistungsberechtigte - trotz der Aufforderung, die Kosten der Unterkunft zu senken - bewusst einen Wohnungswechsel ablehnen, so bleibt ihnen die Möglichkeit, den Restbetrag (z.B. aus dem Regelbedarf oder ihrem geschützten Vermögen) selbst zu zahlen.

In welchem Umfang Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen zumutbar sind, ist **unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles** zu prüfen. Die Unzumutbarkeit ist individuell (z.B. durch ein ärztliches Attest) nachzuweisen.

Mögliche Indizien für die Unzumutbarkeit sind beispielsweise:

- Pflegebedürftigkeit,
- sonstige schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Schwangerschaft,
- besondere familiäre Verhältnissen (z.B. Elternteil in schwebendem Sorgerechtsverfahren;)
- Umgangsrecht/ geteiltes Sorgerecht, soweit die Kinder **überwiegend** bei dem hilfebedürftigen Elternteil leben, d.h. den größeren Zeitanteil dort verbringen (Beschluss SG Lüneburg S 30 AS 968/07 ER 31.07.2007)
- Unterbringung nach längerem Frauenhausaufenthalt,
- Sesshaftmachung ehemaliger Nichtsesshafter,
- alte Menschen, die auf die Erhaltung ihres bisherigen Wohnumfeldes angewiesen sind.

Das Vorhalten von Wohnraum für nicht im Haushalt lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende Kinder) hat im Regelfall keinen Einfluss auf den Wohnraumbedarf des Leistungsberechtigten und findet daher keine Berücksichtigung. Besondere Fallkonstellationen sollten vorab mit der Abteilung Soziales des Kreises Soest abgestimmt werden.

Unterkunftskosten die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen sind ebenfalls als unangemessen im Sinne des § 22 SGB II/ § 35 SGB XII zu bewerten. Aufwendungen für Kosten der Unterkunft, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, können und dürfen nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln bestritten werden, denn eine auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung getätigten Zahlung ist nicht angemessen.

Die Unangemessenheit der getätigten Aufwendungen ergibt sich – auch soweit die Angemessenheitsgrenze des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nach allgemeinen Grundsätzen nicht überschritten wird - allein aus der zivilrechtlichen Unwirksamkeit der angeblichen Forderung.

Beispiele für eine zivilrechtlich unwirksame Mietzinsvereinbarung sind:

- unwirksame Staffelmietvereinbarung
- bewusste Täuschung seitens des Vermieters gegenüber dem Mieter über die Höhe der Miete – insbesondere der Nebenkosten – um Mieter zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam, kann er auch in diesen Fällen das Kostensenkungsverfahren betreiben bzw. einem möglichen Umzug nicht zustimmen.

Die Kostensenkungsaufforderung muss den Hilfebedürftigen in den Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Mietzinsvereinbarung in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen (BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R). Sie darf sich unbeschadet der ansonsten hierzu geltenden Grundsätze nicht darauf beschränken, dem Hilfebedürftigen lediglich den nach Auffassung des Grundsicherungsträgers angemessenen Mietzins und die Folgen mangelnder Kostensenkung vor Augen zu führen. Vielmehr muss dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen der Rechtsstandpunkt des Grundsicherungsträgers und das von diesem befürwortete Vorgehen in einer Weise verdeutlicht werden, die ihn in die Lage versetzt, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.

Bis zu den erforderlichen Erläuterungen durch das Informationsschreiben sind Maßnahmen der Kostensenkung für den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen regelmäßig subjektiv unmöglich im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, es sei denn, nach den Umständen des konkreten Einzelfalls ist aufgrund des Kenntnisstandes des Hilfebedürftigen eine derartige Information entbehrlich.

Eine auch nur befristete Berücksichtigung einer unangemessenen Bruttokaltmiete scheidet außerdem aus, wenn die unangemessene Unterkunft in Kenntnis dessen angemietet wurde, dass die Kosten vom Antragsteller alleine nicht getragen werden können, d.h. nur wegen der Unterkunftskosten der neuen Wohnung Bedürftigkeit eintritt.

3.2.1 Besonderheit bei zwischenzeitlichem Wegfall des Leistungsbezugs

Wenn der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung aus dem Hilfebezug fällt, ist bei einem Neuantrag zu prüfen, inwieweit die vormalige Kostensenkungsaufforderung noch fortwirkt.

