

Kosten der Unterkunft und Heizung

Auszug aus dem Sozialgesetzbuch (SGB II)

§ 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung

(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 angemessenen 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.

(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.

(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 beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(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

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.

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.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann 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. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(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

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 suchtbedingtes 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 Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

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).

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (aus dem bis 2004 geltenden Sozialhilferecht) - so nunmehr auch die Sozialgerichte - 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 Wohnraumförderungsbedingungen (WFB) liegt [47 qm für Alleinstehende zuzüglich 15 qm für jede weitere im Haushalt lebende Person (in Nordrhein-Westfalen)] und
- eine Wohnung ist von der Miete (Preis/qm) her angemessen, wenn sie im **unteren Bereich** des örtlichen Mietpreisspiegels liegt.

2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten:

2.1 Grundmiete:

Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II 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).

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

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

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. Die für die Untermiete zu zahlende Miete rechnet insoweit nur zu den Kosten der Unterkunft, als es sich um die Abgeltung des reinen Wohnbedarfs handelt. Die oft in der Untermiete enthaltenen anderen Kostenanteile für Frühstück, Stromverbrauch (nicht Allgemeinstrom), Wäsche u.ä. können also nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt werden, da sie mit dem Regelsatz abgegolten sind. Bei der Festsetzung der Unterkunftskosten sind diese Kosten nicht zu berücksichtigen.

2.3 Nebenkosten (Kalte und warme Betriebskosten)

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 Be-

- triebsraums
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 Warmwasser, 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) der 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 Kabelweitersendung 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.

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.

2.4 Nicht anerkannte Unterkunftskosten:

Bei den Positionen a) bis c) handelt es sich um Beträge die einerseits Kostenbestandteil der Mietkosten sind – explizit im Mietvertrag oder in einer Rechnung eines Energieversorgers ausgewiesen – andererseits jedoch durch die Gewährung der Regelleistung als abgegolten anzusehen sind. Um also „Doppelzahlungen“ zu vermeiden (Gewährung der Regelleistung und zusätzliche Übernahme von z. B. Haushaltsstrom mit den Mietkosten) sind die Mietkosten entsprechend zu kürzen. Die Position d) stellt keinen Unterkunftskostenbedarf dar.

a) Haushaltsstrom:

Die Kosten für die **Haushaltsenergie** sind ein in die Regelleistung einbezogener Bedarf. Dies bedeutet, dass, soweit hierfür Beträge in der Miete enthalten sind, diese von den Unterkunftskosten in Abzug zu bringen sind. Überwiegend fallen diese Kosten zusammen mit der Miete bei Untermietverhältnissen oder Heimunterbringung an (vgl. auch hierzu **Ziffer 2.2**) also in aller Regel nur dann, wenn kein eigener Stromzähler vorhanden ist.

Grundlage für die Ermittlung des Regelsatzanteils ist das vom BMAS vorgelegte Zahlenwerk resultierend aus den Gesamtausgaben in der Abteilung 04 der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 Abteilung 4 (Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung) zuzüglich deren Dynamisierung (vgl. hierzu Urteil des BSG vom 27.02.2008 und vom 22.09.2009). Die so ermittelten Energiekosten beinhalten **nicht** die Kosten für die Warmwasserbereitung.

b) 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).

[FEVS = Fürsorgerechtliche Entscheidungen der Verwaltungs- und Sozialgerichte]

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 leistungsrechtlich 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 leistungsrechtlich als echte Kosten der Unterkunft in Form von Mietnebenkosten zu übernehmen.

Bitte beachten: Durch die Berücksichtigung der Kabelkosten darf die feststehende Höchstmiete nicht überschritten werden!

c) 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.

d) 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 grundsätzlich nicht als Unterkunftskostenbedarf anzuerkennen.

2.5 Ermittlung der Belastungen bei Wohneigentum (Rentabilitätsberechnung):

Allgemeines

Tilgungsleistungen können nicht berücksichtigt werden, da sie vermögensbildend sind. Hinsichtlich der Tilgungsleistungen, die im Rahmen der Leistung keine Berücksichtigung finden können, ist deren mtl. Höhe insoweit von Bedeutung, als der/die Leistungsempfänger/in zu deren Entrichtung aus dem Einkommen bzw. aus ggf. geschütztem Vermögen in der Lage ist bzw. sein sollte. Liegt dies nicht vor, ist er/sie aufzufordern - soweit möglich - die Tilgung zu reduzieren oder auszusetzen.

2.5.1 Ausschließliche Eigennutzung:

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

- Addition der **insgesamt anfallenden kalten Nebenkosten**
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).

- 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 Nebenkosten und Schuldzinsen).

Bzgl. der **Ermittlung der Einnahmen aus Untervermietung** siehe → Fachliche Hinweise zu § 11 (SGB II).

Demnach gilt:

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

*Kosten für Haushaltsstrom sind abzuziehen.

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 Nebenkosten** 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 Nebenkosten finden.
- Die Anerkennung der **Schuldzinsen** als „Ausgaben“ für die eigene Wohnung erfolgt in Höhe des prozentualen Flächenanteils der eigenen Wohnung an der Gesamtwohnfläche.

