

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

§§ 22, 65 SGB II, §§ 35, 36, 85 SGB XII

Die nachfolgende Dienstanweisung gilt für das SGB II und das SGB XII.

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung	§§ 35, 36 SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung
<p>(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.</p> <p>(1a) Bei Leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.</p> <p>(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im Laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.</p> <p>(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.</p> <p>(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.</p> <p>(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, 2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder 3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. <p>Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.</p> <p>(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.</p> <p>(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, 2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen, 3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchbedingtes 	<p>(1) Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Bedarfe für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, 2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen, 3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder 4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet. <p>Werden die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gedeckt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.</p> <p>(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt solange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.</p> <p>(3) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Bedarfe für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.</p> <p>(4) Bedarfe für Heizung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.</p> <p>(5) Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Nummer 2 sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 anzuerkennen.</p>

Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder

4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klagschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 36 SGB XII Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft

(1) Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

(2) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe oder der Stelle, die von ihm zur Wahrnehmung der in Absatz 1 bestimmten Aufgaben beauftragt wurde, unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung sowie
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klagschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Die übermittelten Daten dürfen auch für entsprechende Zwecke der Kriegsopferfürsorge nach dem Bundesversorgungsgesetz verwendet werden.

Memoposten:

Drucksache 18/8041

Zu Buchstabe e

Zu § 22 Absatz 10

Nach bisheriger Rechtsauslegung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) unter Berücksichtigung sowohl des Unterkunfts als auch des Heizungsbedarfs bei der Prüfung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auf ihre Angemessenheit nicht zulässig (siehe BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, B 14 AS 36/08 R). Bislang war dies nur im Rahmen der Bestimmung der Angemessenheit durch eine kommunale Satzung nach § 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II möglich.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen einer Gesamtangemessenheitsgrenze kann im Zuständigkeitsbereich einiger kommunaler Träger eine deutliche Vereinfachung bedeuten. Insbesondere stehen dadurch insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Damit entfallen für die Leistungsberechtigten belastende und für die Verwaltung aufwändige Kostensenkungsaufforderungen.

Dies soll deshalb künftig auch dann ermöglicht werden, wenn die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht im Rahmen einer kommunalen Satzung bestimmt, sondern durch den zuständigen kommunalen Träger festgelegt wird.

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus den Summanden „angemessene Aufwendungen für die Unterkunft“ und „angemessene Aufwendungen für die Heizung“. Während das Bundessozialgericht für die Beurteilung der abstrakten Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft das so genannte schlüssige Konzept entwickelt hat, ist die abstrakte Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung bislang praktisch nicht möglich (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 12. Juni 2013, B 14 AS 60/12 R, Rz. 21).

Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung erfolgt deshalb derzeit getrennt von den Aufwendungen für Unterkunft und allein orientiert an den Verhältnissen des Einzelfalles.

Übersteigen die Aufwendungen für Heizung einen bestimmten Grenzwert, wird dies als Indiz für unangemessen hohe Aufwendungen angesehen. Es liegt dann an der leistungsberechtigten Person, Gründe vorzutragen, warum die Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind (BSG a. a. O., Rz. 23). Der maßgebliche Grenzwert wird dabei in der Regel den „Kommunalen Heizspiegeln“ bzw. dem „Bundesweiten Heizspiegel“ entnommen.

Die Heranziehung dieses Grenzwertes als Summand für eine abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze wurde vom Bundessozialgericht als ungeeignet betrachtet, weil die Überschreitung des Grenzwerts nur im Einzelfall indiziert, dass Aufwendungen für die Heizung unangemessen sind, und die Heranziehung die Leistungsberechtigten begünstigt (Urteil vom 4. Juni 2014, B 14 AS 53/13 R).

Satz 2 lässt künftig die Heranziehung des in der Praxis von Behörden und Gerichten für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung bereits herangezogenen Grenzwertes auch für die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ausdrücklich zu. Das führt zu einem Gleichklang der getrennten Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung mit der Prüfung im Rahmen einer Gesamtangemessenheitsgrenze. Diese Kalkulation führt grundsätzlich zu einer Begünstigung der Leistungsberechtigten, da etwas höhere Aufwendungen noch als angemessen angesehen werden können. Sie ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung gerechtfertigt.

Satz 3 stellt klar, dass die Grundsätze des Absatzes 1 auch bei der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze anzuwenden sind. Insbesondere steht es dadurch Leistungsberechtigten im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts offen, im Einzelfall darzulegen, dass die Aufwendungen für Heizung bzw. die Gesamtaufwendungen angemessen sind, wenn die Gesamtaufwendungen die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigen.

Stand: 01/17

Bitte beachten: Wesentliche Änderungen/Neuerungen zum letzten Stand und Hinweise sind - wie hier dargestellt - entsprechend hervorgehoben.

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeines:

7. Leistungen bei Anmietung /Umzug:

	7.1 Wohnungsbeschaffungskosten/Kautiön/Genossenschaftsanteile:
2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten:	7.1.1 Wohnungsbeschaffungskosten:
2.1 Grundmiete:	7.1.2 Kautiön:
2.2 Untermiete:	7.1.3 Anteile für Wohnungsgenossenschaften:
2.3 Kalte und warme Betriebskosten (Nebenkosten):	7.1.4 Vermögenseinsatz nach § 42a Abs. 1 SGB II:
2.3.1 Was sind Betriebskosten?:	7.2 Wegzug in andere Gemeinden/Zuzug aus anderen Gemeinden:
2.3.2 Nicht umlagefähige Betriebskosten:	7.3 Kündigungsfristen/Zahlung von Doppelmieten:
2.4 Besondere Unterkunftskostenanteile:	7.4 Umzugskosten:
2.5 Ermittlung der Belastungen bei Wohneigentum:	7.5 Renovierungskosten:
	7.5.1 Einzugsrenovierung:
3. Angemessenheit von Unterkunftskosten:	7.5.2 Reparaturen und Instandhaltungen:
3.1 Höchstmiete:	7.5.3 Schönheitsreparaturen/Auszugsrenovierung:
3.2 Höchstbeträge bei Haushalts-/ Wohngemeinschaft/ Untermiete:	7.5.4 Ausführung der Renovierungsarbeiten:
3.3 Wohnraumbedarf bei der Ausübung des Umgangsrechts:	7.6 Erstaussattung Wohnraum:
3.4 Besondere Wohnformen:	7.7 Verfahren/Besonderheiten bei baulichen Mängeln:
3.5 Belastungen bei Wohneigentum:	
3.6 Erhaltungsaufwand bei Wohneigentum:	8. Besondere Personenkreise:
3.7 Warmwasserkosten - Nichtprüfungsgrenze:	8.1 Bezieher von Ausbildungsförderung (Unterkunftskostenzuschuss):
3.7.1 Zentrale Warmwasserversorgung:	8.2 Pflegekinder (SGB VIII):
3.7.2 Dezentrale Warmwasserversorgung:	8.3 Inhaftierte:
3.7.3 Mischzubereitung:	
3.8 Heizkosten - Nichtprüfungsgrenze:	9. Mietüberweisung an Dritte:
3.8.1 Richtwerte für den angemessenen Verbrauch:	
3.8.2 Übernahme von Heizkosten in Fällen ohne lfd. Anspruch:	10. Betriebskostenabrechnungen (kalte und warme):
	10.1 Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen:
4. Verfahren bei Anmietung von Wohnraum:	10.2 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen:
4.1 Personenkreis nach § 22 Absatz 2a SGB II (U25):	10.2.1 Verfahrensregelungen im SGB II:
4.2 Überprüfung der Angemessenheit des Wohnraumes:	10.2.2 Verfahrensregelungen im SGB XII:
4.3 Anerkennung der Heizkosten (Beratung):	
4.4 Überschreitung der Höchstwerte bei Anmietung von Wohnraum:	11. Mietrückstände und vergleichbare Notlagen:
4.5 Verfahren Zusicherung/keine Zusicherung:	11.1 Verfahrensregelungen im SGB II:
	11.1.1 Mietrückstände:
5. Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten:	11.1.2 Mitteilungen über Räumungsklagen:
5.1 Reduzierung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Teil:	11.1.3 Rückständige Energiekosten:
5.2 Reduzierung der Unterkunftskosten bei ausschließlicher Gewährung von einmaligen Bedarfen:	11.1.4 Vermögenseinsatz nach § 42a Abs. 1 SGB II:
5.3 Reduzierung der Unterkunftskosten bei Sanktionierungen:	11.1.5 Aufrechnung eines gewährten Darlehens nach § 42a SGB II:
	11.2 Verfahrensregelungen im SGB XII:
6. Verfahren bei unangemessenen Heizkosten:	
	12. Mieterbund:
	13. Mietzuschuss:

1. Allgemeines:

Die Kosten der Unterkunft gehören zum notwendigen Lebensunterhalt.

Bundestagsdrucksache 17/3404 Artikel 2, Änderung SGB II: Zu § 22

Die Vorschrift wird zunächst an die Änderung des § 19 angepasst. Leistungen für Unterkunft und Heizung sind nunmehr integraler Bestandteil des Arbeitslosengeldes II, das den Bedarf für Unterkunft und Heizung als nicht mehr abtrennbaren Teil enthält (siehe § 19).

Die laufenden Leistungen der Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht.

Träger der Unterkunftskosten ist der örtliche Sozialhilfeträger (§ 6 Absatz 1 Ziffer 2 SGB II; §§ 3, 97 Absatz 1, 98 SGB XII).

Der Begriff des „Umfanges der angemessenen Unterkunftskosten“ wird weder durch das SGB II oder das SGB XII noch durch andere Bestimmungen näher geregelt. Die §§ 22a und 22b SGB II, § 35a SGB XII enthalten eine Ermächtigung eine Satzung zu erlassen (derzeit in NRW nicht vorgesehen); der unbestimmte Rechtsbegriff ist durch die Stadt Solingen als kommunalem Träger dieser Leistung näher zu definieren.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist nicht zu beanstanden, wenn sich der örtliche Träger der Sozialhilfe bei der Bemessung der Unterkunftskosten an folgenden Werten orientiert:

- eine Wohnung ist von der Größe her angemessen, wenn sie im Rahmen der Richtwerte der landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen liegt.

(Urteil des BSG vom 16.05.2012 - B 4 AS 109/11 R -)

Terminbericht Nr. 18/12:

"Das LSG ist zutreffend davon ausgegangen, dass bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ab dem 1.1.2010 auf die in Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzten Werte zurückzugreifen ist und mithin als angemessene Wohnungsgröße für einen Ein-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 50 qm zu berücksichtigen ist. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist nach der stRspr der Grundsicherungssenate des BSG auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Maßgeblich sind dabei die im streitigen Zeitraum gültigen Bestimmungen. Dies sind nach den bindenden Feststellungen des LSG in Nordrhein-Westfalen Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen, die zum 1.1.2010 die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz ersetzt haben."

Daher sind in Nordrhein-Westfalen die Wohnraumnutzungsbestimmungen anzuwenden.

Dies bedeutet 50 qm für Alleinstehende zuzüglich 15 qm für jede weitere im Haushalt lebende Person (bzgl. der Beibehaltung der Wohnungsgrößen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen s. Schreiben des MAIS und des MBWSV NRW vom 22.März 2013), und

- hinsichtlich der angemessenen Miete (Preis/qm) hat die Stadt Solingen, dem Urteil des BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R – Ziffer 18 ff. folgend, zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten ein **schlüssiges Konzept** erstellen lassen.

Hinweis:

Ab dem 01.11.2015 gilt das neue Bundesmeldegesetz. Nach § 19 BMG ist nunmehr seitens des Vermieters/Hauptmieters bei einer Neuvermietung eine Wohnungsgeberbescheinigung auszustellen.

Fälligkeit der Mietzahlung:

Der BGH AZ - VIII ZR 222/15 hat entschieden, dass bei der Überweisung der Monatsmiete nicht die Grundsätze zu Schickschulden (Geldschulden sind Schickschulden!) gelten. Die Gutschrift muss daher nicht bis zum dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters sein. Es genügt, wenn die Zahlung am dritten Werktag veranlasst wird.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten:**2.1 Grundmiete:**

Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II und SGB XII gehört der im Mietvertrag für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum vereinbarte laufende Mietzins. Wohnraum ist jede selbstständige räumliche und wirtschaftlich abgeschlossene, zum Wohnen geeignete Einheit, in der ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann, ohne dass die Mitbenutzung anderer Räume im Haus mehr als ortsüblich erfolgen muss (z. B. kein eigenes Bad).

Die **Grundmiete** ist die Gegenleistung, die der Mieter für die reine Überlassung der Wohnung zum Gebrauch erbringt.

Die Miete setzt sich zusammen aus:

- der **Grundmiete** und
- dem Betrag der **Betriebskosten** im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (vgl. §556 Absatz 1 BGB s. auch [Ziffer 2.3](#)).

Bei der **Nettomiete** sind kalte Betriebs- und Heizkosten nicht in der Miete enthalten.

Bei der **Bruttomiete** sind die kalten Betriebskosten, nicht aber die Heizkosten in der Miete enthalten.

Indexmiete:

§ 557b BGB gestattet durch eine Vereinbarung im Mietvertrag, die Grundmiete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Index für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) zu binden. Ein anderer Index ist nicht zulässig. Bei der Mietanpassungsvereinbarung muss es sich um eine echte Gleitklausel handeln, d.h. die Höhe des Mietzinses muss zu dem Index in einer Beziehung stehen, die den Parteien keinen Spielraum für unterschiedliche Auslegungen oder Verhandlungen lässt. Außerdem muss gewährleistet sein, dass sich der Mietzins nicht nur bei einem Anstieg der Bezugsgröße erhöht, sondern bei Verringerung der Bezugsgröße auch vermindert. Andere Mieterhöhungen, vor allem die auf die ortsübliche Vergleichsmiete gestützten, sind bei solchen Vereinbarungen weitgehend ausgeschlossen. Ausgenommen sind nur Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten. Modernisierungen kann der Vermieter nur für Baumaßnahmen in Rechnung stellen, die er nicht zu vertreten hat, z.B. wegen gesetzlicher Verpflichtung zur Einsparung von Energie. Die Erhöhung tritt nicht automatisch ein. Zunächst muss der Mietzins mindestens jeweils für die Dauer eines Jahres unverändert bleiben. Die Jahresfrist berechnet sich ab dem Beginn des Mietverhältnisses oder ab dem Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung. Voraussetzung für den Eintritt der Mieterhöhung ist weiterhin eine schriftliche Erklärung; die Textform reicht hier aus. In diesem Mieterhöhungsschreiben muss die Änderung der Bezugsgröße (die maßgebliche Preissteigerungsrate) angegeben werden sowie die sich daraus ergebende höhere Miete. Falls nichts anderes vereinbart, ist die Mieterhöhung nach Zugang der Erklärung ab dem übernächsten Monat wirksam. Mietanpassungsvereinbarungen als sogenannte Indexmiete sind seit dem 01.09.1993 zulässig. Bis zur Mietrechtsreform konnten diese Mietverträge nur über eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren oder auf Lebenszeit abgeschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung war ausgeschlossen. Bei Mietverträgen, die nach dem 01.09.2001 zu Stande gekommen sind, ist eine Mindestlaufzeit nicht mehr vorgeschrieben. Die Verträge können auf unbestimmte Zeit geschlossen werden und es ist auch das Recht auf ordentliche Kündigung nicht mehr ausgeschlossen.

Staffelmiete:

Staffelmieten (§ 557a BGB) sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus die jeweilige Miete oder die jährlichen Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart werden. Eine Kündigung kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden. Die Miete erhöht sich somit automatisch jedes Jahr, ohne dass es einer Mitteilung bedarf. Die Mieterhöhungen werden allerdings durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz begrenzt.

Zusätzliche Mieterhöhungen, z.B. auf Grund einer gestiegenen ortsüblichen Vergleichsmiete oder Modernisierung, sind in diesem Zeitraum unzulässig - lediglich Betriebskostenerhöhungen dürfen weitergegeben werden.

Mietwucher:

Überschreitet die Miete die im Mietpreisspiegel genannten Beträge um mehr als 20 %, könnte es sich um eine Ordnungswidrigkeit bzw. wenn eine Überschreitung von mehr als 50% gegeben ist um einen Straftatbestand (Mietwucher) handeln.

Der Stadtdienst Wohnen (Wohnungsaufsicht) ist für die Verfolgung zuständig und sollte informiert werden. Die Wohnungsaufsicht kann auch eingeschaltet werden, wenn in der Wohnung erhebliche Mängel ([Ziffer 7.7](#)) bestehen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

2.2 Untermiete:

Beim Untermietverhältnis handelt es sich um einen Mietvertrag zwischen dem Mieter (Hauptmieter oder Eigentümer) und dem Untermieter, durch den der Hauptmieter den Mietgegenstand unbefristet oder auf Zeit dem Untermieter ganz oder teilweise überlässt.

In der Untermiete können andere Kostenanteile für Frühstück, Stromverbrauch (nicht Allgemeinstrom), Wäsche u. ä. beinhaltet sein, die bereits im Regelsatz berücksichtigt sind.

Nach den Urteilen des BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - und vom 24.11.2011 - B 14 AS 151/10 R - können die Kosten der Unterkunft nicht um ggf. im Regelsatz enthaltene Anteile zur Bedarfsdeckung der Stromkosten, Kochfeuerung etc. gekürzt werden.

Die Kosten der Untermiete sind daher in voller - angemessener - Höhe anzuerkennen, Regelsatzanteile sind nicht von den Unterkunftskosten in Abzug zu bringen.

Hinweis SGB XII:

Nach § 27a SGB XII besteht für den Träger der Sozialhilfe in solchen Fällen die rechtliche Möglichkeit, eine Kürzung des Regelsatzes vorzunehmen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen s. Ziffer 2.4.1.

Hinweis SGB II:

Diese Möglichkeit (Regelsatz = Pauschalzahlung) besteht im SGB II nicht. Somit ist neben der vollen Mietübernahme der volle Regelsatz zu gewähren.

Besonderheiten bzgl. der Kosten für die Möblierung bis zum 30.04.2010, grundsätzlich zu den Kosten der Möblierung siehe Ziffer 2.4.3.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

2.3 Kalte und warme Betriebskosten (Nebenkosten):

Die auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten sind der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten zu entnehmen (sie löste die II. BerechnungsVO im November 2003 ab). Nur die dort genannten Kosten dürfen auf den Mieter umgelegt werden.

2.3.1 Was sind Betriebskosten?

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Welche Betriebskosten dürfen (zusätzlich zur Miete) auf den Mieter umgelegt werden?

Das sind im einzelnen:

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
 - b. des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
 - c. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
 - d. der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
 - b. der eigenständig gewerblichen Lieferung von , auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
 - c. der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a. bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b. bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c. bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge,

- Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
 15. die Kosten
 - a. des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder
 - b. des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
 17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

2.3.2 Nicht umlagefähige Betriebskosten:

Instandhaltungskosten und -rücklagen, Reparaturkosten, Verwaltungskosten und Prozesskosten, auch **Wartungs- und Pflegearbeiten** sind, da sie der Erhaltung des Eigentums des Vermieters dienen, **nicht umlagefähig** (LG Berlin GE 99, 841). Ausnahmsweise ist die Umlage doch möglich, wenn der Gesetzgeber dies zugelassen hat.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

2.4 Besondere Unterkunftskostenanteile:

2.4.1 Haushaltsstrom, Kochfeuerung:

Die Übernahme von Kosten der reinen Haushaltsenergie, die vom Regelbedarf erfasst sind, ist im Rahmen der Kosten für die Wohnung (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII) zulässig. Für den Fall, dass z. B. bei Untermieten diese Kosten in der Miete enthalten sind, ist ein Betrag für Haushaltsenergie inklusive der Kochenergiepauschale nicht von den Kosten der Unterkunft in Abzug zu bringen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (Urteil des BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R – und Urteil vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R -) hat ein Abzug des Energieanteils für die Haushaltsenergie und das Kochen zu unterbleiben, wenn sich ein Bezugspunkt für dessen realistische Schätzung nicht finden lässt. Dies ist mit der neuen Systematik der Regelbedarfsbemessung der Fall. Der Bundesgesetzgeber gibt hierfür keinen Anhaltspunkt und differenziert die in die Regelbedarfsermittlung eingeflossenen Kosten für Haushaltsenergie nicht weiter aus, so dass für den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende und für den Träger der Sozialhilfe kein Raum für eigene, regionale Schätzungen gegeben ist. Jede Kürzung des Bedarfs der Hilfebedürftigen erfordert eine begründete Herleitung eines Kürzungsbetrags. Eine Schätzung setzt eine Ermittlung und Benennung der Schätzungsgrundlagen voraus; eine Schätzung „ins Blaue hinein“ ist unzulässig. Der Abzug der Pauschalen für Haushaltsenergie von den Kosten der Unterkunft kann daher nicht erfolgen.

Hinweis SGB XII:

Nach § 27a Abs. 4 Satz 1 SGB XII besteht für den Träger der Sozialhilfe in diesen Fällen die rechtliche Möglichkeit, eine Kürzung des Regelsatzes vorzunehmen (gilt für Leistungsempfänger nach dem Dritten und Vierten Kapitel!), wenn der Bedarf ganz oder teilweise anderweitig gedeckt ist. Jedoch ist auch in diesen Fällen eine begründete Herleitung des Kürzungsbetrags erforderlich. Das heißt, dass eine Abweichung vom Regelsatz zu Lasten des Leistungsberechtigten immer eine genaue Prüfung des Einzelfalles erforderlich macht. Dafür muss der Träger der Sozialhilfe ermitteln, ob und in welchem Ausmaß der Leistungsberechtigte für Zwecke seines Lebensunterhalts Haushaltsenergie verbraucht hat und diesen in Geldwert beziffern (z.B. in Wohnheimen).

Fallen Kosten für die Haushaltsenergie an und kann die Höhe der Kosten anhand des Mietvertrages nicht ermittelt werden, ist es jedoch zulässig den Regelsatz unter Abzug einer **"Energiepauschale"** (s. nachfolgende Tabelle) zu gewähren.

Hinweis: Entscheidung des BSG im Revisionsverfahren
B 8 SO 13/14 R:

Wegen der Stromkosten käme andererseits eine Absenkung des Regelsatzes auf Grundlage von § 27a Abs 4 Satz 1 SGB XII in Betracht, dies aber nur, wenn sie als Teil der mietvertraglich geschuldeten Kosten von den Leistungen für Unterkunft und Heizung bereits mitumfasst sind und insoweit also durch eine anderweitige Leistung der Beklagten tatsächlich ("im Einzelfall") gedeckt werden. Welche Vereinbarungen der Mietvertragsparteien hier vorliegen, hat das LSG indes nicht rechtsfehlerfrei geprüft. Nur wenn nach den Vorstellungen der Mietvertragsparteien auch die Kosten des Haushaltsstroms von dem im Vertrag genutzten Begriff der "Betriebskosten" erfasst sein sollten, handelt es sich um eine "Inklusivmiete" und eine abweichende Bemessung des Regelsatzes kommt - ggf auf Grundlage einer Schätzung - in Betracht.

Für den Fall, dass in den Kosten der Unterkunft die Kosten der Haushaltsenergie explizit aufgeführt sind, sind diese nach § 27a Absatz 4 Satz 1 SGB XII vom maßgeblichen Regelsatz in Abzug zu bringen. Der in Abzug zu bringende Betrag darf die folgenden, im Regelsatz pauschal enthaltenen Anteile für Haushaltsenergie jedoch nicht überschreiten:

Bitte beachten:

Eine Anpassung der Beträge erfolgt erst wieder, wenn die neue EVS (voraussichtlich 2020) vorliegt, siehe hierzu die Regelungen in § 27a SGB XII

Regelbedarfsstufe - Definition nach der Anlage zu § 28 SGB XII	Anteil Haushaltsstrom 06/2017
Erwachsene, die nicht der Stufe 2 zuzuordnen sind	35,01 €
Erwachsene, Zusammenleben von Ehegatten, Lebenspartnern, eheähnliche Gemeinschaft	31,51 €
Erwachsene, deren Lebensunterhalt sich nach § 27b SGB XII bemisst	28,01 €

Jugendliche ab Beginn 15. Lebensjahr	23,05 €
Kinder ab Beginn 7. bis zur Vollendung 14. Lebensjahr	15,18 €
Kinder bis zur vollendung 6. Lebensjahr	8,48 €

Historie

Bzgl. der **Kochfeuerung** unterbleibt eine nähere Betrachtung und ggf. Regelsatzkürzung, da in solchen Fällen keine geeignete Kostenermittlung zur Verfügung steht. Im Einzelfall kann hiervon abgewichen werden, soweit die Kosten für Kochfeuerung explizit beziffert sind und deren Höhe 1/6 des Haushaltsstromanteils nicht übersteigt (LSG Niedersachsen Bremen, 03.04.2008 L 8 SO 255/07).

2.4.2 Kabelkosten:

Der Empfang von Kabel-/Satellitenfernsehen gehört nicht zum notwendigen Lebensunterhalt. Die Möglichkeiten, die z. B. die öffentlich-rechtlichen Sender bieten, sind ausreichend. Die Gebühren, die hierfür zu entrichten sind, werden durch die Rundfunkgebührenbefreiung bei Empfängern von Sozialleistungen aufgefangen. „Kabelgebühren gehören zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Diese Bedarfsgruppe ist bei der Bemessung der Regelleistung berücksichtigt worden, so dass eine gesonderte Berücksichtigung - über die Regelleistung hinaus - nicht in Betracht kommt. Sind die Kosten jedoch unabweisbar und stehen nicht zur Disposition des Mieters, sind diese als Kosten der Unterkunft anzuerkennen“ (Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 28.11.2001 - 5 C 9.01, FEVS 53/300); s. hierzu auch Urteil des BSG vom 19.02.09 - B 4 AS 48/08 R -.

Folgende Konstellationen sind also denkbar:

- Die Kabelgebühr ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Gebühren können jedoch entfallen, wenn eine sogenannte Sperrvorrichtung installiert wird. Dies trifft jedoch in den seltensten Fällen zu(!).
Die Kosten sind leistungrechtlich nicht zu übernehmen.
- Die Kabelgebühr ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Gebühren können als Mietnebenkosten nicht ausgeschlossen werden, auch nicht durch eine sogenannte Sperrvorrichtung, da ein Einvernehmen mit dem Vermieter nicht zu erzielen ist. Der/die Leistungsempfänger/in hat diesbezüglich eine Erklärung des Vermieters vorzulegen.
Die Kosten sind leistungrechtlich als echte Kosten der Unterkunft in Form von Mietnebenkosten zu übernehmen.

Bitte beachten:

Personen, die aufgrund des Schwerbehindertenausweises vom Rundfunkbeitrag befreit sind, können sich beim Solinger Spar- und Bauverein auch von den Kabelkosten befreien lassen.

2.4.3 Möblierung:

Das BSG hat in seinem Urteil v. 07.05.2009 - B 14 AS 14/08 R - bestimmt, dass ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Kücheneinrichtung i.H.d. tatsächlichen Aufwendungen zu den Leistungen für die KdU gehört, soweit sie angemessen sind und die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar war.

Besonderheiten bei Möblierung vor dem 01.05.2010

Die Übernahme einer Inklusivmiete für möbliertes Wohnen durch den Sozialhilfeträger rechtfertigt keine abweichende Festlegung des Regelsatzes unter Abzug einer Möblierungspauschale

Auszug aus dem Urteil des BSG vom 20.09.2012 - B 8 SO 4/11 R

"...
24

Der Regelsatz kann aber nur in dem Umfang abgesenkt werden, in dem der Bedarf des Leistungsberechtigten durch eine anderweitige Leistung tatsächlich ("im Einzelfall") gedeckt wird (BSGE 99, 252 ff RdNr 23 = SozR 4-3500 § 28 Nr 3). Nur hypothetisch anfallende Bedarfe rechtfertigen hingegen keine Absenkung des Regelsatzes, weil dann eine konkrete Bestimmung ersparter Aufwendungen nicht möglich ist (BSG, aaO, RdNr 28); so liegt der Fall hier. Die vom Beklagten angenommenen Ersparnisse des Klägers sind bereits tatsächlich ungewiss und von der individuellen Lebensgestaltung des Klägers abhängig. Ersparte Aufwendungen können noch nicht einmal im Wege der Schätzung (§ 287 Zivilprozessordnung) ermittelt werden. Selbst wenn ihm Möbel in der Wohnung zur Verfügung gestellt wurden, bleibt es ihm überlassen, ob er neben den vorhandenen Gegenständen weitere anschafft, existierende Einrichtungsgegenstände - ggf mit Einverständnis des Vermieters - seinen persönlichen Wünschen entsprechend mit den vorhandenen austauscht oder funktionsuntüchtige bzw verbrauchte Gegenstände ersetzt. Zudem fallen Ausgaben für Möbel und andere Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte und deren Instandhaltungskosten nicht typischerweise monatlich an. Der in der Regelleistung enthaltene Anteil muss vielmehr angespart werden, um gegebenenfalls Ersatzbeschaffungen von Einrichtungsgegenständen zu ermöglichen. Daher ist auch bei Leistungsempfängern nach dem SGB XII, die in einer unmöblierten Wohnung wohnen, nicht sicher, ob sie den Anteil, welcher für die Beschaffung von Möbeln im Regelsatz enthalten ist, bis zu ihrem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug tatsächlich einsetzen müssen. Letztlich ist es dem Einzelnen überlassen, ob und wann er eine Ersatzbeschaffung für abgenutztes Mobiliar oder Ergänzungskäufe tätigt oder hierauf auch gänzlich verzichtet. Unterliegt das "Ob" der Deckung eines Bedarfs also der individuellen Entscheidung des Leistungsempfängers, ist aber auch aus rechtlichen Gründen eine abweichende Festlegung des Regelsatzes nicht möglich (Gutzler in jurisPK-SGB XII, § 27a SGB XII RdNr 98; Warendorf in Grube/Warendorf, SGB XII, 4. Aufl 2012, § 27a SGB XII RdNr 31). Derartigen Unwägbarkeiten soll die Pauschalierung des Regelsatzes gerade Rechnung tragen (so schon BSGE 99, 252 ff RdNr 28 = SozR 4-3500 § 28 Nr 3)."

2.4.4 Garagenmiete:

Der Leistungsträger ist gesetzlich zur Übernahme der Kosten für die Unterkunft verpflichtet. Berücksichtigungsfähig sind demnach nur die Kosten, die für die Überlassung von Wohnraum anfallen.

Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind daher in der Regel nicht als Unterkunftskostenbedarf anzuerkennen.

Siehe hierzu auch: BSG Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R -.

"Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten der Klägerin am neuen Wohnort wird das LSG insbesondere zu beachten haben, dass § 22 Abs 1 SGB II dem Hilfebedürftigen nur eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt zugesteht. Die Kosten für eine Garage sind deshalb regelmäßig nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender "Abtrennbarkeit" der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort (Berlit, NDV 2006, 5, 12). Ist dies nicht der Fall, muss das LSG feststellen, ob der Klägerin eine andere, bedarfsgerechte und kostengünstigere Unterkunft zur Verfügung gestanden hätte."

Soweit der Stellplatz oder die Garage nicht selbst genutzt wird, ist der Leistungsempfänger auf seine Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung hinzuweisen und aufzufordern den Stellplatz/die Garage zu vermieten.

Sind Wohnung und Garage Bestandteil eines einheitlichen Mietvertrages, ist eine Teilkündigung der Garage nicht zulässig.

Anders verhält es sich jedoch, wenn mit dem Vermieter neben dem Wohnungsmietvertrag auch noch ein separater Mietvertrag für die Garage abgeschlossen wurde. In diesem Fall könnten die Verträge auch separat gekündigt werden.
So der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 10/11).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

2.5 Ermittlung der Belastungen bei Wohneigentum:

(→ Vordruck Rentabilitätsberechnung)

Allgemeines:

Tilgungsleistungen können im Regelfall nicht berücksichtigt werden, da sie Vermögensbildend sind.

Ausnahme:

Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um das Eigentum weiter nutzen zu können (Aussetzung der Tilgungsleistung oder Tilgungsstreckung nachweislich nicht möglich) und sind die Gesamtkosten (inkl. Tilgungsleistung) noch angemessen (vergleichbar Mietwohnung), dann können Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden (BSG B 14/11b AS 67/06 R). An der Entscheidung ist der/die 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen), der/die Gruppenleiterin (SD Soziales) zu beteiligen.

Im Einzelfall - bei vorraussichtlich kurzfristigem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug - ist eine darlehensweise Übernahme möglich.

Hinweis SGB XII:

Erfolgt eine Übernahme als Darlehen gem. § 38 SGB XII:

Handelt es sich um einen Fall aus dem Bereich des **Vierten Kapitels** (Alter/EU), ist eine **Gewährung nur im Bereich des Dritten Kapitels** möglich, da **§ 38 SGB XII auf Grundsicherung im Alter und bei EU nicht anwendbar ist**.

Die aufgrund von Schuldverpflichtungen zu entrichtenden **Schuldzinsen** zählen zu den Aufwendungen für die Unterkunft und sind daher zu berücksichtigen.