Grundsätzlich gilt, dass für Zeiten, in denen der Anspruch auf Arbeitslosengeld II etwa wegen

vorhandenen Einkommens entfällt, keine Verpflichtung zur Kostensenkung besteht. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, für welche Dauer der Leistungsbezug unterbrochen ist. Ein nur kurzzeitiges Entfallen der Hilfebedürftigkeit z.B. für einen Monat führt nicht zu einer erneuten Fristsetzung von sechs Monaten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob z.B. ein Arbeitsvertrag von vornherein befristet und damit der erneute Leistungsbezug konkret absehbar war. Gleiches gilt für die Ausübung einer Saisontätigkeit.

Bei einem längeren Ausscheiden aus dem Leistungsbezug dürfte in der Regel eine erneute Kostensenkungsaufforderung verbunden mit einer sechsmonatigen Fristsetzung auszusprechen sein. In diesem Zusammenhang kann bei Festsetzung der Frist und pflichtgemäßer Ermessenausübung auch berücksichtigt werden, dass der Gesetzgeber von einer Frist von in der Regel sechs Monaten ausgeht. Beim Vorliegen besonderer Gründe ist somit auch eine Verkürzung der Frist möglich.

3.3 Zustimmung zum Umzug

Im Rahmen der Absätze 2, 2a und 3 können bzw. müssen von dem jeweiligen kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.

Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche kommunale Träger zuständig. Ausschließlich im Falle der Mietkaution liegt die Zuständigkeit bei dem zukünftigen örtlichen kommunalen Träger.

Gegenstand der Zusicherung des § 22 Abs. 2 SGB II ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Der kommunale Träger ist zur Erklärung der Zusicherung gem. § 22 Abs. 2 SGB II verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II angemessen sind.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde. Die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II entspricht dem Kriterium der „Notwendigkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 3 SGB II.

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes, bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes,
- bei baulichen Mängeln nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall),
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei nachgewiesener Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner begründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht.

3.4 Umzüge ohne Zustimmung/ Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug

Vor Abschluss eines neuen Vertrages hat der Leistungsberechtigte gem. § 22 Abs. 4 SGB II/ § 35 Abs. 2 SGB XII die **Zusicherung** des Jobcenters bzw. des örtlichen Sozialamtes zur Übernahme der dann entstehenden Aufwendungen einzuholen. Vor einem Umzug in einen Ort außerhalb des Kreises Soest ist für die Zusicherung der örtlich zuständige kommunale Träger bzw. das Jobcenter zu beteiligen, in deren Bereich die neue Unterkunft liegt.

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II ist nur der bisherige Bedarf anzuerkennen, sofern sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG findet § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht auf Fallgestaltungen Anwendung, bei denen ein Umzug über die Grenzen des Vergleichsraums hinaus vorgenommen wird. Eine Ausweitung der nur begrenzten Übernahme der Aufwendungen für Unterkunfts- und Heizkosten nach einem Umzug über die Grenzen des bisherigen Vergleichsraums hinaus würde die zu einer unterschiedlichen Behandlung von Hilfebedürftigen führen, die in Bereichen mit niedrigen Mieten wohnen, gegenüber solchen, in deren Vergleichsraum die Mieten deutlich höher sind. Während letztere sich ungehindert durch die Beschränkung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II einen neuen Wohnort suchen könnten, weil in dem Zuzugsbereich die Angemessenheitsgrenze ohnehin niedriger ist als die bisherige angemessene Miete, würden Hilfebedürftige aus Vergleichsräumen mit niedrigeren Mieten anders behandelt, weil sie an diesem niedrigeren Mietniveau festgehalten würden.

Für den Bereich des Kreises Soest ist – aufgrund des unterschiedlichen Mietniveaus – im Regelfall lediglich das Gebiet einer Stadt/ Gemeinde als Vergleichsraum zu bewerten. Eine Ausnahme gilt für die Städte und Gemeinde, die im Rahmen der Berechnung der Angemessenheitsgrenze wegen der räumlichen Nähe und desselben Mietniveaus zu Vergleichsräumen zusammengeschlossen wurden.

