

1. 2.Änderung der Verwaltungsvorschrift der Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 2/2005

Die 2. Änderung der Verwaltungsrichtlinie Nr. 2/2005 über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung wird zum 01.09.2008 in Kraft gesetzt.

Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) und des SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende)

2. Gliederung

2.1. Arten des Unterkunftsbedarfs

- 2.1.1. Vorbemerkungen
- 2.1.2. Mietverhältnis
- 2.1.3. Untermietverhältnis
- 2.1.4. Eigenheim/Eigentumswohnung
- 2.1.5. Obdachlosen-/Übergangswohnung

2.2. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

- 2.2.1. Vorbemerkungen
- 2.2.2. Produktmiete
- 2.2.3. Wohnungsnebenkosten

2.3. Unangemessene Wohnungsgröße und Kosten der Unterkunft

- 2.3.1. Produktmiete
- 2.3.2. Ausnahmetatbestände
 - 2.3.2.1. Wirtschaftlichkeitsprüfung
 - 2.3.2.2. Modernisierung
- 2.3.3. Bestimmung der fiktiv anzuerkennenden Aufwendungen

2.4. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

- 2.4.1. Vorbemerkungen
- 2.4.2. Wohnungsbeschaffungskosten
- 2.4.3. Mietkaution
- 2.4.4. Genossenschaftsanteile
- 2.4.5. Umzugskosten

2.5. Mietschulden als Darlehen

2.6. Zahlungsempfänger

2.7. Übergangsvorschrift

2.8. Inkrafttreten

2.1. Arten des Unterkunftsbedarfs

2.1.1. Vorbemerkungen

Die Anerkennung eines Bedarfs für Unterkunft und Heizung setzt grundsätzlich eine rechtliche Grundlage und den Nachweis hierüber (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigungen etc.) voraus.

Liegt eine Nutzungsberechtigung (z.B. Mietvertrag) nicht vor, scheidet eine Kostenübernahme aus (vgl. Beschluss des OVG Hamburg vom 12.08.1996 in NDV-RD 1997 S. 35). Die Übernahme von Aufwendungen für eine ohne Berechtigung genutzte Wohnung (z.B. Wohnen in behördlich gesperrten Gebäuden, Wohnen in Gewerberäumen, Einwohnen ohne Berechtigung zur Untervermietung) ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine mietvertragsbezogene Mietminderung oder vergleichbare Verringerung der Kosten für Unterkunft und Heizung hat leistungserheblich eine Anerkennung in entsprechend geringerem Umfang zur Folge.

Der anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung verringert sich beispielsweise dann, wenn der Hilfebedürftige freie, nicht einzusetzende Mittel für die Unterkunftskosten verwendet und deshalb nicht die gesamten Unterkunftskosten, sondern nur einen Teilbetrag geltend macht (vgl. Urteil des BVerwG vom 30.10.2002 in NDV-RD 2001 S. 3).

Leben in der Wohnung, dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, sind die anzuerkennenden Kosten für Unterkunft und Heizung nach der Zahl der Personen anteilig zu ermitteln und herauszurechnen (vgl. u.a.: Schellhorn, BSHG-Kommentar, § 12 RZ 13; Urteil des BVerwG vom 17.11.1994 in SsE IV/U 14 S. 834n).

Hilfebedürftigen, die bei Angehörigen nach außen erkennbar (z.B. aufgrund entsprechender Vereinbarung) mietfrei wohnen, sind (anteilige) Unterkunftskosten nicht zuzurechnen.

Bei Neugeborenen ist zu beachten, dass diese für gewöhnlich in den ersten 1 ½ Jahren keinen eigenständigen Wohnraumbedarf haben, weshalb insbesondere ein Wohnungswechsel allein aus Anlass der Geburt des Kindes nicht zwingend ist (vgl. Beschluss des OVG Hamburg vom 23.08.1996 in NDV-RD 1997 S. 54).

Soweit Auszubildende (Schüler, Lehrlinge, Studenten etc.) eine Ausbildungsstätte am Wohnort der Eltern besuchen, sind diese in der Regel auch bei Volljährigkeit an die von den Eltern als Unterhaltsverpflichtete bereitzuhaltende Unterkunft zu verweisen.

2.1.2. Mietverhältnis

Zu den Kosten eines Miet- oder mietähnlichen Nutzungsverhältnisses gehören die Grundmiete einschließlich der mit der Unterkunft verbundenen Wohnungsnebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten):

o Grundmiete

hierin ggf. enthalten: Modernisierungszuschlag/Beschaffenheitszuschlag

o (kalte) Betriebskosten (gemäß Betriebskostenverordnung)

laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer)

Wasserversorgung (Wasserverbrauch, Niederschlagswasser/Entwässerung, Wasserzähler, Wartung)

Personen- oder Lastenaufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege

Sach- und Haftpflichtversicherung (Gebäude-, Feuer-, Sturm-, Wasser- und andere Elementarschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug)

Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage oder einer mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Sonstige Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Gebäudes laufend entstehen

o Heizkosten (gemäß Betriebskostenverordnung)

Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage (einschließlich der Abgasanlage) oder einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage (Kosten der Brennstoffe, des Betriebsstroms, der Bedienung, Reinigung und Wartung, sowie der Verbrauchserfassung), auch bei verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Kosten eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (Entgelt für die Wärmelieferung, Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen)

Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten (Kosten der Beseitigung von Ablagerungen und Rückständen, Wartungskosten)

Kosten der Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen (insbesondere Kohleofen)

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören dagegen Kostenbestandteile, die durch die Regelleistung nach § 20 SGB II bzw. den Regelsatz nach § 28 SGB XII abgegolten sind:

- Warmwasserkosten (Energieaufwand zur Bereitung von Warmwasser, zur Herausrechnung siehe Anlage 1)
- Entgelte für Verköstigung, Wäsche, Bedienung u.ä. Dienstleistungen
- Entgelte für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen (zur Herausrechnung siehe Anlage 2) - Aufwendungen für möblierte Zimmer können nur insoweit als Kosten der Unterkunft angesehen werden, als es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfs handelt
- Kosten für Ersatzansprüche des Vermieters aufgrund nicht ordnungsgemäßer Nutzung der Mietsache (z.B. Reparaturkosten bei Beschädigung der Mietsache, vgl. Beschluss des BVerwG vom 03.06.1996 in FEVS 47 S. 289) - hier ist überdies auf vorrangige Ansprüche aus privaten Versicherungen zu verweisen.

Die Kosten zur Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen (insbesondere Kohleofen) sind so festzusetzen, dass der voraussichtliche Heizbedarf für den ganzen

Winter gedeckt werden kann. Hierbei sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten, etwa das regionale Preisniveau, zu berücksichtigen. Gründe für einen höheren Bedarf können sein: besonders langer, kalter Winter, unzureichende Isolierung des Gebäudes, unverhältnismäßig hohe Räume, saisonale Preisunterschiede, Kleinkinder, Pflegebedürftigkeit.

