

Arbeitsgrundlage -Kommunale Leistungen im Rahmen des SGB II-

Teil 1

Inhaltsverzeichnis

§ 22 Absatz 1 Satz 1	Kosten für Unterkunft - Grundlagen(A)
	Kosten für Unterkunft - Angemessenheit (B)
	Renovierungskosten (B 2)
	Richtwerte (B 4)
	Kosten für Heizung (C)
§ 22 Absatz 1 Satz 4	Rückzahlung von Nebenkosten (D)
§ 22 Absatz 4	Direktüberweisung der KdU (A 5)

Ansprechpartner für Fragen oder Anregungen:

Alexandra Frank-Schinke

Sozialamt

Grundsatzfragen SGB II

alexandra.frank-schinke@stadt.nuernberg.de

Damit das Dokument verständlich und vor allem auch stets aktuell ist, bitten wir Sie als Nutzer, uns Unklarheiten, Fragen oder fehlende Punkte unbedingt mitzuteilen.

Für die Bearbeitung der nachfolgenden Bedarfsbereiche ist es zwingend, die Formblattvorlagen der Stadt Nürnberg zu verwenden.

Benutzungshinweise zur Arbeitsgrundlage

Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an Rechtsprechung um d<Das SGB II stellt laut Aussage des Bundesrechnungshofes hohe Anforderungen an die Sachbearbeitung, da viele Einzelfrage zu beurteilen und auch verstärkte Kenntnisse anderer Rechtsgebiete erforderlich sind. Aufgrund der ständigen Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung, ist es notwendig bei Fragestellungen die entsprechenden Punkte der Arbeitsgrundlage regelmäßig durchzulesen.

- **Ergänzungen und Änderungen bzw. noch fehlende Punkte der Arbeitsgrundlage werden jeweils gelb hinterlegt.**
- Das **Inhaltsverzeichnis** ist interaktiv, das bedeutet, dass Sie durch Anklicken des Gliederungspunktes direkt zum entsprechenden Text kommen.
- **Grau hinterlegte Kästchen** bzw. **blau unterstrichener Text** zeigen an, dass eine Verbindung mit einem anderen Gliederungspunkt besteht. Durch Anklicken können Sie direkt zu dem entsprechenden Gliederungspunkt springen. An die ursprüngliche Stelle kommen Sie wie im Internet, durch Anklicken des Pfeils (ganz links) in der oben angezeigten **Symbolleiste** „Web“.
- Wenn Sie ein **Stichwort** suchen, gehen Sie auf den Punkt „bearbeiten“ – „suchen“ und geben Sie den Begriff dann in das Suchfeld ein.
- Die Arbeitsgrundlage ist für die Nutzung am PC konzipiert. Wenn Sie sie dennoch ausdrucken möchten, können Sie Papier sparen, wenn Sie auf einem Blatt 2 Seiten ausdrucken. Da die Schriftgröße 12 verwendet wird, ist der Text auch dann noch gut lesbar. Beim Druckmodus gibt es hierfür ein Feld „Seiten pro Blatt“.
- Die Arbeitsgrundlage Teil 1-3 ist nur für die interne Bearbeitung gedacht. Sie darf an Dritte nur mit Zustimmung der Stelle Grundsatzfragen SGB II im Sozialamt weitergegeben werden.

Änderungen der Arbeitsgrundlage Teil 1

1.3.2009 Version 3	Richtwerte Besitzstand B 4.5.2
1.3.2009 Version 3	Stellplätze Wohnanlage Uffenheimer Straße Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. B 3.4.4

Inhaltsverzeichnis

A.	§ 22 I 1 SGB II - Grundlagen der Unterkunftskosten	13
A 1.	<u>Für welche Unterkunft können Kosten übernommen werden</u>	13
A 1.1	Begriff der Unterkunft	13
A 1.2	Unterkunft verstößt gegen zivil- oder öffentlich-rechtliche Vorschriften	13
A 1.3	Unterkunft wird gewerblich genutzt	13
A 1.4	Unterkunftskosten für Zweitwohnung	14
A 1.4.1	Beruflich bedingte Zweitwohnung	14
A 1.4.2	Zweitwohnung aus anderen Gründen	14
A 1.5	Zusätzlich angemietete Räume/ Lagerräume	14
A 1.6	Anmietung einer weiteren Wohnung zur Beseitigung von Raumnot	14
A 1.7	Tatsächlicher Aufenthalt in der Unterkunft	14
A 1.8	Kostenfreies Wohnen	14
A 1.9	Mietvertrag zwischen Angehörigen	14
A 1.9.1	Prüfungsschritte	14
A 1.9.2	Heizkosten	15
A 1.9.3	Mieterhöhung	15
A 1.9.4	Untermietvertrag zwischen Angehörigen	15
A 2.	<u>Verteilung der Unterkunftskosten bei Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft</u>	16
A 2.1	Abgrenzungsfragen	16
A 2.2	Mietanteile bei Bedarfsgemeinschaft	16
A 2.2.1	Verteilung nach Köpfen	16
A 2.2.2	Abweichung von der Kopfverteilung	16
A 2.3	Mietanteile bei Haushaltsgemeinschaft	16
A 2.3.1	Verteilung nach Köpfen	16
A 2.3.2	Abweichung von der Kopfverteilung	17
A 2.4	Notwendigkeit eines erhöhten Wohnbedarfs	17
A 2.5	Einzelne Fallgruppen - Abgrenzung	17
A 2.5.1	Mietanteile bei Bewohnern, die BAFöG oder BAB erhalten (§ 7 Abs. 5 S. 1)	17
	§ 22 Abs. 7 und § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II	17
	Wohngeld	17
A 2.5.2	(Vorübergehender) Auszug wegen Aufnahme eines Studiums	17
A 2.5.3	Mietanteil bei Bezug von Kinderpflegegeld	18
	Infoblatt: Mietanteil – Kinderpflegegeld	18
	Fälle bis 08.12.2005	18
	Fälle ab 09.12.2005	18
A 2.5.4	Kind, in einer Werkstatt für behinderte Menschen	18
	Mit täglicher Rückkehr	18
	Ständiger Aufenthalt in der WfBM	18
A 2.5.5	Kinder in Heimen und Anstalten	19
A 2.5.6	Internatsaufenthalt von Kindern	19
	Wohngeldanspruch	19
A 2.5.7	Ausübung des Umgangsrecht	19

A 2.5.8	Inhaftierung	19
	Alleinstehende Person in der Wohnung	19
	Information: Erhalt der Wohnung während der Haft nach SGB XII	20
	Mehrere Personen in der Wohnung	20
A 2.5.9	Aufenthalt des Partners in einer stationärer Einrichtung	20
<u>A 3.</u>	<u>Verteilung der Unterkunftskosten bei fremden Personen in der Wohnung</u>	<u>21</u>
A 3.1	Untermietvertrag- Antragsteller wohnt zur Untermiete.....	21
A 3.1.1	Keine Aufteilung nach Köpfen	21
A 3.1.2	Prüfungsschritte	21
	Zu berücksichtigende Miete	21
	Höchstpreis pro Quadratmeter	21
A 3.1.3	Vom Hauptvermieter nicht genehmigter Untermietvertrag	21
A 3.1.4	Untermietvertrag zwischen Familienangehörigen	22
A 3.2	Untermietvertrag-Antragsteller vermietet zur Kostenreduzierung	22
A 3.2.1	Erfassung in A2II	22
A 3.3	Wohngemeinschaften.....	22
A 3.3.1	Angemessener Richtwert für die Wohngemeinschaft.....	22
<u>A 4.</u>	<u>Auszahlungshinweise zu den Kosten der Unterkunft.....</u>	<u>24</u>
A 4.1	An wen wird die KdU ausbezahlt	24
A 4.1.1	Auszahlung an den Leistungsempfänger.....	24
A 4.1.2	Ausnahmen	24
	§ 22 Abs. 4 SGB II (siehe Punkt A 5)	24
	Vermieter wünscht Direktüberweisung	24
	Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten	24
	Formblatt: Einverständniserklärung über die Direktüberweisung	24
A 4.2	Antrag auf Alg II erst nach Monatsbeginn- KdU in welcher Höhe	24
A 4.2.1	Miete wurde noch nicht bezahlt	25
A 4.2.2	Miete wurde vom Antragsteller schon bezahlt.....	25
A 4.2.3	Leistungsbezug endet im laufenden Monat	25
<u>A 5.</u>	<u>Direktüberweisung der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II.26</u>	
A 5.1	Verwaltungsakt.....	26
A 5.2	Direktanweisung - Fallkonstellationen	26
A 5.3	Leistungen sind geringer als Miete	27
A 5.4	An der zweckentsprechenden Verwendung bestehen Zweifel	27
A 5.5	Rechte des Vermieters	27
<u>A 6.</u>	<u>Sanktion, die auch die Unterkunftskosten betrifft</u>	<u>28</u>
<u>A 7.</u>	<u>Anspruch auf Wohngeld.....</u>	<u>29</u>
A 7.1	Formblätter: Aufforderung Wohngeld zu beantragen.....	29
A 7.1.1	Erklärung des Klienten	29
A 7.1.2	Schreiben an das Amt für Wohnen	29
A 7.2	Informationen zum Wohngeld.....	29
A 7.2.1	Wohngeldrechner	29
A 7.2.2	Wohngeldgesetz.....	29

A 7.2.3	Broschüre: Wohngeld 2009	29
A 7.2.4	Anträge auf Wohngeld - Formulare.....	29
A 7.3	Amt für Wohnen und Stadterneuerung	29
	Link auf die Infoseite des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung	30
A 7.4	Wohngeld geht SGB II vor	30
A 7.5	Nichtbeantragung - Verzicht auf Wohngeld.....	30
A 7.6	Ausschluss von Wohngeld	30
A 7.6.1	Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II	30
A 7.6.2	Sanktionen	30
A 7.7	Kein Ausschluss von Wohngeld.....	30
A 7.7.1	Darlehensweise Gewährung von SGB II Leistungen	30
A 7.7.2	Antrag auf einmalige Leistungen	31
A 7.8	Anrechnung des Wohngeldes als Einkommen	31
<u>B.</u>	<u>§ 22 I 1 SGB II - Angemessene Kosten der Unterkunft</u>	<u>32</u>
<u>B 1.</u>	<u>Miete und Nebenkosten als Kosten der Unterkunft</u>	<u>32</u>
B 1.1	Begriff der Miete	32
B 1.2	Was sind Nebenkosten/Betriebskosten	32
B 1.2.1	Grundsätzliches.....	32
B 1.2.2	Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale	32
B 1.2.3	Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sind:	32
B 1.2.4	Information: Betriebskostenverordnung	33
B 1.2.5	Monatliche Grundgebühren für den Breitbandkabelanschluss	33
	Miet- und Eigentumswohnungen	33
	Eigenheim	33
	Kabelerstanschluss.....	34
B 1.2.6	Gasgerätewartung	34
B 1.3	Jährliche Betriebskostenabrechnung	34
B 1.3.1	Abrechnungs- und Ausschlussfrist:.....	34
B 1.3.2	Formelle Richtigkeit der Abrechnung	34
B 1.3.3	Materielle Wirksamkeit der Abrechnung	35
B 1.3.4	Überprüfung der Nebenkostenabrechnung durch die Sachbearbeitung.....	35
B 1.4	Auswirkung der Betriebskostenabrechnung auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten	35
B 1.4.1	Die Abrechnung führt nicht zur Überschreitung des Richtwertes	35
B 1.4.2	Betriebskostenabrechnung bei nicht angemessener Miete	35
B 1.4.3	Frist für Einreichung der Betriebskostenabrechnung	35
	Nachzahlung wurde bereits vom Mieter bezahlt.....	36
B 1.4.4	Betriebskostennachzahlung bei Umzug des Leistungsempfängers	36
<u>B 2.</u>	<u>Renovierungskosten als Kosten der Unterkunft.....</u>	<u>37</u>
B 2.1	Auszugsrenovierung =Schönheitsreparaturen bei Auszug	37
B 2.1.1	Mietverträge der WBG.....	37
B 2.2	Einzugsrenovierung.....	37
B 2.2.1	Bodenbeläge bei Einzug.....	38
B 2.2.2	Sonderfall - Anmietung einer Wohnung bei der WBG	38