Für den Bereich des Kreises Soest ergeben sich somit folgende Vergleichsräume:

A. Vergleichsraum = Stadt-, Gemeindegebiet

- Bad Sassendorf
- Ense
- Lippetal
- Lippstadt
- Möhnesee
- Soest
- Welper
- Wickede
- Werl

B. zusammengeschlossene Vergleichsräume

- Anröchte/ Erwitte/ Geseke
- Warstein/ Rüthen

3.4.1 Umzüge innerhalb des Vergleichsraums

- *Umzug von angemessener Unterkunft in immer noch angemessene, aber teurere Unterkunft*
Durch Neufassung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II zum 01.08.2006 wurde klargestellt, dass nach einem nicht erforderlichen Umzug erhöhte, aber im noch angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenze entgegenzuwirken.

- *Umzug von angemessener oder unangemessener Unterkunft in unangemessene Unterkunft*
Bei einem Umzug in eine unangemessen teurere Unterkunft besteht weiterhin zumindest der Anspruch auf Übernahme der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung.

3.4.2 Umzüge von außerhalb des Vergleichsraums

Eine Deckelung der Kosten der Unterkunft und Heizung auf den bisherigen Betrag sollte nur bei einem Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereichs erfolgen. Bei einem Umzug in einen anderen Wohnortbereich greift diese Beschränkung nicht (vgl. BSG vom 01.06.2010; B 4 AS 60/09 R). Anderslautende Einzelfallentscheidungen, in besonders gelagerten Fällen, die auf das vgl. Urteil nicht übertragbar sind, können in Abstimmung mit der Abteilung Soziales des Kreises Soest getroffen werden.

- *Zuzug von außerhalb des jeweiligen Vergleichsraums in eine angemessene, aber teurere Wohnung*

Es besteht ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen, angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung.

- *Zuzug von außerhalb des jeweiligen Vergleichsraums in eine unangemessene Wohnung*
Bei einem Umzug in eine unangemessen teure Unterkunft besteht zumindest der Anspruch auf Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung des Zuzugsortes.

Dies bedeutet, dass bei einem Zuzug von außerhalb ohne Zustimmung nur die angemessenen Kosten der Unterkunft des Zuzugsortes zu übernehmen sind und eine Kürzung auf die vorherige, ggfls. günstigere Miete (im Bereich des vorherigen Wohnortes) nicht vorzunehmen ist.

3.4.3 Umzugskosten bei nicht erforderlichem Umzug ohne Zusicherung

Bei den oben genannten Wohnungswechseln sind keinerlei mit dem Umzug zusammenhängende Kosten (Umzugs-/ Transportkosten, Mietkaution, Renovierungskosten etc.) zu übernehmen.

4 Kosten der Heizung

4.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/ § 35 Abs. 4 SGB XII werden Leistungen für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Im Gegensatz zur Regelung im § 35 Abs. 3 SGB XII ist die Möglichkeit einer Pauschalierung im SGB II nicht vorgesehen.

Quadratmeterbezogene Richtwerte bilden daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten, die im Einzelfall angepasst werden können.

Um eine Ungleichbehandlung von Hilfeempfängern zu vermeiden, gilt die nachfolgend erläuterte Vorgehensweise sowohl für Fälle des SGB II als auch für die des SGB XII.

4.2 Umfang der Heizkosten

Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- und Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizung und Gasheizungen (inkl. der Grund- und Zählergebühren)

Die Höhe der laufenden (monatlichen) Leistungen ergibt sich aus den Festsetzungen im Mietvertrag (i. V. m. Anpassungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen) bzw. den Vorauszahlungen an den Energieversorger.

Die Abschlagszahlungen werden von einigen Energieversorgern auf der Basis von 11 Monaten berechnet bzw. erhoben. Im Leistungsprogramm ist eine monatsgenaue und fälligkeitsbezogene Auszahlung möglich; eine Umrechnung des Gesamtjahresbetrags auf 12 Monate ist daher in derartigen Fällen nicht vorgesehen.

Die Kosten für die Wartung der Heizungsanlage und die anfallenden Gebühren des Schornsteinfegers für diekehrung des Kamins und der jährlichen Emissionsschutzmessung werden bei der Abrechnung durch den Vermieter teilweise auch den Kosten der Heizung zugeordnet und können – soweit sie zu den mietvertraglich übernommenen Pflichten gehören – ggf. zusätzlich übernommen werden.

Zu den Heizkosten gehören insbesondere auch die Kosten für die Warmwasserbereitung, wenn sie über die zentrale Heizungsanlage vorgenommen wird.