Bitte beachten:

Die "aufgenommenen" Schulden müssen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Objekt stehen. Schuldzinsen können daher nur dann anerkannt und berücksichtigt werden, wenn sie für die Errichtung, die Wiederherstellung usw. des Gebäudes verwendet wurden. Belastungen aus Umschuldung gehören - soweit sie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen - ebenfalls hierzu.

2.5.1 Ausschließliche Eigennutzung:

Wird die Eigentumswohnung (ohne Untervermietung) oder das Eigenheim (ohne Untervermietung bzw. Vermietung weiterer Wohnungen im bewohnten Objekt) ausschließlich eigengenutzt, erfolgt die Ermittlung der Belastung wie folgt:

- Addition der **insgesamt anfallenden kalten Betriebskosten**
Städtische Abgaben (siehe Heranziehungsbescheid des Stadtdienstes Steuern), Wasser und Abwasser (siehe Bescheid der Stadtwerke), Schornsteinfeger, Versicherungen (Feuer-, Sturm-, Wasser- und Haftpflichtversicherung für die Wohnung/das Haus). Die Ausführungen zu [Ziffer 2.3](#) und [Ziffer 2.4](#) hinsichtlich der berücksichtigungsfähigen Kosten sind zu beachten.
- zuzüglich der **anfallenden Schuldzinsen**.

Weitere Aufwendungen können nicht berücksichtigt werden.

Bei einer Eigentumswohnung ist jedoch das sogenannte **Hausgeld** – (z. B. Rücklagen für Reparaturen am Objekt, Verwalterkosten etc.) – als „weiterer“ Aufwand anzuerkennen. Zum einen stehen diese Kosten nicht zur Disposition des/der Leistungsempfängers/in, zum anderen handelt es sich um Instandhaltungskosten für das gesamte Objekt (z. B. Anstrich des Gebäudekomplexes); sie dienen also nicht der Instandhaltung der eigenen Wohnung.

2.5.2 Vermietung von zur eigenen Wohnung gehörenden Räumen (Untervermietung):

Für die Ermittlung der Belastung für die eigene Wohnung gelten die Ausführungen zu [Ziffer 2.5.1](#) (Komplettbelastung aus kalten Betriebskosten und Schuldzinsen).

Bzgl. der Ermittlung der Einnahmen aus Untervermietung siehe → [Fachliche Hinweise zu § 11 SGB II](#) bzw. → [§ 7 der Verordnung zu § 82 SGB XII](#).

Demnach gilt:

	Berücksichtigung der Grundmiete als Einnahme	Berücksichtigung der kalten Betriebskosten als Einnahme
Möbliertes Zimmer	70 %	100 %
Möblierte Wohnung	80 %	100 %
Einzelnes Leerzimmer	90 %	100 %

Beispiel: Ein Leistungsberechtigter vermietet ein, zu seiner Wohnung gehörendes Leerzimmer zu einem Mietpreis von 100,00 € zuzüglich 30,00 € kalte Betriebskosten.

Die anrechnungsfähigen Grundmietkosten belaufen sich daher auf 90,00 € (90 % von 100,00 €). Die kalten Betriebskosten sind in voller Höhe anzurechnen. Die Einnahmen aus Untervermietung belaufen sich daher auf 120,00 €.

Hinweis SGB II:

Die Einnahmen aus Untervermietung mindern die Unterkunftskosten.

Eingabe in AKDN-sozial: Reiter Unterkunft, UKS/M 113 Betrag = Miete inkl. kalte Betriebskosten, die Heizkosten sind mit UKS/M 072 gesondert zu erfassen.

Hinweis SGB XII:

Die Einnahmen aus Untervermietung stellen Einkommen dar und sind mit EIS 403 zu erfassen.

2.5.3 Vermietung von abgeschlossenen Wohnungen im mitgenutzten Mehrfamilienhaus:

Für die Ermittlung der Belastung für die eigene Wohnung gelten die Ausführungen zu [Ziffer 2.5.1](#) mit den nachfolgenden Einschränkungen:

- Die **kalten Betriebskosten** müssen nach einem realistischen Verteilerschlüssel (pro qm bzw. pro Person) auf die eigene und die vermietete/n Wohnung/en umgelegt worden sein. Berücksichtigung können nur die auf die eigene Wohnung entfallenden kalten Betriebskosten finden.
- Die Anerkennung der **Schuldzinsen** als „Ausgaben“ für die eigene Wohnung erfolgt in Höhe des prozentualen Flächenanteils der eigenen Wohnung an der Gesamtwohnfläche

Beispiel:

Gesamtgröße des Wohnraumes im Objekt = 150 qm, hiervon selbst bewohnt = 50 qm. Demzufolge können 33,33 % der Schuldzinsen bei der eigenen Wohnung berücksichtigt werden.

Exkurs, Ermittlung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:

Die Höhe der in dem Mietvertrag/in den Mietverträgen ausgewiesenen **Grundmiete** (ggf. auch Vermietung von Garagen, gewerblichen Räumen) sind die sogenannten **Jahresroheinnahmen**. Von diesen kann abgesetzt werden **für den Erhaltungsaufwand**

- 10 %;
bei Häusern, die vor dem 01.01.1925 bezugsfertig wurden 15 %
sowie
- für die Bewirtschaftung**
- 1%
soweit im Einzelfall keine höheren Kosten geltend gemacht werden.

Bei dem ermittelten Betrag handelt es sich um Einnahmen aus Vermietung bzw. Verpachtung
(→ Fachliche Hinweise zu § 11 SGB II, bzw. § 7 der VO zu § 82 SGB XII).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3. Angemessenheit von Unterkunftskosten:

Hinweis

Der zum 01.08.2016 neu eingefügte § 22 Abs. 10 SGB II eröffnet die Möglichkeit im Rahmen der Festlegung einer Angemessenheitsgrenze eine "Bruttowarmmiete" festzulegen.
Hiervon macht die Stadt Solingen derzeit keinen Gebrauch.

3.1 Höchstmiete:

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles allein nach sozialhilferechtlichen Maßstäben ermittelt werden. Dabei kommt es vor allem auf die Person des Leistungsempfängers, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen kommt es auch auf deren Zahl und Alter an. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. Gesichtspunkte, die bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft heranzuziehen sind, sind die Wohnungsgröße, der Wohnungsstandard hinsichtlich Lage, Zuschnitt, Ausstattung und Bausubstanz, der Mietpreis pro Quadratmeter und die Höhe der Betriebskosten. Anhaltspunkte für die marktübliche Miete kann der örtliche Mietspiegel geben. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen - im Hinblick auf die Aufgabe der Leistungsgewährung, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken - nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.

Die Ermittlung der nachstehenden Höchstmieten erfolgte durch eine beauftragte Beraterfirma, die die Forderungen des BSG an die Voraussetzungen für ein Schlüssiges Konzept beachtet hat. Hinsichtlich der Wohnungsgröße erfolgt die Berücksichtigung der Obergrenzen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB), je nach Haushaltsgröße.

Hinweis:

Das Sozialgericht Düsseldorf mit im Urteil vom 12.08.2017 - S 12 AS 4887/15 - festgestellt, dass das Schlüssige Konzept die vom BSG geforderten Voraussetzungen erfüllt. Eine Berufung wurde nicht zugelassen;

Bitte beachten:

Vor Rechtskraft des Urteils (Nichtzulassungsbeschwerde des Bevollmächtigten ist abzuwarten) bitte in Widerspruchsbescheiden nicht auf dieses Urteil verweisen. Textpassagen der Urteilsbegründung können natürlich als Argumentationshilfe in Streitsachen zum schlüssigen Konzept herangezogen werden.

Bei der Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen gesteht der Stadtdienst Wohnen Alleinerziehenden einen höheren Wohnraumbedarf zu. Dieser kann jedoch im Rahmen der angemessenen Wohnraumgröße nach dem SGB II/SGB XII nicht anerkannt werden.

Aus der Arbeitshilfe: Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II, 6. Auflage (Stand: 1. September 2013).

Zu beachten ist, dass die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße einzubeziehen sind. Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus.

3.1.1 Höchstmieten ohne Klimabonus:

Es ergeben sich demnach folgende Höchstsätze (gültig ab 01.01.2017):

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	Betriebskosten (kalt) pro qm	Betriebskosten (kalt) gesamt	Höchstmiete gesamt
1	50 qm	4,98 €	249,00 €	1,76 €	88,00 €	337,00 €
2	65 qm	4,95 €	321,75 €	1,60 €	104,00 €	425,75 €
3	80 qm	4,92 €	393,60 €	1,61 €	128,80 €	522,40 €
4	95 qm	4,82 €	457,90 €	1,72 €	163,40 €	621,30 €
5	110 qm	5,26 €	578,60 €	1,55 €	170,50 €	749,10 €

Für jede weitere Person werden bei der Grundmiete 5,26 € + kalte Betriebskosten 1,55 € x 15 qm = 102,15 € zusätzlich berücksichtigt.

Angemessene Unterkunftskosten für Einstands-/Bedarfsgemeinschaften bis 12/16

3.1.2 Höchstmieten mit Klimabonus:

Mit Blick auf die kommunalen Klimaschutzziele und der, aus ökologischer und finanzieller Sicht, besonderen Bedeutung der wärmetechnischen Beschaffenheit von Gebäuden, wurde in Solingen zum 01.05.2015 ein "Klima-Bonus" eingeführt. Hierdurch wird auch die Verfügbarkeit von grundsicherungsrechtlich / sozialhilferechtlich angemessenem Wohnraum erhöht und der Zugang zu diesem Wohnraum für die Leistungsbezieher erleichtert.

Vorlage Nr. 949

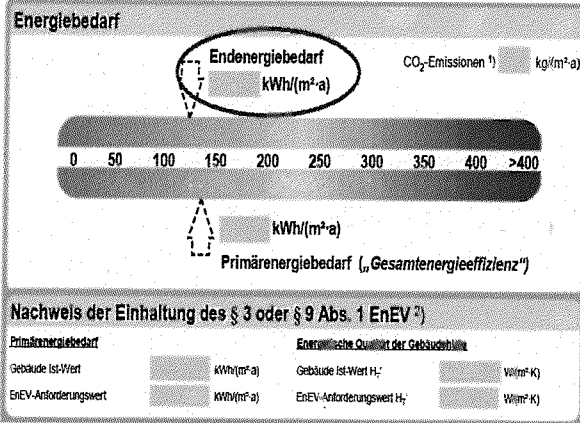
Gemäß des Beschlusses in der Sitzung des ASGWSB vom 21.04.2015 wird unter Beteiligung von Experten der Wohnungswirtschaft, des Stadtdienstes Natur/Umwelt und dem Energiemanagement der Stadt Solingen unter Bezug auf die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und der fiskalischen und technischen Entwicklung im Bereich der energetischen Sanierung abhängig vom Energieverbrauch, die Gewährung eines Zuschusses zur Bruttokaltmiete, gestaffelt nach fünf Energieeffizienzklassen als sinnvolle und zielorientierte Maßnahme angesehen.

Es erfolgt daher die Staffelung nach der Anlage 10 - Einteilung in Energieeffizienzklassen - zur Energiesparverordnung - EnEV 2014) unter Einbeziehung

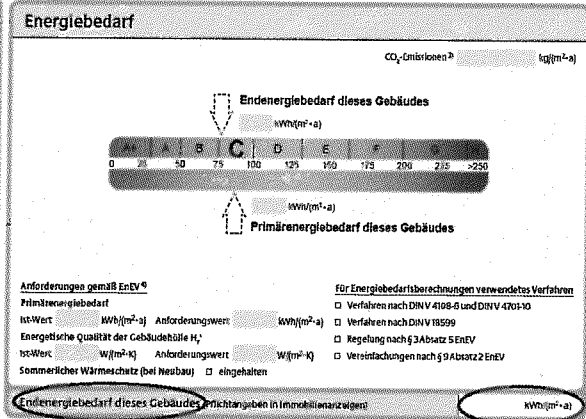
der Klassen A - E wie folgt:

- Energieeffizienzklasse A Endenergiebedarf < 50 kWh qm/a = 1,00 €/qm
- Energieeffizienzklasse B Endenergiebedarf < 75 kWh qm/a = 0,80 €/qm
- Energieeffizienzklasse C Endenergiebedarf < 100 kWh qm/a = 0,60 €/qm
- Energieeffizienzklasse D Endenergiebedarf < 130 kWh qm/a = 0,30 €/qm
- Energieeffizienzklasse E Endenergiebedarf < 160 kWh qm/a = 0,15 €/qm

Die Prüfung der gültigen Stufe erfolgt anhand des **bedarfsorientierten Energieausweises**, da bei dieser Form neben dem Energieverbrauch des Gebäudes der letzten 3 Jahre die sogenannte Haustechnik (z. B. Heizungsanlage, Dämmtechnik, Umweltverträglichkeit der EnergieTräger etc.) im Hinblick auf das größtmögliche Einsparpotential zusätzlich einbezogen wird.



Vor 2014: Energieausweis mit Bandtacho ohne Angaben zur Energieeffizienzklasse.
Die Energieeffizienzklasse ist anhand des ausgewiesenen **Endenergiebedarfs kWh/(m²·a)** zu ermitteln.



Ab 2014: Energieausweis mit Bandtacho und Angaben zur Energieeffizienzklasse.
Bitte beachten: Die Grenzstriche zwischen den Effizienzklassen A+ bis H sind nicht durchgängig mit dem **entsprechenden Grenzwert der Endenergieeffizienzklasse** (Werte nach Anlage 10 der EnEV 2014) versehen.
Entscheidend ist daher die Energieeffizienzklasse, die sich anhand des ausgewiesenen **Endenergiebedarfs kWh/(m²·a)** ergibt.

Es ergeben sich folgende Höchstsätze gültig ab 01.01.2017:

Energieeffizienzklasse A Endenergiebedarf < 50 kWh qm/a = 1,00 €/qm

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	Betriebskosten (kalt) pro qm	Betriebskosten (kalt) gesamt	Höchstmiete gesamt
1	50 qm	5,98 €	299,00 €	1,76 €	88,00 €	387,00 €
2	65 qm	5,95 €	386,75 €	1,60 €	104,00 €	490,75 €
3	80 qm	5,92 €	473,60 €	1,61 €	128,80 €	602,40 €
4	95 qm	5,82 €	552,90 €	1,72 €	163,40 €	716,30 €
5	110 qm	6,26 €	688,60 €	1,55 €	170,50 €	859,10 €

Für jede weitere Person werden bei der Grundmiete 6,26 € + kalte Betriebskosten 1,55 € x 15 qm = **117,15 €** zusätzlich berücksichtigt.

Energieeffizienzklasse B Endenergiebedarf < 75 kWh qm/a = 0,80 €/qm

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	Betriebskosten (kalt) pro qm	Betriebskosten (kalt) gesamt	Höchstmiete gesamt
1	50 qm	5,78 €	289,00 €	1,76 €	88,00 €	377,00 €
2	65 qm	5,75 €	373,75 €	1,60 €	104,00 €	477,75 €
3	80 qm	5,72 €	457,60 €	1,61 €	128,80 €	586,40 €
4	95 qm	5,62 €	533,90 €	1,72 €	163,40 €	697,30 €
5	110 qm	6,06 €	666,60 €	1,55 €	170,50 €	837,10 €

Für jede weitere Person werden bei der Grundmiete 6,06 € + kalte Betriebskosten 1,55 € x 15 qm = **114,15 €** zusätzlich berücksichtigt.

Energieeffizienzklasse C Endenergiebedarf < 100 kWh qm/a = 0,60 €/qm

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	Betriebskosten (kalt) pro qm	Betriebskosten (kalt) gesamt	Höchstmiete gesamt
1	50 qm	5,58 €	279,00 €	1,76 €	88,00 €	367,00 €
2	65 qm	5,55 €	360,75 €	1,60 €	104,00 €	464,75 €
3	80 qm	5,52 €	441,60 €	1,61 €	128,80 €	570,40 €

4	95 qm	5,42 €	514,90 €	1,72 €	163,40 €	678,30 €
5	110 qm	5,86 €	644,60 €	1,55 €	170,50 €	815,10 €

Für jede weitere Person werden bei der Grundmiete 5,86 € + kalte Betriebskosten 1,55 € x 15 qm = 111,15 € zusätzlich berücksichtigt.

Energieeffizienzklasse D Endenergiebedarf < 130 kWh qm/a = 0,30 €/qm

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	Betriebskosten (kalt) pro qm	Betriebskosten (kalt) gesamt	Höchstmiete gesamt
1	50 qm	5,28 €	264,00 €	1,76 €	88,00 €	352,00 €
2	65 qm	5,25 €	341,25 €	1,60 €	104,00 €	445,25 €
3	80 qm	5,22 €	417,60 €	1,61 €	128,80 €	546,40 €
4	95 qm	5,12 €	486,40 €	1,72 €	163,40 €	649,80 €
5	110 qm	5,56 €	611,60 €	1,55 €	170,50 €	782,10 €

Für jede weitere Person werden bei der Grundmiete 5,56 € + kalte Betriebskosten 1,55 € x 15 qm = 106,65 € zusätzlich berücksichtigt.

Energieeffizienzklasse E Endenergiebedarf < 160 kWh qm/a = 0,15 €/qm

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	Betriebskosten (kalt) pro qm	Betriebskosten (kalt) gesamt	Höchstmiete gesamt
1	50 qm	5,13 €	256,50 €	1,76 €	88,00 €	344,50 €
2	65 qm	5,10 €	331,50 €	1,60 €	104,00 €	435,50 €
3	80 qm	5,07 €	405,60 €	1,61 €	128,80 €	534,40 €
4	95 qm	4,97 €	472,15 €	1,72 €	163,40 €	635,55 €
5	110 qm	5,41 €	595,10 €	1,55 €	170,50 €	765,60 €

Für jede weitere Person werden bei der Grundmiete 5,41 € + kalte Betriebskosten 1,55 € x 15 qm = 104,40 € zusätzlich berücksichtigt.

Energiebonus für Einstands/Bedarfsgemeinschaften bis 12/16

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.2 Höchstbeträge bei Haushaltsgemeinschaft/ Wohngemeinschaft/ Untermietverhältnis:

Bitte beachten: Für Haushalts-, Wohngemeinschaften, Untermietverträge sowie für Personen die eine "sonstige Unterkunft" bewohnen ist die Sonderregelung für den Personenkreis des Vierten Kapitels zur Übernahme der Kosten der Unterkunft → § 42a SGB XII maßgeblich.

Bei der Festlegung der Wohnraumgröße - als Ausgangswert für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten - ist zunächst zwischen den nachfolgend genannten Personengruppen zu unterscheiden:

3.2.1 Haushaltsgemeinschaft:

Zusammenleben von Personen in verwandtschaftlicher Beziehung:

Hierbei handelt es sich um Personen die zusammen leben und in verwandtschaftlicher Beziehung (in gerader Linie bis zum 2. Grad) stehen [Bsp.: Eltern mit 26-jährigem Sohn und/oder Großmutter] sowie deren Partner (keine Bedarfs-/Einstandsgemeinschaft).

Bei einer Haushaltsgemeinschaft ist im Regelfall stets davon auszugehen, dass hier eine besondere Verbundenheit und gegenseitige Verantwortlichkeit der einbezogenen Personen besteht. Das findet auch in den Wohnverhältnissen und -bedürfnissen seinen Niederschlag.

Hierzu hat das BSG in seinem Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R - hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnung bei Haushaltsgemeinschaften entsprechende Ausführungen gemacht (RdNr. 19). „...In einem solchen Fall ist die Aufteilung der Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen vorzunehmen wie in den Fällen der gemeinsamen Nutzung einer Wohnung durch mehrere Familienangehörige, auch wenn sie nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören.“

Demnach sind als Grundlage auch hier die Wohnraumnutzungsbestimmungen, die für jede Person im Haushalt 15 qm Wohnraum zuzüglich einer Fläche von 35 qm für Gemeinschaftsräume vorsehen, heranzuziehen. Somit wäre die Wohnfläche bei einer Haushaltsgemeinschaft angemessen, wenn der Anteil pro Person 15 qm zuzüglich 35 qm geteilt durch die Gesamtzahl der Personen nicht überschreitet.

Beispiel:

Bei einer Haushaltsgemeinschaft bestehend aus 4 Personen ergäbe sich demnach pro Person folgende maximale Wohnfläche: (4 Personen à 15 qm + 35 qm) = 95 qm / 4 = 23,75 qm

Ausgehend von der so ermittelten in der Regel maximalen Wohnfläche ergeben sich die nachfolgenden Höchstmieten in Haushaltsgemeinschaften ab 01.05.2015

3.2.1.1 Höchstmieten ohne Klimabonus (gültig ab 01.01.2017):

Personen im Haushalt	Gesamtwohfläche	Fläche pro Person	Grundmiete pro qm	Grundmiete pro Person	kalte Betriebskosten pro qm	kalte Betriebskosten pro Person	Höchstmiete pro Person
2	65 qm	32,50 qm	4,95 €	160,88 €	1,60 €	52,00 €	212,88 €
3	80 qm	26,66 qm	4,92 €	131,20 €	1,61 €	42,93 €	174,13 €
4	95 qm	23,75 qm	4,82 €	114,48 €	1,72 €	40,85 €	155,33 €
5	110 qm	22,00 qm	5,26 €	115,72 €	1,55 €	34,10 €	149,82 €
6	125 qm	20,83 qm	5,26 €	109,58 €	1,55 €	32,29 €	141,88 €

Angemessene Unterkunftskosten für Haushaltsgemeinschaften bis 12/16**3.2.1.2 Höchstmieten mit Klimabonus gültig ab 01.01.2017:****Energieeffizienzklasse A Endenergiebedarf < 50 kWh qm/a = 1,00 €/qm**

Personen im Haushalt	Gesamt-wohn-Fläche	Fläche pro Person	Grund-miete pro qm	Grund-miete pro Person	kalte Betriebs-kosten pro qm	kalte Betriebs-kosten pro Person	Höchstmiete pro Person
2	65 qm	32,50 qm	5,95 €	193,38 €	1,60 €	52,00 €	245,38 €
3	80 qm	26,66 qm	5,92 €	157,87 €	1,61 €	42,93 €	200,80 €
4	95 qm	23,75 qm	5,82 €	138,23 €	1,72 €	40,85 €	179,08 €
5	110 qm	22,00 qm	6,26 €	137,72 €	1,55 €	34,10 €	171,82 €
6	125 qm	20,83 qm	6,26 €	130,42 €	1,55 €	32,79 €	162,71 €

Energieeffizienzklasse B Endenergiebedarf < 75 kWh qm/a = 0,80 €/qm

Personen im Haushalt	Gesamt-wohn-Fläche	Fläche pro Person	Grund-miete pro qm	Grund-miete pro Person	kalte Betriebs-kosten pro qm	kalte Betriebs-kosten pro Person	Höchstmiete pro Person
2	65 qm	32,50 qm	5,75 €	186,88 €	1,60 €	52,00 €	238,88 €
3	80 qm	26,66 qm	5,72 €	152,53 €	1,61 €	42,93 €	195,47 €
4	95 qm	23,75 qm	5,62 €	133,48 €	1,72 €	40,85 €	174,33 €
5	110 qm	22,00 qm	6,06 €	133,32 €	1,55 €	34,10 €	167,42 €
6	125 qm	20,83 qm	6,06 €	126,25 €	1,55 €	32,29 €	158,54 €

Energieeffizienzklasse C Endenergiebedarf < 100 kWh qm/a = 0,60 €/qm

Personen im Haushalt	Gesamt-wohn-Fläche	Fläche pro Person	Grund-miete pro qm	Grund-miete pro Person	kalte Betriebs-kosten pro qm	kalte Betriebs-kosten pro Person	Höchstmiete pro Person
2	65 qm	32,50 qm	5,55 €	180,38 €	1,60 €	52,00 €	232,38 €
3	80 qm	26,66 qm	5,52 €	147,20 €	1,61 €	42,93 €	190,13 €
4	95 qm	23,75 qm	5,42 €	128,73 €	1,72 €	40,85 €	169,58 €
5	110 qm	22,00 qm	5,86 €	128,92 €	1,55 €	34,10 €	163,02 €
6	125 qm	20,83 qm	5,86 €	122,08 €	1,55 €	32,29 €	154,38 €

Energieeffizienzklasse D Endenergiebedarf < 130 kWh qm/a = 0,30 €/qm

Personen im Haushalt	Gesamt-wohn-Fläche	Fläche pro Person	Grund-miete pro qm	Grund-miete pro Person	kalte Betriebs-kosten pro qm	kalte Betriebs-kosten pro Person	Höchstmiete pro Person
2	65 qm	32,50 qm	5,25 €	170,63 €	1,60 €	52,00 €	222,63 €
3	80 qm	26,66 qm	5,22 €	139,20 €	1,61 €	42,93 €	182,13 €
4	95 qm	23,75 qm	5,12 €	121,60 €	1,72 €	40,85 €	162,45 €
5	110 qm	22,00 qm	5,56 €	122,32 €	1,55 €	34,10 €	156,42 €
6	125 qm	20,83 qm	5,56 €	115,83 €	1,55 €	32,29 €	148,13 €

Energieeffizienzklasse E Endenergiebedarf < 160 kWh qm/a = 0,15 €/qm

Personen im Haushalt	Gesamt-wohn-Fläche	Fläche pro Person	Grund-miete pro qm	Grund-miete pro Person	kalte Betriebs-kosten pro qm	kalte Betriebs-kosten pro Person	Höchstmiete pro Person
2	65 qm	32,50 qm	5,10 €	165,75 €	1,60 €	52,00 €	217,75 €
3	80 qm	26,66 qm	5,07 €	135,20 €	1,61 €	42,93 €	178,13 €
4	95 qm	23,75 qm	4,97 €	118,04 €	1,72 €	40,85 €	158,89 €
5	110 qm	22,00 qm	5,41 €	119,02 €	1,55 €	34,10 €	153,12 €
6	125 qm	20,83 qm	5,41 €	112,71 €	1,55 €	32,29 €	145,00 €

Energiebonus für Haushaltsgemeinschaften bis 12/16**3.2.2 Wohngemeinschaft:**

Zusammenleben von Personen mit dem ausschließlichen Zweck des gemeinsamen Wohnens (Bsp.: Studentenwohngemeinschaft, Zusammenleben von Senioren).

Das BSG hat in seinem Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R - eine Entscheidung hinsichtlich angemessener Mietkosten in reinen Wohngemeinschaften getroffen.

Hierzu nachfolgender Auszug aus dem Urteil:

„21

für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist allein auf den Kläger abzustellen. Die Frage der Angemessenheit kann stets nur im Hinblick auf den Hilfebedürftigen nach dem SGB II und den mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen beantwortet werden. Nur für diesen Personenkreis ergeben sich durch dieses Kriterium Begrenzungen. Zwar stellen die einschlägigen Wohnraumförderungsbestimmungen auf die Zahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Kategorie der Haushaltsgemeinschaft kennt das SGB II aber, abgesehen von der Ausnahmevorschrift des § 9 Abs. 5 SGB II, deren Voraussetzungen hier ersichtlich nicht vorliegen, nicht. Rechtlich relevant ist eine Personenmehrheit nur dann, wenn sie eine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II bildet. Die Grundsicherungsträger und die Gerichte werden bei einer Personenmehrheit stets zunächst zu prüfen haben, ob die in dieser Vorschrift enumerativ genannten Voraussetzungen für die Annahme einer Bedarfsgemeinschaft vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird. Nach den für den Senat bindenden Feststellungen des LSG besteht zwischen dem Kläger und Frau O. keine - allein in Betracht kommende - Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 Nr. 3 Buchst. c SGB II in der Fassung des kommunalen Optionsgesetzes vom 30. Juli 2004 (BGBl I 2014).

Sie wohnen vielmehr in einer reinen Wohngemeinschaft zusammen. Mangels Vorliegens einer aus mehreren Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft ist maßgeblich mithin ausschließlich der Anspruch des Klägers, der als "allein stehend" i. S. des § 20 Abs. 2 SGB II anzusehen ist (vgl. BSG SozR 4-4200 § 20 Nr. 2 Rdnr. 18)."

Demzufolge gilt:

Grundsätzlich ist der angemessene Wohnraumbedarf in einer Wohngemeinschaft ausgehend von jeweils Alleinstehenden festzulegen. Hieraus folgt, dass der angemessene Mietpreis für eine Wohnfläche von 50 qm (vgl. Tabelle zu [Ziffer 3.1.1](#)) stets zu Grunde zu legen ist. Sofern die Voraussetzungen für einen Klimabonus vorliegen sind die Werte der Tabelle zu [Ziffer 3.1.2](#) maßgeblich. Ein wesentliches Merkmal einer Wohngemeinschaft besteht darüber hinaus darin, dass es im Regelfall einen - gemeinsamen - Mietvertrag mit allen in der Wohngemeinschaft lebenden Personen gibt, so dass bei der weiteren Ermittlung, des zu Grunde zu legenden Mietpreises, eine kopfteilige Aufteilung - soweit keine sonstigen Nebenabsprachen getroffen wurden - der insgesamt zu zahlenden Miete erfolgen kann, um die tatsächliche Kostenbelastung mit der abstrakt ermittelten Miethöhe für einen Ein-Personen-Haushalt zu vergleichen.

Vgl. hierzu auch vorgenanntes Urteil (Auszug aus der Rdnr. 23) "...Das LSG hat insofern zutreffend darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Unterkunftskosten durch die Aufteilung nach Kopffzahl der Bewohner auch unterhalb des abstrakt Angemessenen sinken kann und die Leistung dann hierauf begrenzt ist...."

Daraus folgt, dass, wenn der kopfteilig ermittelte Mietpreis kleiner als der abstrakt angemessene Mietpreis für einen Ein-Personen-Haushalt ist, dieser auch bei der Anspruchsberechnung zu berücksichtigen ist.

Bitte beachten: Soweit in einer Wohngemeinschaft nur ein Hauptmieter vorhanden ist und mit weiteren zur Wohngemeinschaft zählenden Mitbewohnern Untermietverträge geschlossen wurden s. [Ziffer 3.2.3](#).

Beispiel 1:

In einer Wohngemeinschaft leben vier Personen. Die zu zahlende Bruttokaltmiete beläuft sich auf 900,00 €. Zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist daher - zunächst - von einer (maximalen) Wohnungsgröße von 50 qm (pro Person der Wohngemeinschaft) auszugehen. Die sich hieraus ergebende angemessene Mietbelastung würde demzufolge 337,00 € (Bruttokaltmiete) betragen. Die tatsächlichen Mietkosten belaufen sich - wie oben ausgeführt - auf 900,00 €. Kopfteilig wäre demzufolge pro Person der Wohngemeinschaft ein Betrag in Höhe von 225,00 € zu zahlen. Demzufolge wäre für die jeweils leistungsberechtigte Person eine Bruttokaltmiete in Höhe von 225,00 € zu Grunde zu legen.

Soweit in einer Wohngemeinschaft „Mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften“ leben [z. B. Ehepaar, eheähnliche Gemeinschaft, Alleinerziehende mit Kind(ern)], sind die Höchstsätze entsprechend der Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft zu Grunde zu legen.

Beispiel 2:

In einer Wohngemeinschaft leben mehrere Personen. Zwei Personen bilden eine Bedarfsgemeinschaft und sind leistungsberechtigt. Zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist daher - zunächst - von einer (maximalen) Wohnungsgröße von 65 qm (für die Zwei-Personen-BG) auszugehen. Die sich hieraus ergebende angemessene Mietbelastung würde demzufolge 425,75 € (Bruttokaltmiete) betragen. Weitere Prüfung wie in Beispiel 1 ausgeführt.

3.2.3 Untermietverhältnis:

Das Untermietverhältnis unterscheidet sich insoweit von einer Wohngemeinschaft, als neben der „gemeinsamen“ Nutzung (im Regelfall gemeinsame Küchen- und Badbenutzung) der Unterkunft regelmäßig eine vertragliche Vereinbarung (Untermietvertrag) zwischen dem Hauptwohnungsnehmer und dem Untermieter besteht.

Bei der Prüfung der Angemessenheit hat auch hier zunächst die Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten für einen Ein-Personen-Haushalt zu erfolgen.

Im weiteren ist dann der lt. Untermietvertrag zu entrichtende Mietpreis wie unter [Ziffer 3.2.2](#) mit dem abstrakt ermittelten Mietpreis zu vergleichen.

Besonderheiten bei Möblierung vor dem 01.05.2010

Sowohl bei Wohngemeinschaften als auch bei Untermietverhältnissen kann es - bei Zweifeln hinsichtlich der Leistungsberechtigung, bzw. des Umfangs der Leistungsberechtigung - im Einzelfall angezeigt sein, die tatsächlichen Wohnverhältnisse vor Ort zu überprüfen. Hierzu ist der Ermittlungsdienst (Jobcenter Solingen) einzuschalten bzw. selbst eine Inaugenscheinnahme vor Ort durchzuführen (SD 50-2, 50-3), um die tatsächlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Angemessene Unterkunftskosten für Wohngemeinschaften/Untervermietung bis 12/16

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.3 Wohnraumbedarf bei der Ausübung des Umgangsrechts:

Bei der Ausübung des Umgangsrechtes, welches über das gelegentliche Besuchen am Wochenende hinausgeht, wird - orientiert am Einzelfall - ein erhöhter Wohnraumbedarf zugebilligt.