B 2.3	Renovierung, während der Mietzeit	38
B 2.4	Leistungsgewährung	39
B 2.4.1	Durchführung der Renovierung in Eigenleistung.....	39
B 2.4.2	Formblatt: Antrag auf Renovierungskosten.....	39
B 2.4.3	Beträge für das Material	39
B 2.4.4	Beträge für Helfer	40
B 2.4.5	Beauftragung einer Fachfirma	40
B 2.5	Rechtmäßigkeit des Mietvertrages bzgl. Schönheitsreparatur	41
B 2.5.1	Folge einer wirksamen Klausel.....	41
B 2.5.2	Folge einer unwirksamen Klausel	41
B 2.6	Beispiel für Klauseln im Mietvertrag	42
B 2.6.1	Wirksame Klauseln.....	42
B 2.6.2	Beispiel für unwirksame Klauseln im Mietvertrag.....	42
B 2.7	Mietzuschlag für Schönheitsreparaturen	43
B 2.7.1	Übernahme als Kosten der Unterkunft.....	43
B 2.7.2	Höhe des Zuschlags.....	43
B 2.8	Exkurs Mietrecht: Was sind eigentlich Schönheitsreparaturen?	44
<u>B 3.</u>	<u>Keine Unterkunftskosten sind</u>	<u>45</u>
B 3.1	Strom	45
B 3.1.1	Anteile für Haushaltsenergie im Regelsatz	45
B 3.1.2	Stromkosten als Teil der Miete	46
B 3.1.3	Erfassung in A2II	46
B 3.1.4	Haushaltsenergie bei mietfreiem Wohnen	46
B 3.2	Kochgas	46
B 3.3	Warmwasser	47
B 3.3.1	Gesamtbetrag für Warmwasser und Heizkosten.....	47
B 3.3.2	Berücksichtigung von Warmwasserkosten bei Neubezug einer Wohnung.....	49
B 3.3.3	Kosten für Warmwasserbereitung sind gesondert ausgewiesen	49
B 3.4	Garagen / Stellplätze / Sonstige Nebenräume	49
B 3.4.1	Garage, die weitervermietet werden darf	49
B 3.4.2	Garage, die nicht fremdvermietet werden darf	50
B 3.4.3	Garage/Stellplatz bei Behinderung	50
B 3.4.4	Ausnahme: Wohnanlage Uffenheimer Straße	50
B 3.4.5	Sonstige Nebenräume	50
<u>B 4.</u>	<u>Richtwerte für Mietpreise in der Stadt Nürnberg</u>	<u>51</u>
B 4.1	Infoblatt: angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung in der Stadt Nürnberg gemäß § 22 SGB II	51
B 4.2	Richtwerte für Mietpreise in der Stadt Nürnberg ab 1.1.2009	51
B 4.3	Abschläge bei einfacher Ausstattung	51
B 4.4	Maximaler als angemessen anzuerkennender Quadratmeterpreis	51
B 4.4.1	Tabelle maximale Quadratmeterpreise	52
B 4.5	Besitzstand für die früheren Richtwerte	52
B 4.5.1	Für die Richtwerte bis 31.12.2008	52
B 4.5.2	Besitzstand für die Wohnungen, die am 31.12.2008 der neusten Baualtersklasse zugeordnet waren	52

B 4.5.3	Richtwerte bis ?	53
B 4.5.4	Richtwerte bis 31.12.2004	53
B 5.	<u>Verfahren zur Ermittlung des Richtwertes</u>	54
B 5.1	Vorlage der neuen Richtwerte zum Sozialausschusses am 13.12.2008..	54
B 5.2	Begriff der Angemessenheit	54
B 5.3	Angemessene Wohnfläche.....	54
B 5.4	Angemessener Quadratmeterpreis	55
B 5.4.1	Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises	55
B 5.4.2	Berechnungsübersicht.....	55
B 5.4.3	Berücksichtigung der Wohnqualität	56
B 5.5	Ermittlung der Betriebskosten.....	56
B 6.	<u>Angemessenheit der Kosten der konkreten Wohnung.....</u>	57
B 6.1	Prüfungsschritte	57
B 6.1.1	Feststellung der tatsächlichen Aufwendungen.....	57
B 6.1.2	Angemessenheit der Aufwendungen	57
B 6.2	Angemessenheit trotz Überschreitung des Richtwertes	57
B 6.2.1	Soziale Gründe.....	58
B 6.2.2	Menschen mit Behinderung.....	58
B 6.2.3	Spezielle Wohnformen in Nürnberg	58
B 6.2.4	Verlassen einer stationären Einrichtungen der Obdachlosenhilfe	59
B 6.2.5	Anderer günstiger Wohnraum ist nicht verfügbar	59
B 6.3	Angemessenheitsbeurteilung bei möblierten Wohnungen	59
B 6.3.1	Möblierte Wohnungen	59
B 6.3.2	Angemessenheit und Leistungsgewährung	59
B 6.3.3	Erstausstattung nach § 23 Abs. 3 SGB II bei möblierten Wohnungen	59
B 6.3.4	Einbauküche.....	60
B 6.4	Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Untermiete.....	60
B 6.5	Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Wohngemeinschaften	60
B 6.6	Angemessen des Staffelmietvertrages	60
B 6.7	Angemessenheit der Unterkunftskosten nach Mieterhöhung	60
B 6.7.1	Richtwert wird durch die Mieterhöhung überschritten	60
B 6.7.2	Zulässigkeit der Mieterhöhung.....	61
	Öffentlich geförderte Wohnungen.....	61
	Die Zulässigkeit der Mieterhöhung ist nach folgenden Kriterien zu prüfen:	61
B 6.8	Öffentlich geförderter Wohnraum – Einkommensorientierte Förderung	61
B 6.8.1	Infos zur einkommensorientierten Förderung.....	61
B 6.8.2	Information: Objekte, bei denen die Förderung gewährt wird.....	62
B 6.8.3	Umgang mit den Zuschuss	62
	Zu übernehmende Kosten	62
	Angemessenheit der Wohnung	62
	Laufzeit des Zuschusses	62
B 7.	<u>Angemessenheit der Größe der konkreten Wohnung</u>	63
B 7.1	Die Wohnung ist größer als angemessen	63
B 7.2	Die Wohnung ist kleiner	63
B 7.3	Anerkennung eines erhöhten Wohnbedarfes ist nötig	63

B 7.3.1	Folge	63
B 7.3.2	Fallkonstellationen.....	64
	Kinder, die vorübergehend auswärtig untergebracht sind	64
	Umgangsrecht.....	64
	Schwangerschaft	65
	Inhaftierung	65
	Vorübergehender Aufenthalt in einer stationären Einrichtung.....	65
	Alleinerziehung	65
B 8.	<u>Kosten der Unterkunft bei speziellen Wohnformen</u>	66
B 8.1	Pensionszimmer.....	66
B 8.1.1	Aktuelle Pensionsliste.....	66
B 8.1.2	Formblatt: Kostenübernahmeerklärung für Pension.....	66
B 8.1.3	Befristung der Kostenübernahmeerklärung	66
	Antrag auf SGB II wurde noch nicht gestellt	66
	Klient kommt nicht zum Antragstermin	66
B 8.1.4	Ausscheiden aus dem Leistungsbezug.....	66
B 8.1.5	Einweisung.....	66
B 8.1.6	Schlüsselkaution für Pensionen.....	66
B 8.1.7	Überschreitung des Richtwertes für die Miete.....	67
B 8.1.8	Haushaltsenergie, die im Pensionspreis enthalten ist.....	67
B 8.1.9	Direktüberweisung.....	67
B 8.2	Sozialimmobilien der Stadt Nürnberg	67
B 8.2.1	Überschreitung des Richtwertes für die Miete.....	67
B 8.2.2	Was sind Sozialimmobilien?	67
B 8.2.3	Besonderheiten	67
B 8.2.4	Verwaltung	68
B 8.2.5	Information: Liste der Sozialimmobilien in Nürnberg.....	68
B 9.	<u>Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum</u>	69
B 9.1	Problemstellung	69
B 9.1.1	Unterschiedliche Wohnflächen bei Mietwohnung und Eigenheim	69
B 9.2	Prüfungsschritte	69
B 9.2.1	§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II Vermögensschutz.....	69
B 9.2.2	Tatsächlich entstehende Aufwendungen	69
B 9.2.3	Angemessene Aufwendungen.....	70
B 9.2.4	Privilegiertes Vermögen oder nicht privilegiertes Vermögen	70
B 9.3	In welcher Höhe können Kosten übernommen werden?.....	70
B 9.4	Welche Kosten können übernommen werden?	70
B 9.4.1	Orientierung an Verordnung zu § 82 SGB XII	70
	Information: Verordnung nach § 82 SGB II.....	71
B 9.4.2	Eigentumswohnung	71
B 9.4.3	Kostenverteilung, wenn mehrere Haushalte im Eigenheim leben	71
	Verteilung nach Köpfen.....	71
	Aufteilung nach Anteil der Wohnfläche.....	71
B 9.5	Schuldzinsen	72
B 9.6	Kapitaltilgungsraten	72

B 9.7	Erhaltungsaufwand /Schönheitsreparaturen.....	72
B 9.7.1	Schönheitsreparaturen / periodisch anfallende Instandhaltungskosten.....	73
B 9.7.2	Erhaltungsaufwand am Gebäude	73
	Nur bei geschütztem Vermögen	73
	Absolute Erforderlichkeit.....	73
	Keine Wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen	73
	Keine Übernahme möglich.....	74
	KdU weit unter dem Richtwert	74
B 9.7.3	Monatliche Pauschale für Erhaltungsaufwand	74
B 9.7.4	Bei Eigentumswohnungen	74
B 9.8	Überschreitung des vergleichbaren Richtwertes.....	75
B 9.8.1	Geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II.....	75
B 9.8.2	Nicht geschütztes Vermögen.....	75
B 9.8.3	Art der Kostensenkung	75
B 9.9	Eigenheimzulage.....	75
B 9.10	Maklergebühr für Verkauf des Eigenheims.....	75
C.	<u>§ 22 I 1 SGB II - Angemessene Kosten für Heizung</u>	<u>76</u>
C 1.	<u>Festlegung eines angemessenen Richtwertes für die Heizkosten</u>	<u>76</u>
C 1.1	Richtwerte für die Stadt Nürnberg ab 1.1.2009.....	76
C 1.2	Verfahren zur Ermittlung der Richtwerte	76
C 1.2.1	Heizkosten pro Quadratmeter.....	76
C 1.2.2	Abstellen auf Wohnungsgröße	77
C 1.2.3	Abstellen auf die angemessene Wohnungsgröße.....	77
C 2.	<u>Grundlagen der Abrechnung von Heizkosten</u>	<u>78</u>
C 2.1	Was gehört zu den Heizkosten?	78
C 2.1.1	Heizkosten nach Heizkostenverordnung.....	78
C 2.1.2	Heizkosten bei Nachtspeicherheizung	78
	Information: Musterabrechnung Nachtspeicherheizung	78
C 2.1.3	Kosten für die Wartung der Gastherme	78
C 2.2	Wie werden die Heizkosten auf die Nutzer verteilt?.....	78
C 2.2.1	Verbrauchskostenanteil	79
C 2.2.2	Grundkostenanteil	79
C 2.2.3	Ausnahme	79
C 2.3	Wie werden Heizkosten abgerechnet?	79
C 2.3.1	Monatliche Heizkostenvorauszahlungen.....	79
C 2.3.2	Jährliche Heizkostenabrechnung.....	79
C 2.3.3	Information: Muster Heizkostenabrechnung	80
C 3.	<u>Angemessenheit der Heizkostenvorauszahlung.....</u>	<u>81</u>
C 3.1	Prüfungsschritte	81
C 3.2	Richtwerte sind nicht überschritten.....	81
C 3.2.1	Angemessene Wohnungsgröße ist überschritten	81
C 3.3	Richtwerte sind überschritten.....	81
C 3.3.1	1. Schritt: Vermutung der Angemessenheit der Festsetzungen	81
	Neuantrag	81