Stand 15.02.2016

Alternativ zu einer Anerkennung der Warmwasseranteile innerhalb der Heizkosten kann ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II/ § 30 Abs. 7 SGB XII gewährt werden, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserversorgung).

Das rückwirkende Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelungen zum 01.01.2011 ist zu beachten (vgl. hierzu insbesondere § 77 Abs. 6 SGB II).

Für Abrechnungen, die Zeiträume vor dem 01.01.2011 betreffen, sind die Warmwasseranteile innerhalb der Heizkosten nicht übernahmefähig.

Wird der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt, bei denen eine Einmallieferung üblich ist (z.B.: Heizöl, Kohle, Holz, Pellets), können bei gegenwärtig bestehendem Bedarf auf Antrag die Kosten für die Einmalleistung übernommen werden.

Die Höhe der zu gewährenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums (Berücksichtigung der Heizperiode, der voraussichtlichen Dauer der Hilfebedürftigkeit und dem Verbleib in der konkreten Wohnung/Haus).

Bis zum Ablauf der Heizperiode ist eine gleichzeitige Gewährung von Monatsbeträgen allerdings ausgeschlossen. Die für die jeweilige Heizperiode bereits zuvor gewährten mtl. Heizkosten sind auf den Bedarf anzurechnen.

4.3 Angemessenheit der Heizkosten

Die laut Richtlinien des Kreises Soest zur Gewährung von Heizungshilfen vom 01.01.1981 (in der bedarfsorientiert aktualisierten Fassung) vorgegebenen Heizkosteneckwerte zu den jeweiligen Energiearten stellen die Grundlage für die Anerkennung angemessener Heizkosten dar.

Zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten im Einzelfall ist in einem ersten Berechnungsschritt das auf dieser Grundlage entwickelte automatisierte Berechnungsschema anzuwenden; dabei wird mit Hilfe des KdU-Rechners ein Grenzwert errechnet, in dem noch keine Warmwasseranteile berücksichtigt sind.

Dieser Wert bildet die Angemessenheitsgrenze für Fälle, in denen die Warmwasserbereitung dezentral (z. B. über Durchlauferhitzer) erfolgt.

Sofern die Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage erfolgt, sind den auf diese Weise ermittelten Heizkosteneckwerten in einem zweiten Schritt die individuell zu ermittelnden Warmwasseranteile für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft hinzuzurechnen; als Maßstab Stand 15.02.2016

sollen die personenbezogenen Werte herangezogen werden, für die bei einer dezentralen Warmwasserversorgung Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II/ § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt würden. Diese (gesetzlich bedingte) Erhöhung des Vergleichswertes ist rückwirkend zum 01.01.2011 zu berücksichtigen (spätestens im Rahmen des nächsten Verlängerungsantrages bzw. bei Vorlage der nächsten Jahresabrechnung).

Bei einer geringfügigen Überschreitung dieser (einzelfallbezogenen) Richtwerte um bis zu 10 % (Nichtprüfungsgrenze) ist eine detaillierte Prüfung nicht erforderlich.

In diesem Fall erfolgt lediglich ein zusätzlicher allgemeiner Hinweis im Leistungsbescheid, dass der Richtwert geringfügig überschritten wird und der Hilfebedürftige sich generell im Rahmen seiner Möglichkeiten im Umgang mit Heizenergie sparsam und wirtschaftlich verhalten sollte.

Besteht in Leistungsfällen (mit Wohnflächenüberschreitungen) lediglich ein Anspruch auf Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft, sind auch die Heizkosten - sofern diese die Nichtprüfungsgrenze überschreiten nach Ablauf des Kostensenkungsverfahrens - nur noch anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche vom Leistungsträger zu übernehmen, da diese unmittelbar im Zusammenhang mit der Größe der zu beheizenden Wohnfläche stehen (vgl. LSG Hessen 05.10.2006, L 7 AS 126/06 ER). Es ist also sowohl ein Kostensenkungsverfahren hinsichtlich der Kaltmiete, als auch hinsichtlich der Heizkosten durchzuführen.

Liegen die so ermittelten (anteiligen) Heizkosten unterhalb des Richtwertes, ist i.d.R. der Richtwert anzuerkennen. Übersteigen sie den Richtwert, sind sie in der anteiligen Höhe anzuerkennen, sofern die Nichtprüfungsgrenze nicht überschritten wird. Übersteigen die anteiligen Heizkosten die Nichtprüfungsgrenze, ist nach Nr. 4.4 und 4.5 entsprechend zu verfahren.