Da hierbei das Alter und das Geschlecht des Kindes/der Kinder sowie die Aufteilung der Wohnung, mithin also die Möglichkeiten im vorhandenen Wohnraum „Freiräume“ für das Kind/die Kinder zu schaffen sehr individuell gesehen werden muss, kann hier keine Pauschale festgelegt werden.

Die angetragenen Einzelfälle sind daher je nach Sachverhalt individuell, z. B. durch eine Prüfung der Wohnverhältnisse vor Ort, zu beurteilen. An der Entscheidung sind die 1. Sachbearbeiter/innen (Jobcenter Solingen) bzw. der/die Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3) zu beteiligen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.4 Besondere Wohnformen:

Die Regelungen zur Ermittlung von angemessenen Unterkunftskosten finden keine Anwendung bei den nachfolgend aufgeführten Wohnformen:

- grundlegende Ausführungen zu den hier angesprochenen Kosten der Warmwasserbereitung siehe [Ziffer 3.7.1](#),
- grundlegende Ausführungen zu den hier angesprochenen Kosten für Haushaltsstrom und Haushaltsenergie siehe [Ziffer 2.4.1](#).

3.4.1 Not Schlafstelle für junge Erwachsene (Hermannstr. 10):

Es werden täglich 8,00 € als Übermachtungsgebühr (ab 01/15) in Rechnung gestellt.
Die Abrechnung der entstandenen Kosten erfolgt aufgrund eingereicherter Listen unmittelbar zwischen der Notschlafstelle und dem Jobcenter Solingen.

3.4.2 Dunkelberger Str. 15 (Caritasverband):

Die Unterkunft Dunkelberger Str. 15 wurde zum 10.01.2012 aufgegeben.

3.4.3 Bahnstraße 76 (Caritasverband):

Exkurs Leistungsrecht:

Bei der Bahnstraße 76 handelt es sich **nicht** um eine stationäre Einrichtung, da weder ein Vollaufenthalt vorliegt (Bewohner können sich tagsüber, ohne dass sie in ein Konzept eingebunden wären, aus dem Haus entfernen), noch wird ein Mindestmaß an persönlicher Hilfe und Betreuung sichergestellt (keine ständige Präsenz von Fachpersonal).

Es handelt sich im Wesentlichen um eine Wohnform, die vorwiegend dem Personenkreis der Nichtsesshaften und/oder Suchtkranken zur Verfügung gestellt wird. Je nach Grad der Erkrankung benötigen die Bewohner jedoch Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 bis 69 SGB XII. Für diese Leistungserbringung ist grundsätzlich der örtliche Sozialhilfeträger zuständig.

In Einzelfällen zahlt der Landschaftsverband Rheinland (LVR) jedoch ohne Rechtsgrundlage. Hierzu erstellt der Caritasverband als Träger der Bahnstraße einen Hilfeplan, welcher dem LVR zur Genehmigung vorgelegt wird. Bei Zustimmung erfolgt eine Kostenübernahme des LVR für bis zu 18 Monate. Die Kostenübernahme umfasst auch die vollständige Deckung des notwendigen Lebensunterhalts einschl. einmaliger Leistungen. Somit scheidet eine Leistung nach dem SGB II aus. Genehmigt der LVR den Hilfeplan nicht oder ist die Förderungshöchstdauer von 18 Monaten ausgelaufen, sind Leistungen nach dem SGB II zu gewähren. In diesen Fällen ist sofort die Erwerbsfähigkeit zu prüfen. Leistungen bis zur Entscheidung des LVR sind ebenfalls nicht vom Jobcenter Solingen, sondern vom LVR (der Caritasverband tritt direkt in Vorleistung und rechnet mit dem LVR ab) zu gewähren.

Bewohner, die im Gebäudekomplex Bahnstraße 72/74 untergebracht sind, sind von dieser Regelung nicht betroffen.

In Zweifelsfällen bitte Herrn Lesweg, Tel. 74943 (Caritasverband) anrufen.

Die Warmwasserbereitung auf der Bahnstr. erfolgt über die Heizung.

a) Clearingbereich/Belegzimmer:

Clearingbereich/Belegzimmer mit sozialer Betreuung werden vorwiegend dem Personenkreis der Suchtkranken für bis zu vier Wochen zur Verfügung gestellt. Hierfür ist ein Kostenbeitrag (keine Miete!) von 8,50 € (ab 01/2012) wöchentlich zu entrichten. Eine "volle" Kostenübernahme durch den Leistungsträger erfolgt nicht, da in dieser Entschädigung die Kosten für Haushaltsstrom, Waschen der Bettwäsche u.ä. enthalten sind, die - bis auf die Warmwasserkosten bereits durch die Regelleistung abgedeckt sind. Es ist der Mehrbedarf Warmwasser zu gewähren.

b) Wohnungen:

Die in der Nutzungsvereinbarung ausgewiesenen Beträge sind in folgender Höhe zu übernehmen:

Grundgebühr	230,00 €
zuzüglich Heizung inkl. Warmwasser	30,00 €
somit gesamt:	260,00 €

Siehe hierzu auch Besonderheiten bei Möblierung vor dem 01.05.2010

Weitere, aus der Regelleistung zu bestreitende Kosten (z. B. Haushaltsstrom) werden gesondert erhoben. Da diese **nicht** Bestandteil der Miete sind, sind sie vom Leistungsempfänger - aus der Regelleistung - zu decken.

3.4.4 Privatunterkünfte für anerkannte Asylbewerber/Flüchtlinge:

Im Rahmen der bestehenden Problematik der Unterbringung von Flüchtlingen/Asylsuchenden ist die Stadt Solingen bemüht, leerstehende bzw. frei werdende Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau und des privaten Wohnungsmarktes zu nutzen. Dies kann jedoch im Hinblick auf die Miethöhe nur eingeschränkt erfolgen, um ungewollte soziale Spannungen unter den Interessenten des Wohnungsmarktes zu vermeiden. Hierbei ist insbesondere das untere Wohnungssegment von Bedeutung, da dies die Grundlage für die Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsbezieher der Rechtskreise des SGB II und XII ist („Schlüssiges Konzept“).

Um bereits jetzt im Hinblick auf die bestehende Problemlage und der zu erwartenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt keinen zusätzlichen Druck zu erzeugen, wird folgende Regelung hinsichtlich der Umsetzung des schlüssigen Konzeptes getroffen:

- **Nicht anerkannte Asylbewerber/Flüchtlinge** werden entsprechend der - Satzung für die Übergangsheime der Stadt Solingen für Flüchtlinge - in Übergangwohnheimen/ Übergangswohnungen eingewiesen. Die Einweisung erfolgt durch SD 50-2.

Sobald eine Anerkennung erfolgt, wechselt der Rechtskreis vom AsylbLG nach SGB II/XII und der v.g. Personenkreis ist verpflichtet, das Übergangsheim/die Übergangswohnung zu verlassen.

Bei deren Unterbringung in einer Sozialwohnung wird ein höherer Mietpreis als angemessen akzeptiert, wenn SD 64 bestätigt, dass der geforderte Mietzins der jeweiligen Wohneinheit den Werten des Mietpreisspiegels entspricht. Ohne Vorliegen einer solchen Bestätigung ist eine Zustimmung zur Anmietung nicht möglich. Die bis zum Umzug in die Sozialwohnung anfallenden Mietkosten im Übergangwohnheim/in der Übergangswohnung sind nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII zu übernehmen.

Hinweis:

Bei Bearbeitung von Weiterbewilligungsanträgen wird keine Prüfung der Höhe der Unterkunftskosten vorgenommen, soweit nicht eine Änderung angezeigt wurde.

Eine Prüfung erfolgt:

- wenn ein Umzug auf eigenes Betreiben des/der Leistungsempfängers/in erfolgen soll, und hierfür eine Notwendigkeit besteht,
- bei Neuanträgen,
- bei angezeigten/bekannt werdenden Veränderungen der Bruttokaltmiete.

Diese Regelung gilt im Rechtskreis SGB II und SGB XII.

3.4.5 Städtische Notunterkünfte:

Der Handbuchhinweis wird derzeit überarbeitet.

3.4.6 Frauenwohnprojekt Uferstraße:

Ursprünglich handelte es sich wie unter Ziffer 3.4.5 ausgeführt um eine städtische Notunterkunft. Die Immobilie wurde zwischenzeitlich vom „Frauenhaus e. V.“ erworben. Es wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen (z. B. Heizungseinbau, vorher Kohleofen). Das Frauenwohnprojekt verfügt über 15 (der insgesamt 16) Wohnungen in unterschiedlicher Größe, die sich in den Gebäuden Uferstr. 50b und 50c befinden.

Bei diesen 15 Wohnungen ist der vereinbarte Kaltmietzins - derzeit 6,25 €/qm zuzügl. kalter Betriebskosten (z. Zt. Festbetrag 1,50 €/qm) und Heizkosten - trotz der Abweichung von den Werten des Schlüssigen Konzepts in voller Höhe bei der Prüfung von Anmietungen zu berücksichtigen. Der Festbetrag bei den kalten Betriebskosten bezieht sich nur auf die Prüfung der Zustimmung zur Anmietung. Nachweislich entstandene Nachforderungen bei den kalten Betriebskosten sind nach entsprechender Prüfung zu übernehmen.

Haushaltsstrom bzw. Warmwasserkosten sind hierin nicht enthalten → zu gewähren ist daher der Mehrbedarf Warmwasser.

In dem Gebäudekomplex hat der SD Wohnen eine Wohnung angemietet, die mit Einweisungsverfügung als Notunterkunft für Frauen (Clearingbereich) zur Verfügung gestellt wird.

Bei dieser Einzelwohnung gilt: Die geforderten Unterkunftskosten sind beim Bezug von Sozialleistungen wie unter Ziffer 3.4.5 ausgeführt in voller Höhe zu berücksichtigen.

3.4.7 Frauenhaus (Frauenhaus e.V.):

Die Unterkunftskosten betragen ab dem 01.06.2016 15,50 € pro Tag pro Person und sind in voller Höhe zu übernehmen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt nicht über die Heizung; es ist der Mehrbedarf Warmwasser zu gewähren.

Die darüber hinaus anfallenden Betreuungskosten (= keine Unterkunftskosten) betragen ab dem 01.06.2016 tgl. 40,00 € für die Frau.

Hierbei handelt es sich um eine Leistung nach § 16a Ziffer 3 SGB II, bzw. §§ 67 - 69 SGB XI. Die Betreuungskosten werden gesondert je Fall gezahlt.

Zuständig für Leistungsbezieherinnen nach dem AsylbLG ist SD 50-2, bei Leistungen nach dem SGB XII 50-31 und bei Leistungen nach dem SGB II SD 59-3. Weitere Details zum Verfahren siehe → Handbuch Spezialgesetze § 36a SGB II.

Hinweis: Soweit der Frauenhausaufenthalt nur kurzfristig (z.B. Wochenendaufenthalt, keine Antragsaufnahme möglich) erfolgt, werden diese Fälle von 50-3 bearbeitet.

Historie:

[Sätze Frauenhaus 01/15 - 05/16: Miete = 9,60 €, Betreuungskosten = 28,50 € für die Frau; 01/10 - 12/14: Miete = 8,00 €, Betreuungskosten = 35,00 € für die Frau; 04/07 - 12/09: Miete = 6,30 €, Betreuungskosten = 15,70 €/Person der BG (bis zum 31.03.2009) bzw. = 21,50 €/Person der BG (vom 01.04.2009 - 31.12.2009); 12/05 - 03/07: Miete = 4,80 €; Betreuungskosten = 15,30 €/Person der BG].

3.4.8 Sonstige Unterkunft nach § 35 Abs. 5 i.V.m. § 42a Abs. 5 SGB XII:

Die Regelungen betreffen nur den Personenkreis des Vierten Kapitels SGB XII.

3.4.9 Sonstige Formen im Bereich des betreuten Wohnens:

Bei dieser Wohnform handelt es sich voraussichtlich ausschließlich um Fälle nach dem SGB XII. Dieses komplexe Thema wird in einer gesonderten Dienstanweisung behandelt.

3.4.9.1 Weegerhof, Neuenhofer Str. 130, 42657 Solingen:

Es handelt sich um drei Wohngemeinschaften. Die Betreuung der Bewohner/innen findet in von ihnen privat angemieteten Räumlichkeiten statt. Diese umfassen mindestens

zur privaten Nutzung des Bewohners/der Bewohnerin:

- für jeden Bewohner ein eigenes Zimmer mit mindestens 14 qm, dem ein Bad angeschlossen ist.

zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Bewohner/innen je Wohngemeinschaft:

- Ein ausreichend großes Wohn- und Esszimmer / Küche (mindestens 5 qm je Bewohner)
- Ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschine/Trockner
- Ein Abstellraum-/Vorratsraum.

Der Mietzins wird entsprechend dem gesondert abzuschließenden Mietvertrag erbracht. Vermieter ist der Spar- und Bauverein Solingen (SBV).

Sollte ein Antrag auf Leistungen beim örtlichen Sozialhilfeträger gestellt werden, so hat sich der SBV vor Abschluss eines Betreuungsvertrages mit einer Bewohnerin / einem Bewohner der Wohngemeinschaft eine Mietkostenzusicherung des Stadtdienstes Soziales vorlegen zu lassen.

Der Sozialhilfeträger erkennt zzt. (Stand: 03/2011) folgende Miethöhen an:

Wohnungsgröße inkl. Gemeinschaftswohnfläche pro Person in der Wohngemeinschaft **bis zu 62 qm**

Mietpreis von 8,60 €/qm zzgl. 2,05 €/qm "kalte" Betriebskosten an.

Zuständig für die Fallbearbeitung ist 50-32.

3.4.9.2 Burgresidenz, Eschbachstr. 31, 42659 Solingen:

Es handelt sich um eine Wohngemeinschaften. Die Betreuung der Bewohner/innen findet in von ihnen privat angemieteten Räumlichkeiten statt. Diese umfassen mindestens

zur privaten Nutzung des Bewohners/der Bewohnerin:

- für jeden Bewohner ein eigenes Zimmer mit mindestens 14 qm, dem ein Bad angeschlossen ist. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über eine eigene Küche mit Ess- und Wohnbereich.

zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Bewohner/innen:

- Gemeinschaftsräume mit einem Anteil von mindestens 5 qm je Bewohner, hierzu zählen
- Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsraum, Waschküche

Der Mietzins wird entsprechend dem gesondert abzuschließenden Mietvertrag erbracht. Vermieter ist die Diakonie, Diakoniestation Wermelskirchen gGmbH, Telegrafenstr. 26-30, 42929 Wermelskirchen.

Sollte ein Antrag auf Leistungen beim örtlichen Sozialhilfeträger gestellt werden, so hat sich die Diakonie vor Abschluss eines Betreuungsvertrages mit einer Bewohnerin / einem Bewohner der Wohngemeinschaft eine

Mietkostenzusicherung des Stadtdienstes Soziales vorlegen zu lassen.

Der Sozialhilfeträger erkennt zzt. (Stand: 01/2017) folgende Miethöhen an:

Wohnungsgröße inkl. Gemeinschaftswohnfläche pro Person in der Wohngemeinschaft **bis zu 65 qm**

Mietpreis von 8,60 €/qm zzgl. 2,60 €/qm "kalte" Betriebskosten und 1,35 €/qm Heizkosten. In der Miete befinden sich Anteile, die durch den Regelsatz abgedeckt sind (z. B. Haushaltsstrom). Die Regelleistung ist daher - bei Bezug von Leistungen nach dem Dritten bzw. Vierten Kapitel - zu kürzen. Eine Leistung dieser Anteile wird kurzfristig bekannt gegeben.

Zuständig für die Fallbearbeitung ist 50-32.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.5 Belastungen bei Wohneigentum:

3.5.1 Vermögensprüfung für angemessenen Wohnraum bei Wohneigentum:

Die Kriterien zur Überprüfung, ob Vermögen bei selbstbewohntem Wohneigentum vorliegt, sind hinsichtlich der berücksichtigungsfähigen Wohnfläche „großzügiger“ zu bemessen.

Das Bundessozialgericht hat (AZ.: B 7b AS 2/05 R) eine Entscheidung hinsichtlich der Angemessenheit von eigengenutztem Wohnraum veröffentlicht.

„Ausgehend von den Wohnflächengrenzen des § 39 WobauG sind Eigentumswohnungen nicht unangemessen groß, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt von vier Personen 120 qm nicht überschreitet. Bei einer geringeren Familiengröße sind typisierend für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen, wobei im Regelfall von einer Mindestzahl von

zwei Personen auszugehen ist, so dass auch bei Einzelpersonen eine Größe von 80 qm als angemessen anzusehen ist.“

Bei Einfamilienhäusern gilt: Richtwert für vier Personen = 130 qm, Abschläge pro Person von je 20 qm, angemessen daher für eine Einzelperson = 90 qm.

Eigentumswohnung	
Personen im Haushalt	Angemessene Gesamtwohnfläche
1 - 2	80 qm
3	100 qm
4	120 qm
5	140 qm
6	160 qm

Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung	
Personen im Haushalt	Angemessene Gesamtwohnfläche
1 - 2	90 qm
3	110 qm
4	130 qm
5	150 qm
6	170 qm

Das LSG NRW hat in einem Beschluss (AZ.: L 9 B 99/05 AS ER vom 28.02.2006) hinsichtlich der Angemessenheit bei Wohneigentum folgendes ausgeführt:

„... Die Antragsteller gehen zunächst davon aus, dass sich die Angemessenheit der von ihnen geltend gemachten Unterkunftskosten von vornherein schon nach der derzeit bewohnten Fläche ihres Hauses richten müsse, weil das Haus unter dem Verwertungsschutz des § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II stehe. Dies ist unzutreffend. Erst der Verwertungsschutz ermöglicht es überhaupt, dem Grunde nach die Kosten für das Haus im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen... Da ein Haus zudem wie eine Wohnung anmietbar ist, ist es ebenfalls nicht gerechtfertigt, auf die nicht angemessene Fläche des bewohnten Hauses im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II als Vergleichsmaßstab abzustellen, sofern - anderer angemessener Wohnraum (in einem Mietverhältnis) zur Verfügung steht und damit die Verweisung auf eine andere angemessene Wohnung rechtmäßig ist. Ein anderes Ergebnis würde die Privilegierung von Eigentümern einer selbst bewohnten Immobilie gegenüber Mietern eines im fremden Eigentum stehenden Hauses oder einer Mietwohnung darstellen, für die der Senat auch unter Berücksichtigung von Art. 3 GG einen tragfähigen rechtfertigenden Grund nicht zu erkennen vermag.“

Zur Angemessenheit eines selbstgenutzten Hausgrundstücks und zur Verwertung bei eingetragem Wohnrecht aus ZfF 09/2013

Das BSG hat in seinem Urteil vom 12.07.2012 B 14 AS 158/11 R entschieden, dass eine Wohnfläche von 174 qm bei einem selbst genutzten Haus, das im Eigentum eines Antragstellers steht und von ihm mit seinen schwerbehinderten Eltern bewohnt wird, in jedem Fall nicht angemessen i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 3 Nr. 4 SGB II (§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) ist.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist von der Gesamtwohnfläche und nicht nur von der vom Antragsteller bewohnten Fläche auszugehen. Dies folgt aus der Stellung des Antragstellers als Eigentümer des gesamten Hausgrundstücks auch dann, wenn das Hausgrundstück durch ein Wohnrecht zwar hinsichtlich der Nutzung, nicht aber der Verwertung eingeschränkt ist.

Als Vermögen sind alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind u. a. ein selbstbewohntes Hausgrundstück von angemessener Größe sowie Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Für die Angemessenheit sind die Lebensumstände während des Bezuges der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende maßgebend. Das Vermögen ist mit seinem Verkehrswert zu berücksichtigen; für die Bewertung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Antrag auf Bewilligung oder erneute Bewilligung der Leistung der Grundsicherung für Arbeitsuchende gestellt wird.

Vermögen ist verwertbar, wenn es verbraucht, übertragen oder belastet werden kann. Der Begriff der Verwertbarkeit ist ein rein wirtschaftlicher und beurteilt sich sowohl nach den tatsächlichen als auch nach den rechtlichen Verhältnissen. Durch Verkauf ist ein Vermögensgegenstand z. B. tatsächlich nicht verwertbar, für den in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind.

Ein mit einem Nießbrauch oder Wohnrecht belastetes Hausgrundstück ist nicht nach § 12 Abs. 1 SGB II (§ 90 Abs. 1 SGB XII) unverwertbar. Im jeweiligen Einzelfall ist zu prüfen, ob es eine Verwertungsmöglichkeit gibt.

Die Verwertung eines Hausgrundstücks durch eine (weitere) Beleihung ist weder offensichtlich unwirtschaftlich noch stellt sie eine besondere Härte i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II (§ 90 Abs. 3 SGB XII) dar, weil damit nicht in die Substanz des Hauses und seiner Wohnmöglichkeiten eingegriffen wird.

Die Überprüfung, ob verwertbares Vermögen vorhanden ist, ist unabhängig von der Prüfung über die Höchstmiete. Es erfolgt lediglich die Überprüfung des Vermögens.

3.5.2 Angemessenheit bei Wohneigentum:

Nach der Rechtsprechung des BSG ist eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht (mehr) zulässig. (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R).

Zur Ermittlung der Angemessenheit sind die unter [Ziffer 2.5](#) ermittelten Belastungen den Beträgen der Höchstmiete für Mieter [Ziffer 3](#) gegenüber zu stellen.

Es gelten die Ausführungen zu [Ziffer 3.1](#) hinsichtlich der Berücksichtigung der kalten Betriebskosten sowie [Ziffer 4.2](#) und [Ziffer 4.4](#). Hinsichtlich der angemessenen Heizkosten sind die Grundsätze zu [Ziffer 3.8](#) anzuwenden (= Regelung wie bei angemietetem Wohnraum).

Fazit: Die Höchstmiete ist gleich hoch, egal, ob es sich um eine selbst bewohnte Immobilie oder eine Mietwohnung handelt. Diese Regelung gilt für Neufälle ab 01.01.2013. Bestandsfälle werden zum Ablauf des Bewilligungszeitraums zur Kostensenkung aufgefordert vgl. [Ziffer 5.1](#).

Angemessene Unterkunftskosten bei Wohneigentum bis 12/16.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.6 Erhaltungsaufwand bei Wohneigentum:

Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch Bundestagsdrucksache 17/3404

Artikel 2, Änderung SGB II: Zu § 22

Zu Absatz 2

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum können Berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen. Voraussetzung ist, dass sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen und angemessen sind. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Die Vorschrift regelt daher einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum, begrenzt die zu berücksichtigenden Aufwendungen aber andererseits auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieterinnen und Mieter geltenden Obergrenzen, werden keine Zuschüsse erbracht. Für

darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann nach Satz 2 zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden.

Ergänzung aus der Drucksache 17/4095

Die bereits im Gesetzentwurf enthaltene Regelung zur Darlehensgewährung für Aufwendungen im Zusammenhang mit selbst bewohntem Wohneigentum wird um die Verpflichtung zur Bereitstellung einer dinglichen Sicherheit ergänzt. Die dingliche Sicherheit soll im Regelfall gefordert werden. Ausnahmen von der Regel sind möglich.

Im Rahmen des § 22 Abs. 2 SGB II sowie § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII können Erhaltungsaufwendungen übernommen werden. Dabei können nur Kosten berücksichtigt werden, die zum Erhalt der Wohnbarkeit der Räumlichkeiten aus Gründen der Bausicherheit oder der Gesunderhaltung der Bewohner unabdingbar sind.

Eine Absenkung des Wohnungsstandards ist hinzunehmen, solange ein menschenwürdiges Leben sicherstellender Ausstattungsgrad gewahrt bleibt. Danach können keine Kosten für Ersatzbeschaffungen übernommen werden, wenn dies zu einer Wertverbesserung des Eigentums führt, es sei denn, dass eine Ersatzbeschaffung ohne eine Wertverbesserung nicht möglich ist (Beispiel: Austausch eines Rippenheizkörpers).

Die Übernahme von Erhaltungsaufwand ist in der Regel vor Durchführung der Reparatur bzw. Ersatzbeschaffung zu beantragen, es sei denn, dass eine vorherige Antragstellung nicht zumutbar ist (z.B. Reparatur eines Wasserrohrbruchs).

Bitte in jedem Fall vorher die versicherungsrechtliche Seite prüfen!

Da der Erhaltungsaufwand Bestandteil der Unterkunftskosten wird, ist zu prüfen, ob durch die Kostenübernahme die gesamten Unterkunftskosten noch angemessen sind. Dabei reicht es aber nicht aus den beantragten Erhaltungsaufwand den bereits berücksichtigten Unterkunftskosten zuzuschlagen und die Summe den jeweiligen Höchstsätzen gegenüber zu stellen. Zur Überprüfung der Angemessenheit sind verschiedene Faktoren, insbesondere die Art der Reparatur bzw. Ersatzbeschaffung zu berücksichtigen.

Weiterhin ist auch die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahme zu prüfen. Dabei spielt der Zustand des Objekts eine erhebliche Rolle. Fraglich dabei ist, welcher Instandhaltungsaufwand in näherer Zukunft zu erwarten ist. Es ist einzuschätzen, ob das Eigentum auf Dauer erhalten werden kann, wobei hier auch ggf. eine Prognose über die Dauer des Hilfebezuges mit einzubeziehen ist. Hierzu sollte evtl. Rücksprache mit dem PAP/FM erfolgen.

Soweit nur (noch) angemessene Unterkunftskosten übernommen werden, können dem Grunde nach keine zusätzlichen Kosten für Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden. "Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieterinnen und Mieter geltenden Obergrenzen, werden keine Zuschüsse erbracht. Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann nach Satz 2 zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden. Im Regelfall erfolgt die dingliche Sicherheit" (Begründung zur Bundestagsdrucksache 17/3404, und 17/4095).

Fazit: Die Entscheidung über die Übernahme von Erhaltungsaufwand kann nur im Einzelfall erfolgen. Bei der Entscheidung sind die 1. Sachbearbeiter/innen (Jobcenter Solingen) bzw. der/die Gruppenleiter/in (SD 50-2, 50-3) zu beteiligen.

Bei der Beantragung von Reparaturkosten bzw. Kosten für Ersatzbeschaffung bis zu 250,00 € ist eine Überprüfung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit sowie die Beteiligung der 1. Sachbearbeiter/innen bzw. Gruppenleiter entbehrlich.

Achtung: Bitte die Abgrenzung bei besonderen Bedarfen nach → § 24 Abs. 1 SGB II und → § 37 SGB XII beachten.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.7 Warmwasserkosten - Nichtprüfungsgrenze:

Ab dem 01.01.2011 werden die Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung zusätzlich zu den Heizkosten als **Kosten der Unterkunft** übernommen (vgl. § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 4 SGB XII); erfolgt die Warmwasserversorgung dezentral, wird ein **Mehrbedarf** gewährt.

Höhe des Mehrbedarfs → Handbuch SGB XII, § 30.

Definition zentrale/dezentrale Warmwasserversorgung:

Aus dem Regelungsvorschlag für den Vermittlungsausschuss:

Zu Buchstabe a (§ 20)

„Durch die Klarstellung, dass der Bedarf für die Erzeugung von Warmwasser nicht Bestandteil des Regelbedarfs ist, ist gleichzeitig klargestellt, dass dieser als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen ist, soweit die Aufwendungen für die Erzeugung von Warmwasser angemessen und Bestandteil der warmen Betriebskosten der Unterkunft sind. Soweit die Erzeugung von Warmwasser nicht in den warmen Betriebskosten der Unterkunft enthalten ist, weil eine dezentrale Erzeugung getrennt von der Heizung erfolgt, ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anzuerkennen.“

Zu Buchstabe c (Nummer 13 - § 35)

„Bei der Mehrzahl der Haushalte erfolgt die Warmwasserversorgung zentral für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteienwohnhaus über die Heizungsanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme. Hierzu zählen auch Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird. Die Abrechnung der Warmwasserkosten erfolgt im Rahmen der Nebenkostenabrechnung.“

Ein weiteres Indiz für eine dezentrale Warmwasserbereitung liegt vor, wenn Warmwasser, durch in einer Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (eigene Gastherme, nur für die Warmwasserbereitung in der eigenen Wohnung, Durchlauferhitzer, Kochendwassergerät).

Weitere ergänzende Informationen hierzu: [Regelungsvorschlag für den Vermittlungsausschuss vom 06.02.2011](#).

3.7.1 Zentrale Warmwasserversorgung:

Warmwasserkosten bei Zentralheizung:

Bei einer Zentralheizung werden alle Wohnungen innerhalb des Mehrfamilienhauses von einer zentralen Heizquelle mit Wärme versorgt. überwiegend erfolgt gleichzeitig eine Versorgung mit Warmwasser. Die entstehenden Warmwasserkosten werden zusammen mit den Heizkosten in der Regel von einer vom Vermieter beauftragten Firma gemessen/abgelesen und einmal jährlich abgerechnet. Diese Kosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Warmwasserkosten sind in der Regel angemessen, wenn ein Betrag von 0,28 €/qm (der anerkannten Wohnfläche) mtl. nicht überschritten wird. Die Ermittlung des Betrages erfolgte in *Anlehnung* an den Betriebskostenspiegel NRW (Daten 2013, Datenerfassung 2014/2015). Hinsichtlich der Prüfung der Angemessenheit ist es unerheblich, ob die Warmwasserkosten nach tatsächlich gemessenem Verbrauch oder nach Grund- und Verbrauchskosten abgerechnet werden. Wird die vorgenannte Angemessenheitsgrenze überschritten und liegen keine bedarfssteigernden Einflüsse (z.B. ärztliche Bescheinigung, dass auf Grund einer Erkrankung ein erhöhter Warmwasserbedarf besteht, chronischer Waschzwang) vor, hat das Kostensenkungsverfahren bzw. die Kürzung wie bei unangemessenen Heizkosten zu erfolgen. Erfolgt über die Zentralheizung keine Warmwasserbereitung, ist ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

Warmwasserkosten bei Einzelheizungen:

Gas-Circo-Heizungen:

Diese Heizungsart unterscheidet sich von der vorgenannten Zentralheizung nur insoweit, als es sich um eine Einzelheizung, die nur eine einzelne Wohnung/ein Haus mit Wärme und ggfs. Warmwasser versorgt. Erfolgt die Warmwasserbereitung über die Einzelheizung handelt es sich um eine zentrale, über die Heizquelle erwärmte Warmwasserversorgung.

Hinsichtlich der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten kann nur so verfahren werden, dass für den Abrechnungszeitraum die Warmwasserkosten nach den Mehrbedarfszuschlägen (§ 21 Abs. 7 SGB II; § 30 Abs. 7 SGB XII) ermittelt und von den insgesamt geforderten Kosten für Gas abgezogen

werden. Der verbleibende Restbetrag stellt dann die Heizkosten dar, die auf die Angemessenheit der Heizkosten zu prüfen sind.

Beispiel:

Für einen Zweipersonenhaushalt (Eheleute) fallen für einen Jahreszeitraum Gaskosten in Höhe von 1200 € an. Die Wohnfläche beträgt 60 qm. Gem. der vorgenannten Mehrbedarfsregelung für Warmwasser besteht ein Gesamtanspruch in Höhe von 7,75 € ml./Person (Stand: 2012) x 2 Personen x 12 Monate = 186,00 €.
Vom Gesamtbetrag der Heizkosten ist daher der Betrag in Höhe von 186,00 € abzuziehen und bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten der Betrag in Höhe von 1014,00 € anzusetzen.

Warmwasser bei Circo-Heizungen, die mit Öl, Flüssiggas oder Pellets betrieben werden:

Der Unterschied zur Gas- Circo-Heizung besteht darin, dass hier keine Zahlungen an einen Energielieferanten erfolgen, sondern ein- bis zweimal jährlich eine Bevorratung mit dem entsprechenden Brennstoff erfolgt.

In diesen Fällen ist zunächst bei der Vorlage der Lieferrechnung der Richtwert für die Heizart (siehe Ziffer 3.8.1) zu ermitteln und an Hand des aktuellen Preises sind die tatsächlichen Kosten zu errechnen. Unterschreitet der Rechnungsbetrag den ermittelten Wert, sind mit der Übernahme des vollen Rechnungsbetrages zwangsläufig auch die tatsächlichen Kosten für Warmwasser gewährt worden. Sollte der Rechnungsbetrag den Richtwert/die angemessenen Kosten für die Heizart überschreiten, kann der Wert um den Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII aufgestockt werden.