Die Kosten zur Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen (insbesondere Kohleöfen) sind so festzusetzen, dass der voraussichtliche Heizbedarf für den ganzen Winter gedeckt werden kann. Hierbei sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten, etwa das regionale Preisniveau, zu berücksichtigen. Gründe für einen höheren Bedarf können sein: besonders langer, kalter Winter, unzureichende Isolierung des Gebäudes, unverhältnismäßig hohe Räume, saisonale Preisunterschiede, Kleinkinder, Pflegebedürftigkeit.

Unter § 22 Abs 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII fallen demnach einmalige Leistungen zur Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen. Bei der Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen handelt es sich um Aufwendungen, die einen zukünftigen Heizbedarf decken sollen. Der "Bedarf" besteht gerade darin, dass die Leistungsträger dem Hilfebedürftigen Geldmittel zur Verfügung stellen, die dieser benötigt, um die Lieferung der Wärme durch den Vermieter bzw. um die Lieferung von Heizmaterial bezahlen zu können. Wenn der Hilfebedürftige noch über Heizmittel verfügt, so besteht kein aktueller Bedarf (vgl. Adolph in Linhard/Adolph, SGB II, § 22 RdNr. 34, Stand November 2006). Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für die Heizperiode kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. (vgl. Beschluss des BSG v. 16.05.2007 Az.: B 7b AS 40/06 R, Rz. 12). Hat der Hilfebedürftige bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII vom Grundsicherungsträger erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handeln würde und ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht.

Zu den im Einzelfall anfallenden Aufwendungen für Einzelheizungen gehören insbesondere die Kosten der Beschaffung der Brennstoffe (Kohle, Heizöl, Erdgas) oder anderer Energieträger (Strom) sowie die Kosten der Reinigung und Wartung der Heizungsanlagen oder Einzelfeuerstätten (Kosten der Beseitigung von Ablagerungen und Rückständen, Wartungskosten).

Als angemessen gelten die nachfolgenden Verbrauchsobergrenzen für die gesamte Heizperiode vom 01.10. des laufenden Jahres bis zum 30.04. des folgenden Jahres:

Kohleheizung	kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Öfen 2 Tonnen; für 3 bis 4- RWE und 3 Öfen ca. 3,5 Tonnen
Ölheizung:	21 Liter/m ² Wohnfläche
Gasheizung:	21 Kubikmeter (ca. 210 Kilowattstunden)/m ² Wohnfläche
Elektroheizung:	161 Kilowattstunden/m ² Wohnfläche

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine Bewilligung in der Regel nur für die Heizperiode vom 01.10. des laufenden Jahres bis zum 30.04. des folgenden Jahres erfolgt. Ein nach o. g. Verbrauchsobergrenzen für die gesamte Heizperiode ermittelter

Betrag ist bei einem erst während der Heizperiode entstehenden Leistungsanspruch nach dem SGB XII bzw. SGB II anteilig zu kürzen.

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen wie das Breitbandkabelnetz, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören zum Regelbedarf (§ 20 SGB II, § 28 SGB XII), hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu bestreiten. Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen, des Hilfebedürftigen, sondern sind Kosten der Unterkunft (vgl. Urteil des BVerwG vom 28.11.2001 in FEVS 53 S. 300).

Gleichermaßen sind die Kosten für die Bereitstellung einer Garage oder eines Stellplatzes als Unterkunftskosten anzuerkennen, wenn der Hilfesuchende sich diesen nicht entziehen kann.

Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu den laufenden Unterkunftskosten (vgl. Urteil des BVerwG vom 04.02.1988 in SsE IV/Z 23 S. 335q). Eine spätere Übernahme kommt nur im Rahmen der § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII in Betracht.

2.1.3. Untermietverhältnis

Zu den Kosten eines Untermietverhältnisses gehören die unter 2.1.1. angeführten Aufwendungen.

Eine Anerkennung dieser Kosten aus einem Untermietverhältnis setzt voraus, dass eine Berechtigung zur Untervermietung nachgewiesen wird (Bescheinigung des Vermieters o.ä.) bzw. eine solche Untervermietung nachweislich rechtlich zulässig ist.

Überdies scheidet eine Anerkennung aus, wenn nach den Gesamtumständen davon auszugehen ist, dass das Untermietverhältnis nur fingiert wurde („Scheinvertrag“) mit der Folge, dass der betreffende Vertrag nicht rechtswirksam zustande gekommen ist (§§ 134, 138 BGB).

2.1.4. Eigenheim/Eigentumswohnung

Wohnt ein Hilfebedürftiger im eigenen Einfamilienhaus oder einer ihm gehörenden Eigentumswohnung, so treten an die Stelle der Miete die zur Nutzung notwendigen Aufwendungen:

- o Schuldzinsen und dauernde Lasten (in angemessenem Umfang, nicht aber Schuldtilgungsbeiträge)
- o Grundsteuer, Anliegerbeiträge, Kanalisationsbeiträge, Müllabfuhrgebühren, Beiträge zur Versicherung gegen Feuer, Diebstahl, Haftpflicht
- o Erhaltungsaufwand (Instandhaltung und Instandsetzung, nicht aber Modernisierungs- oder andere Verbesserungsmaßnahmen, zur Abgrenzung siehe Anlage 3)
- o sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes (siehe Wohnungsnebenkosten unter 2.1.1.)

Die Übernahme von Tilgungsbeträgen für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können

wegen ihres vermögensbildenden Charakters nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

Die notwendigen Aufwendungen sind in der Regel auf Monatsbeträge umzurechnen und als monatliche Belastung anzuerkennen.

Sofern Eigenheimbesitzer einmalige Kosten für den Erhaltungsaufwand (entsprechend der Verordnung zu § 82 SGB XII anzuerkennen) oder Heizkosten, (z.B. Heizöllieferung) nachweisen, werden diese in dem Monat berücksichtigt, in dem sie anfallen. Die Anerkennung nach Grund und Höhe erfolgt grundsätzlich in Abstimmung mit dem nächsthöheren Dienstvorgesetzten.

2.1.5. Obdachlosen-/ Übergangswohnung

Sofern für Obdachlosenunterkünfte, andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch genommene Wohnungen, Übergangseinrichtungen (Übergangwohnheime) oder Übergangswohnungen Nutzungsentgelte zu entrichten sind, werden diese als Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt (vgl. u.a. Urteil des BVerwG vom 12.12.1995 in FEVS 46 S. 311).

2.2. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

2.2.1. Vorbemerkungen

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1, 5 SGB XII und gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind, erbracht.