3. Angemessenheit von Unterkunftskosten:

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 unter Umständen auch 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.

[Zur Verifizierung der ermittelten durchschnittlichen Nebenkostenbelastung wurden Stichproben sowohl beim Stadtdienst Soziales als auch beim Jobcenter Solingen durchgeführt. Der ermittelte Wert (1,50 €/qm mtl.) kann danach zum jetzigen Zeitpunkt als realistisch und ausreichend angesehen werden.]

Bei der Festlegung der nachstehenden Obergrenzen wurden die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), der zur Zeit gültige Mietpreisspiegel für Solingen [Kategorie 4, Baujahr 1955 – 1970, mittlere Wohnlage, niedrigster Wert (vgl. auch ständige Rechtsprechung des BSG)] sowie pauschale Nebenkosten von 1,50 €/qm Wohnfläche berücksichtigt.

Bitte beachten:

Die Prüfung der Angemessenheit der Wohnung beschränkt sich ausschließlich auf das Kriterium

Höhe der Gesamtmiete [inkl. kalter Nebenkosten] lt. nachstehender Tabelle.

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

Es ergeben sich demnach folgende Höchstsätze (gültig ab 01.01.2010):

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro qm	Grundmiete gesamt	kalte Nebenkosten	Höchstmiete inkl. kalte Nebenkosten
1	47 qm	5,16	242,52	70,50	313,02
2	62 qm	4,99	309,38	93,00	402,38
3	77 qm	4,99	384,23	115,50	499,73
4	92 qm	4,68	430,56	138,00	568,56
5	107 qm	4,68	500,76	160,50	661,26

Für jede weitere Person werden als Grundmiete 4,68 € x 15 qm = 70,20 €, als Nebenkosten 1,50 € x 15 qm = 22,50 €, insgesamt = **92,70 €** zusätzlich berücksichtigt.

Bitte beachten:

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 die Pflegestufe 0 i. V. m. § 45b SGB XI 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 angemessenen Miete 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.

3.2 Höchstbeträge bei Haushaltsgemeinschaft/ Wohngemeinschaft/ Untermietverhältnis:

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 die in verwandtschaftlicher Beziehung (in gerader Linie bis zum 2. Grad) stehen und 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 Wohnraumförderungsbestimmungen, die für jede Person im Haushalt 15 qm Wohnraum zuzüglich einer Fläche von 32 qm für Gemeinschaftsräume vorsehen, heranzuziehen. Somit wäre die Wohnfläche bei einer Haushaltsgemeinschaft angemessen, wenn der Anteil pro Person 15 qm zuzüglich 32 qm geteilt durch die Gesamtzahl der Personen nicht überschreitet.

Personen im Haushalt	Gesamtwohnfläche	Fläche pro Person	Grundmiete pro qm	Grundmiete pro Person	kalte Nebenkosten pro Person	Höchstmiete inkl. kalte NK pro Person
2	62 qm	31,00 qm	4,99 €	154,69 €	46,50 €	201,19 €
3	77 qm	25,67 qm	4,99 €	128,08 €	38,50 €	166,58 €
4	92 qm	23,00 qm	4,68 €	107,64 €	34,50 €	142,14 €

5	107 qm	21,40 qm	4,68 €	100,15 €	32,10 €	132,25 €
6	122 qm	20,33 qm	4,68 €	95,16 €	30,50 €	125,66 €

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 Ausnahmenvorschrift 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 allein Stehenden festzulegen.

Hieraus folgt, dass der angemessene Mietpreis für eine Wohnfläche von 47 qm stets zu Grunde zu legen ist.

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.

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 mit dem abstrakt ermittelten Mietpreis zu vergleichen.

Sowohl bei Wohngemeinschaften als auch bei Untermietverhältnissen kann es – bei Zweifeln hinsichtlich der Hilfebedürftigkeit, bzw. des Umfangs der Hilfebedürftigkeit - im Einzelfall angezeigt sein, die tatsächlichen Wohnverhältnisse vor Ort zu überprüfen.

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.

3.4 Angemessenheit von Belastungen bei Wohneigentum:

Die Kriterien für die Angemessenheit bei Wohneigentum sind andere und hinsichtlich der berücksichtigungsfähigen Wohnfläche „großzügiger“ zu bemessen.

Das Bundessozialgericht hat zwischenzeitlich (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**.

Zur Ermittlung der Angemessenheit sind die unter **Ziffer 2.5** ermittelten Belastungen den Beträgen der nachstehenden Tabellen gegenüber zu stellen.