4.4 Verfahrensweise bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze (Prüfbereich):

Überschreiten die tatsächlichen Heizkosten die Nichtprüfungsgrenze, setzt eine vollständige Kostenübernahme voraus, dass vom Leistungsberechtigten Gründe dargelegt werden, dass die erhöhten Kosten von ihm nicht beeinflusst werden können und daher eine Übernahme höherer Kosten unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles gerechtfertigt ist.

Die Angemessenheit der Heizkosten hängt auch bei einem wirtschaftlichen und sparsamen Heizverhalten von zahlreichen Faktoren ab, die der Hilfeempfänger nicht beeinflussen kann.

Kriterien, an denen festgestellt werden kann, ob die Kosten trotz Überschreiten des ermittelten Richtwertes im Einzelfall als angemessen anerkannt werden können, sind nachfolgend (nicht abschließend) aufgeführt:

- die Lage der Wohnung im Gebäude/ Anzahl der Außenwände der Wohnung,
- die Größe/ Zuschnitt der Wohnung (Räume mit geringem Wärmebedarf wie z.B. Schlafzimmer, Vorrat, Flur)
- die Wärmeisolierung des Gebäudes (Dach , Fenster, Außenwand ect.)
- die Heizungsanlage (Wirkungsgrad, Wartungszustand, Alter)
- und die besonderen persönlichen Gegebenheiten/Umstände (Krankheit, Kleinkinder bis 3 Jahre, alte Menschen, usw.)

Aussagekräftige Hinweise zum angemessenen Heizkostenverbrauch kann auch -soweit vorhanden- ein für das Wohnobjekt ausgestellter Energieausweis geben.

Liegen bei der Antragstellung bereits offensichtliche Gründe für eine Anerkennung oberhalb des Richtwertes – **aber unterhalb der Kappungsgrenze** – vor, können die tatsächlichen Heizkosten als angemessen anerkannt werden. Die Entscheidung ist in der Leistungsakte hinreichend zu begründen.

Andernfalls und insbesondere in solchen Fällen, in denen die **Kappungsgrenze überschritten** wird, erfolgt zunächst eine **Kostensenkungsaufforderung** (Anlage zum Bescheid bzw. gesondertes Schreiben) mit dem Hinweis, dass die Heizkosten den Richtwert überschreiten und zukünftig nach Ablauf der Frist nur noch Heizkosten in angemessener Höhe übernommen werden, soweit keine Begründungen/Nachweise für die erhöhten Heizkosten vorgetragen werden bzw. von einem unwirtschaftlichen Heizverhalten ausgegangen werden kann.

Die Heizkosten werden solange in **tatsächlicher Höhe** übernommen bis der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hatte, sein Verbrauchsverhalten zu ändern und diese Kosten auf das angemessene Maß zu senken. Die Frist zur Senkung sollte daher in Abhängigkeit von der Erstellung der Jahresendabrechnung in der Regel auf sechs Monate festgesetzt werden. Während dieser Frist hat der Leistungsberechtigte die Möglichkeit (weitere) Gründe/ Ursachen für die - den Richtwert überschreitenden - tatsächlichen Heizkosten vorzutragen.

Sofern keine Begründungen für die Überschreitung des Richtwertes ersichtlich sind bzw. die höheren Kosten von dem Leistungsempfänger zu verantworten sind, werden die Heizkosten nach Ablauf der Frist nur noch in der angemessenen Höhe (Richtwert) übernommen.

Stellt sich während oder nach Ablauf der Frist bei der abschließenden Beurteilung der Heizkosten (unter Einbeziehung der Jahresendabrechnung und der bis zu diesem Zeitpunkt vorgetragenen Gründe, Sachverhalte, ggf. Ermittlungen) heraus, dass die Höhe der Heizkosten vom Leistungsempfänger nicht beeinflusst werden kann, können prinzipiell auch die Beträge als angemessen anerkannt werden, die den Richtwert übersteigen.