C 3.3.2	2. Schritt: Berücksichtigung der Wohnungsgröße	82
	Wohnung ist von angemessener Größe	82
	Angemessene Wohnungsgröße ist überschritten	82
C 3.3.3	3. Schritt: Hinweis an den Klienten	82
C 4.	<u>Angemessenheit der Heizkostenabrechnung.....</u>	83
C 4.1	Abrechnungen aus 2007.....	83
C 4.2	Jährliche Heizkostenabrechnung –Nachzahlungsbetrag	83
C 4.2.1	Richtwert nicht überschritten	83
C 4.3	Erste Jahresabrechnung nach Beginn des Leistungsbezugs	83
C 4.4	Weitere Abrechnung überschreitet Richtwert	83
C 4.5	Beispiele für die Berechnung von Heizkostennachzahlungen in Abgrenzung zu den Kosten für Warmwasser	83
C 4.5.1	Fall 1: Aufschlüsselung Heizung / Warmwasser weder monatlich noch aus der Jahresabrechnung ersichtlich	84
C 4.5.2	Fall 2: In der monatlichen Abschlagszahlung keine Aufteilung nach Heizung/ Warmwasser ersichtlich, in der Jahresabrechnung erfolgt aber eine tatsächliche Aufschlüsselung, Nachzahlung ist zu übernehmen.....	84
C 4.5.3	Fall 3: So wie Fall 2, die Nachzahlung ist aber nicht zu übernehmen, da sie sich nur auf die Warmwasserbereitung bezieht.....	85
C 4.5.4	Fall 4: So wie Fall 2 / Nach der tatsächlichen Berechnung ergibt sich eine Überzahlung der Heizkosten durch die Arge.....	86
C 4.6	Umzug des Leistungsberechtigten.....	87
C 4.7	Keine Übernahme der Nachzahlung.....	87
C 5.	<u>Gründe für die Abweichung von den Richtwerten</u>	88
C 5.1	Besondere Umstände in der Person dies Klienten	88
C 5.2	Besondere Umstände, die wohnungsbedingt sind	88
C 5.3	Stellungnahme einer Energie-Beratungsstelle.....	88
C 5.4	Besondere Heizformen	88
C 5.4.1	Nachtspeicherheizung	88
C 5.4.2	Gaseinzelöfen	88
C 5.5	Wohnanlage Uffenheimer Straße.....	88
C 6.	<u>Möglichkeiten unangemessenes Heizverhalten festzustellen</u>	89
C 6.1	Vor Ort Überprüfung	89
C 6.2	Energieschuldenpräventionsprojekt des Sozialamtes	89
C 6.2.1	Inhalt des Projektes	89
	Information: Fleyer ESP Projekt	89
C 6.2.2	Klienten, die in den Fördergebieten wohnen.....	89
	Information: Straßenverzeichnis St Leonhard / Schweinau.....	89
	Information: Straßenverzeichnis Nordostbahnhof	89
C 6.2.3	Klienten, die nicht in den Fördergebieten wohnen	90
C 6.2.4	Vergleich der Gesamthausabrechnung.....	90
	Berechnungsmodul: Sind die Heizkosten im Haus vergleichbar.....	90
C 6.2.5	Grundkostenanteil ist sehr hoch	90
C 7.	<u>Heizkosten bei festen Brennstoffe –einmalige Heizkosten</u>	91
C 7.1	Was sind feste Brennstoffe / einmalige Heizkosten?.....	91

C 7.2	Verfahrensweise.....	91
C 7.2.1	Bestandsfälle.....	91
C 7.2.2	Neuanträge	91
C 7.3	Richtwerte ab 1.1.2009.....	91
C 7.3.1	Beträge bis 31.12.2008	91
C 7.4	Leistungserbringung bei Einmalzahlung.....	92
C 7.4.1	Bedarfsentstehung	92
C 7.4.2	Einmalzahlung.....	92
C 7.4.3	Zeitraum, für den bewilligt wird	92
C 7.4.4	Kostenübernahmeerklärung	92
C 7.4.5	Bereits gewährte Pauschalen	92
C 7.4.6	Kauf von Heizmaterial vor SGB II - Bezug	92
C 7.4.7	Prüfung der Leistungsverwendung	93
C 8.	<u>Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum</u>	<u>94</u>
C 8.1	Welche Quadratmeterzahl wird anerkannt.....	94
C 8.2	Überschreiten des Richtwertes.....	94
C 8.2.1	Bei monatlicher Abschlagszahlung	94
	Heizkosten, die daraus resultieren, dass die angemessene Quadratmeterzahl für Mietwohnungen überschritten ist	94
	Heizkosten für den angemessenen Teil	94
C 8.2.2	Eigenheim, das nicht dem Vermögensschutz unterliegt.....	95
C 8.3	Beschaffung fester Brennstoffe.....	95
C 8.4	Wartungskosten für die Heizungsanlage	95
D.	<u>§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II – Rückzahlungen auf KDU.....</u>	<u>96</u>
D 1.	<u>Grundlagen.....</u>	<u>96</u>
D 1.1	Minderung der Kosten der Unterkunft.....	96
D 1.2	Nicht von der Vorschrift erfasst werden	97
D 1.2.1	Mietkaution	97
D 1.2.2	Rückzahlung Haushaltsenergie	97
D 1.3	Rückzahlung Betriebskosten	97
D 1.3.1	Kosten der Unterkunft werden nicht in voller Höhe anerkannt	97
D 1.4	Rückzahlung Heizkosten	97
D 1.4.1	Abgrenzung Warmwasser und Heizung.....	97
D 1.4.2	Heizkosten werden nicht in voller Höhe anerkannt	97
D 1.5	Musterbeispiele zur Berechnung.....	97
D 1.5.1	Fall 1: Aufschlüsselung Heizung / Warmwasser weder monatlich noch aus der Jahresabrechnung ersichtlich	97
D 1.5.2	Fall 2: In der monatlichen Abschlagszahlung keine Aufteilung nach Heizung/ Warmwasser ersichtlich, in der Jahresabrechnung erfolgt aber eine tatsächliche Aufschlüsselung, es ergibt sich ein Guthaben auf die Heizkosten	98
D 1.5.3	Fall 3: Wie Fall 2, auf die Heizkosten erfolgte eine Überzahlung durch die Arge, das Guthaben ist geringer	99
D 1.5.4	Fall 4: Das Guthaben betrifft auch das Warmwasser	100
D 1.5.5	Fall 5: Die Heizkosten werden nicht in voller Höhe anerkannt, da sie unangemessen sind	100

D 1.5.6	Fall 6: Die Unterkunftskosten werden nicht in voller Höhe anerkannt, da sie unangemessen sind	100
<u>D 2.</u>	<u>Erfassung in A2II.....</u>	<u>100</u>

A. § 22 I 1 SGB II - Grundlagen der Unterkunftskosten

§ 22 Absatz 1

Satz 1

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

A 1. Für welche Unterkunft können Kosten übernommen werden

A 1.1 Begriff der Unterkunft

In der Regel handelt es sich bei einer Unterkunft um ein Gebäude. Im Einzelfall kann unter den Begriff der Unterkunft auch ein Wohnwagen oder etwas Ähnliches fallen. Auch ein Wohnmobil (siehe L 5 AS 62/08) Außerdem natürlich auch die Unterbringung in einer Pension oder Hotel (siehe Punkt B 8.1).

A 1.2 Unterkunft verstößt gegen zivil- oder öffentlich-rechtliche Vorschriften

Im Bereich des SGB II wird ein weiter Wohnraumbegriff vertreten, im Gegensatz zur Gewährung von Wohngeld. Kosten der Unterkunft können aber dann nicht beansprucht werden, wenn die Art des Wohnens gegen nicht zur Disposition des Einzelnen stehende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.

Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen Mietvertrag beruhen, sind in der Regel nicht zu übernehmen, weil der entsprechende Mietvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt (§ 134 BGB) und es sich deshalb nicht um eine Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II handelt, für die vom Träger öffentliche Mittel aufzubringen sind.

A 1.3 Unterkunft wird gewerblich genutzt

Die Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs.1 S. 1 SGB II ist nicht für Geschäftsräume, sondern nur ausschließlich für **private Wohnräume** vorgesehen.

Wird die Wohnung **überwiegend** gewerblich genutzt, so handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II. Dies gilt auch für das Atelier eines Künstlers. Für die Annahme des Wohnens reicht es nicht aus, wenn in dem Atelier oder Büro z. B. ein Bett aufgestellt ist. Es ist zu überprüfen, ob die Kosten für die Gewerberäume z. B. auf Grundlage des SGB III erbracht werden können, wenn dadurch ein Teil des Bedarfes erwirtschaftet werden kann.

Ist allerdings nur ein Teil der Wohnung (eines oder mehrere Zimmer) für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und ist noch in gewissen Umfang privater Wohnraum vorhanden, so können die Miet- und Heizkosten für den Teil übernommen werden, der dem Wohnen dient. Anhaltspunkt ist der Teil der Miete, der in der Steuererklärung oder in der Gewinn- und Verlustrechnung für die Gewerberäume angesetzt wird. Problematisch ist es allerdings dann, wenn es sich um reine Gewerberäume handelt, in denen Wohnen nicht erlaubt ist. In der Regel können dann keine Kosten der Unterkunft erbracht werden.

A 1.4 Unterkunfts-kosten für Zweitwohnung

A 1.4.1 Beruflich bedingte Zweitwohnung

Die aus beruflichen Gründen notwendige Zweitwohnung fällt in der Regel nicht unter den Bedarf der Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Kosten für die Zweitwohnung sind zunächst im Rahmen der Einkommensanrechnung als Werbungskosten zu berücksichtigen. Siehe zur Berücksichtigung von Werbungskosten die Hinweise der Bundesagentur.

A 1.4.2 Zweitwohnung aus anderen Gründen

Grundsätzlich können Unterkunfts-kosten nur für eine einzige Unterkunft anerkannt werden; entscheidend ist in so einem Fall die tatsächlich genutzte Unterkunft.

A 1.5 Zusätzlich angemietete Räume/ Lagerräume

Ein Anspruch auf Leistungen für einen **zusätzlichen Lagerraum** kann dann bestehen, wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass er zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Hilfebedürftigen nicht geeignet ist.

A 1.6 Anmietung einer weiteren Wohnung zur Beseitigung von Raumnot

Die Anmietung einer weiteren Wohnung bei unangemessener Wohnsituation, z. B. im selben Haus kann hingegen nur befürwortet werden, wenn diese Anmietung grundsätzlich geeignet ist, die Unangemessenheit der bisherigen Wohnsituation zu beseitigen und kostengünstigere Möglichkeiten für die Beseitigung der unangemessenen Wohnsituation nicht bestehen.

A 1.7 Tatsächlicher Aufenthalt in der Unterkunft

Ein Anspruch auf KdU besteht nur, wenn die leistungsberechtigte Person sich tatsächlich in der Unterkunft **aufhält**. Unbeachtlich sind kurze Unterbrechungen durch Urlaub, Krankheit, Reisen usw..

Bei Reisegewerbe wie Schausteller etc. siehe LSG SA L 2 AS 194/09 B ER

A 1.8 Kostenfreies Wohnen

Der Mietzins muss tatsächlich geschuldet sein. Ein fiktiver Mietzins kann nicht gewährt werden, wenn z. B. jemand kostenfrei bei einem Bekannten wohnt.

A 1.9 Mietvertrag zwischen Angehörigen

A 1.9.1 Prüfungsschritte

Ein Mietvertrag zwischen Angehörigen ist immer kritisch zu hinterfragen.