Eigentumswohnung:

Personen im Haushalt	Angemessene Gesamtwohnfläche	Angemessene Miete pro qm (inkl. kalter Nebenkosten)	Angemessene Miete gesamt (inkl. kalter Nebenkosten)
1-2	80 qm	6,49 €	519,20 €
3	100 qm	6,49 €	649,00 €
4	120 qm	6,18 €	741,60 €
5	140 qm	6,18 €	865,20 €
6	160 qm	6,18 €	988,80 €

Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung:

Personen im Haushalt	Angemessene Gesamtwohnfläche	Angemessene Miete pro qm (inkl. kalter Nebenkosten)	Angemessene Miete gesamt (inkl. kalter Nebenkosten)
1-2	90 qm	6,49 €	584,10 €
3	110 qm	6,49 €	713,90 €
4	130 qm	6,18 €	803,40 €
5	150 qm	6,18 €	927,00 €
6	170 qm	6,18 €	1050,60 €

In einem Beschluss hat das LSG Münster (L 9 B 99/05 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.“

3.5 Angemessene Heizkosten:

Heizkosten sind nach allgemeiner Rechtsprechung in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht aufgrund unwirtschaftlichen Verhaltens des Leistungsbeziehers unangemessen hoch sind. Zur Beurteilung, ob unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, wurde mit Hilfe der Verbraucherberatung ein durchschnittlicher angemessener Verbrauch pro qm Wohnfläche ermittelt und anhand aktueller Energiepreise angemessene Heizkosten errechnet und fortgeschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der ermittelte durchschnittlich angemessene

Verbrauch auf eine normal ausgestattete Wohnung bezieht (Wärmedämmung, Isolierverglasung, Deckenhöhe bis 2,50 m etc.).

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 (= **Nichtprüfungsgrenze**) überschritten werden und keine Gründe vorliegen, welche ein Überschreiten der durchschnittlich angemessenen Heizkosten rechtfertigen. Hauptaugenmerk ist hierbei auf den Zustand und die Ausstattung des Wohnraumes zu legen. Ein weiteres Indiz für unwirtschaftliches Verhalten liegt dann vor, wenn sich der Energieverbrauch gegenüber der vorangegangenen Abrechnungsperiode - ohne erkennbaren Grund - deutlich erhöht hat.

Gründe für höhere Heizkosten können sein (nicht abschließend):

- 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),
- besonderer Wärmebedarf aus medizinischen Gründen bzw. aufgrund des Alters.

Bitte beachten:

Warmwasserkosten:

Ab dem 01.01.2011 werden die Kosten für die **zentrale Warmwasserbereitung** zusätzlich zu den Heizkosten als **Kosten der Unterkunft** übernommen; erfolgt die **Warmwasserversorgung dezentral**, wird ein **Mehrbedarf** (vgl. § 21 Abs. 7 SGB II) gewährt. Hinsichtlich der Verfahrensregelung Mehrbedarf s. Fachliche Hinweise zu § 21 SGB II RZ: 21.42).

Soweit Gründe für höhere Heizkosten vorliegen, kann die Entscheidung in welcher Höhe die nachgewiesenen Heizkosten anerkannt werden können, nur im Einzelfall erfolgen.

Zu beachten ist, dass die angemessenen Heizkosten **generell** auf der Basis der **tatsächlichen** Wohnfläche ermittelt werden.

Bei einer Neuанmietung 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 Heizkostenabrechnung kann das tatsächliche Heizverhalten beurteilt werden. Die bis dahin übernommenen Abschlagsrechnungen sind dem Leistungsempfänger „zu belassen“.

3.5.1 Öl- und Gasheizung:

Lt. Einschätzung der Verbraucherberatung ist von einem durchschnittlichen Verbrauch von 20 Litern Heizöl bzw. 18 cbm. Gas /qm /Jahr auszugehen. Ausgehend von einem Preis von 1,00 €/Ltr. bzw. 1,00 €/cbm. ergeben sich folgende Beträge:

Heizungsart	Durchschnittlicher Verbrauch/Jahr/qm	Ang. Heizkosten pro Jahr pro qm ab 09/08	Ang. Heizkosten pro Monat pro qm ab 09/08
Erdgas	18 cbm	18,00 €	1,50 €
Heizöl	20 Liter	20,00 €	1,66 €

3.5.2 Nachtstromspeicherheizung:

Elektroheizung/Radiator vgl. Position c).

Lt. Einschätzung der Verbraucherberatung ist von einem durchschnittlichen Verbrauch von 140 kWh Nachtstrom /qm /Jahr auszugehen. Ausgehend von einem Preis von 0,186 €/kWh ergibt sich folgender Betrag:

Heizungsart	Durchschnittlicher Verbrauch/Jahr/qm	Ang. Heizkosten pro Jahr pro qm ab 09/08	Ang. Heizkosten pro Monat pro qm ab 09/08
Nachtstrom	140 kWh	26,00 €	2,16 €

3.5.3 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 Betrages pro qm ist das 1,5 fache des Höchstsatzes bei Nachtstromspeicheröfen (26,00 € X 1,5). Damit sind die Heizkosten bei der Beheizung mit Haushaltsstrom zunächst angemessen, soweit ein Betrag von **39,00 € pro qm pro Jahr** nicht überschritten wird.