Da als alleinige Ursache/ Begründung für extrem hohe Heizkosten selbst ein baulich schlechter Zustand des Gebäudes an Grenzen stößt, werden die tatsächlichen Heizkosten nach Ablauf der Frist aber höchstens bis zu einer Kappungsgrenze (30% über dem Richtwert) übernommen (vgl. LSG Bayern 12.12.2007 L 7 B 886/07 AS ER).

Dieser festgelegte Grenzwert ist vergleichbar mit den Werten für zu hohe Heizkosten des Bundesweiten Heizspiegels (vgl. www.heizspiegel.de).

Die Überschreitung der Kappungsgrenze indiziert unangemessenes Heizen, da die festgelegte Grenze bereits unwirtschaftliches und unökologisches Heizen berücksichtigt (Anmerkung: Dies bedeutet natürlich nicht, dass seitens des Leistungsträgers nachgewiesenes unwirtschaftliches Verhalten dauerhaft toleriert wird.). Insbesondere wird auch berücksichtigt, dass Arbeitslosengeld II- und Sozialhilfebezieher typischerweise älteren Wohnraum mit unterdurchschnittlichen Energiestandards bewohnen.

Ist der Grenzwert erreicht, so kann angenommen werden, dass die tatsächlich anfallenden Heizkosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitsgrenzen entsprechenden Größe signifikant überschreiten und von eklatant kostspieligem bzw. unwirtschaftlichem Heizen auszugehen ist, welches nicht vom Grundsicherungsträger zu finanzieren ist (vgl. BSG-Urteil vom 02.07.2009).

Zur Verdeutlichung der Verfahrensweise ist dieser Rahmenvorgabe ein Prüfungsschema beige-fügt (Anlage 2).

4.5 Unzumutbarkeit einer Kürzung der Heizkosten

In bestimmten Ausnahmefällen ist von einer Kürzung der Heizkosten abzusehen; z.B.

- wenn Hilfeempfänger in einer Wohngemeinschaft leben und die anteiligen, tatsächlichen Heizkosten unter dem Vergleichswert liegen, der sich ergibt, wenn die Leistungsempfänger für sich allein eine Wohnung von angemessener Größe angemietet hätten.
- bei sehr preisgünstigen Wohnungen (günstige Kaltmieten, Nebenkosten) ist ein Umzug nicht zu fordern, wenn dadurch die Leistungen der KdU und Heizung insgesamt steigen oder ein Umzug im Verhältnis zur Überschreitung des Richtwertes unwirtschaftlich wäre.

5 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

Nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII können

- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Mietkautionen und
- Umzugskosten

übernommen werden.

Voraussetzung für eine Übernahme ist

- die Angemessenheit der Kosten für den neuen Wohnraum,
- die Notwendigkeit des Umzuges (vom Träger wegen Unangemessenheit oder zur Aufnahme einer Erwerbstätigkeit veranlasst, Zustimmung des Trägers aus gesundheitlichen Gründen bzw. nach Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, insbesondere wegen Eigenbedarfs).

Zuständig für die Zusicherung und Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist - sofern die Kosten vor dem Bezug der neuen Wohnung fällig und beantragt werden - der bisher zuständige kommunale Träger bzw. das Jobcenter, auf welches die Aufgabenerfüllung nach dem SGB II übertragen wurde.

Für die Zusicherung und Übernahme der Mietkaution, die als Darlehen gewährt wird, ist der kommunale Träger bzw. das Jobcenter zuständig, in deren Bereich die neue Unterkunft liegt.

5.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Kosten für Zeitungsinserte sind durch die Regelsätze/-leistung abgegolten, sie werden daher nicht übernommen. Maklergebühren (Courtage, Schreibgebühren) können im Kreis Soest ebenfalls **nicht** übernommen werden, da aufgrund der derzeitigen Wohnraumsituation im Kreis Soest die Hinzuziehung eines Maklers nicht notwendig ist.

5.2 Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile

Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteile sollen nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII als Darlehen erbracht werden.

Darlehen werden gemäß § 42a Abs. 1 Satz 1 SGB II nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann.

Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen gemäß § 42a Abs. 2 SGB II ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber dem Darlehensnehmer schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

Spätestens mit Beendigung des Mietverhältnisses bzw. mit Beendigung des Leistungsbezuges ist dann das Darlehen bzw. der Restbetrag gemäß § 42a Abs. 4 SGB II zurückzuzahlen.