Beispiel:

Ein Ehepaar bewohnt eine 60 qm große Wohnung; im Keller des Hauses befindet sich eine Heizungsanlage, die nur die Wohnung des Ehepaares mit Wärme und Warmwasser versorgt. Diese Heizungsanlage wird mit Öl betrieben. Der Öltank wird einmal jährlich betankt. Die Übernahme der Ölrechnung in Höhe von 850 € wird beantragt, der lt. Rechnung ausgewiesene Tagespreis beträgt 0,70 €. Angemessen nach Ziffer 3.8.1 ist ein Verbrauch von 19 Liter/Jahr/qm. Die Angemessenheitsgrenze beträgt demzufolge: 60 qm x 19 Liter x 0,70 € = 798,00 €.
Wie im vorgenannten Beispiel beträgt der Anspruch für die Übernahme der Warmwasserkosten für diesen Haushalt (Stand: 2012) 186,00 €. Demnach könnten Kosten für Heizöl (Wärme = 798,00 € und Warmwasser = 186,00 €) insgesamt in Höhe von 984,00 € anerkannt werden. Mit der Übernahme des vollen Rechnungsbetrages in Höhe von 850,00 € werden daher die tatsächlichen - und angemessenen - Heiz- und Warmwasserkosten übernommen.

Sofern eine Bevorratung für einen kürzeren Zeitraum erfolgt, sind die Werte entsprechend anteilig zu berücksichtigen.

3.7.2 Dezentrale Warmwasserversorgung:**Warmwasserkosten bei Heizungen mit Kohle, Nachtstrom, Strom, Flüssiggas und Pellets:**

Bei allen anderen Einzelheizungen (außer der Gas-Circo-Heizung und der Circo-Heizung, die mit Öl, Flüssiggas oder Pellets betrieben werden), werden die Warmwasserkosten als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII gewährt. Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag, den jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person erhält. Hinsichtlich der Staffelung s.o. Diese Gewährung erfolgt ungeachtet der tatsächlichen Höhe der Warmwasserkosten, soweit diese überhaupt messbar sind.

3.7.3 Mischzubereitung:**Warmwasserkosten bei Mischzubereitung:****Aus dem Regelungsvorschlag für den Vermittlungsausschuss:****Zu Buchstabe b (Nummer 10 - § 30 Absatz 7):**

„für Leistungsberechtigte, deren Warmwasserbedarf nicht ausschließlich über eine zentrale, also gemeinsame Warmwasserversorgung aller Wohneinheiten eines Mehrparteienhauses oder die Heizungsanlage einer Wohnung beziehungsweise eines Einfamilienhauses gedeckt wird, soll ein zusätzlicher Mehrbedarf eingeführt werden...“

Der Mehrbedarf ist in dieser Höhe zu gewähren, wenn die Warmwassererzeugung ausschließlich dezentral erfolgt.

Wird ein Teil des Warmwasserverbrauchs dezentral in der Wohnung erzeugt und ein Teil über eine zentrale Warmwasserversorgung zur Verfügung gestellt (z. B. im Bad über die zentrale Warmwasserversorgung, in der Küche über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer), sind die Anteile beider Warmwasserquellen zu ermitteln und entsprechend die Kosten auf Nebenkosten (§ 35 Absatz 4) und Mehrbedarf aufzuteilen.“

Liegen diese Voraussetzungen vor ist die Übernahme der vollen Kosten für die Heizung inkl. Warmwasser und gleichzeitig die volle Gewährung des Mehrbedarfs für Warmwasser nicht gerechtfertigt.

Soweit der/die Leistungsempfänger/in neben der Übernahme der Heizkosten (für Wärme und Warmwasser) zusätzlich Leistungen nach § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII (Mehrbedarf Warmwasser) beantragen, ist zunächst der „angemessene Betrag“ für die Warmwasserkosten für den Haushalt in Höhe von 0,28 €/qm/Monat zu ermitteln.

Bitte beachten:

Individuelle Berechnung des „angemessenen Betrages“ bei Vorliegen von Krankheit!

Wird der so errechnete Betrag durch die im Rahmen der Zentralheizung abgerechneten Warmwasserkosten nicht ausgeschöpft, kann der Restbetrag als individueller Mehrbedarf gewährt werden.

Beispiel:

Eine Einzelperson bewohnt eine 50 qm große Wohnung mit einer Gas-Zentralheizung; die Warmwasserversorgung im Bad erfolgt über einen Gasboiler, das Warmwasser in der Küche wird über einen Durchlauferhitzer aufbereitet. Krankheitsbedingte Umstände für einen Mehrverbrauch liegen nicht vor. Der „angemessene Jahresverbrauch“ betrüge daher: 50 qm x 0,28 €/qm x 12 Monate = 168,00 €.
Die Jahresverbrauchsabrechnung für die Heizung weist einen Warmwasserverbrauch in Höhe von 130,00 € aus. In Höhe des Differenzbetrages zwischen der über die Heizung abgerechneten Warmwasserkosten und dem ermittelten „angemessenen Warmwasser-Jahresverbrauch“ in Höhe von 38,00 € kann ein individueller Mehrbedarf gewährt werden.

Im Einzelfall wird es je nach Heizungsart zu Problemen hinsichtlich der Ermittlung der Angemessenheit der Kosten für Wärme/Warmwasser kommen. Diese Fälle sind dann dem/der 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) dem/der Gruppenleiter/in (SD 50-2, 50-3) vorzulegen.

Hinweis SGB II/XII

Die Zahlbarmachung des individuellen Mehrbedarfs Warmwasser erfolgt mit HAS 166.

Regelungen bis 12/10

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.8 Heizkosten - Nichtprüfungsgrenze:

Zu beachten ist, dass die angemessenen Heizkosten **generell** auf der Basis der **tatsächlichen** Wohnfläche ermittelt werden. Wird jedoch bei der Leistungsgewährung nur der angemessene Teil der Unterkunftskosten berücksichtigt, wird auch nur die angemessene Wohnfläche nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten herangezogen (s. Ziffer 3.1). Das unwirtschaftliche Verhalten ist hierbei schon in der Tatsache begründet, dass der/die Leistungsempfänger/in unangemessenen Wohnraum bewohnt.

Bei einer Neuanmietung orientiert sich die Höhe der Heizkostenforderung in der Regel am Heizverhalten des Vormieters; die Höhe der geforderten Heizkosten ist daher zunächst von dem/der Leistungsempfänger/in nicht zu beeinflussen. Überschreiten die Vorauszahlungen die unten aufgeführten ermittelten angemessenen Heizkosten, sind diese dennoch in voller Höhe zu übernehmen, da dem/der Leistungsempfänger/in das ggf. „unwirtschaftliche Heizverhalten“ des Vormieters nicht zur Last gelegt werden kann. Erst nach Vorlage der ersten Heizkostenendabrechnung kann das tatsächliche Heizverhalten beurteilt werden.

Die Heizkostenvorauszahlungen als auch der Betrag der Endabrechnung ist in Höhe der tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen.

3.8.1 Richtwerte für angemessene Heizkosten:

Heizkosten sind nach allgemeiner Rechtsprechung in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht aufgrund unwirtschaftlichen Verhaltens des Leistungsbeziehers unangemessen hoch sind.

Unwirtschaftliches Verhalten liegt nur dann vor, wenn ausgeschlossen werden kann, dass die höheren Heizkosten durch andere – nicht vom Leistungsempfänger beeinflussbare – Faktoren zustande gekommen sind. Von unwirtschaftlichem Verhalten kann ausgegangen werden, wenn die weiter unten aufgeführten angemessenen Heizkosten überschritten werden und keine Gründe vorliegen, welche ein Überschreiten der durchschnittlich angemessenen Heizkosten rechtfertigen.

Zur Beurteilung, ob unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, wurden als Basis die nachfolgenden Richtwerte herangezogen.

Grundlage bietet hier der Heizenergie-Tacho, der der Broschüre „Richtig sanieren – Heizkosten senken“ entnommen wurde, die von der Verbraucherzentrale NRW für die Beratungsstelle Wuppertal herausgegeben wurde.

Da sich hinsichtlich der Topographie keine wesentlichen Unterschiede zur Nachbargemeinde Wuppertal ergeben, finden diese Werte nun auch bei der Bemessung der Nichtprüfungsgrenze in Solingen ihre Anwendung.

Bei der Bemessung der Verbrauchsmenge wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die Leistungsempfänger/innen, die nicht oder nur teilweise berufstätig sind, eine Wohnung weit umfangreicher nutzen als Personen, die durch Berufstätigkeit mehr als 8 Stunden/tgl. abwesend sind.

Da die Übersicht ausschließlich Aussagen zu Energiemengen und nicht zu aktuellen Preisen enthält, kann sie als zeitlos betrachtet werden.

	Menge pro qm Wohnfläche
Heizgas (Zentralheizungen, die mit Gas betrieben werden, Gas-Etagen-Heizungen, Gas-Circo-Heizungen, Gaseinzelöfen) Der Verbrauch wird zwar in cbm gemessen, jedoch in kWh um- und abgerechnet.	210 kWh jährlich
Heizöl* (Zentralheizungen, die mit Öl betrieben werden, Einzelheizungen in Einfamilienhäusern oder Wohnungen)	19 Liter jährlich
Fernwärme (Zentralheizungen, die mit Fernwärme betrieben werden, bei Abrechnung in Tonne: 1 Tonne Ferndampf = 699 kWh)	190 kWh jährlich
Strom (Nachtstromheizungen)	190 kWh jährlich
Kohle	36 Kg jährlich
Propangas	28 Liter jährlich
Holzpellets	40 Kg jährlich

Hinweis:

Soweit bei "**Klimabonus-Wohnungen**" die vorstehenden Werte überschritten werden, ist von **unwirtschaftlichem Verhalten** auszugehen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten die obigen Richtwerte, ist bei Vorliegen mindestens eines der nachfolgenden Kriterien von einem noch angemessenen Heizverhalten auszugehen:

- fehlende Wärmedämmung (z.B. keine Isoverglasung, Altbau),
- Wohnung liegt im Erdgeschoss, Dachgeschoss, Flachdach,
- keine oder geringe Sonneneinstrahlung,
- Deckenhöhe über 2,50 m,
- veraltete Heizungsanlage,
- ungünstige Aufteilung der Wohnung (z.B. Einraumwohnung),
- Kinder bis zum vollendeten 3.Lebensjahr im Haushalt,
- besonderer Wärmebedarf aus medizinischen Gründen bzw. aufgrund des Alters.

	Menge pro qm Wohnfläche
Heizgas (Zentralheizungen, die mit Gas betrieben werden, Gas-Etagen-Heizungen, Gas-Circo-Heizungen, Gaseinzelöfen) Der Verbrauch wird zwar in cbm gemessen, jedoch in kWh um- und abgerechnet.	280 kWh jährlich
Heizöl (Zentralheizungen, die mit Öl betrieben werden, Einzelheizungen in Einfamilienhäusern oder Wohnungen)	26 Liter jährlich
Fernwärme (Zentralheizungen, die mit Fernwärme betrieben werden, bei Abrechnung in Tonne: 1 Tonne Ferndampf = 699 kWh)	260 kWh jährlich
Strom (Nachtstromheizungen)	260 kWh jährlich
Kohle	48 Kg jährlich
Propangas	37 Liter jährlich
Holzpellets	53 Kg jährlich

Überschreiten die Verbräuche auch diese Richtwerte, kann dies ein Hinweis auf unwirtschaftliches Heizverhalten sein. Liegen drei der vorgenannten verbrauchssteigernden Gründe vor (die Prüfung hat in der Regel durch Hausbesuch zu erfolgen) können im begründeten Einzelfall auch Verbräuche oberhalb der v.g. Richtwerte anerkannt werden.

Die Entscheidung erfolgt nach Rücksprache mit dem/der 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) bzw. dem/der Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3).

Sonderfall Brennstoffbevorratung:

Bei Heizungen, die mit Kohle, Öl, Propangas oder Holzpellets betrieben werden, erfolgt keine monatliche Zahlung von Heizkosten.

Im Regelfall beantragt der/die Leistungsempfänger/in die Kostenübernahme, wenn der Tank leer ist und ein „weiterer“ Heizbedarf besteht. Sollten sich Zweifel an einer Hilfebedürftigkeit ergeben, ist der Ermittlungsdienst einzuschalten oder selbst vor Ort zu ermitteln (Ablesen der Tankanzeige).

Die Übernahme der Heizkosten erfolgt

- im Umfang eines Jahresbedarfes,
- nach den vorgeannt aufgeführten Richtwerten,
- im Monat der erforderlichen Brennstofflieferung,
- in Höhe des tatsächlichen Rechnungsbetrages - soweit der innerhalb des Richtwertes liegt - als einmaliger Bedarf im Liefermonat.

Ist erkennbar, dass der/die Leistungsempfänger/in kurzfristig aus dem Leistungsbezug ausscheiden, ist über die Höhe des Heizbedarfes individuell zu entscheiden.

Sonderfall Elektroheizung/Radiator:

Das Heizen mit Elektro-Radiatoren muss die absolute Ausnahme bleiben. Aufgrund des geringen Wirkungsgrades dieser Heizungsart sowie der hieraus resultierenden hohen Folgekosten ist in diesen Fällen stets zu prüfen, ggf. durch Ermittlung vor Ort, ob und wenn welche alternativen Heizmöglichkeiten

innerhalb der Wohnung bestehen (z. B. Kamin vorhanden, Anschluss eines Kohleofens möglich). Ist das Heizen mit Elektro-Radiatoren unumgänglich, erfolgt die Auszahlung des angemessenen Betrages monatlich mit der laufenden Leistung. Problematisch ist jedoch die Ermittlung der entstandenen Heizkosten. Eine Überprüfung von Einzelfällen hat ergeben, dass ein Anteil von 75 % der Stromkosten als realistischer Heizkostenanteil angenommen werden kann.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist zu berücksichtigen, dass durch die Beheizung mit Haushaltsstrom erheblich höhere Kosten als bei anderen Heizungsarten zu erwarten sind.

Richtwert für die Ermittlung des angemessenen Verbrauchs pro qm ist das 1,5 fache des Höchstsatzes bei Nachtstromspeicheröfen (190 kWh € X 1,5). Damit sind die Heizkosten bei der Beheizung mit Haushaltsstrom zunächst angemessen, soweit der Verbrauch von **285 kWh pro qm pro Jahr** nicht überschritten wird.

Betriebsbedingte Stromkosten:

Bei **Sammelheizungen** erfolgt in der Regel die Abrechnung der Heizkosten durch den Vermieter, bzw. eine von diesem beauftragte Abrechnungsfirma. In diesen Abrechnungen sind die **Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage** beinhaltet, sie gehören zu den zu berücksichtigenden Nebenkosten.

LSG Baden-Württemberg vom 25.03.2011 - L 12 AS 2404/08 -

Leitsatz:

Aufwendungen für Strom, der für den Betrieb einer Heizungsanlage benötigt wird, zählen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Wird der Stromverbrauch der Heizungsanlage nicht gesondert mit einem Zähler erfasst, kann er geschätzt werden (§§ 202 SGG, 287 Abs. 2 ZPO). Unter Heranziehung mietrechtlicher Grundsätze zur Heizkostenabrechnung in einem Mietverhältnis kann aufgrund entsprechender Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Betriebsstroms für die Heizung (höchstens) 5% der Brennstoffkosten betragen.

Bei **Einzelheizungen** sind die Kosten für den **betriebsbedingten Stromverbrauch** im Regelfall nicht zu ermitteln. Daher wird in Anlehnung an das vorgenannte Urteil der Stromverbrauch zum Betrieb der Heizungsanlage wie folgt berücksichtigt:

Beispiel:

Gaskosten lt. Abrechnung (inkl. Grundpreis: 500,00 €)

Stromkosten zum Betrieb der Gasheizung: 25,00 € (5 % von 500,00 €)

Da dieser Stromkostenanteil nicht aus der Regelleistung erbracht werden muss, sind diese Aufwendungen **zusätzlich** zu den tatsächlich entstandenen Heizkosten (bei Angemessenheit) zu übernehmen.

Entwicklung der Heizkosten

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

3.8.2 Übernahme von Heizkosten in Fällen ohne laufenden Anspruch:

Im Einzelfall werden Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug (SGB II und SGB XII) stehen, die Übernahme von Heizkosten beantragen (z.B. aufgrund Heizkostenabrechnung, Rechnung der SWWS, oder auch Heizölrechnungen). Bei der Überprüfung des Anspruches ist wie folgt zu verfahren:

- es wird unterstellt, dass alle fälligen Abschlagszahlungen/Vorauszahlungen geleistet wurden,
- das den Bedarfssatz übersteigende monatliche Einkommen ist sechsfach als Eigenanteil einzusetzen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

4. Verfahren bei Anmietung von Wohnraum:

Bitte beachten:

Soweit es sich um Mischfälle handelt (Leistungsträger Jobcenter Solingen, SD 50-2, SD 50-3) ist die Verfahrensweise abzustimmen.

Bitte besonderen Augenmerk auf Ziffer 4.1 richten: Besonderheiten für den Personenkreis der 18 bis 25 – jährigen (U25).

Gemäß § 22 Absatz 4, 5 und 6 SGB II, § 35 Absatz 2 SGB XII muss der Leistungsberechtigte vor einer Anmietung von Wohnraum die Zustimmung/Zusicherung [§ 22 SGB II spricht von Zusicherung, § 35 SGB XII von Zustimmung. Nachfolgend wird nur der Begriff Zusicherung verwendet. Handelt es sich um Zitate, werden beide Begriffe genannt!] des Leistungsträgers einholen. Zusätzlich gibt die Zusicherung dem/der Leistungsempfänger/in aber auch dem Vermieter die Sicherheit, dass die Unterkunftskosten bei der Ermittlung der zustehenden Leistung in voller Höhe berücksichtigt werden. Wohnungsbeschaffungskosten, Kautionen, Anteile bei Wohnungsbaugenossenschaften sowie Umzugskosten können nur übernommen werden, wenn eine Übernahme vorher zugesichert wurde. Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist.

"Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II ist nicht Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II. Die Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs.6 SGB II setzt nur voraus, dass vor der vertraglichen Begründung der zu übernehmenden Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten eine Zusicherung hinsichtlich dieser Kosten erteilt wurde (vgl. hierzu LSG NRW, Beschluss vom 03.07.2009 - L 19 B 138/09 AS ER und 03.09.2010 - L 19 AS 1085/10 B ER).

Die Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II ist nicht inhaltlich identisch mit der nach § 22 Abs. 6 SGB II. Aus der Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II folgt auch nicht zwangsläufig, dass eine Zusicherung hinsichtlich der Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II zu erfolgen hat."

In der Praxis sprechen daher die Antragsteller mit einem Wohnungsangebot beim Leistungsträger vor, um eine Zusicherung zur Anmietung des Wohnraumes zu erhalten.

Der Charakter dieser Zusicherung wird oftmals falsch ausgelegt.

Der/die Leistungsempfänger/in benötigt keine Erlaubnis zur Anmietung einer Wohnung.

Die Zusicherung ist jedoch erforderlich, um die Wohnungsbeschaffungskosten, die Kaution, die Anteile bzw. die Umzugskosten übernehmen zu können und gibt dem/der Leistungsempfänger/in die Sicherheit, dass die zukünftigen Mietkosten berücksichtigt werden können.

„Erfolgte eine Anmietung OHNE vorherige Zusicherung, können die Unterkunftskosten - falls diese nicht angemessen sind - nur bis zur Höhe der entsprechenden Höchstmiete berücksichtigt werden“ [BVerwG vom 01.10.1998 - 5 C 6.98 - , FEVS 49/145]. „Dabei ist diese Entscheidung nicht davon abhängig, dass der Leistungsberechtigte bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen den angemessenen und den tatsächlichen Kosten der Unterkunft dauerhaft zu übernehmen“ [Bay VGH vom 17.09.1997 - 12 ZE 97.1331 - , FEVS 48/163].

Regelungsergänzung ab 01.08.2006:

„Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Aus der Begründung zur Bundestagsdrucksache 16/1410:

„Mit der Regelung werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in den Fällen auf die bisherigen angemessenen Unterkunfts-kosten begrenzt, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der durch den kommunalen Träger festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen. Diese Begrenzung gilt insbesondere nicht, wenn der Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit oder aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich ist.“

Aus der Begründung zur Bundestagsdrucksache 18/8041:

Zu § 22 Absatz 1 Satz 2

Zieht eine leistungsberechtigte Person ohne Zusicherung von einer angemessenen Wohnung in eine ebenfalls angemessene, aber teurere Wohnung, werden nach dem bisherigen Wortlaut des § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II nur die bisherigen Aufwendungen als Bedarf anerkannt. Sofern eine leistungsberechtigte Person hingegen aus einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung umzieht, bestehen Unsicherheiten, ob mangels anderslautender Regelung die (vollen) angemessenen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen sind, sich also der anzuerkennende Bedarf erhöht. Die Änderung stellt klar, dass der Bedarf auch dann nur in Höhe der bisherigen Aufwendungen anerkannt wird, wenn ein Umzug innerhalb eines Wohnungsmarktes ohne Zusicherung von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung erfolgt.

Das SGB XII enthält keine dahingehende Regelung. Um eine - vor allem bezogen auf Mischfälle - einheitliche Verfahrensweise sicherzustellen, wird in Leistungsfällen nach dem SGB XII – soweit keine sonstigen Ausnahmetatbestände greifen – ebenso verfahren. Es ist nicht zu erkennen, dass Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII gegenüber Empfängern von Leistungen nach dem SGB II hinsichtlich der Übernahme der Unterkunfts-kosten anders gestellt werden sollen. Verzieht also ein/e Leistungsempfänger/in ohne Notwendigkeit in eine teurere, vom Gesamtmietpreis aber noch angemessene Wohnung und liegen keine sonstigen Ausnahmetatbestände vor, können bei der zukünftigen Leistungsgewährung (SGB II und SGB XII) nur die vor dem Umzug übernommenen „niedrigeren“ Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden.

Beispiel:

Eine Einzelperson bewohnt eine Wohnung mit einer Gesamtmiete von 260,00 €. Ohne Notwendigkeit verzieht sie in eine Wohnung mit einem Mietpreis von 290,00 €.

→ Der Leistungsträger übernimmt weiterhin die „alten“ Mietkosten in Höhe von 260,00 €.

Bitte beachten:

Die vorgenannte Verfahrensweise gilt bei Bezug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich nicht; hier ist ausschließlich das Kriterium "Höchstmiete" zu beachten.

Das BSG hat entschieden (17.12.2009, B 4 AS 19/09 R), dass Personen, die zum Zeitpunkt der Wohnungsanmietung keine laufenden Leistungen nach dem SGB II (SGB XII) beziehen und erst durch Anmietung einer unangemessenen Wohnung hilfebedürftig werden,

- sofern die neue Miete in einem erheblichen Missverhältnis zum bisher erzielten Einkommen steht oder
- der/die Antragsteller/in bereits über angemessene Kosten der Unterkunft (z. B. aus einem früheren Leistungsbezug) informiert war nur die angemessenen Kosten übernommen werden können.

Folgen fehlender Zusicherung:

In Fällen, in denen mangels Zusicherung nur die Höchstmiete oder keine Unterkunfts-kosten (= Personenkreis U25) übernommen werden, ist im Regelfall keine Leistung nach § 22 Absatz 5 und Absatz 6 SGB II bzw. § 36 SGB XII möglich.

Umzugs-, Wohnungsbeschaffungskosten, Anteile für Wohnungsgenossenschaften und die Kautionsleistung können ebenfalls nicht übernommen werden!

Die Zusicherung zur Anmietung von Wohnraum wird erteilt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- der Umzug/die Anmietung ist notwendig und
- der Wohnraum entspricht dem Angemessenheitskriterium (vgl. Ziffer 4.2).

Die Notwendigkeit für eine Anmietung ist in folgenden Situationen immer gegeben:

- Obdachlosigkeit liegt vor,
- Obdachlosigkeit droht und es besteht keine Möglichkeit mehr, den vorhandenen Wohnraum zu erhalten (z.B. Wohnungsbrand, Zwangs-räumung droht),
- Bewohner/innen eines Übergangsheimes, einer Notunterkunft, eines Frauenhauses,
- die derzeitigen Mietkosten/Heizkosten sind unangemessen hoch und werden nur befristet vom Leistungsträger berücksichtigt,
- die derzeitigen Mietkosten/Heizkosten sind unangemessen hoch und werden nur im Rahmen des Angemessenen übernommen,
- aufgrund von Krankheit oder Behinderung besteht ein anderer Wohnraumbedarf (z.B. Wohnung im Erdgeschoss, behindertengerechte Wohnung),
- die Wohnung wurde vom Vermieter rechtmäßig gekündigt,
- Trennung vom Partner, von der Partnerin,
- der vorhandene Wohnraum ist erheblich zu klein (z.B. bei Familienzuwachs),
- durch den Umzug werden die Chancen auf dem Arbeitsmarkt deutlich verbessert (z.B. Umzug in die Nähe von Personen, die die Kindesbetreuung, die Pflege einer kranken bzw. behinderten Person sicherstellen können, Verbesserung der Verkehrs-anbindung/ ÖPNV),
- das weitere Bewohnen des vorhandenen Wohnraumes ist nicht zumutbar (z.B. Zustand der Wohnung – soweit der Mangel nicht in angemessener Zeit behoben werden kann, erhebliche Probleme im Wohnungsumfeld). Bei Verschulden des Vermieters auf Schadensersatzansprüche achten!,
- sonstige zwingende Gründe für eine Anmietung liegen vor.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

4.1 Personenkreis nach § 22 Absatz 5 SGB II (U25):

Unabhängig von dem Kriterium der Angemessenheit des Wohnraumes hat der Gesetzgeber für den Personenkreis der 18 bis 25 - jährigen eine weitere Festlegung getroffen, nämlich, dass eine Zusicherung zur Anmietung von Wohnraum nur bei Vorliegen von besonderen Ausnahmetatbeständen zu erfolgen hat. Darüber hinaus steht hier aber auch das Instrument der nachträglichen Zusicherung zur Verfügung (§ 22 Absatz 5 Satz 3 SGB II).

„Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.“

Begründung zur Bundestagsdrucksache 16/688:

„Ursache hoher Kosten ist unter anderem der **Erstbezug** einer eigenen Wohnung durch Personen, die entweder bislang wegen Unterstützung innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft keinen Anspruch hatten oder als Teil der Bedarfsgemeinschaft niedrigere Leistungen bezogen haben.

Künftig sollen Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und **erstmalig** eine Wohnung beziehen wollen, vorher die Zustimmung des Leistungsträgers einholen müssen. Liegt ein Härtefall nach Satz 2 vor, kann die Zusicherung auch nach Abschluss des Mietvertrages eingeholt werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung vorher einzuholen. Wird die Zustimmung nicht eingeholt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt. Dies ist den Betroffenen auch zuzumuten, weil § 3 Absatz 2 SGB II vorsieht, dass Jugendliche unverzüglich in eine Arbeit, Ausbildung oder Arbeitsgelegenheit zu vermitteln sind. Der Leistungsausschluss wird daher im Regelfall von kürzerer Dauer sein. Die Zustimmung des kommunalen Trägers zum Umzug soll erteilt werden, wenn aus schwerwiegenden sozialen Gründen (vgl. § 64 Absatz 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III) ein Verweis des Jugendlichen auf die elterliche Wohnung nicht möglich ist oder wegen Aufnahme einer Erwerbstätigkeit die Notwendigkeit des Umzugs gegeben ist.“

Nach § 64 SGB III liegen schwerwiegende soziale Gründe vor, wenn:

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Kind ist seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
- Gefahr für das körperliche, geistige und seelische Wohl des Kindes besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- das **alleinige Bestehen** einer Schwangerschaft begründet kein Umzugsfordernis.

Die Überprüfung, ob ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt - siehe hierzu auch [Urteil Sozialgericht Düsseldorf vom 18.10.2010](#) - erfolgt durch den Allgemeinen Sozialen Dienst (ASD) des Stadtdienstes Jugend.

Soweit der Antragsteller der Auffassung ist, dass ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt, steht es ihm frei, dies durch eine entsprechende Stellungnahme des ASD nachzuweisen. Der Antragsteller erhält hierzu einen Vordruck ausgehändigt, der dem/der zuständigen Sozialarbeiter/in vorgelegt werden kann.

Wichtig: Keine Kunden an den ASD verweisen, sondern nur auf die Möglichkeit hinweisen.

Kann keine Zusicherung erfolgen, können auch keine **Unterkunftskosten** übernommen werden. Leistungen für Erstausrüstung können ebenfalls nicht übernommen werden (siehe auch [Ziffer 7.6](#)).

Weitere Besonderheiten:

§ 22 Absatz 5 Satz 4 SGB II:

„Leistungen für **Unterkunft und Heizung** werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, **nicht erbracht**, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.“

Aus der Beschlussempfehlung und dem Bericht des Ausschusses für Arbeit und Soziales, Drucksache 16/1696:

„Die Ergänzung in Absatz-2a (jetzt Absatz 5) soll sicherstellen, dass Jugendliche die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.“

Historie:

Für Personen, die vor dem 17.02.2006 eine eigene Wohnung bezogen hatten, galten die vorgenannten Ausführungen nicht.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

4.2 Überprüfung der Angemessenheit des Wohnraumes:

Um den Leistungsempfängern bei der Suche nach angemessenem Wohnraum eine hohe Flexibilität einräumen zu können, beschränkt sich die Prüfung der Angemessenheit der Wohnung ausschließlich auf das Kriterium

→ Höhe der Bruttokaltmiete lt. nachstehender Tabelle.

Hinweis

Der zum 01.08.2016 neu eingefügte § 22 Abs. 10 SGB II eröffnet die Möglichkeit im Rahmen der Festlegung einer Angemessenheitsgrenze eine "Bruttowarmmiete" festzulegen. Hiervon macht die Stadt Solingen derzeit keinen Gebrauch.

Die tatsächliche Wohnungsgröße spielt hierbei eine untergeordnete Rolle, wenn im Ergebnis das o.g. Kriterium erfüllt ist.

"Der Senat folgt insofern dem 7b. Senat des BSG, der im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr 3) im Einzelnen dargelegt hat, wie der Grundsicherungsträger bei der Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten vorzugehen hat. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen. Zunächst ist unter Zugrundelegung der landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen zu ermitteln, welche Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaft angemessen ist. Sonach ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind dabei die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (BSG aaO, RdNr 20).

Auszugehen ist dabei von der sog. Produkttheorie, die letztlich auf das Produkt der angemessenen Wohnfläche mit dem Wohnstandard abstellt, wobei sich dieses Produkt in der Höhe der Wohnungsmiete niederschlägt. Dabei ist als letzter Prüfungsschritt zu ermitteln, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am konkreten Wohnort die Kläger tatsächlich auch die Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können."

Demnach ist bei der Vorlage von Wohnungsangeboten nur auf die Einhaltung der nachfolgenden Werte zu achten (Ermittlung der Werte vgl. [Ziffer 3.1](#)):

Personen im Haushalt	Grundmiete	Kalte Betriebskosten	Höchstmiete
1	249,00 €	88,00 €	337,00 €
2	321,75 €	104,00 €	425,75 €
3	393,60 €	128,80 €	522,40 €
4	457,90 €	163,40 €	621,30 €
5	578,60 €	170,50 €	749,10 €

für jede weitere Person werden 102,15 € zusätzlich berücksichtigt.

Sofern die Voraussetzungen für einen Klimabonus vorliegen sind die Werte der Tabelle zu [Ziffer 3.1.2](#) maßgeblich.

Zu beachten ist, dass die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vom Vermieter in realistischer Höhe kalkuliert wurden, damit bei der Abrechnung keine oder nur eine geringe Nachzahlung zu erwarten ist. Ein Anhaltspunkt für eine zu niedrig kalkulierte Betriebskostenvorauszahlung kann sein, wenn die

Vorauszahlung 5 % unter den - je nach Wohnungsgröße lt. schlüssigem Konzept - gestaffelten Betriebskosten liegt.

Anzahl der Personen	angemessene Betriebskosten/qm	noch realistische Betriebskosten/qm
1	1,76 €	1,67 €
2	1,60 €	1,52 €
3	1,61 €	1,53 €
4	1,72 €	1,63 €
ab 5	1,55 €	1,47 €

In diesen Fällen ist beispielsweise durch Vorlage der letzten Betriebskostenabrechnung die realistische Kalkulation der Vorauszahlung zu überprüfen.

Sollte ausreichend Spielraum zwischen Miete und Betriebskosten lt. Wohnungsangebot und Höchstmiete (inkl. Betriebskosten) bestehen, dass auch bei entsprechender Betriebskostennachzahlung die Höchstmiete nicht überschritten wird, ist diese Überprüfung entbehrlich. Im Einzelfall kann der Anmietung unangemessenen Wohnraums durch den/die 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) bzw. den/die Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3) zugestimmt werden.

Bitte beachten:

Bei der Überschreitung der Wohnungsgröße und bestehender Kostenangemessenheit hinsichtlich der Grundmiete inkl. kalter Betriebskosten, orientiert sich die Übernahme der Heizkosten an der tatsächlichen Größe der Wohnung.