Der Begriff der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist ein auslegungsbedürftiger unbestimmter Rechtsbegriff. Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung kommt es auf zwei Faktoren an, die Wohnfläche und den Quadratmeterpreis (vgl. u.a. Beschluss des VGH München vom 29.04.1999 in FEVS 51 S. 116). Hinsichtlich der Wohnfläche sind die Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau heranzuziehen (vgl. u.a. Urteil des BVerwG vom 21.01.1993 in NDV 1993 S. 348). Bezüglich des Quadratmeterpreises ist auf die „... im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen ...“ (vgl. Urteil des BVerwG vom 30.05.1996 in FEVS 47 S. 97; Beschluss des VGH München vom 17.09.1997 in FEVS 48 S. 163).

Die nachfolgenden Angemessenheitskriterien wurden ausgehend von den tatsächlichen Verhältnissen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, in Auswertung des dem Amt für Jugend und Soziales Frankfurt (Oder), Bereich Wohnungsaufsicht, vorliegenden statistischen Materials entwickelt. Hinsichtlich der Wohnflächen wurden die Förderkriterien des Sozialen Wohnungsbaus zugrunde gelegt. Bezüglich des Quadratmeterpreises der Grundmiete wurden der Mietspiegel für die Stadt Frankfurt (Oder), das aktuelle Sozialmietenniveau in der Stadt, sowie die Datenbestände zum geförderten Wohnraum (mit Zugang 1. Förderweg) sowie zu betreffenden Neuvermietungen berücksichtigt. In die Bestimmung des Quadratmeterpreises der Nebenkosten sind ebenso die Datenbestände zum geförderten Wohnraum (mit Zugang 1. Förderweg) sowie zu betreffenden Neuvermietungen eingeflossen.

Diese Angemessenheitskriterien gelten grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass eine bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunftsalternative verfügbar ist (vgl. Urteil der

BVerwG vom 30.05.1996 in FEVS 47 S. 97), wobei die Beweislast hierfür der Hilfebedürftige trägt (vgl. Urteil der BVerwG vom 11.09.2000 in FEVS 52 S. 211). Daher hat der Sachbearbeiter bei gesondert gelagertem Sachverhalt grundsätzlich die Möglichkeit, diesen Sachverhalt im Rahmen einer von den festgelegten Angemessenheitskriterien abweichenden Entscheidung entsprechend des vorhandenen bzw. verfügbaren Wohnraumes zu würdigen.

Diese Kriterien gelten sinngemäß insofern auch für Bewohner eines Eigenheimes bzw. einer Eigentumswohnung, als hier eine den Familienverhältnissen des Hilfebedürftigen entsprechende angemessene Wohnungsmiete als Maßstab dient (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.03.1996 in FEVS 47 S. 23).

Grundsätzlich sind bei einer Eigentumswohnung 120 qm, bei einem Eigenheim 130 qm Wohnfläche, 500 qm Grundstücksfläche angemessen. Die Angemessenheit von Zinsleistungen (Errichtung des Hauses) ist nach dem Zinssatz für Baudarlehen der öffentlichen Kreditinstitute zu bestimmen.

Sofern für Obdachlosenunterkünfte, andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch genommene Wohnungen, Übergangseinrichtungen (Übergangwohnheime) oder Übergangswohnungen Nutzungsentgelte zu entrichten sind, können diese in der Regel ohne weitere Prüfung als angemessen anerkannt werden, da es sich um behördlich erhobene Entgelte handelt.

2.2.2. Produktmiete

Eine Angemessenheit der Kosten für Unterkunft ist dann nicht gegeben, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Produktmieten überschritten werden.

Zum Verständnis dieser Tabelle ist darauf hinzuweisen, dass eine Überschreitung eines der Faktoren (Wohnfläche oder Grundmiete pro qm) dann unbeachtlich ist, wenn der andere Faktor entsprechend geringer ausfällt. Die Überschreitung der Wohnfläche ist hierbei aber nur bis zur Wohnfläche der nächsthöheren Haushaltsgröße zulässig. Der Grundmietpreis pro Quadratmeter darf hierbei einen Betrag von 5,11 Euro (Einstiegsrente für den 3. Förderweg) nicht übersteigen.

Die Anzahl der Wohnräume ist hierbei grundsätzlich unerheblich, ausschlaggebend ist allein die Produktmiete.

Haushaltsgröße	Wohnfläche (in qm)	Grundmiete pro qm (inkl. Modernisierungszuschlag)	Produktmiete (Wohnungsgröße x Grundmiete/qm)
Alleinstehende/r	50	4,00 €	200,00 €
Zwei Personen	65	4,00 €	260,00 €
Drei Personen	80	4,00 €	320,00 €
Vier Personen	90	4,00 €	360,00 €

Fünf Personen	100	4,00 €	400,00 €
---------------	-----	--------	----------

Bei Haushalten mit mehr als fünf Personen wird für jede weitere Person eine zusätzliche Wohnfläche von 10 qm anerkannt.

Bei vorliegender Behinderung (z.B. Blindheit, Querschnittslähmung) und damit verbundenem erhöhtem Wohnraumbedarf kommt eine zusätzliche Anerkennung von bis zu 10 qm in Betracht.

Besuchen Auszubildende eine Ausbildungsstätte an einem anderen Ort und leben dort in eigenem Wohnraum, ist der von den Eltern für den Auszubildenden in der Wohnung der Eltern vorgehaltene Wohnraum nur anzuerkennen, wenn das Vorhalten unabweisbar ist (z.B. wenn eine Rückkehr in den elterlichen Haushalt nach Ausbildungsende zu erwarten ist, ein nicht nur besuchswaiser Aufenthalt in der elterlichen Wohnung stattfindet).

2.2.3. Wohnungsnebenkosten

Laufende Leistungen für die Wohnungsnebenkosten sind ebenso in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie - insbesondere infolge unwirtschaftlichen Verhaltens des Hilfebedürftigen - nicht unangemessen hoch sind. Auch hier gelten die unter 2.2.1. angeführten Grundsätze.

Die Kosten für den Heizbedarf bzw. die Betriebskosten sind insbesondere von der Größe der jeweiligen Familie abhängig. Zusätzliche Heizkosten können durch das Vorliegen einer Krankheit oder einer Behinderung begründet sein.

Auch der jeweilige bauliche Zustand, die Lage der Wohnung (Erd-/ Dachgeschoss, Anzahl der Außenwände) oder Leerstand im Gebäude sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Angemessenheitskriterien wurden ausgehend von den tatsächlichen Verhältnissen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, in Auswertung des dem Amt für Jugend und Soziales Frankfurt (Oder), Bereich Wohnungsaufsicht, vorliegenden statistischen Materials entwickelt. Hierbei wurden die von den Unternehmen Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e.G. und Wohnungsgenossenschaft Süd e.G. bereitgestellten Datenbestände sowie Kalkulationen für das Jahr 2008 berücksichtigt.