Eine mit dem § 42a SGB II vergleichbare Regelung existiert im SGB XII nicht, die darlehensweise Gewährung einer Mietkaution ist daher damit zu verbinden, dass der Hilfeempfänger zur Darlehenssicherung seinen Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den kommunalen Leistungsträger abtritt.

Zum Teil ist in Mietverträgen die Zahlung der Kautionsrückzahlung in mehreren Teilbeträgen gestattet, so dass eine Leistungsgewährung ggf. nicht gerechtfertigt wäre. Die Höhe einer Mietkaution ist nach § 551 BGB auf maximal 3 Monatskaltmieten (ohne Nebenkosten) begrenzt.

Der Mietkaution gleichzusetzen ist bei Genossenschaftswohnungen der Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft (Genossenschaftsanteile).

5.3 Umzugskosten

Die Aufwendungen für einen Umzug sind nur dann zu übernehmen, wenn sie angemessen sind und der Umzug notwendig ist. Hierbei ist besonders auf den Einsatz von Selbsthilfe/Eigenleistung und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Sachkosten/Leihgebühren sind in angemessenem Umfang zu übernehmen.

Bei der Übernahme der Aufwendungen ist angemessen zu berücksichtigen, inwieweit dem Antragsteller Arbeiten in Eigenleistungen möglich und zumutbar sind. Der Maßstab für die Zumutbarkeit, den Umzug allein oder mit Bekannten durchzuführen, liegt (insbesondere bei Erwerbsfähigen) sehr hoch. Nur in Ausnahmefällen können Umzugskosten (z.B. für ein Umzugsunternehmen) übernommen werden.

Bewirtungskosten im Zusammenhang mit dem Umzug für private Helfer sollten einen angemessenen Betrag von 12 € pro Person für maximal 3 Helfer nicht übersteigen. Neben den Kosten der Bewirtung sollen wegen der Bekämpfung der illegalen Beschäftigung keine weiteren Kosten übernommen werden.

6 Renovierungskosten (im Einzelfall)

Einzugsrenovierungen sind nicht den Wohnungsbeschaffungskosten zuzuordnen und nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII allenfalls dann zu übernehmen, wenn dies ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und nachweislich renovierter Wohnraum nicht verfügbar ist.

Kleinere Schönheitsreparaturen in der Wohnung, die mit ein wenig, Farbe, Kleister, Tapetenstücken oder Gips ohne weiteres erledigt werden können, sind mit den Regelleistungen abgegolten.

Eine Übernahme der Renovierungskosten (größere Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierungen) nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII kommt darüber hinaus nur bzw. in dem Ausmaß in Betracht, in welchem die Renovierung auch mietvertraglich wirksam geschuldet wird.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne (z.B.: „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“) in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbstverpflichtung.

Bei der Übernahme von mietvertraglich wirksam geschuldeten Renovierungskosten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Renovierung in Eigenleistung durchgeführt wird.

Als übernahmefähige Renovierungskosten für Material etc. können bis zu 3,00 EUR pro qm zu renovierender Wohnfläche als angemessen anerkannt werden (darin enthalten sind die Ausgaben für Tapete/ Raufaser, Kleister, Farbe, Lack, Pinsel, Spachtel, Schleifpapier u. ä.).

Prinzipiell ist der Vermieter verpflichtet einen einwandfreien Bodenbelag zu stellen; in begründeten Ausnahmefällen können aber bis zu einem angemessenen Höchstbetrag von 4,00 € zu-

sätzliche Beihilfen für den Bodenbelag (einschl. Fußleisten und Verlegematerial) anerkannt werden.

Auf die Einholung von Kostenvoranschlägen ist in der Regel zu verzichten.

Sollte in besonderen Einzelfällen nachgewiesen werden, dass der individuelle Materialbedarf im Rahmen der vorgenannten Beträge nicht gedeckt werden kann, so ist in Absprache mit dem Kreis Soest – Abteilung Soziales eine Ermessensentscheidung zu treffen.

7 Verfahren bei der Beantragung von Nachzahlungsbeträgen für das Vorjahr

Es gilt die Rahmenvorgabe des Kreises Soest zur Bearbeitung von Jahresendabrechnungen von Vermietern und Energielieferanten in der Fassung vom 01.04.2013.