Bei im Ergebnis vorliegender Kostenangemessenheit kann daher ein/e Leistungsempfänger/in eine Wohnung anmieten, die nach Lage oder einzelnen Ausstattungsmerkmalen das sozialhilferechtlich Notwendige überschreitet (= höherer qm-Preis), wenn er/sie sich hinsichtlich anderer Ausstattungsmerkmale oder der Wohnfläche beschränkt; er/sie kann sich bei einem besonders günstigen Quadratmeterpreis auch eine größere Wohnung leisten und – bei Beschränkung in der Fläche – Ausstattungs- und Lagepräferenz verwirklichen.

Bei deutlicher Unterschreitung der Wohnungsgröße nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen ist jedoch stets zu prüfen, ob die Anmietung geboten und auf Dauer ein Bewohnen des Wohnraumes möglich ist. So wäre es z.B. sehr fraglich, ob für eine Familie mit zwei Kindern ein Umzug in eine 50 qm große Wohnung praktikabel ist.

Bei einer Haushaltsgemeinschaft, Wohngemeinschaft bzw. einem Untermietverhältnis ist ebenso zu verfahren (Ermittlung der Werte vgl. Ziffer 3.2).

4.2.1 Haushaltsgemeinschaft:

Personen im Haushalt	Grundmiete	Kalte Betriebskosten	Höchstmiete
2	160,88 €	52,00 €	212,88 €
3	131,20 €	42,93 €	174,13 €
4	114,48 €	40,85 €	155,33 €
5	115,72 €	34,10 €	149,82 €
6	109,58 €	32,29 €	141,88 €

Sofern die Voraussetzungen für einen Klimabonus vorliegen sind die Werte der Tabelle zu Ziffer 3.2.1.1.2 maßgeblich.

4.2.2 Wohngemeinschaft:

und

4.2.3 Untermietverhältnis:

Demnach sind für Alleinstehende (in einer WG oder als Untermieter) die Kosten in Höhe von 337,00 € (Grundmiete = 249,00 € + kalte Betriebskosten = 88,00 €) als angemessen anzusehen.

Soweit Mehrpersonen-Bedarfsgemeinschaften (in einer WG oder als Untermieter) wohnen, gelten die Werte der nachfolgenden Tabelle.

Personen der Bedarfsgemeinschaft innerhalb einer Wohngemeinschaft/ bei Untervermietung	Grundmiete	Kalte Betriebskosten	Höchstmiete
2	321,75 €	104,00 €	425,75 €
3	393,60 €	128,80 €	522,40 €
4	457,90 €	163,40 €	621,30 €
5	578,60 €	170,50 €	749,10 €
6	657,50 €	193,75 €	851,25 €

Sofern die Voraussetzungen für einen Klimabonus vorliegen sind die Werte der Tabelle zu Ziffer 3.1.2 maßgeblich.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

4.3 Anerkennung der Heizkosten (Beratung):

Wird bei der Zusicherung zur Anmietung festgestellt, dass die im Mietvertrag ausgewiesenen Heizkostenvorauszahlungen voraussichtlich zu hoch sein werden, ist der/die Leistungsempfänger/in darauf hinzuweisen, dass das Heizverhalten geprüft werden muss und dass zukünftig die Heizkosten ggf. nur in angemessener Höhe übernommen werden können (bzgl. der Angemessenheit vgl. Ziffer 3.8).

Die Heizkostenvorauszahlungen als auch der Betrag der Endabrechnung ist in Höhe der tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

4.4 Überschreitung der Höchstwerte bei Anmietung von Wohnraum:

Eine Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung, welche das unter Ziffer 4.2 genannte Angemessenheitskriterium nicht erfüllt, ist nur in ganz bestimmten Ausnahmefällen möglich. Ein überschreiten der Höchstwerte ist denkbar, wenn ein erhöhter Bedarf an Wohnfläche besteht. Dies kann der Fall sein, wenn

- behindertengerechter Wohnraum benötigt wird,
- Pflegebedürftigkeit besteht oder ein pflegebedürftiger Angehöriger im Haushalt ist (von Pflegebedürftigkeit ist auszugehen, wenn der betreffenden Person der Pflegegrad 2 zuerkannt wurde),
- besondere Gründe vorliegen, die einen höheren Wohnraumbedarf rechtfertigen (z.B. schwierige/besondere familiäre Situation).

Liegt die Notwendigkeit für eine größere Wohnfläche vor, kann der Wohnraumbedarf für eine zusätzliche Person, also 15 qm mehr, berücksichtigt werden. Dies bedeutet dass bei der Ermittlung der Höchstmiete von einer weiteren – fiktiven – Person auszugehen ist.

Soweit sich die Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft in naher Zukunft erhöhen wird (Zuzug von Familienangehörigen oder Nachwuchs), ist dieser Umstand bei der Überprüfung der Angemessenheit des Wohnraumes zu berücksichtigen.

Eine Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung, die das Angemessenheitskriterium nicht erfüllt, ist im absoluten Ausnahmefall ebenfalls möglich, wenn die Anmietung aus einer Notsituation heraus entstanden ist und die Suche nach angemessenem Wohnraum dem/der Leistungsempfänger/in nicht zugemutet werden konnte.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

4.5 Verfahren Zusicherung/keine Zusicherung:

Die Zusicherung zur Anmietung von Wohnraum erfolgt grundsätzlich durch den/die 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen), den/die Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3). Hierzu befindet sich eine entsprechende Aktenverfügung im Vordruckwesen.

Bitte bei der Untervermietung beachten, dass die Vorlage des Originalmietvertrags für die Wohnung erfolgt. Sollte keine Vorlage erfolgen, kann dies jedoch rechtlich nicht durchgesetzt werden. Die Gestattung des Vermieters zur Untervermietung ist jedoch immer vorzulegen.

Kann einer Anmietung nicht zugestimmt werden (keine akzeptablen Gründe für den Umzug, unangemessene Unterkunftskosten) ist der/die Leistungsberechtigte unmissverständlich darauf hinzuweisen, dass er/sie ohne die erfolgte Zusicherung keinen Anspruch auf die volle Mietübernahme hat und nur die bisher gezahlten Unterkunftskosten bzw. keine Unterkunftskosten (U 25) anerkannt und übernommen werden können (= Bruttowarmmiete). Ebenfalls besteht kein Anspruch auf die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten als auch der Kautions bzw. der Genossenschaftsanteile. Darüber hinaus ist ihm/ihr mitzuteilen, dass ggf. durch den Umzug entstehende Mietschulden nicht übernommen werden können (§ 22 Absatz 8 bzw. Absatz 9 SGB II, § 36 Absatz 1 bzw. Absatz 2 SGB XII (vgl. hierzu auch **Ziffer 4**).

Werden nur gedeckelte (oder keine) Mietkosten übernommen und treten zu erwartende Mietschulden nicht ein – dies ist nur dann von Belang, wenn eine erhebliche Differenz zwischen der übernommenen und der tatsächlichen Miete besteht – ist zu prüfen, ob die Mieten in tatsächlicher Höhe gezahlt wurden und ob sich hieraus ggf. leistungsrechtliche Konsequenzen ergeben (objektiv ist der/die Leistungsempfänger/in finanziell nicht in der Lage die Differenz zu tragen, er/sie kann jedoch nicht nachweisen, wie die Finanzierung erfolgt); in einem solchen Fall bestehen erhebliche Zweifel an der Hilfebedürftigkeit. Die Überprüfung sollte nach 6 Monaten erfolgen, beim Alg-II Bezug mit Beginn des neuen Bewilligungsabschnittes.

Bitte beachten:

**Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch
Bundestagsdrucksache 17/3404**

Zu Absatz 4

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 22 Absatz 2. Nicht übernommen wurde in Satz 2 das Wort „nur“. Damit soll klargestellt werden, dass der kommunale Träger eine Zusicherung auch dann erteilen kann, wenn der Umzug nicht erforderlich war.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

5. Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten:

Bitte beachten:

Soweit es sich um Mischfälle handelt (Leistungsträger Jobcenter Solingen, SD 50-2, SD 50-3) ist die Verfahrensweise abzustimmen.

Nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 und Absatz 2 SGB XII sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. übersteigen die Kosten den angemessenen Umfang, erfolgt eine Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen solange es dem/der Leistungsempfänger/in nicht zuzumuten ist, durch geeignete Maßnahmen die Unterkunftskosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

Die Überprüfung der Angemessenheit eines bereits vor dem Leistungsbezug vorhandenen Wohnraumes beschränkt sich - wie bei Neuankmietung - auf die Einhaltung der Bruttokaltmiete.

Eine Übernahme der unangemessenen Unterkunftskosten - auch über 6 Monate hinaus - kann dann erfolgen, wenn hierfür besondere Gründe vorliegen.

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Soweit die Miete für eine Wohnung unangemessen ist, ist vor einer Umzugsaufforderung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen. Hierbei werden die voraussichtlich notwendigen Leistungen im Zusammenhang mit einem Umzug, nämlich

- Leihwagen und Fremdhelfer bzw. (im Regelfall nur bei Leistungsempfängern SGB XII) Kosten Umzugsunternehmen,
- Renovierungspauschale - Einzugsrenovierung - ,
- eine zusätzliche Warmmiete für den Umzugsmonat (bewohnte Wohnung),

den Kosten die sich aus der Differenz zwischen der tatsächlichen Bruttokaltmiete und der angemessenen Bruttokaltmiete, bezogen auf einen Zeitraum von 36 Monaten ergibt, gegenüber gestellt.

Ist der Aufwand bezogen auf den Umzug höher, ist ein Umzug unwirtschaftlich.

Eine Berücksichtigung von warmen Betriebskosten unterbleibt, weil diese je nach Heizungsart differieren und daher keine gefestigten Erkenntnisse vorliegen. Die Kautions/die Genossenschaftsanteile ist/sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da die Gewährung - wenn - darlehensweise erfolgt.

Beispiel:

Eine Einzelperson bewohnt eine Wohnung, deren Bruttokaltmiete mit 15,00 € über der Höchstmiete liegt. Bezogen auf einen Zeitraum von 36 Monaten ermittelt sich ein übersteigender Betrag in Höhe von **540,00 €**.

Pauschalierte Ermittlung der umzugsbedingten Kosten:	
Leihwagen*:	90,00 €
Helfer*: 2 x Bewirtungspauschale (20,00 €)	40,00 €
Renovierungskostenpauschale*:	120,00 €
warme Doppelmiete (bewohnte Wohnung):	426,00 €
Summe:	676,00 €
übersteigender 36 Monatsbetrag:	540,00 €
* Die Staffelung nach Haushaltsgrößen ist dem Berechnungsvordruck zu entnehmen.	

Demnach wäre ein Umzug unwirtschaftlich und es ist von einer entsprechenden Aufforderung abzusehen.

Bitte beachten:

Die Ermittlung der Beträge für die Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt keinen Anspruch auf die einzelnen Bedarfe dar, sie dient lediglich zur Feststellung einer

voraussichtlichen Grenze, aufgrund der von einer Umzugsaufforderung abgesehen werden kann.

In der Leistungsakte ist an geeigneter Stelle (Aktendeckel, Übersichtsbogen) bzw. in AKDN-sozial (Reiter Unterkunft = Memofeld bzw. Vermerk in der Falldokumentation) ein Hinweis auf die erfolgte Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen.

Soweit Mieterhöhungen bzw. Änderung der Personenzahl im Haushalt erfolgen, ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung wie vorgenannt erneut vorzunehmen.

Neben der Prüfung der Unwirtschaftlichkeit können nach Einzelfallprüfung die nachfolgenden Tatbestände (nicht abschließend) wegen Unzumutbarkeit ein Absehen von der Aufforderung zum Umzug bedingen:

- verstorbene Familienangehörige werden bei der Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten für weitere 12 Monate berücksichtigt (die Aufforderung zur Mietsenkung erfolgt nach 6 Monaten),
- es besteht erhöhter Wohnraumbedarf (behindertengerechte Wohnung, pflegedürftiger Angehöriger),
- besondere Gründe:
 - der Wechsel der Wohnung würde die Chancen am Arbeitsmarkt verschlechtern (z.B. Kindesbetreuung wird durch Wohnungsumfeld – Nachbarn, Verwandte – sichergestellt),
- die Leistungsbezieher scheiden mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres aus dem Leistungsbezug aus (z.B. Arbeitsaufnahme, Beendigung des Erziehungsurlaubs, Bezug von Altersrente),
- der Wechsel der Wohnung würde eine besondere Härte darstellen. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe die angemessenen Unterkunftskosten überschritten werden (Beispiel: langjährige Integration in das Wohnungsumfeld),
- aufgrund des hohen Alters und/oder des Gesundheitszustandes ist ein Wohnungswechsel nicht mehr zumutbar/vertretbar,
- es handelt sich um eine pflegebedürftige Person, in deren Wohnumfeld auch die Person wohnt, die die Pflege übernimmt, wodurch eine Heimaufnahme vermieden werden kann.

Verfahren bei bereits laufenden Fällen ab dem 01.01.2017 → Bestandsschutzfälle beachten.

Bitte beachten:

Ab dem 24.09.2015 erfolgt bis auf weiteres - aufgrund der durch die erhöhte Wohnungsnachfrage von anerkannten Asylbewerbern/Flüchtlingen - bei Weiterbewilligungsanträgen nur dann eine Überprüfung der Unterkunftskosten, wenn gleichzeitig eine Mietänderung angezeigt wird.

→ gültig ab 22.04.2016 Übergangsregelung für die Anerkennung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsbezieher im Rechtskreis SGB II und SGB XII.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

5.1 Reduzierung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Teil:

Bei Antragstellern, die unangemessen teuren Wohnraum bewohnen und bei denen keine Ausnahmetatbestände vorliegen, werden also vorerst die tatsächlichen Unterkunftskosten bei der Berechnung der Leistung berücksichtigt. Die Leistungsbezieher erhalten jedoch eine schriftliche Mitteilung (eingestellt im Vordruckwesen), aus der hervorgeht, dass nach Ablauf von 6 Monaten nur noch Unterkunftskosten in angemessenem Umfang berücksichtigt werden.

Der/die Leistungsbezieher/in wird dabei nicht aufgefordert, die Wohnung zwangsläufig aufzugeben.

Stattdessen werden folgende Möglichkeiten aufgezeigt:

- Erhaltung der Wohnung durch Zahlung des unangemessenen Teils der Unterkunftskosten aus eigenen Mitteln (z.B. freizulassendes Einkommen, Freibetrag bei Erwerbseinkommen, Vermögen unterhalb der Vermögensschongrenze),
- Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung (bzgl. Ermittlung der Einnahmen aus Untervermietung s. Ziffer 2.5.2) oder Bildung einer Wohngemeinschaft,
- Senkung der Grundmiete durch den Vermieter.

Weitere Hilfestellung:

- Anmietung einer angemessenen Wohnung. Hierbei wird aufgezeigt, welche Hilfestellungen durch den Leistungsträger erfolgen können (Übernahme von Umzugs-, Wohnungsbeschaffungskosten, Übernahme einer Kautions oder von Genossenschaftsanteilen),
- Hinweis auf die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe (Wohnungstauschbörse, Wohnungsvergabe).

Gleichzeitig erhalten die Leistungsbezieher Gelegenheit, Gründe zu nennen, die gegen die Absenkung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Umfang sprechen.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen in welcher Höhe die Höchstsätze überschritten werden. Ob von einer Aufforderung zur Mietsenkung abgesehen werden kann entscheidet dann im Einzelfall der/die 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) bzw. der/die Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3).

Es ist also zu unterstellen, dass es den Leistungsempfängern möglich ist während eines Zeitraumes von sechs Monaten eine andere angemessene Unterkunft zu finden, bzw. die unangemessenen Unterkunftskosten durch Untervermietung oder auf andere Weise zu senken. Die 6-Monatsfrist ist eine Regelhöchst-, keine Überlegungs- oder Mindestfrist. Im Regelfall sind daher die Unterkunftskosten nach Ablauf der 6-Monatsfrist auf die Höchstmiete abzusenken. **Eine Absenkung ist bei der Grundmiete vorzunehmen.**

Eingabe in AKDN-sozial:

UKS M 111 - Kürzung wegen Unangemessenheit

UKS M 113 - sonstige Kürzung

UKS M 114 - Kürzung wegen nicht genehmigtem Umzug

Davon kann abgesehen werden (einräumen einer Fristverlängerung), wenn der/die Leistungsempfänger/in nachvollziehbare Gründe vortragen kann, warum eine Reduzierung der Unterkunftskosten nicht möglich war.

Grundsätzlich ist nach der Aussage im schlüssigen Konzept ausreichend Wohnraum vorhanden.

Sollte im Einzelfall die Wohnungssuche erfolglos sein, kann auch durch den Stadtdienst Wohnen - Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe - ein Nachweis der erfolglosen Wohnungssuche im Einzelfall erfolgen.

Dieser kann aufgrund seiner Marktübersicht der/dem vorsprechenden Leistungsempfänger/in eine Bestätigung ausstellen, ob auch aus Sicht des SD 64 zurzeit keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Dieses „Testat“ wird als ausreichender Beleg für die Bemühungen des Leistungsempfängers gewertet und führt zu einer Fristverlängerung zur Senkung der Unterkunftskosten, in der Regel für 3 Monate.

Weitere Gründe können sein (nicht abschließend):

- eigene Erkrankung,
- Erkrankung von Familienangehörigen,
- Ausscheiden aus dem Leistungsbezug (z. B. wegen anstehender Arbeitsaufnahme, anstehendem Rentenbezug o.ä.),
- Auflagen oder Einreden des JugendhilfeTrägers (SD 51-4),

- Großfamilie mit schwierigem sozialem Umfeld,
- Person ist aufgrund ihrer schwierigen Persönlichkeit nicht mietfähig.

Eine einzuräumende Fristverlängerung ist mit dem/der 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) bzw. dem/der Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3) abzusprechen. Die Fristverlängerung sollte nicht über einen Zeitraum von weiteren 6 Monaten hinausgehen.

Über eine darüber hinausgehende Fristverlängerung entscheidet der Sachgebietsleiter (Jobcenter Solingen) bzw. der Abteilungsleiter (SD 50-2, SD 50-3).

Hinweis SGB II:

Die Mietsenkung ist in AKDN entsprechend zu erfassen.

Hinweis SGB XII, 4. Kapitel:

Der Bewilligungszeitraum ist entsprechend zu befristen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

5.2 Reduzierung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Teil bei ausschließlicher Gewährung von einmaligen Leistungen nach § 24 SGB II, § 31 SGB XII:

Nach § 24 Absatz 3, Satz 3 SGB II, § 31 Absatz 2 SGB XII werden Leistungen auch erbracht, wenn die Leistungsberechtigten keine Regelsatzleistungen benötigen, den Bedarf jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können → Dienstliche Mitteilungen zu § 24-0 SGB II und § 31-1 SGB XII

Wird bei der Bedarfsermittlung festgestellt, dass ein Anspruch auf die Leistung nur deshalb besteht, weil die Mietkosten unangemessen hoch sind, ist die beantragte Leistung in der zustehenden Höhe einmalig zu gewähren.

Dem/der Antragsteller/in ist jedoch im Bewilligungsbescheid mitzuteilen, dass zukünftig nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft bei der Bedarfsermittlung Berücksichtigung finden können. Dies kann dann zur Folge haben, dass lediglich ein gekürzter Anspruch oder kein Anspruch auf die beantragte Leistung besteht (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu [Ziffer 5](#) und [Ziffer 5.1](#)).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

5.3 Reduzierung der Unterkunftskosten bei Sanktionierung:

Medieninformation Nr. 13/13 (Urteil BSG vom 23.05.2013 - B 4 AS 67/12 R -)

Mietkosten bei Sanktion gegen einen in Bedarfsgemeinschaft lebenden 22-jährigen SGB II-Bezieher

Die Klägerin lebte mit ihrem minderjährigen Sohn und zumindest zeitweise dem 22-jährigen Sohn D zusammen. Sie bezogen SGB II-Leistungen für Unterkunft- und Heizaufwendungen (KdU) in Höhe der tatsächlichen Miet- und Nebenkosten von 526,50 Euro. Nach mehreren Sanktionen wurden D diese Leistungen in der Zeit vom 1. Februar bis 30. April 2009 vollständig entzogen. Hintergrund ist die Regelung des § 31 Abs 5 Satz 2 SGB II aF, nach der das Arbeitslosengeld II für unter 25-Jährige bei wiederholten Pflichtverletzungen (zB Weigerung der Aufnahme oder Fortführung einer zumutbaren Arbeit, Ausbildung oder Maßnahme) um 100 vom Hundert gemindert wird. Für den Zeitraum vom 1. Februar bis 30. April 2009 bewilligte der SGB II-Träger die Leistungen für die gesamte Bedarfsgemeinschaft neu, berücksichtigte bei der Klägerin und dem minderjährigen Sohn wie bisher einen KdU-Anspruch nach dem sog "Kopfteilprinzip" in Höhe von jeweils 175,50 Euro (1/3 von 526,50 Euro) und setzte den Anteil von D mit "0 Euro" fest. D ging nicht gegen die Leistungskürzung vor. Die Klägerin und ihr minderjähriger Sohn wandten im Sozialgerichtsverfahren ein, dass die tatsächlichen Mietkosten nur noch zu zwei Dritteln übernommen würden.

Der 4. Senat des Bundessozialgerichts hat am Donnerstag, dem 23. Mai 2013, die entsprechenden Entscheidungen der Vorinstanzen bestätigt. Die Klägerin und ihr minderjähriger Sohn können jeweils weitere Leistungen für KdU in Höhe von 87,75 Euro beanspruchen. Infolge des sanktionsbedingten Wegfalls des Anteils für D haben sich die von ihnen tatsächlich zu tragenden Wohnungsaufwendungen erhöht. Dieser Bedarf ist nach § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen. Die Vorschrift sieht keine nur anteilige Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung bei der Nutzung einer Wohnung durch mehrere Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft vor.

Zwar ist für den Regelfall davon auszugehen, dass die KdU unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen sind. Dies gilt jedoch trotz gemeinsamer Nutzung einer Wohnung ausnahmsweise nicht, wenn bedarfsbezogene Gründe eine Abweichung vom Kopfteilprinzip erforderlich machen. Dies ist hier der Fall. Fraglich ist zwar, ob der beklagte SGB II-Träger berechtigt war, die Leistungen für D vollständig zu kürzen. Einen möglichen Anspruch des D konnten die Klägerin und ihr minderjähriger Sohn jedoch nicht als "bereite Mittel" realisieren. Für den hier streitigen Zeitraum von drei Monaten muss ihr erhöhter Bedarf daher durch weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung ausgeglichen werden.

Soweit der SGB II-Träger vorträgt, dass die Sanktion damit teilweise ins Leere laufe, hat dies keine Bedeutung für die Individualansprüche der beiden Kläger. Die Klägerin zu 1 ist aufgrund der im SGB II vorgesehenen Bedarfsgemeinschaft mit ihrem volljährigen Sohn bereits zum Einsatz ihres Einkommens auch für ihn verpflichtet. Eine faktische "Mithaftung" für ein nach dem SGB II sanktioniertes Fehlverhalten des volljährigen Sohnes sieht das SGB II jedoch nicht vor.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

6. Verfahren bei unangemessenen Heizkosten:

Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch
Bundestagsdrucksache 17/3404

Zu § 22 Absatz 1 SGB II

Satz 1 und 2 entsprechen dem bisherigen Recht. Satz 3 wurde entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts klarstellend um die Wörter „und Heizung“ ergänzt. **Die Regelhöchstfrist von sechs Monaten gilt demnach auch für unangemessene Aufwendungen für die Heizung.**

Daher sind auch unangemessene Heizkosten - im Regelfall für sechs Monate - wie oben ausgeführt zu übernehmen!

Bitte beachten:

Bei einer Neuanmietung resultieren die Vorauszahlungen für Heizkosten aus dem Heizverhalten des Vormieters, was dem/der Leistungsempfänger/in nicht angelastet werden kann. Die Heizkostenvorauszahlungen sind daher bis zur Endabrechnung anzuerkennen und zu übernehmen.

Liegen keine Gründe vor, die höhere Heizkosten rechtfertigen – die Höhe der Heizkosten ist also auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen (siehe [Ziffer 3.8](#)) – sind zukünftig nur noch Vorauszahlungen in angemessener Höhe zu berücksichtigen.

Bitte beachten:

Bei zentraler Warmwasserversorgung sind die Warmwasserkosten bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten herauszurechnen (siehe [Ziffer 3.7](#)).

Begleitet der/die Leistungsempfänger/in den offenstehenden Betrag der nicht übernommenen Heizkosten und kann hierdurch der Lebensunterhalt im laufenden Monat nicht sichergestellt werden, ist zu prüfen, ob ein Darlehen nach [§ 24 Abs. 1 SGB II](#) bzw. [§ 37 Abs. 1 SGB XII](#) gewährt werden kann.

Hinweis SGB II:

Bei der Leistungsgewährung für den verbleibenden Monatszeitraum ist sicherzustellen dass den Leistungsberechtigten die notwendigen Regelsatzleistungen (Lebensmittel, Körperpflege) in Höhe von 46 % der Regelbedarfsstufe 1 zur Verfügung stehen. **Formel:** Regelbedarf/30 x 39/100 x Anzahl der verbleibenden Tage im Monat.

Wurde wegen offener Rechnungsbeträge die Sperrung der Energieversorgung angedroht oder die Sperrung bereits vollzogen, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII vorliegen (s. hierzu [Ziffer 11](#)).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7. Leistungen bei Anmietung /Umzug:**7.1 Wohnungsbeschaffungskosten/Kaution/Genossenschaftsanteile:****7.1.1 Wohnungsbeschaffungskosten:**

Zu den **Wohnungsbeschaffungskosten** zählen monatlichen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind, wie z.B. die durch den Umzug übergangsweise ggf. entstehenden doppelten Mietbelastungen (vgl. hierzu auch [Ziffer 7.3](#)) und notwendige Fahrtkosten für eine Wohnungsbesichtigung. Hierzu zählen auch **Eintrittsgelder** bei Genossenschaften (= Erwerb einer Mitgliedschaft) und Abstandszahlungen. Die Übernahme von Maklergebühren (auch Provision oder Courtage genannt) ist rechtlich nicht möglich. Zum 01.06.2015 wurde das Bestellerprinzip eingeführt. Seitdem haben die Vermieter die Kosten des von ihnen bestellten Maklers zu übernehmen. Eine Abwälzung auf den Mietinteressenten ist rechtlich nicht zulässig. Eine Maklergebühr hat der Mieter nur dann zu leisten, wenn er selbst den Makler beauftragt hat und der Nachweis, dass ein Mietverhältnis in Folge dessen zustande gekommen ist, erbracht worden ist. Eine leistungsrechtliche Berücksichtigung dieser verbleibenden Ausnahme scheidet in aller Regel aus, da derzeit ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung steht und das Einschalten eines Maklers als nicht erforderlich angesehen wird. Ausnahme vom Grundsatz kann sein, wenn eine Großfamilie – hier verfügt der Wohnungsmarkt derzeit nicht über ausreichende Wohnungsangebote – Wohnraum sucht(!).

Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie notwendig und unumgänglich sind. Wird eine Übernahme bejaht, sind sie in der Regel als Beihilfe zu übernehmen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.1.2 Kaution:

Der Vermieter kann mit dem Mieter vereinbaren, eine Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gem. § 551 BGB zu leisten (Kaution).

Die Kaution ist der Höhe nach begrenzt.

Obergrenze ist das Dreifache der monatlichen Grundmiete; Betriebskosten finden hier keine Berücksichtigung. Anders verhält es sich aber bei einer festen Warmmiete (Pauschalmiete); die darin enthaltenen „kalten und warmen Betriebskosten“ gehören dann zur Miete. Die Kaution beträgt in einem solchen Falle das Dreifache der gesamten Pauschalmiete. Im Mietvertrag muss bestimmt werden, in welcher Höhe und in welcher Art die Sicherheit zu leisten ist, ferner, welche Ansprüche des Vermieters hierdurch gesichert werden sollen. Die Sicherheitsleistung kann nicht nur in der Überlassung eines Geldbetrages (Barkaution), sondern auch auf andere Weise, z. B. durch Bürgschaft, vereinbart werden (§ 232 BGB). In allen Fällen, in denen der Mieter eine Geldsumme zur Verfügung zu stellen hat, ist er zur Zahlung in drei Raten berechtigt. Die erste Rate wird zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Für den Fall der Barkaution ist der Vermieter verpflichtet, diese verzinslich auf ein Sonderkonto anzulegen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Barkaution einschließlich der Zinsen zurückzuzahlen, sofern keine Ansprüche der in der Sicherheitsabrede genannten Art (z. B. rückständige Miete, Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen) bestehen. Nach der Rechtsprechung steht dem Vermieter zwar eine gewisse Zeit zur Prüfung und Überlegung zu, allzu lange (nicht mehr als 6 Monate) darf er mit der Abrechnung aber nicht warten.

Die Kaution dient im öffentlich geförderten (preisgebundenen) Wohnungsbau nur zur Sicherung von Ansprüchen aus Schäden am Mietobjekt/Schönheitsreparaturen (§ 9 Abs. 5 WobindG). Im freifinanzierten (nicht preisgebundenen) Wohnungsbau kann die Kaution auch zur Sicherung von möglichen Mietforderungen dienen.

Übernahme von Mietkautionen – darlehensweise Hilfestellung –

Gemäß § 22 Absatz 6 SGB II, § 35 Absatz 2 SGB XII können Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger als Darlehen übernommen werden.

Die Kaution ist anteilig pro Mieter/in im Haushalt zu gewähren. Mieter/in ist, wer im Mietvertrag als solcher genannt wird und unterschrieben hat.

Besondere Beachtung: Mischfälle (SGB II/SGB XII/AsylbLG).

Bei der Übernahme einer Mietkaution ist der Bescheid aus dem Vordruckwesen zu verwenden. In einer Anhörung (Verhandlungsniederschrift) sind dem/der Leistungsempfänger/in die Darlehensmodalitäten zu vermitteln. Der Bescheid ist von dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in zu unterschreiben; die Zusicherung zur Anmietung wurde vorher schon von dem/der zuständigen 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) dem/der zuständigen Gruppenleiter/in (SD 50-2, SD 50-3) erteilt. (Kopie an Vorzimmer SD-Leiter Jobcenter Solingen/SD 50-3; dort werden die Daten zusätzlich in einer Tabelle erfasst).

Hinweis SGB XII:

Ferner ist von dieser Verfügung eine Kopie in einem im Sachgebiet geführten Ordner abzuheften, um so sicherzustellen, dass Rückzahlungen des Vermieters auch nach längeren Zeiträumen noch zugeordnet werden können.

Erfolgte eine Erstattung des/der Leistungsempfängers/in, ist darauf zu achten, dass die, dem Vermieter übersandte Abtretung, zurückgenommen wird.

Wichtig: Der Darlehensbescheid ist erst nach der Überweisung der Kaution auszuhändigen bzw. zu versenden.

Zusätzlich hat der/die Leistungsempfänger/in seine/ihre Forderung gegen den Vermieter – zur Absicherung des Darlehens – abzutreten. Die Abtretung befindet sich ebenfalls im Vordruckwesen.

Berücksichtigung von Zinsen und Dividenden

Einnahmen aus Zinsen und Dividenden sind Einkommen, welches bei einem Zufluss - evtl. unter Berücksichtigung von Freibeträgen (Absetzung von Versicherungsbeiträgen) - bedarfsmindernd anzurechnen ist.

Hinweis: Sonderregelung für den Personenkreis Viertes Kapitel SGB XII → § 43 SGB XII.

Hinweis SGB II:

Neu ab 01.04.2011: Grundsätzlich können alle darlehensweise gewährten Leistungen nach → § 42a SGB II aufgerechnet werden.

Hinweis SGB XII:

Eine ratenweise Einbehaltung bzw. Aufrechnung des Darlehens während des Leistungsbezugs ist nicht zulässig. Eine freiwillige Rückzahlung des/der Leistungsempfängers/in ist immer möglich. Hier ist aber zu beachten, dass nicht über den Forderungseinzug (für die Dauer des Leistungsbezugs) gemahnt wird.

Das Darlehen ist zurückzuzahlen, wenn der/die Leistungsempfänger/in wirtschaftlich dazu in der Lage ist bzw. spätestens dann, wenn der Vermieter die Kaution erstattet (der/die Leistungsempfänger/in zieht aus = Erstattung des Vermieters an den Leistungsträger aufgrund der erfolgten Abtretung).

Hat der/die Leistungsempfänger/in für die bisherige Wohnung eine Kaution aus Eigenmitteln gezahlt und fließt ihm/ihr diese Kaution wieder zu, besteht in dieser Höhe kein Bedarf für eine Mietkaution. Dem/der Leistungsempfänger/in kann zugemutet werden, die Erstattung aus der Kaution wieder als solche anzulegen. Fließt ihm/ihr die Rückzahlung nicht rechtzeitig zu, besteht zwar ein Bedarf; zur Sicherung des dann zu gewährenden Darlehens ist aber nicht nur die Abtretung des Anspruchs gegenüber dem jetzigen Vermieter, sondern auch gegenüber dem bisherigen Vermieter zu fordern. Bei einem Eigentümerwechsel

bleibt der alte Vermieter zur Auskehrung der Kaution verpflichtet, wenn die Kaution an den neuen Vermieter weitergeleitet wurde (Urteil BGH v. 24.03.1999, XII ZR 124/97). Da der alte Vermieter in Ausnahmefällen von dieser Verpflichtung befreit sein kann, ist der neue Vermieter über die Kautions- und die daraus resultierenden Rückerstattungsansprüche zu unterrichten.