Die Wohnungsnebenkosten sind dann ohne weitere Prüfung als angemessen anzuerkennen, wenn diese bei den kalten Betriebskosten einen Betrag von 1,75 Euro/qm und bei den Heizkosten einen Betrag von 1,40 Euro/qm nicht überschreiten (ohne Kosten für die Erwärmung von Warmwasser, siehe Anlage 1).

Darüber hinaus gehende Kosten können nur dann als angemessen angesehen werden, wenn diese Überschreitung allein auf nicht vom Hilfesuchenden bzw. seinen Angehörigen zu vertretende Umstände zurückzuführen ist (z.B. den baulichen Zustand oder die Lage der Wohnung, siehe oben).

Insbesondere bei Neuvermietungen ist darauf zu achten, dass die Vorauszahlungen durch den Vermieter nicht nach den bisherigen Vorauszahlungen des jeweiligen Vormieters, sondern nach den aktuellen durchschnittlichen Vorauszahlungen aller Mieter der Abrechnungseinheit oder nach den zu erwartenden Wohnungsnebenkosten bemessen werden.

In der Regel werden bei der Neuvermietung grundsätzlich nur die kalten Betriebskosten und Heizkosten übernommen, die die Angemessenheitskriterien von 1,75 €/qm bei den kalten Betriebskosten und 1,40 €/qm bei den Heizkosten nicht überschreiten.

Speziell bei bestehenden Mietverhältnissen werden grundsätzlich nur die Betriebskosten als angemessen anerkannt, die nicht auf unangemessenes Verbrauchsverhalten zurückzuführen sind.

In Abhängigkeit von den Gesamtumständen des Einzelfalles sind zu den hierzu erforderlichen Feststellungen zurückliegende Betriebskostenabrechnungen und Ablesebelege, Vergleichskostennachweise des Vermieters für das betreffende bzw. die betreffenden Abrechnungseinheit, sonstige Bescheinigungen des Vermieters über vorliegende besondere Umstände zu sichten, so dass insbesondere die Anerkennung allein auf unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten zurückzuführender Betriebskosten ausgeschlossen ist.

Wohnungsnebenkosten sind grundsätzlich auch dann als angemessen anzusehen, sofern die Gesamtmietkosten den unter 2.2.2. genannten Betrag für die Produktmiete nicht überschreiten.

Grundmietkosten über 5,11 €/qm werden jedoch nicht als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt.

2.3. Unangemessene Wohnungsgröße und Kosten der Unterkunft

2.3.1. Rechtsfolge und Verfahren

Abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 1, 5 SGB XII kommt nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 2, 3 SGB XII eine vorübergehende Übernahme der unangemessenen Aufwendungen in Betracht, wenn und solange diese Aufwendungen nicht durch Wohnungswechsel, Untervermietung o.a. gesenkt werden können.

Diese Ausnahmeregelung gelangt dann nicht zur Anwendung, wenn der unangemessene Wohnraum während des laufenden Leistungsbezuges nach dem BSHG oder SGB II oder SGB XII bezogen wurde, oder dieser erst kurz vor Antragstellung nach dem BSHG oder SGB II oder SGB XII angemietet wurde und die dauerhafte Finanzierung der Unterkunftskosten bei Mietvertragsabschluss absehbar nicht sichergestellt war (vgl.: Urteil der BVerwG vom 30.05.1996 in FEVS 1997 S. 97; Urteil der BVerwG vom 27.11.1986 in SsE IV/U 14 S. 833f).

Der Hilfebedürftige ist mit Bewilligungsbescheid unter Fristsetzung von maximal sechs Monaten aufzufordern, sich um einen Wechsel in eine angemessene Wohnung (der innerhalb von drei bis sechs Monaten regelmäßig zumutbar ist) oder eine Kostensenkung in anderer Form (z.B. Vereinbarung geringerer, angemessener Wohnungsnebenkosten) zu bemühen und seine Bemühungen in geeigneter Form nachzuweisen. Es darf erwartet werden, dass der Hilfebedürftige sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Der Hilfebedürftige muss seine Aktivitäten (Reaktion auf Inserate, Vorsprachen bei Wohnungsbaunternehmen, Wohnungstauschbörse) kontinuierlich nachweisen.

Der Hilfebedürftige ist im Rahmen einer Anhörung nach § 24 SGB X schriftlich darüber zu belehren, dass er verpflichtet ist, seine unangemessenen Unterkunftskosten zu senken. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, werden nach Ablauf von in der Regel sechs Monaten nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Die Sechs-Monats-Frist gilt in der Regel auch für Dauermietverträge mit längerer Laufzeit (vgl. Beschluss des OVG Lüneburg vom 19.09.1997 in FEVS 48 S. 203).

2.3.2. Ausnahmetatbestände

2.3.2.1. Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Aufforderung zum Wohnungswechsel

Vor Aufforderung zum Wohnungswechsel und der damit verbundenen Wohnungskostensenkung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen.

Es ist abzuwägen, ob die vom Leistungsträger zu tragenden Kosten des geforderten Umzuges in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu der Überschreitung der durch Arbeitsanweisung vorgegebenen Richtwerte liegen. Ein Umzug ist demnach nicht zu fordern und die volle Miete anzuerkennen, wenn die mit dem Wohnungswechsel voraussichtlich verbundenen Kosten im Einzelfall höher wären, als die Mehraufwendungen durch weitere Übernahme der bisherigen Kosten für Unterkunft und Heizung.

In den Fällen des SGB II ist die Eingliederungsvereinbarung zur Ermittlung der voraussichtlichen Dauer des Leistungsbezuges heranzuziehen.

Sofern keine Eingliederungsvereinbarung abgeschlossen wurde oder diese bei Vorhandensein einen noch verbleibenden Zeitraum von 1 Jahr unterschreitet, ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage von 12 Monaten durchzuführen. Nach Ablauf der Jahresfrist bzw. nach Ablauf der Eingliederungsvereinbarung und weiterem Verbleib im SGB II-Bezug ist eine erneute Prognose hinsichtlich der Aufforderung zur Anmietung preiswerteren Wohnraums zu stellen.

Die Einleitung geeigneter Schritte zur Reduzierung der Ausgaben soll ausschließlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erfolgen, d.h. das Verlangen nach Anmietung preiswerteren Wohnraums darf nicht zur Wohnungslosigkeit führen.

Ergibt die Wirtschaftlichkeitsprüfung, dass die Hilfeempfänger zum Umzug aufzufordern sind, soll von der Einleitung auch abgesehen werden, wenn die Hilfeempfänger den über der Angemessenheitsgrenze liegenden Betrag aus nicht anrechenbaren Einkünften selbst tragen wollen und dies nachweisen können.