Es ist zu prüfen (z. B. durch Vorlage von Kontoauszügen) ob bzw. in welcher Höhe tatsächlich Mietzahlungen geleistet werden und ob diese Zahlungen mit dem vorgelegten Mietvertrag übereinstimmen.

Als Kosten der Unterkunft kann immer nur der tatsächlich an die Angehörigen bezahlte Betrag anerkannt werden, auch wenn im Mietvertrag ein anderer Betrag vereinbart ist.

Die **objektive Beweislast** dafür, dass die Voraussetzungen für den Anspruch aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II trotz Vorliegen eines Mietverhältnisses zwischen Angehörigen gegeben sind, obliegt dem Hilfebedürftigen.

Ist nachgewiesen, dass Mietzahlungen in vereinbartem Umfang erbracht werden, ist davon auszugehen, dass ein Anspruch auf Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht. Ist nicht glaubhaft gemacht, ob und in welcher Höhe tatsächlich Mietzahlungen erfolgen, so ist die Leistung auf Kosten der Unterkunft abzulehnen.

Nicht in die Gesamtwürdigung einzubeziehen ist eine **fehlende Schriftform des Mietvertrages**, da diese schon für die zivilrechtliche Wirksamkeit unerheblich ist.

A 1.9.2 Heizkosten

Die Heizkosten sind in jedem Fall zu übernehmen, wenn sie direkt vom Energieversorger gegenüber dem Mieter gefordert werden.

A 1.9.3 Mieterhöhung

An die Ernsthaftigkeit eines **Mieterhöhungsverlangens** seitens naher Angehöriger sind dann besonders hohe Anforderungen zu stellen, wenn es in zeitlichem Zusammenhang mit dem Beginn des Leistungsbezugs durch den Träger der Grundsicherung erfolgt.

A 1.9.4 Untermietvertrag zwischen Angehörigen

siehe Punkt A 3.1.4

A 2. Verteilung der Unterkunftskosten bei Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

A 2.1 Abgrenzungsfragen

Wohnen mehrere Personen in einer Wohnung, ist zunächst die Frage zu stellen, mit welchem Anteil Kosten für Unterkunft und Heizung bei jedem Mitbewohner einer Wohnung zu berücksichtigen sind.

Hierbei sind verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden:

Verteilung nach Köpfen:

- Vorliegen einer Bedarfsgemeinschaft A 2.2
- Vorliegen einer Haushaltsgemeinschaft A 2.3

Keine Verteilung nach Köpfen

- Es leben fremde Personen zusammen in einer Wohnung -Untermiete und Wohngemeinschaft A 3
- Erhöhter Wohnbedarf: Es leben zeitweise mehr Personen in einer Wohnung, mit der Folge, dass bzgl. der Wohnungsgröße u. U. ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen ist, z. B. für Kinder nach Scheidung A 2.4 B 7.3

Fallbeispiele A 2.5

A 2.2 Mietanteile bei Bedarfsgemeinschaft

A 2.2.1 Verteilung nach Köpfen

Bei Bedarfsgemeinschaften ist die Miete grundsätzlich nach Kopfanteilen aufzuteilen.

A 2.2.2 Abweichung von der Kopfverteilung

Eine Abweichung ist möglich, wenn die Aufwendungen für die Miete nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit oder weil von einem Mitglied der BG ein Arbeitszimmer benötigt wird.

A 2.3 Mietanteile bei Haushaltsgemeinschaft

A 2.3.1 Verteilung nach Köpfen

Leben Hilfebedürftige mit anderen Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II gehören in Haushaltsgemeinschaft nach § 9 Abs. 5 SGB II, so sind die Kosten für Unterkunft und Heizung grundsätzlich auch **anteilig pro Kopf zu ermitteln**.

Dies führt dazu, dass der Mietanteil des **Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft, das keinen Leistungsanspruch hat**, nicht im Rahmen des SGB II übernommen wird und damit eventuell ungedeckt bleibt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mitglied der HG den auf ihn entfallenen Unterkunftskostenanteil aus eigenen Mitteln aufbringen kann oder nicht, z.B. bei BAFöG-Bezug.

A 2.3.2 Abweichung von der Kopfverteilung

Eine Abweichung von der Aufteilung der Kosten nach Kopfteilen kann nur im absoluten Ausnahmefall erfolgen. Eine Abweichung ist möglich, wenn die Aufwendungen für die Miete nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit oder weil ein Arbeitszimmer benötigt wird. Die Kosten für den speziellen Raumbedarf sind dann dem Nutzer zuzurechnen.

A 2.4 Notwendigkeit eines erhöhten Wohnbedarfs

Die Anerkennung eines erhöhten Wohnbedarfs hat zur Folge, dass keine Aufteilung der Kosten nach Köpfen erfolgt, sondern der „Mietanteil“ für eine weitere Person, im Rahmen der Anerkennung einer größeren und damit teureren Wohnung mit übernommen wird. Ein erhöhter Wohnbedarf kann z. B. vorliegen bei auswärtiger Unterbringung eines Kindes, bei Umgangsrecht nach Scheidung. Siehe hierzu B 7.3

A 2.5 Einzelne Fallgruppen - Abgrenzung

A 2.5.1 Mietanteile bei Bewohnern, die BAFöG oder BAB erhalten (§ 7 Abs. 5 S. 1)

Wohnt eine Person im Haushalt, die BAFöG oder BAB erhält, so erfolgt die Aufteilung der Mietkosten grundsätzlich nach Köpfen, auch wenn der im BAFöG-Förderbetrag vorgesehene Anteil an Unterkunftskosten nicht ausreichend ist, um den tatsächlichen Kopfanteil abzudecken.

§ 22 Abs. 7 und § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II

Es ist an einen eigenen Anspruch des BAFöG- Beziehers nach § 22 Abs. 7 SGB II zu denken bzw. an einen eventuellen Härtefall nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II.

Wohngeld

Auf jeden Fall ist auf **Wohngeld** hinweisen, da der BAFöG- und BAB-Bezieher nicht von Wohngeld ausgeschlossen ist. Wohngeld ist nach § 9 Abs. 1 und § 12 a SGB II als vorrangige Leistung zu berücksichtigen. Wohnt dieser Auszubildende zusammen in einem Haushalt mit Eltern, die SGB II-Leistungen erhalten, kann ein Anspruch auf Wohngeld für den Auszubildenden bestehen (§ 20 Abs. 2, § 11 Abs. 3, § 5 Abs. 1 WoGG neu). Wird der Zuschuss nach § 22 Absatz 7 SGB II bereits bezogen ist die Gewährung von Wohngeld nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 WoGG neu ausgeschlossen.

Bei diesen Mischhaushalten ist das Wohngeld immer Einkommen desjenigen, für den es gewährt wird.

A 2.5.2 (Vorübergehender) Auszug wegen Aufnahme eines Studiums

Studiert ein Kind derzeit außerhalb, so ist eine Prognose zustellen, ob ein Wiedereinzug in nächster Zeit wahrscheinlich ist oder ob die Haushaltsgemeinschaft aufgelöst wurde. In der Regel ist davon auszugehen, dass die Haushaltsgemeinschaft aufgelöst ist, da ein Einzug zu Hause nach allgemeiner Lebenserfahrung nach einem Studium in einer anderen Stadt nicht mehr wahrscheinlich ist. Folge: Die Wohnung ist auf Angemessenheit für die verbleibenden Personenzahl zu prüfen. Sollte das Studium demnächst beendet sein

und der Wiedereinzug bereits geplant sein, sind die Kosten der Unterkunft nach Köpfen aufzuteilen.

Wohnt der Student normalerweise zu Hause und ist nur wegen eines **Praktikums** vorübergehend abwesend, bleibt die Haushaltsgemeinschaft bestehen. Folge: Aufteilung der Kosten der Unterkunft nach Köpfen.

A 2.5.3 Mietanteil bei Bezug von Kinderpflegegeld

Leben Kinder in der Unterkunft, die Kinderpflegegeld nach § 28 Abs. 5 SGB XII erhalten, müssen diese den auf sie treffenden Anteil der Unterkunftskosten selbst tragen.

Infoblatt: Mietanteil – Kinderpflegegeld



Mietanteil
Kinderpflegegeld 200

Fälle bis 08.12.2005

Bis zum 8.12.2005 wurde bei Leistungsempfängern, die ein Pflegekind betreuten, für das Leistungen nach dem SGB XII gewährt wurden, kein Mietanteil abgezogen, da sich das Kinderpflegegeld aus Regelsatz und Zurechnungsbetrag zusammensetzte.

Bei Kinderpflegegeld, welches **bis zum 08.12.2005** beantragt wurde, wird deshalb auch bis zum Ende der Hilfestellung so verfahren.

Fälle ab 09.12.2005

In Neufällen, d. h. bei Antragstellung auf Kinderpflegegeld **nach dem 08.12.05**, richtet sich der Bedarf nach den Bestimmungen des § 28 Abs. 5 SGB XII i. V. m. den Sozialhilferichtlinien Nr. 28.03. Dies bedeutet, dass sich der Bedarf für das Pflegekind nach dem altersentsprechenden Regelsatz zzgl. Miet- und Heizungsanteil zusammensetzt. Dabei wird der Mietanteil aus der Gesamtmiete, ohne Abzug von Wohngeld, berechnet.

In diesen Neufällen ist deshalb bei der Leistungsgewährung nach dem SGB II ein Mietanteil für das Pflegekind aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten herauszurechnen.

Hinweis:

Bei einem erwerbsfähigen Jugendlichen wird das Kinderpflegegeld längstens bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres gezahlt.

A 2.5.4 Kind, in einer Werkstatt für behinderte Menschen

Mit täglicher Rückkehr

Das Kind gehört zur Bedarfsgemeinschaft und hat einen Anspruch auf seinen Mietanteil.

Ständiger Aufenthalt in der WfBM

Das Kind ist nach § 7 Abs. 4 SGB II von den Leistungen ausgeschlossen, gehört deshalb nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Auch das Vorliegen einer Haushaltsgemeinschaft ist eher

zu verneinen und hängt vom Einzelfall ab, je nachdem wo der Lebensmittelpunkt ist. In der Regel ist hier die Miete nicht nach Kopfteilen aufzuteilen, sondern ein erhöhter Wohnbedarf der Eltern anzuerkennen. B 7.3

A 2.5.5 Kinder in Heimen und Anstalten

Ist das Kind zumindest über einen längeren zusammenhängenden Zeitraum tatsächlich in einem Heim oder Anstalt untergebracht, ist es nicht dem Haushalt der Eltern zuzuordnen, da von der Unterbringung nicht nur ein Teilbereich des Lebens, wie z. B. Schule umfasst ist. Bei den Eltern wird in der Regel ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen sein, je nach Fallgestaltung. B 7.3

A 2.5.6 Internatsaufenthalt von Kindern

Bei Internatsaufenthalt, der rein schulischen Zwecken dient, ist das Kind in der Regel weiterhin **Haushaltsmitglied**, das Kind gehört aber nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Der gewöhnliche Aufenthalt (§ 30 Abs. 3 Satz 2 SGB I) am Ort der Wohnung der Eltern bleibt bestehen.

Die Haushaltsgemeinschaft besteht auf jeden Fall weiter, wenn das Kind die Ferien und teilweise auch die Wochenende zu Hause verbringt.

Da in der Regel weiterhin eine **Haushaltsgemeinschaft** besteht, sind die Unterkunftskosten nach Kopfteilen aufzuteilen.

Wohngeldanspruch

In der Regel hat das Kind in einem solchen Fall Anspruch auf Wohngeld. Wohngeld kann auch bei einer vorübergehenden Abwesenheit gewährt werden. Eine vorübergehende Abwesenheit liegt vor, wenn auch während der Abwesenheit der Familienhaushalt Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bleibt.

Sollte ein ablehnender Bescheid vom Amt für Wohnen erfolgen oder ist das Wohngeld nicht ausreichend um den Kopfteil der Miete des Kindes, so ist bei den Eltern in der Regel ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen. Siehe hierzu B 7.3

A 2.5.7 Ausübung des Umgangsrecht

In der Regel wird ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen sein, wenn Kinder, die beim anderen Elternteil wohnen regelmäßig zu Besuch kommen.