3.5.4 Pauschalierte Kohlenbeihilfe:

Mittlerweile verfügen auch Wohnungen im unteren Preissegment in der Regel über Zentral- bzw. Etagenheizungen oder zumindest über Nachtstromspeicheröfen, daher dürfte das Beheizen von Wohnraum mit Kohleöfen nur noch eine Ausnahme darstellen. Es werden daher die seit vielen Jahren in der Sozialhilfe bewährten Pauschalen übernommen. Die pauschalierte Kohlenbeihilfe wird für die sechs Monate der Heizperiode (Oktober bis März) wie folgt gewährt:

	Kohlenbeihilfe	Monatliche Kohlenbeihilfe
--	----------------	---------------------------

Haushaltsgröße	(Pauschal)	für die Monate Oktober bis März (=1/6 der Pauschale)
1-2 Personenhaushalt	242,40 €	40,40 €
3-4 Personenhaushalt	287,40 €	47,90 €
ab 5 Personenhaushalt	330,90 €	55,15 €

Die pauschalierte Kohlenbeihilfe wird auf Antrag gewährt.

Eine Aufstockung der Kohlenpauschale ist – **ohne weiteren Nachweis** - bis zu einem Betrag in Höhe von 13,20 €/qm/Jahr möglich.

4. Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen:

4.1 Nachforderungen aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen:

„Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen sind im Rahmen der Leistungsgewährung zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hilfebedürftigkeit besteht“ (Urteil BVerwG vom 04.02.88, FEVS 37, 177).

Eine Übernahme von „weiteren“ **Nebenkosten** scheidet dann aus, wenn mit der lfd. Leistung lediglich die Höchstmiete übernommen wird. Diese Höchstmiete ist dann auch bzgl. der Höhe der berücksichtigungsfähigen Nebenkosten gedeckelt.

Soweit innerhalb eines Abrechnungszeitraumes eine Mietkürzung erfolgte sind für den Zeitraum in dem die Übernahme der vollen Mietkosten erfolgte auch die – in der Regel gewölkten (bzw. Abrechnungszeitraum dividiert durch Anzahl der Abrechnungsmonate) Nebenkosten - in voller Höhe zu berücksichtigen.

Ausnahme:

Der/die Leistungsempfänger haben zwischenzeitlich eine angemessene Wohnung bezogen und erhalten die Nebenkostenabrechnung für die vorherige, unangemessene Wohnung. In einer solchen Fallkonstellation sind die tatsächlich entstandenen Nebenkosten bei der Berechnung zu berücksichtigen.

4.2 Guthaben aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen:

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

Nach dieser Regelung werden Guthaben aus Neben- oder Heizkostenabrechnungen mit den Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft des Folgemonats verrechnet. Der Bedarf an Miete, Nebenkosten und Heizkosten mindert sich entsprechend. Die Verrechnung des Guthabens kann unabhängig von der Art des Guthabens (Heizkostenerstattung oder Nebenkostenerstattung) 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.

5. Mietrückstände und vergleichbare Notlagen:

Verfahrensregelungen:

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.

Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen.

Die Aufgaben im Zusammenhang mit § 22 Abs. 8 SGB II wurden an die Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen, Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfen mit einer entsprechenden Leistungsvereinbarung übertragen. Die Aufgabenübertragung umfasst die Gewährung bzw. Ablehnung von Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II, die Auszahlung von Leistungen als auch die Erstattung der darlehensweise gewährten Leistungen. 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.

5.1 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

- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist
oder
- 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.“

5.2 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 Wohnungsnotfallhilfen 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 ergänzende Angaben beim Jobcenter Solingen angefordert.

5.3 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) im Rahmen der Unterkunftskosten übernommen werden können.

6. 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 Leistung 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 Umzugserfordernis.

Die Überprüfung, ob ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt – die hierzu nach Urteil Sozialgericht Düsseldorf vom 18.20.2010 – 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.

Kann **keine Zusicherung** erfolgen, können auch **keine Unterkunftskosten** übernommen werden. Leistungen für Erstausrüstung können ebenfalls nicht übernommen werden.

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.“

erstellt am: 30.05.2012

- öffentlich -

Künftige Bemessung der Kosten der Unterkunft

Ressort 3: Beigeordneter Krumbein
Vorlage erstellt: 59 Jobcenter Solingen und 50 Soziales

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum
ASGWSB	19.06.2012

Die Fraktionen von SPD, BFS, B90/Die Grünen-Offene Liste und DSW haben in der Sitzung des ASGWSB am 28.02.2012 den Beschluss gefasst, dass die Verwaltung bis zur Sommerpause die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung der LeistungsempfängerInnen in Solingen überprüft und der Kostenentwicklung anpasst. Gleichfalls soll die Verwaltung Möglichkeiten aufzeigen, wie Leistungsempfänger/-innen dabei unterstützt werden können, in energetisch sanierten Wohnungen zu leben.

A) Darstellung der Istsituation

1. Gesetzliche Grundlagen

§ 22 Abs. 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuches (SGB II) lautet wie folgt:

"Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind."

Eine gleich lautende Regelung enthält § 35 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII).

Das Wort "angemessen" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der gerichtlich in vollem Umfang überprüfbar ist, er muss jedoch zunächst von dem zuständigen Leistungsträger ausgelegt werden. Inzwischen gibt es höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Thema, die zu beachten ist.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat folgende Grundsätze bei der Bestimmung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs aufgestellt (zuletzt Urt. vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R, zit. nach juris):

"Ziel der Ermittlungen des Grundsicherungsträgers ist es, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen einfachen Standards zu ermitteln, um diesen nach Maßgabe der Produkttheorie mit der dem Hilfeempfänger zugestandenen Quadratmeterzahl zu multiplizieren und so die angemessene Miete feststellen zu können."