Sofern die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt, dass die Hilfeempfänger zum Umzug aufzufordern sind, dieser jedoch im Einzelfall eine unbillige Härte darstellen würde, ist diese Einzelfallentscheidung mit dem unmittelbaren Vorgesetzten abzustimmen und entsprechend zu dokumentieren.

Wird prognostiziert, dass dauerhafte Hilfebedürftigkeit besteht, stellt sich die Frage einer Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht.

2.3.2.2. Modernisierungsmaßnahmen

In Berücksichtigung der Umsetzung der zum 01.10.2007 in Kraft getretenen Energieeinsparungsverordnung (EnEVO) soll eine Überschreitung der angemessenen Produktmiete dann nicht zu unangemessen Kosten für die Unterkunft führen, sofern die Kosten für die Heizung entsprechend geringer ausfallen.

Die Kosten der Unterkunft sind daher dann noch als angemessen anzusehen, sofern in der Summe die angemessene Produktmiete entsprechend der Haushaltsgröße und die angemessenen Kosten für Heizung nicht überschritten werden.

Grundmietenkosten über 5,11 €/qm werden jedoch nicht als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt.

Beispiel

Haushaltsgröße	Produktmiete	Produkt aus Wohnfläche entsprechend HH-Größe und Heizkosten	Angemessene KdU
Alleinstehende	200,00 €	50 qm x 1,40 €/qm = 70,00 €	270,00 €
2 PHH	260,00 €	65 qm x 1,40 €/qm = 91,00 €	351,00 €
3 PHH	320,00	80 qm x 1,40 €/qm = 112,00 €	432,00 €
4 PHH	360,00 €	90 qm x 1,40 €/qm = 126,00 €	486,00 €
5 PHH	400,00 €	100 qm x 1,40 €/qm = 140,00 €	540,00 €

2.3.3. Bestimmung der fiktiv anzuerkennenden Aufwendungen

Zur Bestimmung der nach Ablauf von in der Regel sechs Monaten nur noch zu übernehmenden angemessenen Aufwendungen sind die tatsächlichen Aufwendungen entsprechend den einzelnen Angemessenheitskriterien zu kürzen.

Ist die Produktmiete zu hoch, wird diese - unabhängig davon, ob dies auf die Wohnfläche oder die Grundmiete oder beide Faktoren zurückzuführen ist - insgesamt auf den angemessenen Betrag entsprechend der Haushaltsgröße verringert.

Beispiel Alleinstehender

Wohnfläche 48 qm

Grundmiete 5,00 Euro/qm

Produktmiete 240 Euro

Wohnfläche 62 qm

Grundmiete 3,50 Euro/qm

Produktmiete 217 Euro

Wohnfläche 55 qm

Grundmiete 4,50 Euro/qm

Produktmiete 247,50 Euro

Anzuerkennen: jeweils auf 200 Euro

Wird die Produktmiete zwar eingehalten, dafür aber die Wohnfläche der nächsthöheren Haushaltsgröße oder ein Grundmietpreis pro Quadratmeter von 5,11 Euro (Einstiegsmietrate für den 3. Förderweg) überschritten, wird der überschrittene Faktor entsprechend angepasst.

Beispiel Alleinstehender

Wohnfläche 30 qm	Wohnfläche 70 qm
Grundmiete 6,00 Euro/qm	Grundmiete 2,50 Euro/qm
Produktmiete 180 Euro	Produktmiete 175 Euro
Kürzung Grundmiete auf 5,11 Euro/qm	Kürzung Wohnfläche auf 65 qm
Anzuerkennen: 153,30 Euro (30 qm x 5,11Euro/qm)	Anzuerkennen: 162,50 Euro (65 qm x 2,50Euro/qm)

2.4. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

2.4.1. Vorbemerkungen

Gemäß § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II können Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung des Trägers übernommen werden.

Nach § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Nach dem Wortlaut des § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII ist die Übernahme von Umzugskosten nicht erfasst. Insofern jedoch § 29 Abs. 1 SGB XII nach der vorliegenden Gesetzesbegründung der bisherigen Regelung des § 3 Abs. 1 Regelsatzverordnung entspricht (Bundestagsdrucksache 15/1514), und in Kommentierung und Rechtsprechung zu dieser bisherigen Regelung überwiegend die Auffassung vertreten wurde, dass Umzugskosten als Unterkunftskosten (vgl. Eichhorn/Fergen, Praxis der Sozialhilfe, S. 284), konkret als Wohnungsbeschaffungskosten anzusehen sind (bejahend: LPK-BSHG, § 12 RZ 43; Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 08.11.1995 in FEVS 46 S. 287, mit weiteren Entscheidungen von Oberverwaltungsgerichten; Urteil des VGH Mannheim vom 31.01.1997 in NDV-RD 1997 S. 112; verneinend: Urteil des VG Braunschweig vom 25.07.1999 in NDV-RD 1999 S. 16), werden von der Regelung des § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII auch notwendige Umzugskosten erfasst.

Der Hilfebedürftige hat grundsätzlich vor Abschluss des Mietvertrages für eine neue Wohnung die Kostenzusicherung beim kommunalen Träger (Leistungsträger) einzuholen.

Hierzu hat er unter Beifügung geeigneter Belege über folgende maßgebliche Umstände in Kenntnis zu setzen:

- Wohnfläche,
- Höhe zu erwartender Aufwendungen für Unterkunft und Heizung,
- Gründe für den Wohnungswechsel,
- ggf. Nichtvorliegen angemessener Unterkunftsalternativen.

Die Zusicherung soll nur erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine

Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Ein anderer Grund kann insbesondere die Arbeitsaufnahme auf dem ersten Arbeitsmarkt sein. Die Zustimmung zu einem Wohnungsangebot wird unter Verwendung von Formblättern erklärt (Anlage 4: Formblatt für deutsche Staatsangehörige und Formblatt für Asylbewerber u.a. Ausländer). Beide Formblätter sind als Netzdatei im Ordner „Wohnraum“ hinterlegt.

Es handelt sich hierbei um (gebundene) Ermessensentscheidungen. Eine Kostenübernahme setzt in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens in der Regel voraus, dass betreffende Aufwendungen unabweisbar notwendig sind.

Hilfebedürftige haben sich vorrangig um Wohnraum zu bemühen, der derartige Kosten nicht verursacht. Es ist daher - in Anlehnung an die Rechtsprechung zur Sozialhilfe (vgl. Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 02.09.1996 in FEVS 47 S. 325) - vorzusetzen, dass sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig sind.

2.4.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind die mit der Erlangung von Wohnraum verbundenen Aufwendungen, insbesondere Maklerprovisionen (sofern nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz zulässig), Kosten für Zeitungsinserte, Abstandszahlungen, Genossenschaftsanteile.