Von der Abgabe einer Bürgschaftserklärung ist z. Zt. generell Abstand zu nehmen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.1.3 Anteile für Wohnungsgenossenschaften:

Um dem/der Leistungsempfänger/in den Bezug einer preisgünstigen Wohnung zu ermöglichen, sind ggf. Geschäftsanteile von Wohnungsgenossenschaften zu übernehmen, wenn gewährleistet ist, dass er/sie innerhalb kurzer Frist dort eine Wohnung erhalten kann. Die Übernahme erfolgt ebenfalls im Rahmen eines Darlehens. Der entsprechende Bescheid ist in den Vordrucken eingestellt.

Darlehensnehmer bei Genossenschaftsanteilen kann nur der Genosschafter sein. Besondere Beachtung: Mischfälle (SGB II/SGB XII/AsylbLG).

Hinweis SGB II:

Neu ab 01.04.2011: Grundsätzlich können alle darlehensweise gewährten Leistungen nach [§ 42a SGB II aufgerechnet werden](#)

Hinweis SGB XII:

Auch diese Leistung kann mit der lfd. Leistung nicht aufgerechnet werden. Die Verfahrensweise hat wie unter Kaution beschrieben zu erfolgen (siehe [Ziffer 7.1.2](#)).

Neben der Zahlung von Anteilen sind darüber hinausgehende Kautionszahlungen regelmäßig ausgeschlossen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.1.4 Vermögenseinsatz nach § 42 a Abs. 1 SGB II:

Nach [§ 42a Abs. 1 SGB II](#) hat der/die Leistungsempfänger/in Vermögen nach [§ 12 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 1a und Nr. 4 SGB II](#) einzusetzen, bevor eine Darlehensgewährung nach [§ 42a Abs. 1 i. V. m. § 22 Abs. 6 SGB II](#) erfolgen kann.

Das SGB II regelt das Schonvermögen wie folgt:

- bei Volljährigen: Grundfreibetrag in Höhe von 150 € pro Lebensjahr - aber mindestens 3100 € (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II),
- bei Minderjährigen: Grundfreibetrag in Höhe von 3100 € für jedes hilfebedürftige minderjährige Kind - (§ 12 Abs. 2 Nr. 1a SGB II),
- Freibetrag für notwendige Anschaffung (750,00 € pro Hilfebedürftigem der BG) - (§ 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.2 Wegzug in andere Gemeinden / Zuzug aus anderen Gemeinden:

Beim Wegzug in andere oder Zuzug aus anderen Gemeinden gilt:

§ 22 Absatz 4 SGB II

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Drucksache 18/8041

Zu Buchstabe c

Zu § 22 Absatz 4

Bislang soll vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft eine Zusicherung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers eingeholt werden. Der künftig zuständige Träger ist zu beteiligen. Die Regelung hat sich in der Praxis nicht bewährt, weil der bisher örtlich zuständige kommunale Träger sich zunächst bei dem für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger hinsichtlich dessen Kriterien für die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung informieren musste, um dann eine eigenständige Entscheidung in Anwendung der Angemessenheitskriterien des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu treffen. Zudem hat sich als problematisch herausgestellt, dass der für die neue Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger dann zunächst an die Entscheidung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers gebunden ist. Problematisch kann es auch sein, wenn solche Entscheidungen innerhalb kürzester Zeit getroffen werden müssen.

Geregelt wird daher, dass der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger künftig für die Entscheidung über die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig ist. Er kann die Angemessenheit vor Ort besser beurteilen und ist, soweit die Übernahme einer Mietkaution begehrt wird, ohnehin von der leistungsberechtigten Person zu kontaktieren.

Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt. Fehlende Erforderlichkeit des Umzuges führt ohnehin nicht dazu, dass die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung am neuen Ort der Unterkunft beschränkt werden könnte. Die Entscheidung über die Zusicherung der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann daher künftig ohne Abstimmung der jeweils zuständigen kommunalen Träger erfolgen.

Eine fehlende Erforderlichkeit des Umzuges wirkt sich nur bei der Anwendung des [§ 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II](#) aus, der nur für Umzüge innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines kommunalen Trägers Rechtswirkung entfaltet. Zudem ist die Erforderlichkeit des Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten nach [§ 22 Absatz 6 SGB II](#), die ohnehin von dem für die bisherige Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger getragen werden. Die Erforderlichkeitsprüfung im Rahmen der Zusicherung für die Anerkennung der Angemessenheit der Aufwendungen am neuen Wohnort kann daher aus Vereinfachungsgründen komplett entfallen.

Erfolgt eine Zusicherung trägt die abgebende Gemeinde die Wohnungsbeschaffungskosten (vgl. [Ziffer 7.1.1](#)) und die Umzugskosten (vgl. [Ziffer 7.4](#)).

Die annehmende Gemeinde zahlt die Kaution bzw. übernimmt die Anteile für die Wohnungsgenossenschaft (vgl. [Ziffer 7.1.2](#) und [Ziffer 7.1.3](#)). Hinsichtlich der ggf. beantragten Kosten für eine Wohnungserstaussattung ist die Zuständigkeit der annehmenden Gemeinde gegeben (s. hierzu [Ziffer 7.6](#)).

Im SGB XII findet sich keine gleichlautende Regelung. Um jedoch eine einheitliche Verfahrensweise zu gewährleisten, wird bei Zuzug bzw. Wegzug ebenso verfahren.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.3 Kündigungsfristen/Zahlung von Doppelmieten:

Die vertragsgemäße Beendigung eines Mietverhältnisses durch den Mieter ist grundsätzlich nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist zulässig. Nach [§ 573c BGB](#) ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Daher ist die Zahlung von **Doppelmieten** - für die neue und die alte Wohnung - möglich (z.B. auf Veranlassung des Leistungsträgers wird eine neue und angemessene Wohnung angemietet und der bisherige Vermieter besteht auf die Einhaltung der Kündigungsfrist; die Doppelzahlung ist für die gesamte - nicht vom Leistungsempfänger beeinflussbare - Kündigungsfrist zu übernehmen).

Hierbei handelt es sich um Unterkunftskosten nach [§ 22 Abs. 6 SGB II](#), [§ 35 Abs. 2 SGB XII](#) (Wohnungsbeschaffungskosten).

Hinweis SGB II:

Zahlbarmachung in AKDN-sozial Reiter Leistung mit Befristung. Zu verwenden ist der **HAS 270** (es erfolgt keine Erstattung des Bundes).

Hinweis SGB XII:

Zahlbarmachung in AKDN-sozial Reiter Leistung mit **HAS 230**.

In der Regel gilt auch für Altverträge die Kündigungsfrist von 3 Monaten!
Ausnahme: Verträge Staffelmiete, alte Indexmietverträge.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.4 Umzugskosten:

Bitte beachten:

Leistungen nach § 16 Absatz 1 SGB II (Mobilitätshilfen im Bereich der Leistungen zur Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung) gehen den Leistungen nach § 22 Absatz 6 SGB II vor. Zur Abklärung evtl. Ansprüche ist Rücksprache mit dem/der persönlichen Ansprechpartner/in, dem/der Fallmanager/in zu halten.

Gemäß § 22 Absatz 6 SGB II, § 35 Absatz 2 SGB XII können Umzugskosten nur bei vorheriger Zusicherung zur Wohnungsanmietung übernommen werden.

"Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II ist nicht Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II. Die Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs.6 SGB II setzt nur voraus, dass vor der vertraglichen Begründung der zu übernehmenden Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten eine Zusicherung hinsichtlich dieser Kosten erteilt wurde (vgl. hierzu LSG NRW, Beschluss vom 03.07.2009 - L 19 B 138/09 AS ER und 03.09.2010 - L 19 AS 1085/10 B ER). Die Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II ist nicht inhaltlich identisch mit der nach § 22 Abs. 6 SGB II. Aus der Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II folgt auch nicht zwangsläufig, dass eine Zusicherung hinsichtlich der Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II zu erfolgen hat."

Zur Kostenträgerschaft bei Wegzug/Zuzug vgl. [Ziffer 7.2](#).

Nach allgemeiner Lebenserfahrung ist davon auszugehen, dass jede/r Leistungsempfänger/in Bekannte und/oder Verwandte hat, die bei einem Umzug unentgeltlich behilflich sein können bzw. einen Umzug durchführen können. Ebenso Kinder/Enkel für einen Umzug älterer, behinderter oder pflegebedürftiger Leistungsempfänger.

für Helfer - die nicht dem engeren Familienkreis zugerechnet werden können - kann ein Betrag in Höhe von 20,00 € für die Beschaffung von Speisen und Getränken als Anerkennung für die Hilfeleistung übernommen werden.

Soweit die Inanspruchnahme von Helfern erfolgt, ist von folgendem Bedarf auszugehen:

- Wohnungen bis 65 qm = 2 Helfer
- Wohnungen bis 95 qm = 3 Helfer
- Wohnungen bis 125 qm = 4 Helfer
- Wohnungen > 125 qm = 6 Helfer

Darüber hinaus beschränkt sich die Leistung zunächst grundsätzlich nur auf die zur Verfügungsstellung eines Leihwagens.

Hierzu ein Auszug: LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 27.11.2012 - L 5 AS 902/12 B ER

"...
b. Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten ist begrenzt durch deren Angemessenheit. Der Leistungsempfänger hat alles zu tun, um seine Hilfebedürftigkeit zu verringern. Er ist daher gehalten, grundsätzlich den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen. Lediglich wenn der Umzug wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst vorgenommen oder durchgeführt werden kann, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht kommen. Erstattungsfähig sind für einen in Eigenregie durchgeführten Umzug insbesondere Aufwendungen für Mietwagen, Anmietung von Umzugskartons sowie Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehörige und Bekannter (BSG, Urteil vom 6. Mai 2010, B 14 AS 7/09 ER (14)).
..."

Im Regelfall sollte ein Umzug mit einem Fahrzeug bis zu 3,5 t durchgeführt werden. In diesem Fall ist eine Kostenübernahmeerklärung an die Firma Falk Dornseifer, Lüneckschloßstraße 9, 42657 Solingen zu fertigen.

Sollte in begründeten Einzelfällen ein Fahrzeug über 3,5 t (in der Regel Umzüge in eine andere Gemeinde, Großfamilie) benötigt werden, ist eine Kostenübernahmeerklärung an die Firma Europcar, Schlagbaumer Straße 14 – 16, 42653 Solingen zu fertigen.

Wird beim selbst durchgeführten Umzug das Fahrzeug beschädigt, wird als Schadenssumme ein Betrag in Höhe von bis zu 650,00 € fällig. Es ist eine Kostenbegleichung vorzunehmen. Eine Rückforderung vom Leistungsempfänger hat nicht zu erfolgen.

Vereinzel werden jedoch Leistungsempfänger vorsprechen, die weder einen Fahrer, einen Führerschein und/oder Helfer für den notwendigen Umzug haben bzw. durch Alter, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit den Umzug nicht selbstständig durchführen können.

In solchen Fällen ist die Vorlage von mindestens drei Kostenvoranschlägen verschiedener Unternehmen (z. B. Fa. Wolf, Fa. Rudzio, Fa. Ketzler, Umzüge Hack, Schnüffelcenter, u. ä.) erforderlich. für das kostengünstigste Angebot ist eine Kostenzusicherung zu erteilen.

Aufgrund einer Auswertung von geeigneten Fällen in denen Umzugskosten übernommen wurden (Umzüge im Sachgebiet 50-31) kann von \emptyset Umzugskosten bei einem Einpersonenhaushalt in Höhe von 1000,00 € ausgegangen werden.

Bitte beachten:

Den Leistungsempfängern kann jedoch durchaus zugemutet werden kleinere Handreichungen vorzunehmen (Schränke ausräumen, Umzugskartons packen etc.).

Soweit andere notwendige Umzugskosten (z. B. Anschluss eines E-Herdes) geltend gemacht werden, können diese auf Antrag übernommen werden. Kosten für die Ersatzbeschaffung oder Reparatur von Möbeln sind keine umzugsbedingten Aufwendungen und daher mit dem Regelbedarf abgegolten.

Letztlich kann nur in Ausnahmefällen im Rahmen des \rightarrow § 24 Absatz 1 SGB II, bzw. \rightarrow § 37 Absatz 1 SGB XII geprüft werden, ob es sich um einen unabweisbaren Bedarf handelt, der weder durch geschütztes Vermögen (dieser Tatbestand gilt nur für den Bereich des SGB II), noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Die ggf. dann zu erbringende Leistung wird als Darlehen gewährt.

Besonderer Hinweis:

Kostenübernahme Umzugskosten in ein Heim \rightarrow § 27b Absatz 2 SGB XII.

Soweit bei einem als notwendig anerkannten Umzug eine entsprechende Zusicherung durch den Träger der Leistung erfolgte, gehören die Kosten für einen Telefon- und Internetanschluss sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag zum Bedarf der Kostenposition "Umzugskosten" nach § 22 Abs. 6 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII. Daher sind die nachgewiesenen, angemessenen Kosten zu übernehmen.

Hierzu der Auszug aus dem Urteil des BSG vom 10.08.2016 - B AS 58/15 -

c) Ausgehend von der Definition von Umzugskosten als Kosten, die einmalig durch die besondere Bedarfslage "Umzug" verursacht werden, sind sowohl die Kosten für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses als auch für einen Nachsendeauftrag heutzutage als Kosten in dieser Lebenslage zu qualifizieren, die vom Wortlaut und Sinn und Zweck des § 22 Abs 6 SGB II umfasst sind (vgl zur Berücksichtigung der gegenwärtigen Lebensverhältnisse BVerfGE 125, 175 = SozR 4-4200 § 20 Nr 12 jeweils RdNr 133, 138, 140). Insofern gilt für die hier streitigen Kosten nichts anderes als für die bereits in der Vergangenheit von der Rechtsprechung anerkannten Kosten. Auch die Kosten zB für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter unterfallen den Umzugskosten, weil die Kosten für deren Bewirtung durch die gesondert abgedeckte Bedarfslage "Umzug" bedingt sind (vgl BSG Urteil vom 6.5.2010 - B 14 AS 7/09 R - BSGE 106, 135 = SozR 4-4200 § 22 Nr 37, RdNr 19 mwN sowie hinsichtlich einer Sperrmüllentsorgung: BSG Urteil vom 15.11.2012 - B 8 SO 25/11 R - SozR 4-3500 § 35 Nr 3 RdNr 20). Nach heutiger Auffassung sind sowohl ein Telefon- und Internetanschluss als auch ein Nachsendeantrag notwendig, um nach einem Umzug die Kommunikation mit anderen Menschen, Behörden, Banken usw aufrecht zu erhalten. Diese Kommunikation stellt ein vom Gesetzgeber anerkanntes Grundbedürfnis dar (vgl §§ 5 f RBEG), wie die Aufnahme der Abteilung 8 (Nachrichtenübermittlung) in die Ermittlung der Regelbedarfe zeigt, ohne dass diese Kosten, die einmalig in bestimmten Lebenslagen - wie vorliegend durch den Umzug - entstehen, selbst zum Regelbedarf gehören.

Werden Umzugskosten übernommen, ist bei der Zahlbarmachung über AKDN-sozial der HAS 315 zu verwenden.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.5 Renovierungskosten:

7.5.1 Einzugsrenovierung:

Das BSG hat die Aufwendungen für die Miete einschließlich eines Zuschlages für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen insgesamt den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II) zugeordnet, von denen keine Abzüge für bereits in der Regelleistung enthaltene Anteile vorgenommen werden dürften. Die in die Bemessung der Regelleistung eingeflossenen Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ erfasst angesichts der Höhe der Beiträge nur Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen (auf den Mieter überwälzte „kleine Instandhaltungen“) und nicht die „Schönheitsreparaturen“ zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Die Kosten sind als Nebenkosten zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Die farbig hervorgehobenen Textpassagen bilden eine Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte des Urteils ab.

Auszug aus dem Urteil des Bundessozialgericht B 4 AS 49/07 R vom 16.12.2008

4. Kosten der Einzugsrenovierung können allerdings Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs 1 SGB II sein.

25

Nach § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten für Unterkunft umfassend, dh in tatsächlicher Höhe zu erbringen. Auch Nebenkosten zur Kaltmiete werden hiervon umfasst (vgl BSG, Urteil vom 19.3.2008 - B 11b AS 31/06 R). Angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung sind daher Teil der Kosten der Unterkunft, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart worden ist. Insoweit gilt im SGB II nichts Anderes als bereits im Referenzsystem der Sozialhilfe. Im System des BSHG waren die mietvertraglich vereinbarten Kosten der Einzugsrenovierung und die Kosten, die mit der Herrichtung oder Bewohnbarmachung der Wohnung einhergingen, als sozialhilferechtlicher Bedarf der Unterkunft vom Träger zu übernehmen (BVerwG Urteil vom 30.4.1992 - 5 C 26/88, BVerwGE 90, 160; OVG Münster, Urteil vom 21.9.1990 - 24 A 1075/87). Ob im vorliegenden Fall eine Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart worden ist, hat das SG nicht festgestellt. Aber auch wenn dies nicht der Fall war, können im Rahmen des § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich auch weitere einmalige Beihilfen erbracht werden (vgl zu Heizkosten BSG 16.5.2007 - B 7b AS 40/06 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 4). Bei den Kosten für die Einzugsrenovierung ist das der Fall, soweit sie zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind.

26

Weder Wortlaut noch System des SGB II stehen der Gewährung einer einmaligen Beihilfe für Unterkunftskosten entgegen. Im Gegensatz zur Regelleistung werden Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe erbracht, also nicht in einer Pauschale. Die Unterkunftskosten sind mithin auch nicht dadurch beschränkt, dass der Bedarf von vornherein festgelegt wäre und Besonderheiten des Einzelfalls keine Berücksichtigung fänden. Die Bedarfsdeckung ist des § 3 Abs 3 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II erfolgt bei den Unterkunftskosten mithin in tatsächlicher Höhe. Begrenzt wird dieser Bedarf, soll er durch Leistungen des SGB II gedeckt werden, ausschließlich durch das Tatbestandsmerkmal der "Angemessenheit". Folglich ist nicht zwingend, dass Leistungen für Unterkunft nur dann zu erbringen sind, wenn sie durch mietvertraglich vereinbarte Aufwendungen begründet werden. Es sind vielmehr auch einmalige Beihilfen zu gewähren, soweit diese Aufwendungen konkret und abstrakt dem Grunde und der Höhe nach angemessen sind und nicht durch andere Leistungen oder andere Mittel gedeckt werden können.

27

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen. Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die "Bewohnbarkeit" der Unterkunft herzustellen (a). Alsdann ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen (b).

Zuletzt gilt es zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren (c).

28

a) Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Wohnung erforderlich ist, richtet sich einerseits nach objektiven Kriterien, andererseits aber auch danach, ob die Kosten aus der vertretbaren Sicht des Hilfebedürftigen zu übernehmen waren. Insoweit hat eine Orientierung am "Ausstattungsstandard" im unteren Wohnungssegment zu erfolgen. Es ist mithin von einem lediglich einfachen "Ausstattungsgrad" auszugehen (vgl BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - BSGE 97, 231 = SozR 4-4200 § 22 Nr 2). Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen.

29

Im vorliegenden Fall hat das SG für den Senat bindend, weil von der Beklagten nicht mit Verfahrensrügen angegriffen (§ 163 SGG), festgestellt, dass die Wohnung der Klägerin weder mit Tapeten noch einem

Fußbodenoberbelag ausgestattet war. Die Einzugsrenovierung war im konkreten Fall mithin zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Unterkunft in der R Straße erforderlich.

30

b) Wie auch für die Erforderlichkeit ist im Hinblick auf die Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung Maßstab das untere Wohnungssegment. Die Ortsüblichkeit ist im räumlichen Vergleich der Vergleichsmiete zu ermitteln (vgl. BSG Urteile vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - BSGE 97, 231 = SozR 4-4200 § 22 Nr 2; - B 7b AS 18/06 R - BSGE 97, 254 = SozR 4-4200 § 22 Nr 3; vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Es ist also zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich der Üblichkeit entspricht, dass Wohnungen im unteren Wohnungssegment in unrenoviertem Zustand übergeben werden. Hieran fehlt es, wenn in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind. Ist das der Fall, ist der Hilfebedürftige auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

31

Das SG ist nach Ermittlungen bei den großen Wohnungsbaugesellschaften der Region Duisburg, die nach seinen Feststellungen einen wesentlichen Teil der für Hilfebedürftige nach dem SGB II in Betracht zu ziehenden Wohnungen vermieten, zu dem Ergebnis gelangt, es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Unterkünfte in nennenswertem Umfang renoviert übergeben würden. Vielmehr ist nach seinen Feststellungen eine Einzugsrenovierung im unteren Wohnungssegment iS der Ausstattung der Wohnungen mit Wand- und Fußbodenoberbelag in der Regel erforderlich. Eine Einzugsrenovierung muss daher im regionalen Vergleichsbereich im konkreten Fall als angemessen angesehen werden.

32

c) Als Beihilfe für Unterkunftskosten ist die erforderliche und abstrakt angemessene Einzugsrenovierung vom Leistungsträger allerdings nur bis zur angemessenen Höhe zu erbringen. Das ist dann der Fall, wenn die Aufwendungen für Einzugsrenovierung die Herstellung des Standards im unteren Wohnungssegment gewährleisten. So liegt der Fall nach den für den Senat auch insoweit bindenden Feststellungen des SG hier. In den von der Klägerin geltend gemachten 300 Euro sind Kosten für Tapeten, Farbe und Bodenbelag enthalten, die nach den Feststellungen des SG insgesamt einfachem Standard genügen.

Demnach sind die Kosten der Einzugsrenovierung bei einem vom Sozialleistungsträger veranlassten bzw. genehmigten Umzug den Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII) zuzurechnen.

Bitte beachten:

Dem Antrag kann jedoch nur dann entsprochen werden, wenn der Zustand der Wohnung eine sofortige Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind.

Hinsichtlich der Ortsüblichkeit (das ausreichende Vorhandensein renovierter Wohnungen im unteren Wohnungssegment) können keine Aussagen gemacht werden, da keine auswertungsfähigen Daten vorliegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass überwiegend Einzugsrenovierungen erforderlich sein werden (Auskunft aus dem Bereich SD 64).

Zu prüfen ist jedoch, ob im Mietvertrag oder dem Übergabeprotokoll Vereinbarungen hinsichtlich einer Einzugsrenovierung getroffen wurden.

Hieraus ergeben sich folgende Fallgestaltungen:

- wenn der Vermieter eine renovierte Wohnung bzw. das Material zur Renovierung stellt, ist ein Bedarf nicht gegeben.
- wird vertraglich vereinbart, dass eine Renovierung notwendig ist, wird eine Renovierungspauschale - wie nachstehend ausgeführt - gewährt. Hinsichtlich des Umfangs ist ggf. ein Hausbesuch vorzunehmen / der Ermittlungsdienst zu beauftragen.
- Ist keine Regelung getroffen und gibt der/die Leistungsempfänger/in an, dass die Wohnung nicht bewohnbar sei, ist ein Hausbesuch vorzunehmen / der Ermittlungsdienst zu beauftragen. Bestätigt sich die Notwendigkeit, sind Renovierungskosten wie folgt zu gewähren:

Umfänglich kann die Notwendigkeit auf das Tapezieren und/oder Streichen der Wände und Decken begrenzt werden (Auszug aus dem Urteil des BSG: Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen).

Hinsichtlich der Höhe wird auf Ziffer 7.5.4 verwiesen.

Sofern ein Bedarf für die Beschaffung

- einer Spüle,
- einer neuen Küchenarbeitsplatte oder
- von Bodenbelag

u.ä. nachgewiesen wird, sind diese Kosten den Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII) zuzurechnen und zu übernehmen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.5.2 Reparaturen und Instandhaltungen (Kleinreparaturklausel):

„Reparaturen sind Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen – als durch vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Abnutzungen – gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen.“

Hierzu zählt z. B. das Ersetzen von Rolladenbändern, Lichtschaltern, Wasserhähnen u.ä. Im Grundsatz ist der Vermieter verpflichtet, hierfür aufzukommen.

Mietrechtlich ist es aber zulässig, Kosten für Reparaturen – zumeist in Form von mietvertraglichen Vereinbarungen – auf den Mieter abzuwälzen. Die im jeweiligen Mietvertrag ggf. getroffene Regelung ist zu beachten. Bezüglich der vom Mieter zu tragenden Kosten für Einzelreparaturen gibt es dann eine Obergrenze.

Soweit die voraussichtlichen Reparaturkosten über dieser Obergrenze liegen, ist allerdings wieder der Vermieter verpflichtet, die Gesamtkosten (!) zu tragen. Jede Kleinreparaturklausel hat auch eine Jahresobergrenze der vom Mieter zu tragenden Reparaturkosten zu enthalten.

„Instandhaltung bedeutet die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also von durch Abnutzung, Alter und witterungsbedingten Einflüssen entstandene Mängel.“

Hierzu zählt das Beheben von kleinen Schäden an Installationsgegenständen wie Gas, Wasser, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse.

Im Regelsatz sind diese Kosten anteilig beinhaltet.

Das BSG hat sich hierzu insoweit geäußert, als Reparaturen/Instandhaltungen die üblicherweise außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen keine Leistungspflicht des Leistungsträgers auslösen.

Derartige Kosten sind daher von den Leistungsempfängern aus der Regelleistung zu tragen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.5.3 Schönheitsreparaturen/Auszugsrenovierung:

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne 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 Schönheitsreparaturen verpflichtet, sodass auch der Sozialleistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Kosten der Schönheitsrenovierung sind nicht aus den erhöhten Regelsätzen anzuspargen. Die Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) umfasst nicht nur die regelmäßig anfallenden laufenden Kosten der Unterkunft, also die Mieten oder Zinsbelastungen, sondern darüber hinaus auch nicht regelmäßig anfallende Aufwendungen, wie z. B. Für Schönheitsrenovierungen.

Die vom Gesetzgeber in der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) verwendete Formulierung erlaubt die Einbeziehung von unterkunftsbezogenen einmaligen Bedarfen neben der ausdrücklichen Regelung in § 24 Abs. 3 SGB II, § 31 SGB XII).

Diese Einbeziehung ist auch notwendig, da der im Regelsatz enthaltene geringe Betrag für Reparaturkosten bei weitem nicht ausreicht, um die mietvertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen - selbst bei Eigenvornahme - zu finanzieren (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen vom 11.09.2006, Az. L 9 AS 409/06 ER).

Die Kosten der Schönheitsrenovierung sind aber nur unter der Voraussetzung zu übernehmen, wenn der Leistungsempfänger zu ihrer Vornahme **vertraglich** (ohne starre Fristen) verpflichtet ist und objektiv die Vornahme erforderlich ist.

Die Kosten einer Auszugsrenovierung zählen nur dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn

- der Hilfebedürftige hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist
- und
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen
- und
- die Wohnung nach Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung auch tatsächlich einer aktuellen Renovierung bedarf (ggf. Prüfung durch einen Hausbesuch / Einschaltung des Ermittlungsdienstes).

Werden Kosten für die Auszugsrenovierung geltend gemacht ist auch hier die Vorlage eines Übergabeprotokolls zu verlangen.

Hierzu auch die Pressemitteilung 39/2015 des BGH vom 18.03.2015:

- formulärmäßige Quotenabgeltungsklauseln unwirksam (Az. VIII ZR 185/14)
- formulärmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviert übergebener Wohnung unwirksam (Az. VIII ZR 242/13).

Bitte beachten:

Schäden, die der Mieter durch vertragswidrigen Gebrauch selbst an der Wohnung verursacht oder zu vertreten hat fallen nicht unter den Begriff Schönheitsreparaturen. Eine Kostenübernahme ist daher gem. § 22 SGB II/ § 35 SGB XII nicht möglich.

Hinsichtlich der Höhe wird auf **Ziffer 7.5.4** verwiesen.

Verjährung:

Die Ansprüche des Vermieters verjähren nach **§ 548 BGB** nach Rückgabe der Mietsache innerhalb von 6 Monaten.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.5.4 Ausführung der Renovierungsarbeiten:

Renovierungsarbeiten müssen **fachgerecht in mittlerer Art und Güte** ausgeführt werden. Unwirksam ist eine Klausel im Mietvertrag, nach der der/die Mieter/in Schönheitsreparaturen durch eine Handwerkerfirma ausführen lassen muss.

Grundsätzlich ist vorauszusetzen, dass der Leistungsempfänger die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst, ggf. durch weitere im Haushalt lebende Personen bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt.

Die Ausführung von Renovierungsarbeiten setzt kein besonderes handwerkliches Geschick voraus. Baumärkte/Internet/Büchereien bieten **kostenlose Arbeitsanleitungen** an.

Kosten für eine Hilfskraft können bei kranken/behinderten/alten Leistungsempfängern übernommen werden, wenn sie selbst oder Angehörige nicht zur Durchführung der Renovierungsarbeiten in der Lage sind.

Die gesundheitliche Einschränkung ist - soweit sich dies nicht aus der Leistungsakte ergibt - durch ärztliches Attest nachzuweisen.

Das Attest hat neben der Art und Dauer der vorliegenden Erkrankung auch die sich daraus resultierenden Einschränkungen im Hinblick auf die auszuführenden Renovierungstätigkeiten zu beinhalten. Eine Entscheidung über den Umfang der Hilfe ist auf der Grundlage des ärztlichen Attestes zu treffen.

Vorarbeiten - wie z.B. das Abreißen von Tapeten - , Hilfestellungen - wie z. B. das Einkleistern von Tapeten - sollten nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen durch Dritte ausgeführt werden.

Der Antragsteller ist stets darauf hinzuweisen, dass die **Arbeiten durch sonstige Familienangehörige (außerhalb des Haushaltes), Freunde oder im Wege der Nachbarschaftshilfe** durchgeführt werden.

für Helfer - die nicht dem engeren Familienkreis zugerechnet werden können - kann ein Betrag in Höhe von **20,00 € für die Beschaffung von Speisen und Getränken als Anerkennung für die Hilfeleistung** übernommen werden.

Darüber hinaus geltend gemachte Aufwendungen (z. B. Stundenpauschale) können nicht übernommen werden (Hinweis auf das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit).

Hinsichtlich der Höhe der Leistung wurde ein, an Raumgrößen orientierter Pauschalbetrag ermittelt, der bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen zu gewähren ist.

Raumgröße	Vollständige Renovierung	nur Anstrich
unter 8 qm	30,00 €	10,00 €
8 bis unter 30 qm	40,00 €	16,00 €
ab 30 qm	60,00 €	32,00 €
ggf. Renovierungszubehör	*15,00 €	**12,50 €

Zum Renovierungszubehör zählen:

* Pinsel, Rolle, Bürste, Quast, Abklebeband, Folie

** Pinsel, Rolle, Bürste, Abklebeband, Folie

für die Beschaffung von **Bodenbelag** kann ein Betrag in Höhe von 4,00 €/qm gewährt werden.

Die Beschaffung eines Tapeziertisches ist in der Regel nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der/die Leistungsempfänger/in sich diesen z.B. von Nachbarn oder Familienangehörigen leihen kann, sofern er/sie einen solchen nicht schon besitzt.

Ist das Ausleihen eines Tapeziertisches und/oder einer Leiter nicht möglich, kann der SD Soziales für Leistungsbezieher nach dem SGB XII entsprechende Utensilien zur Verfügung stellen. Soweit Leiter und/oder Tapeziertisch ausgeliehen werden, ist 50-3 (Ausleihverzeichnis) zu unterrichten.

Ist Selbsthilfe als auch Nachbarschaftshilfe ausgeschlossen, kann die Ausführung der Arbeit durch eine Fremdfirma in Betracht kommen. Der bewilligenden Stelle sind 3 Kostenvoranschläge einzureichen.

Im Regelfall dürfte dies nur auf Haushalte im SGB XII-Bereich zutreffen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.6 Erstaussstattung Wohnraum:

§ 24 Absatz 3 und Absatz 6 SGB II, § 31 Absatz 1 SGB XII ist bei Erstaussstattungen zu beachten → Dienstliche Mitteilungen § 24 – 0 SGB II und Handbuch SGB XII, § 31–1.

Bitte bei Zuzug bzw. Wegzug beachten:

Hinsichtlich der ggf. beantragten Kosten für eine Wohnungserstaussattung/Ergänzungsausstattung ist die Zuständigkeit der annehmenden Gemeinde gegeben.