Zum Umfang des erhöhten Wohnbedarfs siehe Punkt B 7.3.2

A 2.5.8 Inhaftierung

Alleinstehende Person in der Wohnung

Wird eine alleinstehende Person inhaftiert, besteht kein Anspruch auf SGB II-Leistungen mehr (siehe § 7 Abs. 4 S. 2 SGB II). In diesen Fällen kann aber das Sozialamt über § 34 SGB XII bis zu 6 Monaten die Kosten der Unterkunft übernehmen. Wenn von Anfang an bekannt ist, dass die Haft länger als 6 Monate dauert, erfolgt in der Regel keine Übernahme durch das Sozialamt. Eine Ausnahme kann sein, wenn die Wohnung besonders günstig ist. Siehe hierzu auch die Mitarbeiterinfo des Sozialamtes.

In der Resozialisierungsphase liegt aber kein Leistungsausschluss gem. § 7 Abs. 4 SGB II mehr vor, wenn die betroffene Person unter den üblichen Bestimmungen des allgemeinen

Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig ist oder sich nicht (mehr) in einer Einrichtung befindet.

Information: Erhalt der Wohnung während der Haft nach SGB XII



Miete_Inhaftierung.d
oc

Mehrere Personen in der Wohnung

Das Sozialamt ist nach § 34 SGB XII für die Übernahme der Miete nicht zuständig, wenn noch eine Person in der Wohnung verbleibt. Die Kosten der Unterkunft sind dann wie bisher im Rahmen des SGB II zu übernehmen.

Da bei der Inhaftierung eines Bewohners keine Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft mehr besteht, bei der die Verteilung der Kosten der Unterkunft nach Kopfteilen vorzunehmen ist, ist dieser Fall über die Anerkennung eines erhöhten Wohnbedarf B 7.3 bei der Restfamilie zu lösen. Dies gilt aber nur, wenn die Wohnung bislang angemessen war.

Der erhöhte Wohnbedarf ist für folgende Zeiträume anzuerkennen:

- Bei Untersuchungshaft, solange die U-Haft dauert.
- Bei Strafhaft bis maximal zwei Jahre Haft.

Sind hingegen alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft in Haft ist wiederum das Sozialamt zuständig.

A 2.5.9 Aufenthalt des Partners in einer stationärer Einrichtung

Kann eine Übernahme des Mietanteils desjenigen, der sich in der stationären Einrichtung aufhält im Rahmen des SGB XII erfolgen, so sind die Unterkunftskosten nach Kopfteilen zu verrechnen. Kann im Rahmen des SGB XII keine Übernahme erfolgen, ist ein erhöhter Wohnbedarf B 7.3 bei der Familie in der Wohnung anzuerkennen.

A 3. Verteilung der Unterkunftskosten bei fremden Personen in der Wohnung

A 3.1 Untermietvertrag- Antragsteller wohnt zur Untermiete

A 3.1.1 Keine Aufteilung nach Köpfen

Eine Aufteilung nach Köpfen ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.

Voraussetzung für ein solches Nutzungsverhältnis ist, dass die Bemessung des vom Benutzer verlangten Entgelts sich mit einer Miete vergleichen lässt und der Benutzer zu einer abgesonderten und selbständigen Nutzung der überlassenen Räume berechtigt sein muss.

A 3.1.2 Prüfungsschritte

Zu berücksichtigende Miete

Die Höhe der Kosten für Unterkunft und Heizung richtet sich ausschließlich danach, was zwischen dem Kläger und seiner (Unter-)Vermieterin rechtsverbindlich vereinbart wurde, soweit dieser Wert innerhalb der Richtwerte liegt.

Für gemeinsam genutzte Räume ist ein **Abschlag von 10 qm** vorzunehmen, so dass auch bei Untervermietung – wie bei der Wohngemeinschaft- maximal bei einer Ein-Personen-BG ein Betrag von 285 € angemessen ist.

Auch bei einer Mehr-Personen-BG ist nur insgesamt ein Abschlag von 10 qm von der angemessenen Quadratmeterzahl vorzunehmen.

1 Person 50 qm	Abzug von 10 qm = 40 qm	7,12 € x 40 qm = 285 €
----------------	-------------------------	-------------------------------

Höchstpreis pro Quadratmeter

Es ist die Größe des gemieteten Zimmers und der gemeinsam genutzten Räume zu ermitteln. Gemeinsam genutzte Räume sind zur Hälfte zu berücksichtigen. Die Höchstpreise pro Quadratmeter (siehe B 4.4.1) dürfen nicht überschritten werden.

A 3.1.3 Vom Hauptvermieter nicht genehmigter Untermietvertrag

Maßgebend sind die tatsächlichen Aufwendungen, wenn ein entsprechender Untermietvertrag vorgelegt wird. Ein schuldrechtliches Verbot des Hauptvermieters zur Untervermietung würde den Untermieter nicht von seiner Verpflichtung aus dem Untermietvertrag befreien. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Genehmigung des Hauptvermieters eingeholt wird. Ist der Untermietvertrag vom Hauptvermieter nicht genehmigt, sind die Mietkosten in der Regel trotzdem zu übernehmen. Hier ist auch der Kostenaspekt zu gewichten, da ein Untermietverhältnis regelmäßig preisgünstiger ist als eine eigene Wohnung.

A 3.1.4 Untermietvertrag zwischen Familienangehörigen

Ist der Untermietvertrag allerdings zwischen Familienangehörigen geschlossen, ist in der Regel nur eine Aufteilung der Kosten der Unterkunft nach Kopfteilen möglich, da es sich um eine Haushaltsgemeinschaft handeln wird.

Bei Familienmitgliedern kann von der Durchführung eines Untermietverhältnisses entsprechend dem zwischen Fremden üblichen (dies bedeutet u.a., dass die Untermiete marktüblich sein muss) nur ausgegangen werden, wenn eine Haushaltsgemeinschaft nicht besteht, wobei kennzeichnend für eine Haushaltsgemeinschaft das gemeinsame Wirtschaften aus einem Topf ist. Hieran sind hohe Anforderungen zu stellen. In der Regel ist nicht von einem Untermietverhältnis auszugehen. Siehe hierzu auch hierzu auch den Punkt Mietvertrag zwischen Angehörigen A 1.9

A 3.2 Untermietvertrag-Antragsteller vermietet zur Kostenreduzierung

Vermietet ein SGB II-Bezieher zur Kostenreduzierung seiner eigenen Unterkunft unter, wird für ihn der volle Richtwert als KDU anerkannt, es findet keine Aufteilung nach Köpfen statt. Die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen für die Untervermietung werden in voller Höhe auf die Kosten der Unterkunft angerechnet, da ansonsten eine Kostenreduzierung nicht möglich ist.

A 3.2.1 Erfassung in A2II

Wichtig:

Die Einnahmen aus der Untervermietung mindern direkt die Kosten der Unterkunft. Dies ist entsprechend in A2II zu erfassen.

Die Untermiete gilt nicht als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II, so dass die Versicherungspauschale in Höhe von 30 € nicht abzusetzen ist.

A 3.3 Wohngemeinschaften

Mieten mehrere Personen/ Bedarfsgemeinschaften gemeinsam eine Wohnung, bzw. ziehen zu fremden Personen in die Wohnung in der Absicht einen eigenen Hausstand zu führen, **wird die Miete nicht nach Köpfen verteilt.**

Eine Aufteilung nach Köpfen ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt. Voraussetzung für ein solches Nutzungsverhältnis ist, dass die Bemessung des vom Benutzer verlangten Entgelts sich mit einer Miete vergleichen lässt und der Benutzer zu einer abgesonderten und selbständigen Nutzung der überlassenen Räume berechtigt sein muss.

A 3.3.1 Angemessener Richtwert für die Wohngemeinschaft

Basis für eine Person, die in eine WG zieht ist der Richtwert für den Ein-Personen-Haushalt.

Im Falle einer Wohngemeinschaft ergeben sich Einsparungen gegenüber zwei getrennten Wohnungen, wenn man davon ausgeht, dass in einer Wohngemeinschaft üblicherweise Küche und Bad, sowie Flur gemeinschaftlich genutzt werden. **Es erfolgt deshalb ein Abschlag von 10 qm auf den Richtwert für eine Person.**

1 Person 50 qm	Abzug von 10 qm = 40 qm	7,12 € x 40 qm = 285 €
----------------	-------------------------	-------------------------------

Zieht ein Leistungsempfänger in eine Wohngemeinschaften sind somit Unterkunftskosten in Höhe von 285 € angemessen.

Dies gilt allerdings nicht bei „Wohngemeinschaften“ zwischen Eltern und Kindern oder sonstigen Familienmitgliedern. Hier werden in der Regel die Richtwerte für die Gesamtpersonenzahl herangezogen. Siehe auch A 1.9 A 1.9.4

A 4. Auszahlungshinweise zu den Kosten der Unterkunft

A 4.1 An wen wird die KdU ausbezahlt

A 4.1.1 Auszahlung an den Leistungsempfänger

Die Miete wird grundsätzlich an den Leistungsempfänger überwiesen.

A 4.1.2 Ausnahmen

§ 22 Abs. 4 SGB II (siehe Punkt A 5)

Vermieter wünscht Direktüberweisung

Möchte der Vermieter, dass die Miete direkt an ihn überwiesen wird, so muss er hierfür das schriftliche Einverständnis des Klienten einholen.

Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten

Mieten, Abschlagszahlungen für Heizung, Wasser und Strom sollen auch dann direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden, wenn dies vom Leistungsberechtigten gewünscht wird. Hierzu bedarf es jedoch einer schriftlichen Einverständniserklärung.

Formblatt: Einverständniserklärung über die Direktüberweisung



Erklärung
Direktüberweisung 1.

A 4.2 Antrag auf Alg II erst nach Monatsbeginn- KdU in welcher Höhe

Nach § 37 Abs. 2 S. 1 SGB II werden Leistungen nicht vor Antragstellung erbracht. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind deshalb anteilig zu erbringen, soweit dem Hilfebedürftigen Leistungen nicht für einen vollen Monat zustehen. Dies ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Satz 3 SGB II.

Die Miete kann also anders als nach dem Bundessozialhilfegesetz nach dem Wortlaut des SGB II bei späterer Antragstellung nicht mehr für das volle Monat übernommen werden kann.

Im Gegenzug ist aber auch nicht davon auszugehen, dass der Bedarf bei der Antragstellung z. B. Mitte des Monats hinsichtlich Kosten der Unterkunft und Heizung dadurch entfallen ist, dass die Mietzahlung bereits Anfang des Monats vom Antragsteller geleistet wurde.

Begründung:

Bei der Mietzahlung handelt es sich nicht um einmalige, sondern um laufende Kosten. Daher sind diese Kosten, auch wenn sie zu einem bestimmten Zeitpunkt entrichtet werden müssen, auf den gesamten Monat anzurechnen mit der Folge, dass sie, falls der Anspruch nur für einen Teil des Monats besteht, anteilig zu erstatten sind.

A 4.2.1 Miete wurde noch nicht bezahlt

Ist die Miete noch nicht gezahlt, kann sie trotzdem nur anteilig übernommen werden, gleich, wann sie fällig ist. Denn Kosten der Unterkunft fallen nur für den anteiligen Monat an.

A 4.2.2 Miete wurde vom Antragsteller schon bezahlt

Wenn die Miete vom Antragsteller schon bezahlt worden ist, ist sie ab dem Zeitpunkt der Antragstellung trotzdem zu gewähren.

Wichtig:

Sollte sich ein Hinweis auf Mietschulden ergeben, so ist auf die **Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit des Sozialamtes (→Flyer)** hinzuweisen.