Hierzu können auch die Kosten einer mietvertraglich geschuldeten Auszugsrenovierung gehören, wobei hier auf eine Renovierung im Wege der Selbsthilfe verwiesen werden darf, soweit dies möglich und zumutbar ist (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 07.08.1996 in FEVS 47 S. 211; zum Leistungsumfang siehe Anlage 5).

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten können auch die bei einem notwendigen Umzug entstehenden doppelten Mietaufwendungen gehören, wenn der Umzug zu diesem Zeitpunkt notwendig war und wenn alles Mögliche und Zumutbare zur Vermeidung „einer doppelten Mietzahlung“ oder Verringerung der mit der bisherigen Wohnung verbundenen Aufwendungen (rechtzeitige Kündigung des bisherigen Mietverhältnisses, Hinauszögern des Mietbeginns des neuen Mietverhältnisses, Stellung eines Nachmieters o.a.) getan wurde (vgl.: Beschluss des VGH Mannheim vom 08.06.1999 in NDV-RD 1999 S. 117; Beschluss des OVG Lüneburg vom 25.10.2001 in NDV-RD 2002 S. 10).

2.4.3. Mietkaution

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, welche durch den Mieter gemäß § 551 Abs. 1 BGB zu erbringen ist. In der Regel beträgt die Mietkaution bis zu drei Nettokaltmieten.

Eine Mietkaution kann allenfalls nur dann übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige sie nicht aus eigenen Mitteln leisten kann und die Überlassung der Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird.

Eine Übernahme der Mietkaution erfolgt grundsätzlich in Form eines zinslosen Darlehens. Zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch des Hilfebedürftigen gegen den Vermieter an den Leistungsträger nach dem SGB II bzw. SGB XII abzutreten.

Das Mietkautionsdarlehen ist kein Darlehen i. S. d. § 23 Abs. 1 SGB II, zu dessen Tilgung eine monatliche Aufrechnung statthaft wäre; ein vereinbarter Einbehalt von Rückzahlungsraten kann jeder Zeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden (OVG NI 27.03.2003 - 12 ME 52/03). Das Darlehen ist mit Beendigung des Mietverhältnisses oder mit Beendigung des Hilfebezugs durch den Darlehensempfänger zurückzuzahlen.

2.4.3. Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile, die bei der Anmietung einer Genossenschaftswohnung zu übernehmen sind, stellen einer Kautions vergleichbare Wohnungsbeschaffungskosten dar.

Diese Anteile haben gleichwohl vornehmlich die Qualität einer Sicherungsleistung im Sinne einer Kautions gemäß § 551 BGB.

Für den Wohnungssuchenden macht es keinen Unterschied, ob die von ihm geforderte Sicherheitsleistung als Kautions oder als Genossenschaftsanteil bezeichnet wird.

Auch die Genossenschaftsanteile können allenfalls nur dann übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige sie sich nicht aus eigenen Mitteln leisten kann und die Überlassung der Wohnung von der Zahlung abhängig gemacht wird sowie gleichzeitig kein anderer Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Höhe der Genossenschaftsanteile ist abhängig von den Regelungen in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften.

2.4.4. Umzugskosten

Für die Übernahme der Umzugskosten ist gleichermaßen nicht nur vorauszusetzen, dass der Auszug aus der bisherigen Wohnung unabweisbar notwendig ist (z.B. bei hoher Miete oder Räumung der Wohnung, bei berufsbedingtem oder scheidungsbedingtem Wohnungswechsel, wegen Krankheit oder Behinderung, wobei bei Mängeln in der Mietsache vorrangig auf die Beseitigungspflichten des Vermieters zu verweisen ist).

Auch der Einzug in die neue Wohnung muss notwendig sein, wovon insbesondere bei einem Einzug in unangemessenen Wohnraum in der Regel dann nicht auszugehen ist, wenn die Finanzierung der ungedeckten Mietkosten nicht gesichert ist (a.A.: Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 02.09.1996 in FEVS 47 S. 325), weil der Hilfebedürftige keine freien, nicht einzusetzende Mittel für die Unterkunftskosten verwenden kann und deshalb die gesamten Unterkunftskosten geltend macht.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch Umzüge in Eigenhilfe (auch Nachbarschaft-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt werden. Sind keine Transportmöglichkeiten vorhanden, können die Kosten von Leihtransportern anhand von Kostenvorschlägen übernommen werden.

In Ausnahmefällen (Alleinerziehende ohne Hilfe durch Bekannte, Nachbarn oder Verwandte) kann nach vorliegendem Einholen von mindestens zwei Kostenvoranschlägen ein Umzug durch ein Speditionsunternehmen finanziert werden.

2.5. Mietschulden als Darlehen

Die Übernahme von Mietschulden kommt nur im begründeten Ausnahmefall bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 SGB II und § 34 Abs. 1 SGB XII in Betracht.

Bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen ist für eine Schuldübernahme gemäß § 22 Abs. 5 SGB II vorauszusetzen, dass Wohnungslosigkeit einzutreten droht und hierdurch die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde.

Bei nicht erwerbsfähigen Hilfebedürftigen ist für eine Schuldübernahme gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB XII vorauszusetzen, dass diese zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 SGB XII sollen Mietschulden übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

An das Vorliegen dieser Voraussetzungen und den Nachweis hierüber sind hohe Anforderungen zu stellen.

Eine Schuldübernahme scheidet in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nach § 22 Abs. 5 SGB II und § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB XII wie auch nach § 34 Abs. 1 Satz 2 SGB XII in der Regel aus, solange eine Räumung noch nicht unmittelbar bevorsteht, Möglichkeiten zur Schuldtilgung noch nicht ausgeschöpft wurden, eine Neuversorgung mit anderem Wohnraum möglich ist, aufgrund des Verhaltens und der Einstellungen des/r Hilfebedürftigen von einer dauerhaften Sicherung der Unterkunft nicht ausgegangen werden kann.

Eine Kostenübernahme erfolgt bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen bereits kraft Gesetzes grundsätzlich als Darlehen. Bei nicht erwerbsfähigen Hilfebedürftigen kommt eine Gewährung als Beihilfe in der Regel ebenso nicht in Betracht.

Näheres zu den Voraussetzungen einer Schuldübernahme und zum Verfahren wird gesondert geregelt.

2.6. Zahlungsempfänger

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft unmittelbar an den Hilfebedürftigen gezahlt.

Sie sind gemäß § 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII direkt an den Vermieter zu zahlen, wenn nur so eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt werden kann, weil z.B. in der Vergangenheit eine zweckwidrige Verwendung zu verzeichnen war.