Hierzu Auszug aus der Nichtzulassungsbeschwerde LSG L 16 AS 73/08 NZB vom 05.12.2008

"Die Beantwortung der Frage, wann ein Bedarf für eine Wohnungserstaussattung anfällt, stellt keine ungeklärte Rechtsfrage abstrakter Art dar. Das SGB II geht von einem Bedarfsdeckungsprinzip aus(...). Wann ein Bedarf anfällt, ist regelmäßig keine zu entscheidende Rechtsfrage, sondern eine Tatsachenentscheidung, die vom jeweiligen Einzelfall abhängt. Daher kann die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Frage keine grundsätzliche Bedeutung haben. Im übrigen ist die Frage, wann bei einem Umzug der Bedarf nach der Erstaussattung der Wohnung entsteht, eine reine Tatsachenfrage und damit keine klärungsbedürftige Rechtsfrage. Auch die geltend gemachte Frage, nach der Zuständigkeit der Leistungsträger bzw. des gesetzlichen Ausschlussgrundes des § 7 Abs. 4 SGB II, der Anwendung des § 43 Abs. 1 SGB I sowie des § 102 SGB X stellen keine ungeklärten Rechtsfragen dar."

Bitte beachten:

Sonderregelung nach § 22 Absatz 5 SGB II für 18 – 25-jährige (vgl. hierzu [Ziffer 4.1](#)).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

7.7 Verfahren/Besonderheiten bei baulichen Mängeln:

Häufig werden als Umzugsgrund Feuchtigkeit und/oder Schimmelbildung oder sonstige bauliche Mängel angegeben (z.B. defekte Heizungsanlagen oder nicht benutzbare Toiletten). Der/Die Leistungsempfänger/in ist darauf hinzuweisen, dass derartige Mängel grundsätzlich keine Gründe sind, umzuziehen. Bei Feuchtigkeit oder Schimmel ist nicht auszuschließen, dass die Ursache ein falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten ist. Insofern ist der/die Leistungsempfänger/in entsprechend zu beraten. Die im Internet zur Verfügung stehende Broschüre "[Gesundes Raumklima](#)" der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. gibt entsprechende Hinweise; bei Bedarf ist auf die Verbraucherberatung hinzuweisen (weiteres Informationsmaterial). **In jedem Fall ist von dem/der Leistungsempfänger/in der Nachweis zu fordern, dass dem/der Vermieter/in der Mangel schriftlich angezeigt und eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt wurde.**

Sollte der/die Vermieter/in innerhalb der gesetzten Frist

- nicht reagieren,
- seiner/ihrer Verpflichtung zur Beseitigung der Mängel nicht nachkommen
oder
- die Mängel mit dem Hinweis auf falsches Heiz- und Lüftungsverhalten nicht anerkennen **soweit kein belegendes Gutachten vorliegt,**

ist der/die Leistungsempfänger/in an den SD 64-3 zu verweisen und das [Merkblatt zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum](#) auszuhändigen.

Im Rahmen der Wohnungsaufsicht wird von dort der Sachverhalt im Sinne des Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) geprüft.

Wenn durch SD 64-3 festgestellt wird, dass der Gebrauch der Wohnung erheblich beeinträchtigt ist, wird von dort die Mängelbeseitigung von dem/der Vermieter/in /Eigentümer/in gefordert. Falls diese/dieser der Aufforderung nicht nachkommt, werden von dort Zwangsmaßnahmen eingeleitet. Der/die Leistungsempfänger/in erhält eine Mitteilung, ob der Gebrauch der Wohnung im Sinne des WFNG NRW erheblich oder nicht erheblich beeinträchtigt ist. Das Umzugsbegehren ist abzulehnen, wenn keine erheblichen Mängel vorliegen.

Das Umzugsbegehren ist zunächst abzulehnen, wenn

- der Eigentümer durch SD 64-3 zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden ist,
- vorhandene Mängel kurzfristig beseitigt werden,
- vermutet werden kann, dass der Mangel auf falsches Nutzverhalten (heizen/lüften) zurückzuführen ist und durch Änderung des Verhaltens behoben und zukünftig vermieden werden kann.

Bei kleineren Schäden (z.B. defekte Toilettenschüssel) – nach erfolgloser Aufforderung des Vermieters/der Vermieterin – kann der/die Mieter/in im Wege der Ersatzvornahme den Schaden selbst beheben lassen und die Kosten mit der Miete verrechnen.

Im Regelfall ist dem Bezug einer anderen Wohnung nur zuzustimmen, wenn SD 64-3 die Unbewohnbarkeit im Sinne des WFNG NRW feststellt.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

8. Besondere Personenkreise:

8.1 Bezieher von Ausbildungsförderung (Zuschuss zu den Unterkunftskosten bis 31.07.2016):

→ Historie (gültig bis zum 31.07.2016).

→ Neuregelungen zum Personenkreis der Auszubildenden (gültig ab 01.08.2016).

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

8.2 Pflegekinder (SGB VIII):

Mietanteile werden bei einer Bedarfsberechnung grundsätzlich kopfteilig berücksichtigt.

Ausnahme:

Bei Pflegekindern, die Leistungen nach dem SGB VIII erhalten, wird die Höhe des Pflegegeldes von der nach Landesrecht zuständigen Behörde festgesetzt. Die hierin enthaltenen Beträge für die Miete sind nach Alter (siehe nachfolgende Tabelle) gestaffelt.

	Alter	Mietanteil
Kinder	0 - 6 Jahre	128,02 €
Kinder	7 - 13 Jahre	148,10 €

Jugendliche und junge Volljährige im Einzelfall	14 - 18 Jahre	177,93 €
---	---------------	----------

Stand: Januar 2018

Das Pflegegeld ist eine zweckgebundene Leistung und wird im Regelfall jährlich angepasst. Daraus folgt, dass bei der Berechnung der Mietanteile für weitere Personen im Haushalt eine individuelle Ermittlung zu erfolgen hat.

Beispiel:

Im Haushalt einer Leistungsempfängerin lebt neben dem eigenen Kind noch ein Pflegekind (8 Jahre). Die Miete beträgt inkl. Heizkosten 566,75 €. Berechnung der zu gewährenden Mietanteile:

Miete insgesamt	566,75 €
./. Anteil des Pflegekindes	<u>/. 148,10 €</u>
verbleibende Miete	418,65 €
Mietanteile für die BG nach dem SGB II/SGB XII	209,32 € /Person

Die Eingabe des "Mietanteils" des Pflegekindes erfolgt in **AKDN-sozial** wie folgt:
Reiter Unterkunft, **UKS/M 113**, Betrag lt. Beispiel 148,10 €.

Entwicklung der Mietanteile bei Pflegekindern

Zuständig für die Bearbeitung von Leistungen für Tagespflegemütter ist bei SD 59 das Selbstständigen-Team.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

8.3 Inhaftierte:

Ab dem 01.08.2006 gilt für das SGB II:

**„Leistungen nach diesem Buch erhält nicht, wer in einer stationären Einrichtung untergebracht ist...“
(§ 7 Absatz 4 SGB II - s. hierzu Ziffer 6. der Fachlichen Hinweise der BA).**

Demnach sind - unter anderem - Inhaftierte von Leistungen nach dem SGB II ausgeschlossen.
Eine Leistungserbringung - Unterkunftskosten - kann daher nur nach dem SGB XII erfolgen.

Eine Übernahme der Kosten zur Erhaltung der Unterkunft bei - alleinstehenden - Inhaftierten kann ggf. nach den §§ 15, 67, 68 SGB XII erfolgen.

Hinweis SGB II

Aus den fachlichen Hinweisen der BA

§ 7 SGB II

(9) Solange nicht mindestens einem Partner der Wille zur Fortsetzung der Lebensgemeinschaft fehlt, wird die Bedarfsgemeinschaft auch während der Inhaftierung beibehalten. Ein wegen fehlender objektiver Erwerbsfähigkeit ausgeschlossener Inhaftierter kann wegen der fehlenden Erwerbsfähigkeit kein eLb zur Begründung einer BG sein. War der Inhaftierte der einzige eLb in der BG, sind die erwerbsunfähigen Mitglieder mit Eintritt des Leistungsausschlusses nicht mehr dem SGB II zuzuordnen. Zur Anrechnung von Einkommen wird auf die Hinweise zu §§ 11-11b verwiesen. Wegen der Auswirkungen auf die Höhe des Regelbedarfs siehe Hinweise zu § 20.

§ 20 SGB II

(3) Bei einer Trennung aufgrund der Inhaftierung der Partnerin oder des Partners ist die verbleibende erwerbsfähige leistungsberechtigte Person alleinstehend. Das gilt auch dann, wenn die Partnerschaft in der Zeit der Inhaftierung weiterhin aufrechterhalten wird.

(4) Mit dem ersten Tag der Unterbringung ist die oder der Inhaftierte grundsätzlich von Leistungen des SGB II ausgeschlossen (vgl. § 7 Absatz 4 Satz 2). Die inhaftierte Person gehört aber weiterhin zur Bedarfsgemeinschaft; ggf. vorhandenes sonstiges Einkommen und Vermögen ist auf den Bedarf der übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft anzurechnen. Eine wegen fehlender objektiver Erwerbsfähigkeit ausgeschlossene inhaftierte Person kann wegen der fehlenden Erwerbsfähigkeit keine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person zur Begründung einer BG sein. War die oder der Inhaftierte die einzige erwerbsfähige leistungsberechtigte Person in der BG, sind die erwerbsunfähigen Mitglieder mit Eintritt des Leistungsausschlusses nicht mehr dem SGB II zuzuordnen.

Da bei der Inhaftierung eines Bewohners keine Bedarfsgemeinschaft mehr mit diesem besteht und damit für ihn die kopfteiligen Unterkunftskosten entfallen, ist dies über die Anerkennung der vollen Miete bei der Restfamilie (i.d.R. im SGB II Bereich) zu lösen. Bei U-Haft sollte die volle Miete für die gesamte Dauer und bei Strafhaft bis maximal zwei Jahre anerkannt werden.

Sollte eine längere Strafhaft verhängt worden sein, ist ab dem Strafbeginn ein Mietsenkungsverfahren für die Restfamilie einzuleiten, sofern die vollen Unterkunftskosten für die Restfamilie unangemessen sind.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

9. Mietüberweisung an Dritte:

Grundsätzlich überweist der Leistungsträger die laufenden Leistungen auf Girokonten der Leistungsempfänger. Liegt jedoch ein Einverständnis des/der Leistungsempfängers/in oder ein Antrag zur direkten Mietüberweisung an den Vermieter vor, ist dies zu veranlassen.

Im Hinblick auf § 22 Absatz 7 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 2-4 SGB XII kann eine Überweisung der Miete an den Vermieter – ohne Einverständnis des/der Leistungsempfängers/in nur in besonderen Fällen vorgenommen werden, in denen dies für notwendig erachtet wird, um eine zweckentsprechende Verwendung der Unterkunftskosten sicherzustellen.

**Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch
Bundestagsdrucksache 17/3404****Artikel 2, Änderung SGB II:****Zu § 22, Nummer 13****Zu Absatz 7**

Die bisher in § 22 Absatz 4 geregelte Direktüberweisung an Vermieter und andere Empfangsberechtigte wird konkretisiert, um die Funktion des für die Aufwendungen für die Unterkunft geleisteten Teils des Arbeitslosengeldes II zu unterstreichen. Nach Satz 1 ist das Arbeitslosengeld II künftig, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn Leistungsberechtigte dies beantragen. Die Regelung schafft eine Verpflichtung zur Auszahlung von bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte, wenn der Hilfebedürftige dies so vom Leistungsträger begehrt. Die Regelung begründet lediglich eine Empfangsberechtigung für die genannten Dritten. Durch die Zahlungsbestimmung werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Leistungsträger begründet.

Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen tatsächlich den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte erreichen. Die neu eingefügten Regelbeispiele in Satz 3 konkretisieren, wann anlassbezogen im Einzelfall eine zweckentsprechende Verwendung des für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleisteten Arbeitslosengeldes II durch einzelne Leistungsberechtigte nicht mehr sichergestellt ist. Sie tragen dem Grundrecht der Leistungsberechtigten auf informationelle Selbstbestimmung und deren Schutz vor Wohnungslosigkeit sowie dem öffentlichen Interesse an der Vermeidung von hieraus resultierenden Doppelzahlungen aus Steuermitteln Rechnung. Dies rechtfertigt eine Direktzahlung an Vermieter und andere Empfangsberechtigte, wenn

die konkrete Gefahr besteht, dass die Transferleistungen zu den Wohnkosten nicht zweckentsprechend verwendet werden und daraus resultierend Wohnungslosigkeit der Betroffenen droht.

Nach Satz 3 Nummer 1 ist eine zweckentsprechende Verwendung des für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleisteten Arbeitslosengeldes II bei erheblichen Mietrückständen nicht sichergestellt. Dies ist der Fall, wenn der Vermieter wegen des Verzuges Leistungsberechtigter mit der Zahlung der Miete nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs berechtigt ist, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen.

Nach Satz 3 Nummer 2 ist eine zweckentsprechende Verwendung der Leistungen für Unterkunft und Heizung bei erheblichen Energiekostenrückständen nicht sichergestellt. Dies ist der Fall, wenn der Zahlungsverzug Leistungsberechtigter das Energieversorgungsunternehmen zu einer Unterbrechung oder fristlosen Kündigung der Energieversorgung berechtigt (§ 19 und § 21 der Verordnung zum Erlass von Regelungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung im Energiebereich vom 26. Oktober 2006, BGBl. I, S. 2391).

Die Regelung in Nummer 3 des Satzes 3 ist an § 24 Absatz 2 angelehnt. Vom Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen zur künftigen sachgerechten Mittelverwendung durch Leistungsberechtigte kann erst dann ausgegangen werden, wenn Leistungsberechtigte in der Vergangenheit Arbeitslosengeld II, soweit es für Bedarfe für Unterkunft und Heizung geleistet wurde, nicht zweckentsprechend verwendet haben (zum Beispiel wegen einer bestehenden Drogen- oder Alkoholabhängigkeit).

Die Regelungen tragen dem Umstand Rechnung, dass die Zahlung an Dritte die Gefahr birgt, Leistungsberechtigte zu entmündigen oder als Entmündigung wahrgenommen zu werden. Durch eine vorschnelle Leistungsgewährung an Dritte würde die Zielsetzung des SGB II, die Eigenverantwortung der Leistungsberechtigten zu stärken, konterkariert werden. Die Voraussetzungen der Nummer 4 des Satzes 3 liegen vor, wenn der oder die Leistungsberechtigte im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist (§ 915 ZPO) und in der Vergangenheit Arbeitslosengeld II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, nicht zweckentsprechend verwendet hat. Die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis setzt voraus, dass die Schuldnerin oder der Schuldner wegen einer festgestellten Verbindlichkeit die eidesstattliche Versicherung über das Vermögen abgegeben hat oder dass zur Erzwingung der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung Haft angeordnet oder vollstreckt worden ist. Die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis in Verbindung mit einer in der Vergangenheit wiederholt zweckwidrigen Verwendung begründen die konkrete Gefahr einer künftig missbräuchlichen Verwendung. Die Interessen Leistungsberechtigter sind durch die Regelungen zur Löschung der Eintragung (§ 915a ZPO) hinreichend gewahrt. Satz 4 regelt, dass der kommunale Träger die leistungsberechtigte Person von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich benachrichtigt. Die Informationspflicht stärkt die Rechte der leistungsberechtigten Person und dient der Vermeidung von Wohnungslosigkeit sowie der Wohnungssicherung. Die leistungsberechtigte Person wird hierdurch darüber informiert, ab welchem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses vom kommunalen Träger erfüllt wird.

Artikel 3, Änderung SGB XII:

Zu Nummer 13 (Einfügung des Vierten Abschnitts)

Zu § 35

... Hinzu kommt die in Satz 3 enthaltene Ergänzung, wann die Miete nicht an Leistungsberechtigte, sondern direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen ist. Diese Möglichkeit ist bereits im bisherigen § 29 Absatz 1 Satz 6 enthalten, wird allerdings durch eine exemplarische Auflistung von Fallkonstellationen, die zu einer Direktzahlung der Miete führen können (Satz 3 Nummer 1 bis 4), transparenter bestimmt. Kommt es zu einer Direktzahlung, haben die Träger der Sozialhilfe – wie im bisherigen § 29 Absatz 1 Satz 6 vorgesehen – die Leistungsberechtigten davon zu unterrichten.

Generell können jedoch nur die angemessenen bzw. die in der Bedarfsberechnung berücksichtigten Unterkunfts-kosten an den Vermieter gezahlt werden. Bei Letzterem tritt des öfteren der Fall ein, dass nicht anerkannte Unterkunfts-kostenanteile (vgl. hierzu auch Ziffer 2.4) bei der zu übernehmenden Miete ausgeklammert werden müssen (Kabelkosten u.ä.). In einer solchen Konstellation ist davon auszugehen, dass es im wohlverstandenen Interesse des Leistungsempfängers/der Leistungsempfängerin liegt, wenn die nicht anerkannten Unterkunfts-kostenanteile ebenfalls an den Vermieter gezahlt werden. Insoweit wird ein Einverständnis des Leistungsempfängers/der Leistungsempfängerin unterstellt.

Werden nur angemessene Unterkunfts-kosten übernommen und ist die Differenz zur tatsächlich zu zahlenden Miete so hoch, dass nach der Abzweigung der Gesamtmiete aus der laufenden Leistung keine ausreichenden Mittel zur Sicherstellung des Lebensunterhaltes vorhanden sind, können auch nur die in die Bedarfsberechnung eingeflossenen „angemessenen“ Unterkunfts-kosten an den Vermieter überwiesen werden.

Werden Mieten direkt an den Vermieter überwiesen, ist es zulässig, dem Vermieter eine Einstellung bzw. Änderung der Höhe der Überweisung mitzuteilen. Es verstößt aber gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen, wenn dem Vermieter Kopien von Berechnungen oder von Bewilligungsbescheiden übersandt werden. Soweit der Leistungsträger eine Erklärung hinsichtlich der Übernahme von Miet- und Kautionskosten sowie der direkten Überweisung an den Vermieter abgibt, ist der Vordruck Bescheinigung zur Vorlage beim Vermieter zu verwenden.

Hierzu noch Besonderheiten für den Personenkreis der U25-jährigen:

§ 31a Absatz 2 Satz 1 SGB II: „Bei erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist das Arbeitslosengeld II bei einer Pflichtverletzung nach § 31 auf die für die Bedarfe nach § 22 zu erbringenden Leistungen beschränkt“; **„Bei einer Minderung des Arbeitslosengeldes II um mindestens 60 Prozent des für den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten nach § 20 maßgebenden Regelbedarfs soll das Arbeitslosengeld II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 1 erbracht wird, an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden“** (§ 31a Absatz 3 Satz 3 SGB II).

Zurück zur Inhaltsübersicht

10. Betriebskostenabrechnungen (kalte und warme):

Wann muss die Betriebskostenabrechnung vom Vermieter erstellt werden? Der Vermieter (= alle Vermieter, egal ob im freifinanzierten oder im sozialen Wohnungsbau) muss spätestens 12 Monate nach dem Abrechnungszeitraum die Betriebskostenabrechnung erstellen und die Kosten fordern. Da es sich hierbei um eine **Ausschlussfrist** handelt, kann der Vermieter nach Verstreichung der Frist keine Betriebskosten mehr nachfordern bzw. geltend machen.

Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche des Mieters. Dies bedeutet, dass der Mieter einen Anspruch auf die Erstellung der Abrechnung hat. Davon wird er in aller Regel nur dann Gebrauch machen, wenn er ein Guthaben erwartet. Weigert sich der Vermieter eine Abrechnung zu erstellen, kann der Mieter die Betriebskostenvorauszahlung für die laufende Abrechnungsperiode zurückhalten. Soweit er diese Möglichkeit aufgrund zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr hat, kann er auf Erstellung der Betriebskostenabrechnung klagen.

Betriebskostenerhöhung (§ 560 BGB)

Der Vermieter kann **Erhöhungen der Betriebskosten** durch schriftliche Erklärung anteilig auf die Mieter umlegen, soweit dies nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen ist.

Die Erhöhung wird nur wirksam, wenn der Vermieter sie begründet und erläutert. Es muss also angegeben werden, seit wann sich welche Betriebskosten gegenüber einem bestimmten früheren Stand durch welche Ursache in bestimmter Höhe erhöht haben. **Eine formell ordnungsgemäß begründete Erhöhung der Betriebskostenpauschale ist ab dem Beginn des übernächsten Monats zu zahlen.**

Eine rückwirkende Erhöhung ist nur in Ausnahmefällen zulässig, nämlich:

- wenn sich Betriebskosten (z.B. städtische Gebühren) für den Vermieter rückwirkend erhöht haben und er dies innerhalb von drei Monaten mitteilt, nachdem er selbst von der Erhöhung in Form des Zugangs der Erhöhung Kenntnis hat. Nachgefordert werden kann jedoch höchstens bis zum Beginn des Kalenderjahres, das der Erhöhungserklärung vorausgeht,
- neu eingeführte Betriebskosten sind nur dann umlagefähig, wenn sie unabhängig vom Willen des Vermieters entstanden sind (z.B. neue öffentliche Abgaben) oder im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind (z.B. Neuabschluss einer Haftpflichtversicherung).

Bei einer fehlerhaften Betriebskostenabrechnung oder Betriebskostenerhöhung ist der/die Leistungsempfänger/in aufzufordern beim Mieterbund vorzusprechen siehe **Stichwort Mieterbund Ziffer 12**.

Bitte beachten:

Den Erhalt der Betriebskosten-, Heizkostenabrechnungen ist über die Wiedervorlage zu steuern.

Bei der Aufnahme eines Leistungsfalles ist festzustellen, zu welchem Zeitpunkt zuletzt die Abrechnung der Betriebskosten und Heizkosten erfolgte, um hieraus den voraussichtlichen Termin der nächsten Abrechnung zu ermitteln. Auch hier ist eine entsprechende Wiedervorlage zu verfügen.

Bei der Vorlage einer Betriebskosten-, Heizkostenabrechnung werden die vom Beginn bis zum Ende des Abrechnungszeitraumes berücksichtigten kalte Betriebs- und/oder Heizkosten den im gleichen Zeitraum gewährten kalten Betriebs- und/oder Heizkosten gegenübergestellt. Soweit nicht für den gesamten Abrechnungszeitraum Leistungen bezogen wurden, sind auch die Vorauszahlungen zu berücksichtigen, die bei Leistungsbezug gewährt worden wären. Die ggf. geänderte Abschlagszahlung wird ab dem nächsten Berechnungsmonat berücksichtigt.
Die Heizkostenvorauszahlungen - bei Rechnungslegung durch einen Energieversorger - sind in AKDN-sozial (Reiter Unterkunft) jeweils zum Ende des Abrechnungszeitraumes zu befristen.

Zur Überprüfung inwieweit die Betriebskostenabrechnung ordnungsgemäß erfolgte, steht eine Checkliste für die Abrechnung von Betriebskosten zur Verfügung.

Hinweis zum Wasserverbrauch:

Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Kopf liegt bei 45 m³ pro Person/Jahr (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Bitte beachten:

Der BGH hat bzgl. der Formerfordernisse festgelegt, dass eine Abrechnung nicht existent ist und damit auch gegenüber dem Vermieter keine Reaktion erfolgen muss wenn:

- keine gesonderte Zusammenstellung der Betriebskosten vorliegt,
- der Verteilerschlüssel nicht nachvollziehbar ist,
- die Berechnung des Mieteranteils für die einzelnen Betriebskostenarten nicht aufgeführt ist
oder
- die geleisteten Vorauszahlungen nicht in Abzug gebracht wurden.

Besonderheiten Heizkosten

Zum 01.01.2009 trat die letzte Änderung der Heizkostenverordnung in Kraft. Hinsichtlich der Bearbeitung von Heizkostenabrechnungen ist diese im Einzelfall hinzu zu ziehen.

Besondere Beachtung:

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBI. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

(3) für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

Besonderheiten Warmwasser

Nach § 1 HeizkV gilt die Verordnung auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zu Grunde legt. Und nach § 2 HeizkV gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Ausnahme: Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Auch hier gilt ein Verteilerschlüssel.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

10.1 Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen (kalte und warme):

Urteil des BSG vom 25.06.2015 - B 14 AS 40/14 R - generell zur Übernahme von Nebenkostennachforderungen; Besonderheiten bei ehemaligen Wohnungen (aus ZfF 09/2015):

1. Eine Nachforderung von Unterkunfts- und/oder Heizkosten, die in einer Summe fällig wird, gehört im Fälligkeitsmonat zum tatsächlichen, aktuellen Bedarf.
2. Der Leistungsanspruch zur Sicherung des Grundbedürfnisses des Wohnens bezieht sich grundsätzlich nur auf die Übernahme der Aufwendungen für die tatsächlich genutzte konkrete Wohnung, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarfs deckt. Besteht das Mietverhältnis noch, gehören auch Nebenkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen.
3. Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1, Satz 1 SGB XII.
Eine Ausnahme von diesem Grundsatz hat das BSG anerkannt, wenn der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II stand als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht sowie die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist. In diesem Fall sind auch Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis durch Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II zu übernehmen (BSG Urteil vom 20.12.2011 - B 4 AS 9/11 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 50 RdNr 17 und Leitsatz)
4. Eine Übernahme der Nachforderung für die nicht mehr bewohnte Wohnung als Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 Abs. 1 SGB XII kommt nicht in Betracht, da die Schuldenübernahme allein der Sicherung der aktuell genutzten Unterkunft dient.

Hinweis:

Soweit Heizkosten über einen Energieversorger erbracht wurden und durch die Nichtübernahme der Nachforderungssumme die Sperrung der Energieversorgung droht, ist eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 Abs. 1 SGB XII zu prüfen.

Bitte beachten:

Soweit durch einen Umzug ein Trägerwechsel stattgefunden hat (Zuzug bzw. Wegzug in eine andere Stadt) ist der nach dem Umzug örtlich zuständige Träger für die Übernahme der, vor dem Umzug für die alte Wohnung angefallenen Nebenkostennachforderungen zuständig.

10.1.1 Unterkunfts-kosten sind angemessen:

Grundsätzlich ist die Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung in voller Höhe zu gewähren. In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob die Unterkunfts-kosten noch angemessen sind. Dazu sind die Grundmiete und die tatsächlichen (abgerechneten) Betriebskosten mit der gültigen Höchstmiete zu vergleichen. Liegen nun die ermittelten Kosten über der Höchstmiete ist vor Aufforderung zur Mietsenkung die Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen.

Sind die umzugsbedingten Kosten höher als die Einsparung ist von einem Kostensenkungsverfahren abzusehen. Sind die umzugsbedingten Kosten geringer als die Einsparung ist die Aufforderung zur Mietsenkung vorzunehmen.

10.1.2 Unterkunfts-kosten sind nicht angemessen (Höchstmiete wird gewährt):

Werden die Unterkunfts-kosten auf die Höchstmiete abgesenkt, können ab diesem Zeitpunkt keine Betriebskostennachzahlungen mehr erfolgen. Für die Zeit vor der Absenkung sind die tatsächlich entstandenen Betriebskosten zu gewähren.

Beispiel:

Betriebskostenabrechnung für die Zeit von Januar bis Dezember 2014,
Die Nachforderung beträgt 200,00 €.
Die Mietsenkung erfolgte ab Juni 2014.
Die Übernahme der Nachzahlung erfolgt - (200,00 €/12 Monate x 5 Monate) - in Höhe von 83,33 €.

10.1.3 Hinweise zum Abrechnungsverfahren:

Soweit bei einer Heizkostenabrechnung, die ausschließlich oder überwiegend auf den Zeitraum der Wintermonate fällt und die Verbräuche den Richtwert überschreiten (die Prüfung ergibt unwirtschaftliches Verhalten) ist Rücksprache mit dem/der 1. Sachbearbeiter/in (Jobcenter Solingen) bzw. dem/der Gruppenleiter/in (SD 50-2, 50-3) hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise zu halten.

Weiterhin gilt: führt eine von der Größe her unangemessene Wohnung zur Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten, sind die ggf. zwar vom Verbrauch her bezogen auf die tatsächliche unangemessene Wohnfläche - angemessenen Heizkosten auf die angemessene Wohnfläche zu begrenzen.

Hinweis SGB II

Es ist unerheblich, wenn die Betriebskostenabrechnung nicht unmittelbar nach deren Erhalt eingereicht wird. Entsprechend dem Urteil des BSG vom 22.03.2010 (AZ B 4 AS 62/09 R) ist der Bedarf an Unterkunfts-kosten bereits durch den Erstantrag auf Grundsicherungsleistungen in vollem Umfang erfasst und wird durch eine während des Leistungsbezugs fällige Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung lediglich konkretisiert.

Die farbig hervorgehobenen Textpassagen bilden eine Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte des Urteils ab.

Soweit einzelne Nebenkosten - wie hier bei der Nachforderung - in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG, Urteil vom 15.4.2008 - B 14/7b AS 58/06 R - SozR 4-4200 § 9 Nr 5 RdNr 36). Nachforderungen, die nach regelmäßiger Übernahme der Heizkostenvorauszahlungen bzw. -Abschläge der jeweiligen Monate entstehen, gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat (BSG, Urteil vom 2.7.2009 - B 14 AS 36/08 R - BSGE 104, 41 RdNr 16, auch zur Veröffentlichung in SozR vorgesehen; BSG, Urteil vom 16.5.2007 - B 7b AS 40/06 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 4 RdNr 16; vgl bereits BVerwG, Urteil vom 4.2.1988 - 5 C 89/85 - BVerwGE 79, 46, 51).

Zwar werden Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nur auf Antrag und nicht für Zeiten vor der Antragstellung erbracht (§ 37 Abs 1 und 2 Satz 1 SGB II; BT-Drucks 15/1516 S 62; BSG, Urteil vom 30.7.2008 - B 14 AS 26/07 R - SozR 4-4200 § 11 Nr 17 RdNr 23; BSG, Urteil vom 7.5.2009 - B 14 AS 13/08 R, RdNr 13, zur Veröffentlichung in SozR vorgesehen). Im Sinne des Meistbegünstigungsgrundsatzes ist aber davon auszugehen, dass ein bereits gestellter Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts diejenigen Leistungen beinhaltet, die nach Lage des Falls ernsthaft in Betracht kommen (Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl 2008, § 37 RdNr 21; BSG, Urteil vom 2.7.2009 - B 14 AS 75/08 R - RdNr 11 zur Veröffentlichung in SozR vorgesehen; zum Klageantrag: BSG, Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 8/06 R - BSGE 97, 217 - SozR 4-4200 § 22 Nr 1, jeweils RdNr 11) und dem Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts eine "Türöffner-Funktion" für diese Leistungen zukommt (vgl zur Funktion des Antrags bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung auch BSG, Urteil vom 29.9.2009 - B 8 SO 13/08 R - RdNr 15, zur Veröffentlichung in BSGE und SozR vorgesehen; zur "Türöffner-Funktion" der Arbeitslosmeldung im SGB III: BSG, Urteil vom 7.10.2004 - B 11 AL 23/04 R - BSGE 93, 209 - SozR 4-4300 § 122 Nr 2 jeweils RdNr 13). Der Antrag der Kläger auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts vom 19.12.2006 umfasste auch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Eine sachliche und zeitliche Konkretisierung der von der Antragstellung umfassten Bedarfe kann auch zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere dann vorgenommen werden, wenn sich weitere Bedarfe erst während des laufenden Leistungsbezugs ergeben, also die Forderung - wie hier - erst nach Antragstellung fällig wird. Mit der Vorlage der Heiz- und Betriebskostennachforderung bei der Beklagten haben die Kläger die Höhe ihres Bedarfs insofern lediglich weiter konkretisiert, jedoch keine weitere, vom Antrag nicht erfasste Leistung beantragt.

3. Der Bewilligungsbescheid vom 10.1.2007 war auch vom Zeitpunkt dieser Änderung der Verhältnisse iS des § 48 Abs 1 Satz 2 Nr 1 SGB X aufzuheben, weil das SGB II - anders als zB das SGB XII für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (vgl § 44 Abs 1 SGB XII) und das SGB VI für Änderungen bei der Höhe der Rente (§ 100 Abs 1 SGB VI; vgl zB BSG, Urteil vom 22.4.2008 - B 5a R 72/07 R - RdNr 17) - keine gesonderten, § 48 Abs 1 Satz 2 SGB X vorgehenden Regelungen zum Zeitpunkt der Berücksichtigung geänderter Verhältnisse enthält. Insofern steht die verspätete Information der Beklagten über die Nachforderung der Heiz- und Betriebskosten durch die Kläger dem Ausgleich der Nachforderung an Betriebs- und Heizkosten nicht entgegen.