A 4.2.3 Leistungsbezug endet im laufenden Monat

In diesem Fall liegt eine Änderung der Verhältnisse vor, die die Aufhebung nach § 48 SGB X ermöglicht und dementsprechend zu einer Erstattung der anteiligen Miete nach § 50 Abs. 1 SGB X berechtigt, da die Unterkunftskosten für den ganzen Monat übernommen wurden, ab Beendigung des Leistungsbezuges aber nicht mehr anfallen. Dass die Miete am Anfang des Monats fällig war, ändert hieran nichts, weil die Fälligkeit nichts darüber aussagt, wann die Unterkunftskosten tatsächlich (nämlich mit jedem Tag des Wohnens in der Mietwohnung) anfallen.

A 5. Direktüberweisung der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II

§ 22 Absatz 4

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

Ziel der Vorschrift ist es Miet- und Energieschulden zu vermeiden und den Erhalt der Wohnung und der notwendigen Ressourcen wie Wasser und Strom zu sichern.

Fallkonstellationen:

- Die zweckentsprechende Verwendung der Kosten der Unterkunft ist nicht sichergestellt ist (entspricht Gesetzeswortlaut)
- es bestehen Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung.

A 5.1 Verwaltungsakt

Die Entscheidung des Grundsicherungsträgers, die bewilligten Unterkunftskosten sowie einen Teil der Regelleistung nicht an den Hilfebedürftigen, sondern direkt an den Vermieter zu zahlen, ist zumindest ein konkludenter Verwaltungsakt, der für den Hilfebedürftigen belastenden Charakter hat, da dieser dadurch nicht über die volle Regelleistung verfügen kann.

Da eine Direktüberweisung in die Rechte des Kunden eingreift, ist eine vorherige **Anhörung** notwendig. Nur im Notfall kann darauf verzichtet werden.

A 5.2 Direktanweisung - Fallkonstellationen

Wenn die zweckentsprechende Verwendung der Kosten der Unterkunft nicht sichergestellt ist, erfolgt grundsätzlich eine Direktanweisung.

Eine direkte Überweisung der Leistungen für Wohnung und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte bedarf tatsächlicher Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Liegen diese vor, ist eine Direktanweisung grundsätzlich vorzunehmen. Ausnahmen sind zu begründen und aktenkundig zu machen.

Solche Anhaltspunkte liegen insbesondere vor:

- wenn die Miete nicht rechtzeitig überwiesen wurde und dies vom Leistungsempfänger zu vertreten ist;
- wenn bereits in der Vergangenheit während des Bezuges von Leistungen zum Lebensunterhalt Mietrückstände bestanden haben oder aktuell bestehen und der Leistungsberechtigte dies zu vertreten hatte oder hat
- wenn Miet- oder Energieschulden bereits einmal übernommen wurden

- bei unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsberechtigten. Unwirtschaftliches Verhalten liegt vor bei wiederholtem verschwenderischen, sinnlosen Verbrauchsverhalten trotz Belehrung über die Rechtsfolgen. Dies kann zum Beispiel gegeben sein, aufgrund akuter Suchterkrankungen wie z.B. Drogen-, Alkoholabhängigkeit oder Spielsucht, wiederholt geltend gemachter Mittellosigkeit
- wenn die Leistungen beschränkt werden und die Voraussetzungen des **§ 31 Absatz 5 SGB II** vorliegen. Das ist gegeben, wenn das Arbeitslosengeld II für erwerbsfähige Hilfebedürftige, die das 15. Lebensjahr, jedoch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben auf die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung beschränkt werden
- wenn im Einzelfall Gründe für die Annahme bestehen, dass durch die Absenkung der Leistung nach **§ 31 Absatz 1 oder 4 SGB II** nicht sichergestellt ist, dass die Miete vom Leistungsbezieher an den Vermieter überwiesen wird
- wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln
- bei besonderen Wohnformen (siehe Punkt B 8)

A 5.3 Leistungen sind geringer als Miete

Sind die Miet- und Energiekosten höher als die Leistungen zum Lebensunterhalt, wird der Teilbetrag in Höhe des Leistungsanspruchs direkt angewiesen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er die Differenz aus seinem Einkommen direkt an den Vermieter bzw. das Energieunternehmen überweisen muss. Dies ist gegebenenfalls durch Vorlage von Quittungen oder Kontoauszügen zu überprüfen.

A 5.4 An der zweckentsprechenden Verwendung bestehen Zweifel

Bestehen begründete Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung der ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung, ist aber eine Direktüberweisung noch nicht angezeigt, soll der Leistungsberechtigte zur Vermeidung von Miet- und Energieschulden aufgefordert werden, geeignete Belege wie z.B. Mietquittungen oder Kontoauszüge vorzulegen.

A 5.5 Rechte des Vermieters

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung der Miete, der Vermieter hat nur Ansprüche gegen den Mieter.

A 6. Sanktion, die auch die Unterkunftskosten betrifft

Da die Stadt Nürnberg großen Wert darauf legt, Mietschulden zu vermeiden, um Obdachlosigkeit erst gar nicht entstehen zu lassen, sollten Sanktion im Rahmen des § 31 Abs. 3 und 5 SGB II, die auch die Kosten der Unterkunft betreffen nur in schwerwiegenden Ausnahmefällen ausgesprochen werden. Bei Familien mit Kindern, sollte ganz darauf verzichtet werden. Die Kosten der Unterkunft soll dann aber direkt an den Vermieter gezahlt werden.

Sollte trotzdem doch eine Sanktion, die die Kosten der Unterkunft umfasst unumgänglich sein, soll in jedem Fall ein Abdruck des Sanktionsbescheides an die Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit geschickt werden, damit diese Stelle tätig werden kann und ev. eine Übernahme der Mietkosten nach § 22 Abs. 5 SGB II erfolgen kann .

**Sozialamt Nürnberg - Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit
Kirchenweg 56**

Für telefonische Auskünfte steht Herr Manfred Kahler unter 231- 2312 zur Verfügung

→Flyer „Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit“ vorhanden, kann bei reinhard.hofmann@stadt.nuernberg.de angefordert werden

A 7. Anspruch auf Wohngeld

A 7.1 Formblätter: Aufforderung Wohngeld zu beantragen

A 7.1.1 Erklärung des Klienten



060830_II-1005_Erklärung_vorrangiges_V

A 7.1.2 Schreiben an das Amt für Wohnen



061030_II-1005_Anfrage_WS_Höhe_fiktiv

A 7.2 Informationen zum Wohngeld

A 7.2.1 Wohngeldrechner

Mit dem Wohngeldrechner kann eine Musterberechnung durchgeführt werden. Zur Wohngeldberechnung kann der Wohngeldrechner Nordrheinwestfalen herangezogen werden. Als Stadt bitte Aachen auswählen, da diese Nürnberg entspricht.

[http://www.wohngeldrechner.nrw.de/wogp/cgi/call-TSO.rexx?d2443.webp.exec\(wgrstart\)](http://www.wohngeldrechner.nrw.de/wogp/cgi/call-TSO.rexx?d2443.webp.exec(wgrstart))

A 7.2.2 Wohngeldgesetz

Infos zur Wohngeldberechnung

http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1065680/Wohngeld-2009-Ratschlaege-und-Hinweise.pdf

A 7.2.3 Broschüre: Wohngeld 2009

http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1061424/Flyer-Die-Wohngeldreform-zum-01.01.2009.pdf

A 7.2.4 Anträge auf Wohngeld - Formulare

<http://www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen/wohngeld/>

(Auf der Seite nach unten scrollen)

Die Formulare können ausgedruckt und mitgegeben werden.

A 7.3 Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Wohngeld kann beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung in der Marienstraße 6 beantragt werden. Anträge gibt es auch bei den Bürgerämtern oder zum gleich Ausdrucken unter (A 7.2.4).

Für Fragen zum Wohngeld steht Herr Dieter Frank unter der Telefonnummer 0911/231-2520 zur Verfügung.

[Link auf die Infoseite des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung](#)

Infos zu den erforderlichen Unterlagen und die Telefonnummern der jeweiligen Sachbearbeiter

<http://www.wohnen.nuernberg.de/wohngeld/wohngeld.html>

A 7.4 Wohngeld geht SGB II vor

Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz ist gegenüber der Leistung nach SGB II der vorrangige Anspruch. In allen Fällen, bei denen sich nur ein geringer Leistungsanspruch errechnet, ist der Klient aufzufordern einen Antrag beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung zu stellen (siehe Formblatt A 7.1). **Da es sich hierbei um eine Bundesleistung handelt, wird die Stadt Nürnberg von Kosten entlastet.**

A 7.5 Nichtbeantragung - Verzicht auf Wohngeld

Dem Antragsteller steht ein eingeschränktes Wahlrecht zu: Die Nichtbeantragung von SGB II Leistungen zu Gunsten des Wohngeldes ist immer möglich.

Der Verzicht auf Wohngeld zu Gunsten von SGB II Leistungen ist nicht möglich, da Wohngeld nach § 5 SGB II die vorrangige Leistung ist. Kann durch eigenes Einnahmen und Wohngeld der Bedarf gedeckt werden, ist eine Hilfebedürftigkeit nach SGB II nicht gegeben. In diesen Fällen besteht schon kein Anspruch auf SGB II auf den verzichtet werden könnte. Ist das Wohngeld niedriger als die SGB II Leistung kann der Kunde wählen.

Wird ein Alg II Antrag später abgelehnt, so kann rückwirkend ab Antragstellung SGB II Wohngeld gewährt werden. Darauf ist der Antragsteller hinzuweisen.

A 7.6 Ausschluss von Wohngeld

A 7.6.1 Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II

Ausgeschlossen sind auch die Empfänger des Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II.

A 7.6.2 Sanktionen

Im Fall von Sanktionen nach den § 31, 32 SGB II besteht kein Anspruch auf Wohngeld, denn Personen die von einer Sanktion betroffen sind gelten weiter als Alg-II Bezieher. Hintergrund der Regelung ist, dass die Sanktionswirkung des SGB II nicht durch Leistungen nach dem WoGG aufgehoben werden soll.

A 7.7 Kein Ausschluss von Wohngeld

A 7.7.1 Darlehensweise Gewährung von SGB II Leistungen

Wird Alg II/SozG ausschließlich als Darlehen gewährt, besteht kein Ausschluss von Wohngeld.

A 7.7.2 Antrag auf einmalige Leistungen

Wird nur ein Antrag auf einmalige Leistungen gestellt, führt dies nicht zum Ausschluss von Wohngeld.

A 7.8 Anrechnung des Wohngeldes als Einkommen

Wird Wohngeld und Alg II gewährt, ist das Wohngeld als Einkommen im Rahmen der Bedarfsermittlung anzurechnen. Bei Mischhaushalten ist das Wohngeld immer Einkommen desjenigen, für den es gewährt wird.

Wann wird Wohngeld gewährt?

B. § 22 I 1 SGB II - Angemessene Kosten der Unterkunft

B 1. **Miete und Nebenkosten als Kosten der Unterkunft**

B 1.1 **Begriff der Miete**

Zu den tatsächlichen Kosten der **Unterkunft**, die in angemessener Höhe im Rahmen des SGB II zu übernehmen sind, gehören der **Mietzins** und die mietvertraglichen **Nebenkosten**.

Für die Bewertung, ob und in welcher Höhe Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich der tatsächlich abgeschlossene und gültige Mietvertrag heranzuziehen.

Maßgeblich ist die **Bruttokaltmiete** (=Grundmiete + Betriebskosten).

Die Heizkosten werden extra abgerechnet.

Die Unterkunftskosten beziehen sich ausschließlich auf Wohnräume. Mit den Wohnräumen zusammen vermietete Nebenräume, wie Keller oder Dachboden, sind grundsätzlich im Mietpreis eingeschlossen.

B 1.2 **Was sind Nebenkosten/Betriebskosten**

B 1.2.1 Grundsätzliches

Die mietvertraglichen Nebenkosten bestehen aus den Betriebskosten, die gem. § 556 Abs. 1 BGB i. V. mit der Betriebskostenverordnung erhoben werden. Betriebskosten sind alle Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstückes entstehen.

B 1.2.2 Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale

Diese Betriebskosten werden entweder als Pauschale oder im Wege von monatlichen Vorauszahlungen erhoben.