Sie können darüber hinaus unmittelbar an den Vermieter gezahlt werden, wenn der Hilfebedürftige dies wünscht. Für die hierzu erforderliche schriftliche Zustimmung des Hilfebedürftigen sind Formblätter (Anlage 6: Formblätter nach dem SGB II; Anlage 7: Formblätter nach dem SGB XII) zu verwenden.

2.7 Übergangsregelung

Fällige Nachforderungen des letzten Abrechnungszeitraums aus Betriebskostenabrechnungen für den Zeitraum 2007 sind nach den Regelungen dieser 2. Änderung der Verwaltungsrichtlinie Nr. 2/2005 über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung zu entscheiden.

Für anhängige Widerspruchs- und Klageverfahren ist die Verwaltungsvorschrift der Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 2/2005 in der ab dem 01.09.2008 geltenden Fassung anzuwenden.

2.8. Inkrafttreten

Die 2. Änderung der Verwaltungsrichtlinie Nr. 2/2005 über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung wird zum 01.09.2008 in Kraft gesetzt.

Quelle: <http://www.frankfurt-oder.org/arbeitslosen-service-ffo/infopool/abisz/v/verwaltungsvorschriftenfrankfurtoder.html>

Kosten der Unterkunft - Warmwasserkosten

Nicht alle mietvertraglich vereinbarten Leistungen sind Unterkunftskosten i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII.

Zur Feststellung der Kosten für Unterkunft und Heizung ist bei einem Mietverhältnis zunächst auf die Gesamtmiete für eine Wohnung abzustellen, die sich in der Regel aus der Grundmiete (ggf. inklusive eines Beschaffheitszuschlages und eines Modernisierungszuschlages) sowie den Vorauszahlungen für Betriebskosten (für sogenannte „kalte Betriebskosten“, Heizkosten und Warmwasserkosten) zusammensetzt. Die Vorauszahlungen für Heizkosten und Warmwasser werden dabei in der Regel gesondert, aber nicht einzeln ausgewiesen.

Unter Warmwasserkosten ist der Energieaufwand zur Bereitung von Warmwasser, in der Regel in Küche und Bad, zu verstehen. Diese Aufwendungen waren und sind in der Sozialhilfe dem Bedarf für Haushaltsenergie zuzuordnen, welchen die Regelleistung nach § 22 BSHG i.V.m. der Regelsatzverordnung umfasste (vgl. u.a. Mergler/Zink, BSHG-Kommentar, § 12 RZ 13, 13a).

Nach der Gesetzesbegründung zu §§ 19 bis 22 SGB II (Drucksache 15/1516 des Deutschen Bundestages) wurde das Leistungsspektrum des Arbeitslosengeldes II am Niveau der sozialhilferechtlichen Hilfe zum Lebensunterhalt ausgerichtet. Die Regelleistung nach § 20 SGB II soll dem Regelsatz im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII entsprechen, auf die betreffende Regelsatzverordnung zu § 28 SGB XII wurde ausdrücklich verwiesen. Hieraus folgt, dass Kosten der Warmwasseraufbereitung nicht zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII gehören, sondern in der Regelleistung nach § 20 SGB II bzw. nach § 28 SGB XII enthalten sind.

Dem steht nicht die - hier ebenso maßgebliche - Regelsatzbemessung nach § 2 Abs. 2 Zi. 3 Regelsatzverordnung entgegen, welche einen Bemessungsanteil für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe ausweist. Dieser Anteil wirkt nur in Bezug auf die Höhe der Regelsatzbemessung und ist nicht dahingehend zu verstehen, dass die im Einzelnen angeführten (Verbrauchs-)Tatbestände aus dem Regelsatz zu bestreiten wären. Hier wesentlich ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf für Haushaltsenergie sozialhilferechtlich Regelsatzbestandteil war und eine Änderung diesbezüglich nicht ersichtlich ist, es sich nur bei den Kosten zentraler, gewerblicher oder verbundener Warmwasseraufbereitung um Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung handelt, diese Aufwendungen gleichermaßen im Rahmen des Mietvertrages oder in sonstiger Weise entstehen können.

Wird Warmwasser bereits als solches geliefert und diese Leistung mietvertraglich geregelt, sind die betreffenden Aufwendungen daher grundsätzlich aus der Gesamtmiete herauszurechnen. Es handelt sich hier, wie bereits dargelegt, nicht um Kosten der Unterkunft. Diese Aufwendungen sind aus der Regelleistung zu bestreiten, eine (gesonderte) Leistungsgewährung ist nicht möglich.

Werden die Warmwasserkosten durch den Vermieter gesondert ausgewiesen, sind sie grundsätzlich in dieser tatsächlichen Höhe herauszurechnen.

Liegt eine gesonderte Ausweisung nicht vor, und ist eine solche Ausweisung nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich, ist auf eine gesonderte Ausweisung durch den Vermieter hinzuwirken.

Ist die isolierte Erfassung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung nicht möglich, so sind in Umsetzung des Urteils des Bundessozialgerichtes BSG B 14/11b AS 15/07R zur Höhe des Pauschalabzuges für die Warmwasseraufbereitung, nur die in die Regelleistung eingeflossenen Bedarfe aus den geltend gemachten Kosten der Unterkunft heraus zu rechnen.

Dabei handelt es sich bezogen auf die Regelleistung von 347 € um einen Betrag von 6,26 € monatlich, bei einer Regelleistung von 351 € um einen Betrag von 6,33 € monatlich.

Für Partner in einer Bedarfsgemeinschaft und sonstige Angehörige sind entsprechend der Höhe der Regelleistung Abzüge vorzunehmen.

Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Wwb für den einzelnen Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft
345,00 € - Regelleistung-West nach <u>§ 20 Abs 2 SGB II</u> idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954	100 %	6,22 €
311,00 € - Regelleistung-West nach <u>§ 20 Abs 3 Satz 1 SGB II</u> idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954	90 %	5,60 €
276,00 € - Regelleistung-West nach <u>§ 20 Abs 3 Satz 2 SGB II</u> idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954	80 %	4,98 €
207,00 € - Regelleistung-West nach <u>§ 28</u> -Abs 1 Satz 3 Nr 1 iVm <u>§ 20 Abs. 2 SGB II</u> . idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954 331,00	60 %	3,73 €
€ - Regelleistung-Ost nach <u>§ 20 Abs 2 SGB II</u> idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954 298,00	100 %	5,97 €
€ - Regelleistung-Ost nach <u>§ 20 Abs 3 Satz 1 SGB II</u> idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954 265,00	90 %	5,37 €
€ - Regelleistung-Ost nach <u>§ 20 Abs 2 Satz 2 SGB II</u> idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954	80 %	4,78 €
199,00 € - Regelleistung-Ost nach <u>§ 28</u> Abs 1 Satz 3 Nr 1 iVm <u>§ 20 Abs 2 SGB II</u> . idF des Vierten Gesetzes zur Modernisierung des Arbeitsmarktes vom 24. Dezember 2003, BGBl I 2954 347,00	60 %	3,58 €
€ - Regelleistung nach <u>§ 20 Abs 2 SGB II</u> idF der Bekanntmachung nach <u>§ 20 Abs 4 SGB II</u> , BGBl I 2007 1139	100 %	6,26 €
312,00 € - Regelleistung nach <u>§ 20 Abs 3 Satz 1 SGB II</u> idF der Bekanntmachung nach <u>§ 20 Abs 4 SGB II</u> , BGBl I 2007 1139	90 %	5,63 €
278,00 € Regelleistung nach <u>§ 20 Abs 3 Satz 2 SGB II</u> idF der Bekanntmachung nach <u>§ 20 Abs 4 SGB II</u> , BGBl I 2007 1139	80 %	5,01 €
208,00 € Regelleistung nach <u>§ 28</u> Abs 1 Satz 3 Nr 1 iVm <u>§ 20 Abs 2 SGB II</u> idF der Bekanntmachung nach <u>§ 20 Abs 4 SGB II</u> , BGBl I 2007 1139	60 %	3,76 €