4. Allein der Umstand, dass die Kläger die Nachforderung offenbar nicht innerhalb der vom Vermieter gesetzten Frist, also mit Ablauf des Fälligkeitsmonats (April 2007), beglichen haben, führt nicht dazu, dass es sich - allein durch Zeitablauf - bei den nachgeforderten Heiz- und Betriebskosten nicht mehr um einen aktuellen Bedarf, sondern (nur noch) um nach § 22 Abs 5 Satz 1 SGB II durch Darlehen auszugleichende Schulden handelt (so auch Berlin in Münder, SGB II, 3. Aufl 2009, § 22 RdNr 19; Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, § 22 RdNr 36, Stand 9/2009 mit Beschränkung auf den laufenden Bewilligungsabschnitt). Die Nachforderung der Heiz- und Betriebskosten für das Kalenderjahr 2006 erfolgte zu einem Zeitpunkt, in dem die Kläger während des Bewilligungsabschnitts vom 1.12.2006 bis 31.5.2007 im durchgehenden SGB II-Bezug waren, ihre Hilfebedürftigkeit also bereits eingetreten war. Ob Schulden iS des § 22 Abs 5 Satz 1 SGB II oder tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung iS des § 22 Abs 1 SGB II vorliegen, ist - unabhängig von deren zivilrechtlicher Einordnung - ausgehend von dem Zweck der Leistungen nach dem SGB II zu beurteilen, einen tatsächlich eingetretenen und bisher noch nicht von dem SGB II-Träger gedeckten Bedarf aufzufangen. Bezieht sich die Nachforderung an Heiz- und Betriebskosten auf einen während der Hilfebedürftigkeit des SGB II-Leistungsberechtigten eingetretenen und bisher noch nicht

gedeckten Bedarf, handelt es sich jedenfalls um vom SGB II-Träger zu übernehmende tatsächliche Aufwendungen nach § 22 Abs 1 SGB II. Dabei besteht bei den Kosten für Heizung der Bedarf darin, dass der Grundsicherungsträger dem Leistungsberechtigten die Geldmittel zur Verfügung stellt, die dieser benötigt, um die Lieferung der Wärme durch den Vermieter bzw das Energieversorgungsunternehmen zahlen zu können (BSG, Urteil vom 16.5.2007 - B 7b AS 40/06 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 4 RdNr 9; vgl auch bereits BVerwG, Urteil vom 4.2.1988 - 5 C 89/85 - BVerwGE 79, 46, 50). Hat der Grundsicherungsträger dem Leistungsberechtigten bereits die monatlich an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt, den aktuellen Bedarf in der Vergangenheit also bereits gedeckt, und beruht die Nachforderung auf der Nichtzahlung der als Vorauszahlung vom Vermieter geforderten Abschläge für Heiz- und Betriebskosten, handelt es sich dagegen um Schulden (Schmidt in Oestreicher, SGB II/SGB XII, § 22 SGB II RdNr 59, Stand Februar 2008).

18

Nach diesen Grundsätzen liegen hier tatsächliche Aufwendungen nach § 22 Abs 1 SGB II vor, weil die Kläger im hier maßgeblichen Zeitraum des gesamten Kalenderjahres 2006 ihre mietvertraglichen Verbindlichkeiten in Gestalt der vereinbarten Vorauszahlung von monatlich 228 Euro vollständig erfüllt haben und zum Zeitpunkt der Nachforderung von Heiz- und Betriebskosten hilfebedürftig waren.

19

5. Demnach war die Entscheidung des LSG auch zu bestätigen, soweit es wegen der wesentlichen Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen hinsichtlich der als Dauerleistung mit Bescheid vom 10.1.2007 bewilligten Kosten der Unterkunft und Heizung bei zeitgleich fortbestehender Hilfebedürftigkeit den Nachzahlungsbetrag in Höhe von 976 Euro zugesprochen hat (§ 48 Abs 4 iVm § 44 Abs 4 SGB X).

In folgenden Fällen kommt eine Übernahme jedoch nicht in Betracht:

- wenn die Abrechnung bereits vor dem Leistungsbezug fällig war (hierbei würde es sich sodann um eine nicht mögliche Schuldenübernahme handeln),
- bei nicht vollständig geleisteten Vorauszahlungen (diese sind bei der Ermittlung einer eventuell zu erfolgenden Nachzahlung fiktiv einzurechnen).

Hinweis SGB XII

Bezieher von Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII:

Das Bundessozialgericht – **B 8 SO 18/10 R** hat für Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung entschieden.

9

Die Revision der Beklagten ist im Sinne der Aufhebung des Urteils des LSG und der Zurückverweisung der Sache an dieses Gericht begründet (§ 170 Abs 2 Satz 2 Sozialgerichtsgesetz). Ob und in welcher Höhe die Klägerin für März 2007 einen Anspruch auf höhere Leistungen (220,70 Euro) hat, kann nicht abschließend entschieden werden. Hierzu fehlen ausreichende tatsächliche Feststellungen (§ 163 SGG) des LSG, die es dem Senat ermöglichen würden, Grund und Höhe des Anspruchs zu überprüfen. Allerdings hat das LSG zu Recht entschieden, dass die Vorschrift des § 44 Abs 1 Satz 2 SGB XII (idF, die die Norm durch das Gesetz zur Einordnung des Sozialhilferechts in das Sozialgesetzbuch vom 27.12.2003 - BGBI I 3022 - erhalten hat) für einmalige Bedarfsänderungen wie eine Heiz- und Betriebskostennachforderung keine Anwendung findet.

18

Einer Anwendung des § 48 Abs 1 Satz 2 Nr 1 SGB X und einer daraus resultierenden möglichen höheren Leistung für März 2007 steht nicht die Regelung des § 44 Abs 1 Satz 2 SGB XII entgegen. Danach beginnt der Bewilligungszeitraum bei einer Änderung der Leistung (zugunsten des Empfängers) am Ersten des Monats, in dem die Voraussetzungen für die Änderung eingetreten und mitgeteilt worden sind. Unabhängig davon, ob der Regelung überhaupt zu entnehmen ist, dass der Bewilligungszeitraum bei späterer Mitteilung erst am Tage dieser Mitteilung bzw mit dem Monatsanfang oder erst mit dem auf die Mitteilung folgenden Monat beginnt, gilt § 44 Abs 1 Satz 2 SGB XII jedenfalls nicht für eine aus einem einmalig erhöhten Bedarf resultierende Veränderung (so auch Blüggel in jurisPK-SGB XII, § 44 SGB XII RdNr 25.2). Dafür sprechen sowohl Wortlaut, Historie und Systematik der Vorschrift als auch Sinn und Zweck der Regelung.

22

Dass die fällige Betriebs- und Heizkostenabrechnung von der Klägerin selbst - ohne die finanzielle Hilfe Dritter - bereits vor der Geltendmachung bei der Beklagten beglichen worden ist, lässt ihren Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen nicht entfallen. Es gilt insoweit nichts anderes als bei Leistungen mit Wirkung für die Vergangenheit gemäß § 44 SGB X (vgl dazu BSGE 104, 213 ff RdNr 13 ff = SozR 4-1300 § 44 Nr 20). Keiner Entscheidung bedarf zum gegenwärtigen Zeitpunkt, ob mit Rücksicht auf die in § 48 Abs 4 SGB X angeordnete entsprechende Anwendung des § 44 Abs 4 SGB X die vom Senat für die rückwirkende Leistungsgewährung im Rahmen des § 44 Abs 4 SGB X aufgestellten Kriterien (vgl BSG aaO) im vollen Umfang gelten.

In folgenden Fällen kommt eine Übernahme jedoch nicht in Betracht:

- wenn die Abrechnung bereits vor dem Leistungsbezug fällig war (hierbei würde es sich sodann um eine nicht mögliche Schuldenübernahme handeln),
- bei nicht vollständig geleisteten Vorauszahlungen (diese sind bei der Ermittlung einer eventuell zu erfolgenden Nachzahlung fiktiv einzurechnen).

Bezieher von Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII:

Grundsätzlich handelt es sich bei Bewilligungen nach dem 3. Kapitel SGB XII nicht um Dauerverwaltungsakte* wie bei Leistungen nach dem 4. Kapitel. Daher erfolgt bei verspäteter - nach Fälligkeit - Vorlage einer Betriebskostenabrechnung keine Nachzahlung, da es sich hierbei dann um eine Übernahme von Schulden handeln würde, was nach Sinn und Zweck der Gewährung von Sozialhilfeleistungen nicht möglich ist (→ Handbuch SGB XII 18).

* Die rechtlichen Anforderungen an die Bescheidschreibung (BSG vom 17. Juni 2008, B 8/9b AY 1/07 R, RN 11 Ziffer 11) werden beachtet.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

10.2 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen (kalte und warme):

10.2.1 Verfahrensregelungen im SGB II:

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben insoweit außer Betracht (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Drucksache 18/8041**Zu Buchstabe b****Zu § 22 Absatz 3**

Mit der vorgesehenen Ergänzung wird geregelt, dass auch Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung beziehen, sich nicht mindernd auf die Bedarfe im aktuellen Monat auswirken.

Leistungsberechtigte entscheiden über die Verwendung der zur Deckung des Regelbedarfs erbrachten Leistungen eigenverantwortlich (§ 20 Absatz 1 Satz 4 SGB II). Dadurch wird deutlich, dass Leistungsberechtigte ihren Lebensunterhalt in eigener Budgetverantwortung regeln sollen.

Werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf die angemessenen Aufwendungen beschränkt, entscheiden sich Leistungsberechtigte bislang häufig dafür, den nicht als Bedarf anerkannten Teil der Aufwendungen entweder eigenverantwortlich aus dem Regelbedarf oder aus vorhandenem Einkommen oder Vermögen zu erbringen. Dies ist teilweise verbunden mit einem möglichst sparsamen Verbrauchsverhalten, um beispielsweise bei der späteren Betriebskostenabrechnung die aus Eigenmitteln verauslagten Beträge erstattet zu bekommen.

Nach bisheriger Rechtslage mindert die Rückzahlung oder das Guthaben die (unangemessenen) Aufwendungen im Monat der Berücksichtigung, so dass ein Teil der Rückzahlung oder des Guthabens auch den anerkannten Teil der Bedarfe mindert. Das ist unbillig, soweit der rückgezahlte Betrag der Höhe nach zuvor erbrachten Eigenmitteln entspricht.

Durch die Änderung ist künftig der Betrag der Rückzahlung anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht.

Ergänzende Informationen zur vorangestellten Gesetzesänderungen werden noch von 59-3 erstellt.

Grundsatz:

Guthaben aus Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen können mit den Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft des Folgemonats verrechnet. Der Bedarf an Miete, Betriebskosten und Heizkosten mindert sich entsprechend. Die Verrechnung des Guthabens kann unabhängig von der Art des Guthabens (Heizkostenerstattung oder Betriebskostenerstattung) mit den kompletten Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft verrechnet werden. Reichen die Gesamtaufwendungen für die Miete nicht aus, um das Guthaben im Folgemonat zu verrechnen, erfolgt eine weitere Verrechnung in den nächsten Monaten, bis das Guthaben verbraucht ist.

Guthaben können nur beim gleichen Zahlungsempfänger verrechnet werden (z. B. Guthaben aus kalten Betriebskosten können nicht mit Zahlungen an die SWS verrechnet werden).

Beispiel:

Aus einer Betriebskostenabrechnung vom 03.01. des Jahres ergibt sich ein Guthaben von 450,00 €. Die Miete beträgt 220,00 €, die Betriebskostenvorauszahlung 70,00 € und die Heizkostenvorauszahlung 60,00 € die ebenfalls an den Vermieter gezahlt wird.

Unterkunftskosten werden daher wie folgt berücksichtigt:

Monat	Januar	Februar	März	April
Grundmiete inkl. NK	220,00 €	0,00 €	120,00 €	220,00 €
Heizkosten	60,00 €	0,00 €	60,00 €	60,00 €
Gesamt	350,00 €	0,00 €	250,00 €	350,00 €
Guthaben (Rest)	450,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €

Dieses Verfahren gilt auch dann, wenn die Mietkosten nicht in voller Höhe berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der seit dem 01.05.2012 erfolgten Änderungen im Abrechnungsverfahren wird auf die Festlegungen in der Dienstbesprechung vom 09.05.2012 verwiesen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

10.2.2 Verfahrensregelungen im SGB XII:

Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen (§ 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).

Grundsatz:

Die Stadt Solingen ist Träger der Gesamtleistung, so dass Guthaben aus einer Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnung mit der gesamten Leistung als „sonstiges Einkommen“ (einmalige Einnahme) verrechnet werden können.

Ab 2016 ist aufgrund der Regelung in § 82 Abs. 4 SGB XII eine Verrechnung des Guthabens im Folgemonat der erhaltenen Zahlung möglich. Darüber hinaus kann, soweit die Anrechnung der erhaltenen Zahlung zu einem Leistungsausschluss im Anrechnungsmonat führen würde, diese in gleichen Ratenanteilen für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten verrechnet werden.

Drucksache 18/6284:

Ferner wird bei der Berücksichtigung von einmaligen Einnahmen für alle Leistungen nach dem SGB XII klargestellt, dass in Fällen, in denen die Leistung für den Zuflussmonat bereits gezahlt worden ist, eine Anrechnung erst im Folgemonat erfolgt. Verwaltungsaufwendige Verrechnungen der Überzahlung in den Folgemonaten können dadurch vermieden werden. Ferner sind einmalige Einnahmen, die aufgrund ihrer Höhe für einen Monat mindestens bedarfsdeckend sind, auf in der Regel sechs Monate zu verteilen. Dadurch wird die Leistung – vermindert um die monatliche Anrechnung – weitergezahlt, sofern der Leistungsanspruch infolge der Verteilung nicht vollständig entfällt.

Eingaben in AKDN-sozial (= Bezug SGB XII):

EIS Reiter Einkommen	Bezeichnung
431	<u>Guthaben aus Nebenkostenabrechnung</u>
432	<u>Guthaben aus Heizkostenabrechnung</u>
UKS Reiter Unterkunft	Bezeichnung
131	<u>Nachzahlung aus Nebenkostenabrechnung</u> Verrechnung beim Vermieter
132	<u>Guthaben aus Nebenkostenabrechnung</u> Verrechnung beim Vermieter soweit dieser die im Folgemonat fällige Mietzahlung lediglich in reduzierter Höhe fordert (im Regelfall sind hiervon ausschließlich Fälle betroffen, in denen der Spar- und Bauverein Vermieter ist).

141	Nachzahlung aus Nebenkostenabrechnung Verrechnung beim Leistungsempfänger
152	Guthaben aus Heizkostenabrechnung Verrechnung beim Vermieter soweit dieser die im Folgemonat fällige Mietzahlung lediglich in reduzierter Höhe fordert (im Regelfall sind hiervon ausschließlich Fälle betroffen, in denen der Spar- und Bauverein Vermieter ist).
161	Nachzahlung aus Heizkostenabrechnung Verrechnung beim Leistungsempfänger

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11. Mietrückstände und vergleichbare Notlagen:

11.1 Verfahrensregelungen im SGB II:

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Die Übernahme soll als Darlehen erfolgen.

Bei einer vergleichbaren Notlage handelt es sich in der Regel um eine angedrohte oder vollzogene Sperrung der Energieversorgung auf Grund rückständiger Energiekosten.

Voraussetzung für die Übernahme von Schulden ist, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Werden z.B. einer Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, keine Unterkunftskosten gewährt, da der Umzug ohne Zusicherung des Jobcenters Solingen erfolgt ist, können auch keine Mietschulden bzw. rückständige Energiekosten - darlehensweise - übernommen werden. Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 1a und Nr. 4 SGB II (siehe [Ziffer 11.1.4](#)) ist vorrangig einzusetzen. Die Aufgaben im Zusammenhang mit § 22 Abs. 8 SGB II werden vom Stadtdienst Wohnen, Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe wahrgenommen. Dort erfolgt die Gewährung bzw. Ablehnung von Leistungen, die Auszahlung von Leistungen als auch die Erstattung der darlehensweise gewährten Leistungen, bzw. es erfolgt eine Mitteilung an das Jobcenter zwecks Aufrechnung (siehe [Ziffer 11.1.5](#)). Die Bearbeitung von Widersprüchen und Klagen erfolgt durch die Widerspruchsstelle des Jobcenters Solingen. Das Jobcenter Solingen erhält Durchschriften von Bewilligungs- bzw. Ablehnungsbescheiden oder eine entsprechende Mitteilung, wenn die Notlage auf andere Weise beseitigt werden konnte.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11.1.1 Mietrückstände:

Außerordentliche fristlose Kündigung

Nach § 543 BGB kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt nach Abs. 2 Nr. 3 vor, wenn

„der Mieter

1. für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist **oder**
2. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.“

Zur Prüfung, ob Mietrückstände darlehensweise übernommen werden können, werden von der Zentralen Fachstelle Angaben zur Miete, zu den Neben- und Heizkosten, zur Heizungsart, zum Zahlungsempfänger der Miete und ein Hinweis, ob die Unterkunftskosten in voller Höhe anerkannt werden (Angemessenheit), benötigt. Außerdem ist vom Jobcenter Solingen zu überprüfen, ob Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 1a und Nr. 4 SGB II (siehe [Ziffer 11.1.4](#)) vorhanden ist, welches vorrangig zur Begleichung der Mietschulden einzusetzen ist.

Wird die Übernahme der Mietschulden beim Jobcenter Solingen beantragt, wird der/die Leistungsempfänger/in an die Zentrale Fachstelle verwiesen. Mit dem Vordruck „Antrag Übernahme Mietrückstände“ (Jobcenter Solingen-Ablage/ Vorlagen/ Wohnungsnotfallhilfe), welcher per Mail (zfs.verwaltung@solingen.de) übersandt wird, erhält die Zentrale Fachstelle Kenntnis von der Beantragung und die zur Entscheidung benötigten Daten.

Erfolgt die Antragstellung bei der Zentralen Fachstelle werden die benötigten Informationen von dort per Mail bei dem Jobcenter Solingen erfragt.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11.1.2 Mitteilungen über Räumungsklagen:

Nach § 22 Abs. 9 SGB II sind die Amtsgerichte verpflichtet, den Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende über eingehende Räumungsklagen aufgrund Nichtzahlung von Mieten zu unterrichten. Mit dem Amtsgericht Solingen wurde vereinbart, dass die Mitteilungen direkt an die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe übersandt werden.

Bei Eingang einer Mitteilung über eine anstehende Räumungsklage wird von der Zentralen Fachstelle überprüft, ob Leistungen nach dem SGB II gewährt werden. Ist dies der Fall werden die benötigten Angaben (siehe [Ziffer 11.1.1](#)) beim Jobcenter Solingen angefordert.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11.1.3 Rückständige Energiekosten:

Eine Übernahme von rückständigen Energiekosten nach § 22 Abs. 8 SGB II kann nur dann erfolgen, wenn die Sperrung der Energiezufuhr angedroht oder bereits vollzogen wurde, da erst dann von einer dem drohenden Wohnungsverlust vergleichbaren Notlage auszugehen ist. Ist dies nicht der Fall kommt ggf. eine darlehensweise Übernahme der rückständigen Kosten für Haushaltsstrom nach § 24 Abs. 1 SGB II (unabweisbarer Bedarf siehe [Fachliche Hinweise zu § 24](#)) in Betracht.

Wird beim Jobcenter Solingen die Übernahme von rückständigen Energiekosten beantragt, ist zunächst zu prüfen, ob im Forderungsbetrag ggf. enthaltene Heizkosten (Gas, Nachtstrom) oder Warmwasserkosten im Rahmen der Unterkunftskosten übernommen werden können (siehe [Ziffer 3.6](#)).

Kommt die Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht, wird dem/der Leistungsempfänger/in eine „Bescheinigung zur Vorlage bei der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe“ (Jobcenter Solingen-Ablage: Vorlagen/ Wohnungsnotfallhilfe/ Bescheinigung Ablehnung Stromübernahme) ausgehändigt. Durch diese Bescheinigung wird der Zentralen Fachstelle mitgeteilt, ob und ggf. in welcher Höhe noch Heizkosten übernommen werden können. Darüber hinaus sind Informationen zur Angemessenheit der Heizkosten, zum Vermögenseinsatz und zu den Aufrechnungsmöglichkeiten enthalten.

Der/die Leistungsempfänger/in kann mit dieser Bescheinigung bei der Zentralen Fachstelle zwecks Übernahme der Schuldverpflichtungen vorsprechen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11.1.4 Vermögenseinsatz nach § 42 Abs. 1 SGB II:

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11.1.5 Aufrechnung eines gewährten Darlehens nach § 42a i. V. m. § 22 Abs. 8 SGB II:

Eine Aufrechnung der darlehensweise gewährten Leistungen ist nach [§ 42a SGB II](#) vorzunehmen

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

11.2 Verfahrensregelungen im SGB XII:

Außerordentliche fristlose Kündigung

Nach § 543 BGB kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt nach Abs. 2 Nr. 3 vor, wenn

„der Mieter

1. für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist
oder
2. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.“

Mietrückstände und vergleichbaren Notlagen (rückständige Energiekosten bei angedrohter Sperrung) können nach § 36 Abs. 1 SGB XII übernommen werden. Eine Übernahme ist nur dann gerechtfertigt, wenn der Wohnraum angemessen und somit erhaltenswert ist und ein Verbleib in der Wohnung durch die Übernahme der Rückstände gesichert wird.

Bitte beachten:

- werden Leistungen nach dem SGB XII bezogen, erfolgt die Bearbeitung im SD 50-2, SD 50-3; für alle anderen Fälle ist die Zuständigkeit der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe gegeben,
- ein genereller Einsatz des Schonvermögens zur Deckung des Mietrückstandes kann bei Leistungen nach § 36 SGB XII nicht verlangt werden, da eine dem § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II vergleichbare Regelung im SGB XII nicht gegeben ist.
Gem. § 2 Abs. 2 der VO zu § 90 SGB XII kann aber der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b maßgebende Betrag angemessen herabgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen (u.a.) des § 103 SGB XII vorliegen. Dann muss dem Hilfesuchenden vorwerfbar sein, dass er den Mietrückstand durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten herbeigeführt hat.
- die Übernahme der rückständigen Mietkosten kann sowohl als Darlehen als auch als Beihilfe erfolgen.

Hier ist je nach Einzelfall eine Entscheidung zu treffen die aktenkundig zu machen und dem/der Gruppenleiter/in vorzulegen ist.

11.2.1 Übernahme von Kosten für die Einlagerung von Möbeln:

Im begründeten Einzelfall kann bei einem Wohnungsverlust auch eine kurzfristige Übernahme von Kosten für die Einlagerung von Möbeln erfolgen. Soweit eine Kostenübernahme erfolgt, ist zur Zahlbarmachung der HAS 260 zu verwenden.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

12. Mieterbund:

Wird festgestellt, dass der Vermieter vermutlich in unzulässiger Weise/Höhe Ansprüche aus dem Mietvertrag geltend macht bzw. die Wohnung erhebliche Mängel aufweist, die in der Verantwortung des Vermieters liegen, besteht die Möglichkeit, die Leistungsempfänger an den Mieterbund Solingen - Hilden e.V. zu verweisen. Hierunter fallen auch Beratungen hinsichtlich - vermutlich fehlerhaft - erstellter Betriebskostenabrechnungen. Hierzu ist den Leistungsempfängern eine schriftliche Vollmacht auszustellen, wonach sie berechtigt sind, sich beraten zu lassen. Das entsprechende Schreiben (Vollmacht – Mieterbund) befindet sich in den Vordrucken. Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält das Vorzimmer des SD-Leiter 59 (Jobcenter Solingen) bzw. SD 50-2, 50-3.

Darüber hinaus ist eine Schweigepflichtsentsbindungserklärung aufzunehmen und auszuhändigen.

Verfahren/neuer Vordruck für den Mieterbund Solingen:

Mit dem Mieterbund wurde, beginnend ab 01.01.2012 eine neue, hinsichtlich des Umfangs der Rechtsberatung erweiterte Vereinbarung abgeschlossen.

Eine wesentliche Neuerung für die Sachbearbeitung besteht darin, dass ab sofort neben der bekannten Vollmacht auch eine Schweigepflichtsentsbindung mit der/dem/den Hilfe Suchenden aufzunehmen und dieser/diesem/diesen neben der Vollmacht mit der Bitte um Vorlage beim Mieterbund, auszuhändigen ist. Eine unterschriebene Durchschrift oder eine Kopie ist zur Akte zu nehmen.

Auszug aus dem Vertrag:

„Der Stadtdienst Soziales bzw. das Jobcenter Solingen erhält unter der Voraussetzung der Vorlage einer gesonderten Vollmacht und einer Erklärung zur Schweigepflichtsentsbindung im Einzelfall unmittelbar eine Kopie des rechtlich relevanten Schriftverkehrs und einen schriftlichen Beratungsvermerk.“

Bitte beachten:

Die Schweigepflichtsentsbindung ist von allen Mietern zu unterzeichnen.

Diese Erklärung befindet sich im Vordruckwesen.

Nach Absprache mit dem Mieterbund – Frau Rothlübbers – teilt der Stadtdienst Soziales bzw. das Jobcenter Solingen, soweit bei der Vorsprache nicht beide Mieter anwesend sind, der/dem Vorsprechenden mit, dass die Schweigepflichtsentsbindung ebenfalls vom Mitmieter zu unterschreiben ist.

Die Vollständigkeit wird dann letztlich – im eigenen Interesse – vom Mieterbund überprüft.

Soweit sich abzeichnet, dass der Vermieter in unzulässiger Weise handelt und/oder der Mieter (Leistungsempfänger) berechnete Forderungen gegenüber dem Vermieter geltend machen kann, ist der Leistungsempfänger aufzufordern beim Amtsgericht Prozesskostenbeihilfe zu beantragen und die Forderung im Klageverfahren weiter zu verfolgen.

Sich eventuell durch den Rechtsstreit gegen den Vermieter ergebende Forderungen (z. B. Betriebskostenguthaben) sind gegenüber dem Leistungsträger abzutreten.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)

13. Mietzuschuss:

Nach § 7 WoGG sind bestimmte Personengruppen generell vom Bezug von Wohngeld ausgeschlossen:

Ausschluss vom Wohngeld (§ 7 WoGG)

(1) Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Empfänger und Empfängerinnen von

1. Arbeitslosengeld II und Sozialgeld nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch, auch in den Fällen des § 25 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,
2. Zuschüssen nach § 27 Abs. 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,
3. Übergangsgeld in Höhe des Betrages des Arbeitslosengeldes II nach § 21 Abs. 4 Satz 1 des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch,
4. Verletztengeld in Höhe des Betrages des Arbeitslosengeldes II nach § 47 Abs. 2 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
5. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,
6. Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,
7. a. ergänzender Hilfe zum Lebensunterhalt oder
b. anderen Hilfen in einer stationären Einrichtung, die den Lebensunterhalt umfassen, nach dem Bundesversorgungsgesetz oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt,
8. Leistungen in besonderen Fällen und Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder
9. Leistungen nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch in Haushalten, zu denen ausschließlich Personen gehören, die diese Leistungen empfangen, wenn bei deren Berechnung Kosten der Unterkunft berücksichtigt worden sind (Leistungen).

Der Ausschluss besteht nicht, wenn

1. die Leistungen nach den Sätzen 1 und 2 ausschließlich als Darlehen gewährt werden oder
2. durch Wohngeld die Hilfebedürftigkeit im Sinne des § 9 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, des § 19 Abs. 1 und 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch oder des § 27a des Bundesversorgungsgesetzes vermieden oder beseitigt werden kann und
 - a. die Leistungen nach Satz 1 Nr. 1 bis 7 während der Dauer des Verwaltungsverfahrens zur Feststellung von Grund und Höhe dieser Leistungen noch nicht erbracht worden sind oder
 - b. der zuständige Träger eine der in Satz 1 Nr. 1 bis 7 genannten Leistungen als nachrangig verpflichteter Leistungsträger nach § 104 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch erbringt.

(2) Ausgeschlossen sind auch Haushaltsmitglieder, die in

1. § 7 Abs. 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, auch in den Fällen des Übergangs- oder Verletztengeldes nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II,
2. § 19 Abs. 1 und 4 sowie den §§ 20 und 43 Abs. 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,
3. § 27a Satz 2 des Bundesversorgungsgesetzes in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch oder
4. § 1 Abs. 1 Nr. 6 des Asylbewerberleistungsgesetzes genannt und bei der gemeinsamen Ermittlung ihres Bedarfs oder nach § 43 Abs. 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch bei der Ermittlung der Leistung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 berücksichtigt worden sind.

Der Ausschluss besteht nicht, wenn

1. die Leistungen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 ausschließlich als Darlehen gewährt werden oder
2. die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 3 Nr. 2 vorliegen.

(3) Ausgeschlossen sind auch Haushaltsmitglieder, deren Leistungen nach Absatz 1 auf Grund einer Sanktion vollständig weggefallen sind.

Ausnahmen:

1. Wird die Leistung ausschließlich als Darlehen gewährt, besteht Anspruch auf Wohngeld. Die Leistungsempfänger sind daher aufzufordern einen entsprechenden Antrag zu stellen. Bitte wegen weiterer Ausnahmen § 7 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 WoGG beachten.
2. Wenn ein oder mehrere Familienmitglied/er des Haushalts (Personen außerhalb der Bedarfsgemeinschaft) keine der vorstehenden Leistungen bezieht/beziehen, so besteht ausschließlich für diese Person/en ein Anspruch auf Mietzuschuss. Nur in diesen Fällen kann ein Antrag auf Mietbeihilfe gestellt werden.

Beispiel:

Ehefrau erhält Alg-II, Ehemann erhält Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit. Die im Haushalt aufgenommene Tante hat keine Leistungsansprüche auf Sozialleistungen. *Der Mieter* kann daher *für die Tante* Mietzuschuss beantragen.

3. Bedürftige Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind grundsätzlich vom Wohngeldbezug ausgeschlossen.

Ausnahme:

1. minderjährige Kinder
2. Kinder = 18 und < 25

haben einen Wohngeldanspruch, wenn durch eigenes Einkommen (ggf. zuzüglich kopfteiliges Wohngeld) die Hilfebedürftigkeit beseitigt werden kann. In einem solchen Fall gehören diese Personen dann nicht mehr zur Bedarfsgemeinschaft. Ggf. übersteigendes Einkommen dieser Personen kann bis zu deren kopfteiliger Kindergeldhöhe dann wieder als Einkommen eines Elternteils angerechnet werden.

§ 12a SGB II Vorrangige Leistungen

Leistungsberechtigte sind verpflichtet, Sozialleistungen anderer Träger in Anspruch zu nehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen, sofern dies zur Vermeidung, Beseitigung, Verkürzung oder Verminderung der Hilfebedürftigkeit erforderlich ist. Abweichend von Satz 1 sind Leistungsberechtigte nicht verpflichtet,

1. bis zur Vollendung des 63. Lebensjahres eine Rente wegen Alters vorzeitig in Anspruch zu nehmen oder
2. Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz oder Kinderzuschlag nach dem Bundeskindergeldgesetz in Anspruch zu nehmen, wenn dadurch nicht die Hilfebedürftigkeit aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt werden würde.

4. Stellt sich während des lfd. Leistungsbezuges heraus, dass durch Wohngeldleistungen ein Ausscheiden aus der Sozialleistung erfolgen würde (z. B. Pflegebedürftigkeit, Schwerbehinderung, Einkommenserhöhung) ist ein fristwahrender Leistungsantrag (§ 5 Abs. 3 SGB II, § 95 SGB XII) nebst Erstattungsanspruch an die Wohngeldstelle zu richten.

Nach Rücksprache mit der Wohngeldstelle sollte, wenn der ergänzende Anspruch auf Transferleistungen ≤ 90% der Warmmiete ist, der Wohngeldanspruch überprüft werden.

NEU: Wohngeldrechner 2016.

In welcher Höhe ein evtl. Wohngeld- Lastenzuschussanspruch bestehen würde kann mit der Wohngeldstelle entweder telefonisch unter

Zuständigkeiten Wohngeldstelle		
A - E	Frau Albuszies	Tel.: 2538
F - Km	Frau Bergmann	Tel.: 2537
Kn - Rn	Frau Di Gennaro	Tel.: 2547
Ro - Z	Herr Born	Tel.: 2539
Teamleiter	Herr Reiff	Tel.: 2535

oder per E-mail an das Gruppenpostfach wohngeldstelle@solingen.de abgestimmt werden.

5. Soweit eine in Anspruch genommene Sozialleistung geringer als ein etwaiges Wohngeld ist, kann der/die Leistungsbezieher/in jedoch auch auf die Sozialleistung verzichten, um in den Genuss von Wohngeld kommen zu können. Hierzu ist mit ihm/ihr eine Verzichtserklärung aufzunehmen. Eine Durchschrift hiervon ist zur Vorlage bei der Wohngeldstelle auszuhandigen.

SGB II/XII-Leistungsberechtigte im Haushalt von Mietzuschussempfängern:

Leben SGB II/XII-Leistungsberechtigte im Haushalt eines Mietzuschussempfängers, wird der Mietzuschuss nur für die kopfteilige Miete des Nichtsozialleistungsberechtigten berechnet. Diese Leistung kann bei den SGB II/XII-Leistungsberechtigten nicht berücksichtigt werden.

Bei der kopfteiligen Berechnung des Mietanteils ist von der Bruttowarmmiete – nicht um Mietzuschussanteile gekürzt - auszugehen.

[Zurück zur Inhaltsübersicht](#)