Eine pauschale bundeseinheitliche Grenze (Quadratmeterpreis) scheidet hierbei aus, da einerseits auf die konkreten Verhältnisse abzustellen ist, die Kosten für Wohnraum in den einzelnen Vergleichsräumen andererseits sehr unterschiedlich sein können. Um trotzdem ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln auch innerhalb eines Vergleichsraums zu gewährleisten, muss die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze (Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) auf Grundlage eines überprüfbaren "schlüssigen Konzepts" erfolgen. Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (vgl. BSG, Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R = FEVS 60, 145, 149; vgl. auch BSG, Urteil vom 19.3.2008 - B 11b AS 41/06 R = SozR 4-4200 § 22 Nr 7 RdNr 23) . Dabei muss der Grundsicherungsträger nicht zwingend auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel i. S. der §§ 558 c und 558 d BGB abstellen (vgl. Urteil des 7b. Senats vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, BSGE 97, 254 = SozR 4-4200 § 22 Nr 3; BSG, Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R = juris RdNr 7). Entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar ist."

2. Angemessenheitsgrenzen in Solingen

An der o. g. Rechtsprechung orientieren sich nicht nur die anderen Instanzen der Sozialgerichtsbarkeit sondern auch die örtlichen Richtlinienträger wie die Stadt Solingen. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wird in zwei Schritten ermittelt. Zunächst geht es um die **abstrakte** und danach um die **konkrete** Angemessenheit.

a) Feststellung der abstrakten Angemessenheit

Der Richtwert zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit bestimmt sich in Solingen gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung nach der sogenannten **Produkttheorie**. Danach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen **Quadratmeterzahl** und dem abstrakt angemessenen **Quadratmeterpreis**. Das bedeutet, dass die angemietete Wohnung größer als in der abstrakten Quadratmeterzahl dargestellt sein darf oder auch kleiner sein darf, wenn der Richtwert insgesamt nicht überschritten wird.

- Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl

Die Stadt Solingen richtet sich zurzeit noch nach den in der bisherigen ständigen Rechtsprechung des BSG und des Landes NRW gesetzten Vorgaben. Grundlage sind demnach die am 28.01.2010 erlassenen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW, die folgende Werte vorgeben:

Personen im Haushalt	Wohnfläche lt. WFB
1	47 m ²
2	62 m ²
3	77 m ²
4	92 m ²
5	105 m ²

Für jede weitere Person werden 15 qm mehr eingerechnet.

Diese Werte waren nach Meinung des Landessozialgerichts (LSG) nicht maßgeblich, vielmehr müsse jeweils 2 qm weniger angesetzt werden. Inzwischen liegt ein Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 16. Mai 2012 vor, das festlegt, dass in der Zukunft der Einpersonenhaushalt Anrecht auf eine Wohnungsfläche von 50 qm hat und auch den nachfolgenden Haushaltsgruppen jeweils 3 qm zusätzlich zustehen (näheres siehe unter C).

- Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises

Beim zweiten Faktor, dem angemessenen Quadratmeterpreis, ist nach Auffassung des BSG von der Kaltmiete auszugehen. In diesem Zusammenhang ist nach Auffassung des BSG 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. Empfohlen wird, den vorhandenen Mietpreisspiegel als Maßstab zu nehmen.

Daher stützt sich die Stadt Solingen auf den aktuellen örtlichen Mietpreisspiegel und die Vorgaben der Arbeitshilfe des MAIS NRW. Zudem wird nicht die mindere Wohnlage der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten zugrunde gelegt, sondern die **mittlere Wohnlage** in der Stufe 4 (Baujahr 1955 - 1970).

Zusätzlich zu den Grundmieten legt die Stadt Solingen eine "Nichtprüfungsgrenze" für die kalten Nebenkosten in Höhe 1,50 € pro Quadratmeter zugrunde, die in die "Höchstmiete" einfließen. Kalte Nebenkosten sind alle Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser (wie z.B. Grundsteuer B, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, Kosten der Stra-Benreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Haus- und Haftpflichtversicherung, etc.)

- abstrakter Richtwert

Aus den beiden oben beschriebenen Komponenten ergeben sich für Solingen zurzeit folgende aktuelle Richtwerte:

Personen im Haushalt	Wohnfläche	Grundmiete pro m ²	Grundmiete gesamt	kalte Nebenkosten	Höchstmiete inkl. kalte Nebenkosten
1	47 m ²	5,16 €	242,52 €	70,50 €	313,02 €
2	62 m ²	4,99 €	309,38 €	93,00 €	402,38 €
3	77 m ²	4,99 €	384,23 €	115,50 €	499,73 €
4	92 m ²	4,68 €	430,56 €	138,00 €	568,56 €
5	107 m ²	4,68 €	500,76 €	160,50 €	661,26 €

b) Feststellung der konkreten Angemessenheit

Die Prüfung der konkreten Angemessenheit erfolgt in drei Schritten:

Schritt 1 = Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten (inklusive kalte Nebenkosten). Dabei wird der abstrakte Richtwert (Höchstmiete) mit den tatsächlichen Unterkunftskosten verglichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, wird die Übernahme der Unterkunftskosten bewilligt. Übersteigen die tatsächlichen Kosten den Richtwert, so werden weitere Prüfschritte vorgenommen.