Entgelte für Möblierung

In der Literatur finden sich kaum Hinweise darauf, dass ein in der Miete enthaltener Anteil für Möblierung zu den Unterkunftskosten i.S.d. BSHG gehört (vgl. u.a.: Eichhorn/Fergen, Praxis der Sozialhilfe, S. 276-277, 284; Schellhorn, BSHG-Kommentar, § 12 RZ 17; RegelsatzVO § 3 RZ 5; LPK-BSHG, § 12 RZ 20; Mergler/Zink, BSHG-Kommentar, § 12 RZ 14.3). Vielmehr wird die Auffassung vertreten, dass Möblierungszuschläge keine Kosten der Unterkunft i.S.d. § 3 Abs. 1 der VO zu § 22 BSHG (Regelsatzverordnung) sind, sondern „... ein Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Möbeln ...“ (vgl. Feldmann u.a., Der besondere Mietzuschuss, vhw-Verlag, S. 59).

Dieser Auffassung folgend, sind in der Miete enthaltene Anteile für Möblierung dem Bedarfstatbestand „Hausrat“ zuzuordnen und gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II von der Regelleistung bzw. § 28 Abs. 1 Satz 1 SGB XII vom Regelsatz umfasst.

Ist in der Gesamtmiete ein Anteil für Möblierung enthalten, ist dieser daher grundsätzlich aus der Gesamtmiete herauszurechnen.

Diese herausgerechneten Anteile für Möblierung sind in der Sozialhilfe im Rahmen einer abweichenden Bemessung des Regelsatzes nach § 28 Abs. 1 Satz 2 SGB XII gesondert anzuerkennen. Insofern - anders als im BSHG bzw. SGB XII - eine abweichende Bemessung der Regelleistung des SGB II dagegen nicht vorgesehen ist, können Möblierungsanteile nach den Bestimmungen des SGB II nicht übernommen werden.

Werden die Möblierungszuschläge durch den Vermieter gesondert ausgewiesen, sind sie grundsätzlich in dieser tatsächlichen Höhe herauszurechnen.

Liegt eine gesonderte Ausweisung nicht vor, und ist eine solche Ausweisung durch den Vermieter möglich, ist auf eine gesonderte Ausweisung durch den Vermieter hinzuwirken.

Ist eine gesonderte Ausweisung der Möblierungszuschläge durch den Vermieter nicht zu erlangen, begegnet es grundsätzlich keinen Bedenken, einen sachgerechten Pauschalbetrag zu ermitteln. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist zu empfehlen, in Orientierung an das Wohngeldrecht zu verfahren, wo für den Fall, dass die Möblierungszuschläge vom Vermieter nicht gesondert ausgewiesen werden, gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 1 WoGG eine Herausrechnung dieser mit 20 v.H. der gesamten Mietaufwendungen vorzunehmen ist (vgl. hierzu u.a. Feldmann u.a., a.a.O., S. 62).

Instandsetzung/Instandhaltung vs. Modernisierung

Instandhaltungskosten/Instandsetzungskosten sind - unter Bezugnahme auf § 28 II. Berechnungsverordnung - 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.

Hierzu gehören insbesondere

- Kosten für das Beheben von Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden,
- Kosten der Schönheitsreparaturen wie das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Zur Instandsetzung, d.h. zur Beseitigung von baulichen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstehen, ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. Die zuständige Gemeinde kann hierzu ein Instandsetzungsgebot anordnen.

Grundsätzlich ist hier zwischen den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und den Schönheitsreparaturen i. S.d. II. Berechnungsverordnung sowie dem unabweisbaren, nicht wohnwerterhöhenden Erneuerungsaufwand (Ersatzbeschaffung) zu unterscheiden.

Es begegnet keinen Bedenken, zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und den Schönheitsreparaturen die in § 28 II. Berechnungsverordnung angesetzten Beträge, unter Berücksichtigung einer verbraucherindexbasierten Anpassung zum 01.01.2008, zugrunde zu legen. Der Verordnungsgeber sieht Beträge in dieser Höhe als „übliche Kosten“ für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen in Sozialwohnungen an, so dass diese Beträge eine sachgerechte Orientierung geben können.

Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres	Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche im Jahr	Schönheitsreparaturen je m ² Wohnfläche im Jahr
weniger als 22 Jahre zurückliegend	7,87 €	9,41 €
mindestens 22 Jahre zurückliegend	9,97 €	9,41 €
mindestens 32 Jahre zurückliegend	12,74 €	9,41 €

Insofern als Maßstab für angemessene Kosten eines Eigenheimes eine den Familienverhältnissen des Hilfesuchenden entsprechende angemessene Wohnungsmiete zu dienen hat (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.03.1996 in FEVS 47 S. 23), können betreffende Aufwendungen insgesamt nur in einem solchen Umfang als Erhaltungsaufwand anerkannt werden, dass die für Wohnungsmieten geltenden Angemessenheitskriterien im Ergebnis eingehalten werden (vgl. hierzu Zi. 2.2. der Verwaltungsvorschrift Nr. 2/2005).

Modernisierungsmaßnahmen sind - unter Bezugnahme auf § 559 BGB - bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Sache (Anlage, Einrichtung etc.) nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Hierzu gehören insbesondere auch die Kosten einer Erneuerung nachfolgender Anlagen und Einrichtungen:

- Öfen und Herde,
- Einbaumöbel,
- Anlagen und Geräte zur Versorgung mit Warmwasser,
- Sammelheizung,
- Hausanlage bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme,
- Aufzug,
- Gemeinschaftsantenne,
- maschinelle Wascheinrichtung.