Ist aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich, ob es sich um eine Pauschale handelt oder um eine Vorauszahlung, ist immer von einer Pauschale auszugehen.

Werden die Betriebskosten über Pauschalen festgesetzt, so erfolgt keine Abrechnung, sondern die Forderung ist damit abgegolten, selbst wenn der festgelegte Betrag nicht ausreichend war.

Es ist darauf zu achten, dass die Nebenkosten im Mietvertrag nicht zu niedrig angesetzt sind, da es sonst zu Nachzahlungen kommt, die zur Überschreitung der Richtwerte führen. Es ist davon auszugehen, dass Nebenkosten mindestens 1 € pro qm betragen.

B 1.2.3 Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sind:

- die laufenden öffentliche Lasten des Grundstücks: **Grundsteuer**
- die Kosten der **Wasserversorgung**, hierzu gehören u. a. Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung von Wasserzählern:
- die Kosten der **Entwässerung**

- die Kosten des Betriebes der zentralen **Heizungsanlage**
- die Kosten des Betriebes der zentralen **Wasserversorgungsanlage**
- Kosten für den **Aufzug**
- **Straßenreinigung** und **Müllbeseitigung**
- **Gebäudereinigung** und **Ungezieferbekämpfung**
- die Kosten der **Gartenpflege** (falls sie nach Vertrag vom Mieter zu tragen sind)
- die Kosten der **Beleuchtung**
- die Kosten der **Schornsteinreinigung**
- die Kosten der **Sach- und Haftpflichtversicherung**
- die Kosten für den **Hauswart**
- die Kosten des Betriebes der **Gemeinschaftsantenne**
- die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die **Wäschepflege**

B 1.2.4 Information: Betriebskostenverordnung



Betriebskostenverordnung.pdf

B 1.2.5 Monatliche Grundgebühren für den Breitbandkabelanschluss

Miet- und Eigentumswohnungen

Im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Sozialhilferecht ist bei den Gebühren für den Kabelanschluss danach zu differenzieren, ob diese vom Vermieter zwingend verlangt werden, bzw. die Wohnung nicht ohne die Verpflichtung zur Zahlung auch dieser Kosten angemietet werden kann.

In diesem Fall stellen sie einen unausweichlichen Nebenkostenfaktor der konkreten Wohnung dar.

Folge: Die Kosten für den Kabelanschluss werden im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen, soweit der Richtwert dadurch nicht überschritten wird. Wird der Richtwert überschritten sind die Kabelgebühren aus der Regelleistung zu tragen.

Die Kabelgebühren sind für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nicht zu berücksichtigen, d.h. dass die Kabelgebühren führen nicht zu einer Überschreitung des Richtwertes mit der Folge, dass die Wohnung unangemessen wäre.

Eigenheim

Bei Eigenheimen, wird der Nutzungszwang in der Regel nicht gegeben sein. Die Übernahme der Kabelanschlussgebühren gem. § 22 Abs. 1 S 1 SGB 2 kommt bei einem selbstgenutzten Eigenheim allenfalls dann in Betracht, wenn ein terrestrischer oder satellitengestützter Empfang der Fernsehprogramme in der Wohnung des Arbeitsuchenden nicht möglich ist.

Kabelerstanschluss

Der Kabelerstanschluss ist nicht zu übernehmen.

B 1.2.6 Gasgerätewartung

Ist im Mietvertrag festgelegt, dass solche jährlichen Wartungsarbeiten durch den Mieter selbst beglichen werden, sind sie als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Es ist dabei unerheblich, ob es sich um die Warmwasseraufbereitung oder die Heizung selbst handelt.

Diese Wartungskosten wirken sich nie auf die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft aus.

B 1.3 Jährliche Betriebskostenabrechnung

Ein Antrag auf Leistungsgewährung umfasst auch die Übernahme der im Bewilligungszeitraum anfallenden Betriebskostennachzahlungen, die Betriebskostenabrechnung gehört deshalb zu den Unterkunftskosten nach § 22 SGB II.

Damit die Forderung des Vermieters aus der Betriebskostenabrechnung als Kosten der Unterkunft übernommen werden kann, muss die Abrechnung formell rechtmäßig sein. Nur dann besteht ein Zahlungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter.

B 1.3.1 Abrechnungs- und Ausschlussfrist:

Nach § 556 Abs. 3 S.1 BGB ist über die Vorauszahlung von Betriebskosten jährlich abzurechnen.

Spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode für Betriebskosten muss der Mieter eine formell ordnungsgemäße Vermieterabrechnung erhalten haben. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter im Regelfall keine Nachzahlungen mehr fordern.

Beispiel: Läuft die Abrechnungsperiode vom 1.1. bis 31.12.2007, müssen die Betriebskostenabrechnungen spätestens 31.12.2008 beim Mieter eingetroffen sein. Kommt die Abrechnung erst im Januar 2009 oder noch später, kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr fordern. Es besteht dann auch kein Leistungsanspruch nach § 22 SGB II.

B 1.3.2 Formelle Richtigkeit der Abrechnung

Hier geht es um die Frage, ob die Abrechnung überhaupt wirksam ist. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nur, wenn die Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben mit folgenden Mindestangaben enthält:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Falls ein Punkt nicht erfüllt ist, ist die Abrechnung unwirksam und muss vom Mieter nicht bezahlt werden. Es besteht dann auch kein Anspruch auf Übernahme nach § 22 SGB II.

B 1.3.3 Materielle Wirksamkeit der Abrechnung

Hier geht es um die Frage, ob die Höhe der abgerechneten Kosten korrekt ist. Zu hohe Kosten führen nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung, sondern nur zu einem Anspruch auf Reduzierung des Abrechnungsbetrages. Z. B. dürfen bei den Kosten für den Aufzug keine Reparaturkosten abgerechnet werden.

Eventuelle inhaltliche Fehler in der Abrechnung können auch noch nach Fristablauf, das heißt nach der Ausschlussfrist von 12 Monaten, korrigiert werden.

B 1.3.4 Überprüfung der Nebenkostenabrechnung durch die Sachbearbeitung

Falls der Klient die Nebenkostenabrechnungen nicht automatisch jährlich vorlegt, ist er zur Vorlage der Abrechnung aufzufordern, um zu überprüfen ob er eine Rückzahlung erhalten hat, die im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II zu berücksichtigen sind (D). Besonders bei Wohnungen der WBG kommt es oft zu Betriebskostenrückzahlungen.

B 1.4 Auswirkung der Betriebskostenabrechnung auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten

B 1.4.1 Die Abrechnung führt nicht zur Überschreitung des Richtwertes

Die Betriebskosten sind Bestandteil der Unterkunftskosten. Nachzahlungen sind daher in voller Höhe zu übernehmen, wenn der Richtwert dadurch nicht überschritten wird.

Es ist darauf zu bestehen, dass der Vermieter bei Betriebskostennachzahlungen die monatlichen Abschlagszahlung entsprechend anpasst. Es ist zu prüfen, ob durch den erhöhten monatlichen Betriebskostenabschlag zukünftig die Angemessenheit der Unterkunftskosten noch gegeben ist.

Sind die Unterkunftskosten auf Grund einer ordnungsgemäßen Erhöhung der Betriebskosten nicht mehr als angemessen anzusehen, richten sich die Konsequenzen nach § 22 Abs. 1 letzter HS SGB II.

Die erste Nachzahlung von Betriebskosten, die die Richtwerte überschreitet, ist wegen der „6 Monatsfrist“ nach § 22 Abs. 2 S.3 SGB II zu übernehmen. Der Klient ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnung nicht mehr angemessen ist.

B 1.4.2 Betriebskostenabrechnung bei nicht angemessener Miete

In den Fällen, in denen bereits vor der Betriebskostennachzahlung die Richtwerte überschritten waren und bereits nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft gewährt wurden, können auch keine Nachzahlungen, die sich aufgrund der jährlichen Betriebskostenabrechnung ergeben, übernommen werden, da die Betriebskosten in Nürnberg in die Mietobergrenze einkalkuliert wurden. Die 6-Monatsfrist greift hier nicht mehr.

B 1.4.3 Frist für Einreichung der Betriebskostenabrechnung

Eine Frist für die nachträgliche Geltendmachung von Betriebskostennachzahlungen besteht nicht, wenn zuvor ein Antrag auf die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II gestellt wurde. (Zu achten ist aber darauf, dass der Vermieter rechtzeitig abgerechnet hat (siehe Punkt B 1.3.1).

Reicht der Klient eine Abrechnung ein, die er bereits vor längerer Zeit erhalten hat, ist sie trotzdem zu übernehmen, wenn er zum Zeitpunkt der tatsächlichen Fälligkeit bereits im

Leistungsbezug stand. Von der Rechtsprechung wird die Grenze zur Einreichung wegen § 44 Abs. 4 S. 1 SGB X bei 4 Jahren gesehen.

§ 22 Abs. 5 SGB II ist in einem derartigen Fall nicht einschlägig.

Nachzahlung wurde bereits vom Mieter bezahlt

Die Nachzahlung ist auch in diesem Fall zu übernehmen, wenn ansonsten die Voraussetzungen zur Übernahme bestehen (siehe oben).

B 1.4.4 Betriebskostennachzahlung bei Umzug des Leistungsempfängers

Ist der erwerbsfähige Hilfeempfänger zwischenzeitlich umgezogen, so ist für die Übernahme der Betriebskostennachzahlung der Träger zuständig, in dessen Bezirk der Hilfeempfänger zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte.

B 2. Renovierungskosten als Kosten der Unterkunft

B 2.1 Auszugsrenovierung = Schönheitsreparaturen bei Auszug

Kosten für eine Auszugsrenovierung sind in angemessenem Umfang zu übernehmen. (Zur Höhe der Leistung siehe B 2.4)

Ein Leistungsanspruch auf Kostenübernahme besteht nur, wenn

- der Mietvertrag des Antragstellers die Auszugsrenovierung vorsieht,
- diese Klausel im Mietvertrag nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs rechtmäßig ist (B 2.5 B 2.6). In Nürnberg ist derzeit von ca. 90 % unwirksamen Klauseln in den Mietverträgen auszugehen.
- und der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig ist und zugesichert wurde
- Die Ansprüche des Vermieters nicht verjährt sind. Die Ansprüche des Vermieters verjähren in der kurzen 6-Monats Frist des § 548 BGB, die schon mit Rückgabe der Mietsache zu laufen beginnt!

Bei älteren Mietverträgen ist in der Regel davon auszugehen, dass die Klausel unwirksam ist. Auszugsrenovierungen dürften deshalb momentan selten zum Tragen kommen. Es sollte nachgefragt werden, ob der Klient Mitglied beim Mieterverein ist, dann kann er sich dort beraten lassen.

B 2.1.1 Mietverträge der WBG

Es ist nach Aussage der WBG davon auszugehen, dass die Schönheitsreparaturklauseln in den bisherigen Mietverträgen der WBG in der Regel unwirksam sind. Nach Aussage der WBG werden deshalb keine Auszugsrenovierungen mehr verlangt. Die Wohnungen werden unrenoviert an den neuen Mieter weitergegeben, so dass Einzugsrenovierungen notwendig werden können. Bei der WBG sind deshalb auf jeden Fall bei Mietverträgen, die älter als 2 Jahre sind keine Auszugsrenovierungen anzuerkennen.

B 2.2 Einzugsrenovierung

Unter bestimmten Voraussetzungen sind **Aufwendungen für die Einzugsrenovierung** als Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen, unabhängig davon ob die Einzugsrenovierung im zugrundeliegenden Mietvertrag geregelt ist.

Voraussetzung der Übernahme

Die Kosten einer **Einzugsrenovierung** sind allerdings nur dann zu übernehmen, wenn sie sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt sind. Dies ist nicht der Fall, wenn eine nicht bezugsfertige Wohnung mit wesentlichem Renovierungsbedarf, der weit über übliche Schönheitsreparaturen hinausgeht angemietet wird (LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.1.2007 Az.: L 13 AS 16/06 ER).