Schritt 2 = Prüfung der Notwendigkeit **des Abweichens vom Richtwert** auf Grund von **Besonderheiten des Einzelfalls**.

Ein Abweichen vom Richtwert ist nach den örtlichen Regelungen im Einzelfall möglich.

Dies können sein:

- **verstorbene Familienangehörige** werden bei der Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten für weitere 12 Monate berücksichtigt,
- 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 der Elternzeit, Bezug von Altersrente),
- der Wechsel der Wohnung würde eine **besondere Härte** darstellen (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.

Schritt 3

Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung.

Abschließend wird geprüft, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt eingestufte Wohnung vorhanden ist. Die letzte Prüfung der Angemessenheitsgrenze wurde dem ASGWSB im März 2009 vorlegt.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Berichtes zur Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurde von einem ausgewogenen und entspannten Wohnungsmarkt in Solingen ausgegangen. Eine leichte Anspannung wurde allerdings im Segment des preisgebundenen Wohnraums bzw. im unteren Preissegment gesehen. Der Bericht stellte auch fest, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit der Anzahl der Empfänger von SGB-II Leistungen korrespondiert.

Jobcenter und Stadtdienst Soziales stellten schon in 2009 eigene Ermittlungen an und versuchten, diese zu analysieren. Schwerpunktmäßig wurden die Wochenendausgaben der Solinger Printmedien im Hinblick auf angebotene Mietwohnungen ausgewertet. Anhand der Kriterien Wohnungsgröße, Kaltmiete und Nebenkosten wurde überprüft, welche der angebotenen Wohnungen als angemessener Wohnraum im Sinne von SGB II bzw. SGB XII anzusehen waren.

Die in 2009 und 2010 durchgeführten Analysen hatten zum Ergebnis, dass der Wohnungsmarkt für die Transferempfänger zwar angespannt war aber ausreichend Angebote zur Verfügung stellte.

c) Aufforderung zur Kostensenkung

Nach § 22 Abs. 1 SGB II, bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII gilt Folgendes:

"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.**"

Die Leistungsbezieher erhalten eine schriftliche Mitteilung, aus der hervorgeht, dass **nach Ablauf von 6 Monaten** nur noch Unterkunftskosten in angemessenem Umfang berücksichtigt werden.

Der Leistungsbezieher/Die Leistungsbezieherin 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 oder Bildung einer Wohngemeinschaft,
- Senkung der Grundmiete durch den Vermieter.

Weitere Hilfestellung:

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

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

Eine über die Regelfrist hinausgehende Fristverlängerung erfolgt z. B. auch beim Vorliegen folgender Tatbestände:

- 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.

Im Jahr 2011 kam es nur in 173 Fällen zu tatsächlichen Umzügen aufgrund einer Aufforderung zur Mietsenkung bei einem Gesamtbestand von ca. 7.200 Wohnungen in denen Bedarfsgemeinschaften leben, also knapp in 2,5 % der Fälle.

4. Angemessene Heizkosten

Die Pauschalierung von Heizkosten ist nicht zulässig. Sie müssen grundsätzlich in voller Höhe übernommen werden, wenn ein "unwirtschaftliches Verhalten" der Mieter nicht nachgewiesen werden kann. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung hat die Stadt Solingen jedoch eine "Nichtprüfungsgrenze" festgelegt, die ermöglicht, dass die zuständigen Sachbearbeiter eine Orientierung dafür gewinnen, ab welcher Kostengrenze eine Überprüfung des wirtschaftlichen Verhaltens sinnvoll ist.

Diese Nichtprüfungsgrenze orientiert sich zurzeit auch an den Energiekosten, die jedoch schwankend sind. Da der Nachweis des "unwirtschaftlichen Verhaltens" im Einzelfall nicht einfach zu führen ist, kommt es in der Regel zur vollen Übernahme der Energiekosten.

In diesem Zusammenhang sei auf das Projekt "Energiesparhelfer" hingewiesen, das zum Inhalt hat, insbesondere diejenigen "Transferhaushalte" die seit längerer Zeit die Energiekosten nicht entrichtet haben und die eine "Energiesperre" zu befürchten haben, zu unterstützen. Zwar werden die "Schulden" gemäß der Vorgaben des SGB II bzw. XII darlehensweise von der Stadt übernommen - gleichzeitig werden die Haushalte von den Energiesparhelfern darin unterstützt, ihre Verbrauch zu reduzieren. Dies gelingt in vielen Fällen, so dass damit auch ein Beitrag zur Senkung der Energiekosten geleistet werden konnte.