Anlage 1 Anteil der Haushaltsenergiekosten im Regelsatz

Regelbedarfsstufen 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Haushaltsvorstand/ Alleinstehende	Ehegatten/ Partner je	Erw. Leistungs- berechtigte ohne eig. Haushalt	Haushalts- angehörige ab 14 Jahre	Haushalts- angehörige 6 - 13 Jahre	Haushalts- angehörige unter 6 Jahre
Regelbedarf mtl.	404,00 €	364,00 €	324,00 €	237,00 €	270,00 €	237,00 €
davon Haushalts- energie-kosten (Abt. 4)	29,93 €	26,96 €	24,00 €	9,41 €	9,04 €	5,96 €

Regelbedarfsstufen 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Haushaltsvorstand/ Alleinstehende	Ehegatten/ Partner je	Erw. Leistungs- berechtigte ohne eig. Haushalt	Haushalts- angehörige ab 14 Jahre	Haushalts- angehörige 6 - 13 Jahre	Haushalts- angehörige unter 6 Jahre
Regelbedarf mtl.	399,00 €	360,00 €	320,00 €	302,00 €	267,00 €	234,00 €
davon Haushalts- energie-kosten (Abt. 4)	29,56 €	26,67 €	23,70 €	9,28 €	8,94 €	5,88 €

Regelbedarfsstufen 01.01.2014 bis 31.12.2014

	Haushaltsvorstand/ Alleinstehende	Ehegatten/ Partner je	Erw. Leistungs- berechtigte ohne eig. Haushalt	Haushalts- angehörige ab 14 Jahre	Haushalts- angehörige 6 - 13 Jahre	Haushalts- angehörige unter 6 Jahre
Regelbedarf mtl.	391,00 €	353,00 €	313,00 €	296,00 €	261,00 €	229,00 €
davon Haushalts- energie-kosten (Abt. 4)	28,96 €	26,15 €	23,19 €	9,10 €	8,74 €	5,76 €

Regelbedarfsstufen 01.01.2013 bis 31.12.2013

	Haushaltsvorstand/ Alleinstehende	Ehegatten/ Partner je	Erw. Leistungs- berechtigte ohne eig. Haushalt	Haushalts- angehörige ab 14 Jahre	Haushalts- angehörige 6 - 13 Jahre	Haushalts- angehörige unter 6 Jahre
Regelbedarf mtl.	382,00 €	345,00 €	306,00 €	289,00 €	255,00 €	224,00 €
davon Haushalts- energie-kosten (Abt. 4)	28,30 €	25,56 €	22,67 €	8,88 €	8,54 €	5,63 €

Regelbedarfsstufen 01.01.2012 bis 31.12.2012

	Haushaltsvorstand/ Alleinstehende	Ehegatten/ Partner je	Erw. Leistungs- berechtigte ohne eig. Haushalt	Haushalts- angehörige ab 14 Jahre	Haushalts- angehörige 6 - 13 Jahre	Haushalts- angehörige unter 6 Jahre
Regelbedarf mtl.	374,00 €	337,00 €	299,00 €	287,00 €	251,00 €	219,00 €
davon Haushalts- energie-kosten (Abt. 4)	29,07 €	26,19 €	23,24 €	13,87 €	10,62 €	5,50 €
→ darin enthaltene Stromkosten	24,22 €	21,82 €	19,37 €	11,56 €	8,85 €	4,58 €
→ darin enthaltene Kochenergiekosten	4,84 €	4,36 €	3,87 €	2,31 €	1,77 €	0,92 €

Regelbedarfsstufen 01.01.2011 bis 31.12.2011

	Haushaltsvorstand/ Alleinstehende	Ehegatten/ Partner je	Erw. Leistungs- berechtigte ohne eig. Haushalt	Haushalts- angehörige ab 14 Jahre	Haushalts- angehörige 6 - 13 Jahre	Haushalts- angehörige unter 6 Jahre
Regelbedarf mtl.	364,00 €	328,00 €	291,00 €	287,00 €	251,00 €	215,00 €
davon Haushalts- energie-kosten (Abt. 4)	28,29 €	25,49 €	22,62 €	13,87 €	10,62 €	5,40 €
→ darin enthaltene Stromkosten	23,57 €	21,24 €	18,85 €	11,56 €	8,85 €	4,50 €
→ darin enthaltene Kochenergiekosten	4,72 €	4,25 €	3,77 €	2,31 €	1,77 €	0,90 €

Anlage 2 Prüfschema Heizkosten