B) Überlegungen zur möglichen Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Seitens der Verwaltung sind künftig folgende Änderungen beabsichtigt:

1. Anpassung der Wohnungsgrößen gemäß Urteil des BSG vom 16. Mai 2012.
2. Beim Vergleich der Ist-Mietwerte mit dem abstrakten Richtwert werden **nur** die **Grundmieten** (ohne kalte Nebenkosten) berücksichtigt.
Grundsätzlich sind die angemessenen kalten Nebenkosten zu übernehmen, sofern nicht ein "unwirtschaftliches Verhalten" zugrunde liegt. Tatsächlich ist der einzige Nebenkostenwert, der überwiegend verbrauchsgesteuert ist, der Wasserverbrauch. Dieser kann ohne großen Aufwand analysiert werden. Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Kopf liegt derzeit bei 45 cbm pro Jahr. Natürlich sind im Einzelfall auch z.B. krankheitsbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen. Daher können die kalten Nebenkosten aus der Vergleichsbetrachtung heraus genommen werden.
3. Einführung einer Wirtschaftlichkeitsrechnung, bei der die mit der Neuankmietung einer - angemessenen - Wohnung verbundenen Kosten den Kosten der Einsparung durch die Mietsenkung für einen Zeitraum von 36 Monaten gegenüber gestellt werden.

4. Schon nach den bisherigen örtlichen Regeln ist es möglich, bei Nachweis intensiver aber erfolgloser Bemühungen eine angemessene Wohnung zu finden, auf die Aufforderung zum Umzug bzw. die Mietkürzung zu verzichten. Da die Nachweispflicht häufig schwierig ist, wird vorgeschlagen, dass künftig der Service des Stadtdienstes Wohnen neben der Unterstützung bei der Wohnungssuche **auch dazu genutzt werden kann, die Erfolglosigkeit sozusagen "amtlich" zu bestätigen**. Dies gilt dann als Nachweis für die Erfolglosigkeit.
5. Obwohl die Energiekosten in der Regel voll übernommen werden (müssen) sollte sich die Nichtprüfungsgrenze künftig nur an Verbräuchen orientieren. Ob der bundesweite Heizkostenspiegel oder andere Kriterien dafür geeignet sind muss mit den entsprechenden Fachleuten noch geklärt werden. Damit könnte man die Preissprünge bei der Energie vernachlässigen. Es ist geplant, sich diesbezüglich noch in diesem Jahr mit der Energieberatung der Verbraucherberatung abzustimmen. Gleichzeitig wird angestrebt das Projekt "Energiesparhelfer" dauerhaft in der Fachstelle für Wohnungsnotfälle zu etablieren.

C) Mögliche Auswirkungen

Eine in den Monaten April und Mai durchgeführte Auswertung der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum hat unter Berücksichtigung der bestehenden Verfahrensweise und Richtwerte ergeben, dass die Angebotslage grundsätzlich als ausreichend bewertet werden kann. Trotzdem kann die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen dadurch optimiert werden, dass bei der Betrachtung der Angemessenheitsgrenze die Nebenkosten außen vor bleiben und die Wohnungsgrößen gemäß der rechtlichen Vorgabe verändert werden. Die konkreten Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung sind den Anlagen zu entnehmen.

Die Berücksichtigung der neuen Wohnungsgrößen nach der Rechtsprechung des BSG führt zu einem grob geschätzten jährlichen Mehraufwand bei den Kosten der Unterkunft in Höhe von ca. 150.000 €. Das BSG leitet diesen gegenüber der bisherigen Angemessenheitsgrenze erhöhten Anspruch aus der seit 2009 geltenden Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes ab. Insofern wird in Zusammenarbeit mit dem Städtetag die Frage geprüft, ob dieser Mehraufwand im Sinne der Konnexität vom Land auszugleichen sein wird.

D) Kosten der Unterkunft bei energetisch sanierten Wohnungen

Zum zweiten Teil des Auftrags werden zunächst folgende Hinweise gegeben:

- Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat in 2009 ein 10-Thesen-Papier zur Entwicklung der Kosten der Unterkunft im Rechtskreis des SGB II herausgegeben. Darin heißt es: "In Zeiten höherer und weiter steigender Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden muss sicher gestellt werden, dass die nach energetischer Sanierung höheren Nettokaltmieten als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt werden, da durch eine energetische Sanierung eine Einsparung bei den Heizkosten erzielt wird. Ein Zuschlag zur Kaltmiete aufgrund energetischer Modernisierung sollte objektiv auf Basis der am Gebäude stattgefundenen Maßnahmen, d.h. als Gebäudedurchschnitt einheitlich für alle Wohnungen, ermittelt werden. Informationen liefert der Energiekennwert im Energieausweis. Wichtig ist, dass als Maß für einen Zu-schlag der Energieverbrauch und nicht die Energiekosten verwendet werden.
- Grundsätzlich ist ein solcher Klimabonus zu begrüßen - aber eine solche Ergänzung der Richtwerte benötigt bestimmte Voraussetzungen.
- Nach der Rechtsprechung des BSG dürfen wertbildende Faktoren wie z.B. das Baujahr bei der Festlegung der Richtwerte nicht als zusätzliche Kriterien herangezogen werden. Außerdem soll der Richtwert nur Wohnungen berücksichtigen, die im einfachen Segment liegen. Wenn eine Wohnung energetisch saniert ist, liegt sie u. U. nicht mehr im einfachen Segment, da die energetische Sanierung oftmals nur im Rahmen von anderen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.
- Der Energieausweis bietet zurzeit keine rechtlich tragfähige Grundlage bestimmte Wohnungen mit einem höheren Angemessenheitswert wegen geringerem Energieverbrauch zu belegen. Er wird für das gesamte Gebäude und nicht für Wohnungen erstellt. Der Bestandsmieter hat auch kein Recht einen solchen Energieausweis zu beantragen. Für ihn würde auch eine neue Hürde entstehen, wenn er verlangen würde, dass der Vermieter diesen vorlegt.
 - o Der verbrauchsorientierte Energieausweis zeigt den Energieverbrauch des Gebäudes auf der Grundlage der Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre auf. Dies ist problematisch, wenn z.B. über einen längeren Zeitraum Wohnungen leer stehen, denn dann fällt der Energieverbrauch günstiger aus. Außerdem hängt der Verbrauchswert von der Mieterstruktur und vom Heizverhalten ab. Ist das Gebäude von Mietern bewohnt, die tagsüber nicht in der Wohnung sind kann sich der Verbrauchswert schnell ändern, wenn Mieter einziehen, die ganztägig zu Hause sind.

- o Der bedarfsorientierte Energieausweis wird von einem Fachmann anhand der Beschaffenheit des Gebäudes, der Heizungsanlage und anderer Faktoren des voraus-sichtlichen Energiebedarfs berechnet. Im Vergleich ergibt der Verbrauchswert immer die günstigeren Werte.
- o Im Fazit kann aus dem Energieausweis kein Rückschluss auf die tatsächlich auftretenden Energiekosten gezogen werden. Berechnung auf einem Normklima und Normnutzung in Deutschland - gleichmäßige Beheizung des Gebäudes - aber Standort und Nutzungsverhalten beeinflussen das Ergebnis - dafür ist Expertenwissen notwendig. Problematisch ist auch, dass eine mittig gelegene Wohnung auf der Südseite eines schlecht gedämmten Gebäudes einen wesentlich geringeren Energiebedarf hat als eine Dachwohnung eines energetisch sanierten Hauses. Eine Sanierung des schlecht gedämmten Hauses hat kaum eine Auswirkung auf eine mittige Wohnung. Obwohl für diese Wohnung keine Verbesserung beim Verbrauch entsteht trägt der Mieter die Modernisierungskosten.
- Eine Auswertung der Heizkosten nach Baujahren in anderen Kommunen ergab, dass die durchschnittlichen Heizkosten pro Quadratmeter bei jüngeren Baujahren nur geringfügig unter denen älterer Baujahre lagen. Vermutlich wären die Einsparungen der Heizkosten geringer als die Mehrkosten bei den Kosten der Unterkunft.

Die Verwaltung wird jedoch noch im Laufe des Jahres zusammen mit Fachleuten der Verbraucherberatung und der großen Solinger Wohnungsanbieter nach einer Lösungsmöglichkeit dieses Problems suchen, dies war in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Prüfung der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum in Solingen

Personen	qm WFL	max. KdU (alt)	vorh. Angebote	max. KdU (neu)	vorh. Angebote	alle Angebote	Anteil angem. alt	Anteil angem. neu
1	30-47	313,02	3	242,52 €	2	12	25%	16,66%
2	48-62	402,38	15	309,38 €	4	57	26%	7%
3	63-77	499,73	9	384,23 €	12	58	15,50%	20,68%
4	78-92	568,56		430,56 €	4	8	0	50%
5	93-107	661,26	1	500,76 €	1	9	11,11%	11,11%
6	108-122	753,96		570,96 €	1	2	0	50%

Prüfung der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum in Solingen

Personen	qm WFL	max. KdU (alt)	vorh. Angebote	max. KdU (neu)	vorh. Angebote	alle Angebote	Anteil alt	Anteil neu
1	30-47	313,02	7	242,52 €	4	21	33,30%	19%
2	48-62	402,38	5	309,38 €	8	39	12,80%	20,50%
3	63-77	499,73	10	384,23 €	13	30	33,30%	43,30%
4	78-92	568,56	1	430,56 €	2	31	3,22%	6,45%
5	93-107	661,26	2	500,76 €	2	8	25%	25%
6	108-122	753,96		570,96 €	1	2	0	50%

Prüfung der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum in Solingen

Personen	qm WFL	max. KdU (alt)	vorh. Angebote	max. KdU (neu)	vorh. Angebote	alle Angebote	Anteil angem. alt	Anteil angem. neu
1	30-47	313,02	5	242,52 €	4	23	21,73%	17,39%
2	48-62	402,38	9	309,38 €	21	45	20%	46,66%
3	63-77	499,73	1	384,23 €	19	33	3,03%	57,57%
4	78-92	568,56	2	430,56 €	4	17	11,76%	23,53%
5	93-107	661,26	2	500,76 €	0	8	25%	0
6	108-122	753,96	0	570,96 €	0	2	0	0