Eine Leistung für die Einzugsrenovierung kann im Einzelfall nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II übernommen werden, wenn aus bestimmten Gründen eine andere bezugsfertige Wohnung nicht gefunden werden kann.

Aufgrund der vielfachen Unwirksamkeit der Auszugsrenovierungsklauseln in den Mietverträgen, kommt es zukünftig verstärkt dazu, dass Mietwohnungen bei Auszug eben nicht mehr renoviert werden und der Nachmieter eine unrenovierte Wohnung übernehmen muss. So auch bei der WBG.

Eine Kostenübernahme kann erfolgen, wenn die Renovierung erforderlich ist,

- um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen,
- die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, **weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen** (es muss vom Kunden vorgetragen werden, dass er keine renovierte Wohnung gefunden hat)
- Die Renovierung muss zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sein (kein gehobener Standard)

Die Genehmigung der Kosten für Einzugsrenovierungen ist restriktiv zu handhaben.

Der Anspruch auf Übernahme der Kosten für die Arbeitsplatte in der Küche unterfällt nicht dem Begriff der Einzugsrenovierung, da es sich nicht um die Herrichtung, sondern um die Ausstattung der Wohnung handelt (LSG Nordrhein-Westfalen vom 15.7.2009 Az.: L 7 B 166/09 AS).

B 2.2.1 Bodenbeläge bei Einzug

Auch die Notwendigkeit kälte zu vermeiden rechtfertigt nicht die Ausstattung mit Teppichböden¹

B 2.2.2 Sonderfall - Anmietung einer Wohnung bei der WBG

Da die WBG in der Regel keine Auszugsrenovierungen mehr fordert B 2.1.1, können Einzugsrenovierungen übernommen werden, wenn eine schriftliche Bestätigung der WBG vorliegt, dass die Wohnung vom Vormieter aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel im Mietvertrag nicht renoviert wurde **und die Renovierung aufgrund des Wohnungszustandes notwendig ist.**

B 2.3 Renovierung, während der Mietzeit

Schönheitsreparaturen während der Mietzeit werden nicht übernommen. Diese Kosten sind aus der Regelleistung anzuspüren, da in der Regelleistung Beträge für Reparaturen in der Wohnung vorgesehen sind. Die Regelleistungen sind so ausgestattet, dass alle kleineren Schönheitsreparaturen an einer Wohnung abgegolten sind, die mit ein wenig Farbe, Kleister etc. von einem erwerbsfähigen Hilfesuchenden erledigt werden können². Hier fallen in der Regel auch nur geringe Beträge an, da nicht alle Arbeiten auf einmal durchgeführt werden, sondern nach und nach renoviert wird und im Baumarkt günstige Materialien erhältlich sind³.

Auch hier gilt die Regel wie oben, dass der Mieter sowieso nur dann eine Pflicht hat Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Übertragung auf den Mieter im Mietvertrag wirksam ist. In vielen Fällen werden die Klauseln sowieso unwirksam sein, so dass der Mieter sowieso keinen Anspruch auf Übernahme der Leistung hätte, da der Vermieter die Renovierung dann selbst durchführen muss.

¹ SG Berlin vom 28.01.2010 Az.: S 128 AS 28212/08

² so auch LSG NB – 10.01.2007 – L 13 AS 16/06 ER, SG Reutlingen -2.10.2007-S 2 AS 2931/07

³ andere Ansicht LSG NB - 21.11.2005 - L 8 SO 118/05

B 2.4 Leistungsgewährung

Die Kosten sind in angemessenem Umfang zu übernehmen. Insbesondere die Angemessenheit ist dabei an einfachsten Ansprüchen zu messen; zugrunde zu legen sind die Kosten, die sich bei Arbeitnehmern aus den unteren Einkommensschichten ergeben würden⁴.

Werden gesonderte normalerweise nicht übliche Leistungen beantragt kann im Einzelfall auch der Außendienst eingeschaltet werden.

B 2.4.1 Durchführung der Renovierung in Eigenleistung

Es ist bei Personenkreis der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen davon auszugehen, dass die notwendigen Renovierungsarbeiten in Eigenleistung, ggf. mit Hilfe von Freunden oder Bekannten durchgeführt wird. In der Regel wird deshalb nur die Übernahme von Materialkosten und einer Anerkennung für die Helfer in Frage kommen. Nur in Ausnahmefällen wird die Beauftragung einer Fachfirma notwendig sein.

B 2.4.2 Formblatt: Antrag auf Renovierungskosten



090122_II-1304.2_A
ntrag_Renovierung.d

B 2.4.3 Beträge für das Material

Streichen von Decken und Wänden	2,30 €	pro qm Grundfläche der Wohnung (es spielt hierbei keine Rolle, ob nur die Wände, oder nur die Decken gestrichen werden müssen, es werden immer 2,30 € pro qm Wohnfläche gewährt. Abzüge von der Wohnfläche können aber vorgenommen werden, wenn nicht alle Zimmer gestrichen werden müssen)
Diese Pauschale erhöht sich bei einer Raumhöhe von mehr als 2,7 m auf	2,90 €	
Tapezieren mit Raufaser und Streichen ⁵	3,00 €	pro qm Grundfläche des Zimmers, das mit Raufasertapete tapeziert wird.

⁴ SG Hamburg vom 31.7.2006 - S 53 SO 31/06 zum SGB XII

⁵ nur wenn im Mietvertrag vorgesehen

Diese Pauschale erhöht sich bei einer Raumhöhe von mehr als 2,7 m auf	3,75 €	
Lackfarbe für das komplette Fenster	4,00 €	pro Fenster
Lackfarbe für Türen	10,00 €	pro Tür
Lackfarbe für Heizkörper	5,00 €	pro Heizkörper
Streichen der Sockelleisten	5,00 €	pro Zimmer
Die Arbeitsgeräte sind in diesen Beträgen enthalten.		

B 2.4.4 Beträge für Helfer

Ein Zuschlag für einen Helfer, kann genehmigt werden, wenn der Klient glaubhaft macht, dass er die Renovierung nicht alleine durchführen kann.

Für den Helfer werden pauschal 2,00 € pro qm Wohnfläche genehmigt. Müssen nicht alle Zimmer renoviert werden, kann von der Wohnfläche ein entsprechender Abzug vorgenommen werden.

B 2.4.5 Beauftragung einer Fachfirma

Macht der Klient geltend, dass er aus wichtigem Grund (z. B. Behinderung, Krankheit, Schwangerschaft oder ähnliches) die Renovierung nicht selbst durchführen kann und macht er glaubhaft, dass auch keine entsprechende Hilfsperson aus dem Bekanntenkreis gewonnen werden kann, ist in der Regel ein Gutachten des Gesundheitsamtes einzuholen. Dies kann entfallen, wenn es offensichtlich ist, dass der Klient die Renovierung nicht durchführen kann (z. B. wenn er auf einen Rollstuhl angewiesen ist).

Der Klient hat dann zwei Kostenvoranschläge einzureichen. Hierbei kann der Antragsteller informiert werden, dass auch die NoA⁶ und die Integrationsfirma Damus der Stadtmission⁷ (<http://www.damus.de/>) Renovierungen durchführen⁸.

⁶ NoA Herr Schmidt 0911/ 81 00 590

⁷ DAMUS gGmbH, Schonerstr. 7, 90443 Nürnberg, Tel.: 0911 / 99 43 93 – 0, Fax: 0911 / 99 43 93 – 60

⁸ Aufgrund des Wettbewerbsrechts hat der Kunde aber freie Wahl wohin er geht, wir dürfen nichts ausdrücklich empfehlen

B 2.5 Rechtmäßigkeit des Mietvertrages bzgl. Schönheitsreparatur

Schönheitsreparaturen dürfen dem Mieter nur insoweit auferlegt werden, als nach dem Abnutzungszustand der Wohnung hierfür ein Bedürfnis besteht.

Der Formularmietvertrag⁹ darf deshalb keine uneingeschränkte Verpflichtung des Mieters zur End-/Renovierung enthalten. Eine solche Formulierung benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb nach § 307 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn den Mieter während der Mietdauer keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen trifft.

Ist bereits eine von mehreren Regelungen im Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag unwirksam, so führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung.

Hinweis:

Nur wenn eine rechtmäßige Klausel im Mietvertrag vorhanden ist, können Renovierungskosten übernommen werden, da es sonst am Rechtsgrund der Leistung nach SGB II fehlt, da der Klient auch nicht leistungspflichtig ist.

Bei älteren Mietverträgen spricht sehr viel dafür, dass die Klausel unwirksam ist, da in Standardverträgen, die üblich waren, regelmäßig die jetzt unwirksamen Klauseln verwendet wurden.

B 2.5.1 Folge einer wirksamen Klausel

Ist eine rechtmäßige Klausel vorhanden, sind die Renovierungskosten für die Auszugsrenovierung zu übernehmen. (Zur Höhe der Leistung siehe B 2.4)

B 2.5.2 Folge einer unwirksamen Klausel

Die Unwirksamkeit der Klausel im Mietvertrag führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturverpflichtung. Der Mietvertrag richtet sich dann nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (§ 306 Abs. 2 BGB). Nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen im Mietrecht obliegt die Vornahme von Schönheitsreparaturen ausschließlich dem Vermieter. Er muss dann die Schönheitsreparaturen übernehmen (§ 535 Abs.1 S. 2 BGB) und hat keinen Anspruch mehr auf Durchführung von Renovierungen¹⁰.

Hinweis:

Die Folge ist, dass der Antragsteller an den Vermieter bezüglich der Renovierung verwiesen werden muss und keinen Leistungsanspruch auf Übernahme von Kosten hat, denn zu den Kosten der Unterkunft nach SGB II gehören nur solche Aufwendungen, zu denen der Mieter nach dem Mietvertrag rechtlich verpflichtet ist¹¹.

⁹ Ein individuell gestalteter Mietvertrag fällt nicht unter die folgende Regelung. Diesen dürfte es aber sehr selten geben.

¹⁰ Begründung der Rechtsprechung: Die Endrenovierungspflicht dient allein den Interessen des Vermieters, bei einer Neuvermietung auf Kosten des Mieters eine frisch renovierte Wohnung anzubieten. Sie ist nicht mehr Teil der Gegenleistung für die Gebrauchüberlassung der Wohnung.

¹¹ so auch LSG BW - L 7 SO 827/07 - 21.02.2008

B 2.6 Beispiel für Klauseln im Mietvertrag

B 2.6.1 Wirksame Klauseln

Fristenregelungen mit den Worten „generell“, „im allgemeinen“ oder „grundsätzlich“ sind wirksam.

- „Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, wenn sie erforderlich sind. Im allgemeinen ist das bei Badezimmern und Toiletten nach drei, bei Wohn- und Schlafräumen nach fünf und bei Nebenräumen nach sieben Jahren der Fall.“
Kürzere Fristen sind nicht zulässig, auch wenn sie mit den Worten grundsätzlich, im Allgemeinen oder generell eingeschränkt sind.
- "Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich und im Regelfall in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. ...
Die Zeitfolge beträgt im allgemeinen:
bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre,
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre." *Die*
Formulierung „wenn erforderlich und im Regelfall“ gibt dem Mieter den geforderten Spielraum, nur dann renovieren zu müssen, wenn es notwendig ist.
- Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich und im allgemeinen in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. ...
Die Zeitfolge beträgt grundsätzlich:
bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre,
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre."
Die Formulierung „wenn erforderlich und im allgemeinen“ gibt dem Mieter den geforderten Spielraum, nur dann renovieren zu müssen, wenn es notwendig ist.

B 2.6.2 Beispiel für unwirksame Klauseln im Mietvertrag

- „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben“¹².
Aus Sicht des durchschnittlichen Mieters ist die Formulierung so zu verstehen, dass die Wohnung unabhängig vom Abnutzungszustand bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert werden muss.
- „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Küchen und Bädern und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren/Dielen alle fünf Jahre, in sonstigen Räumen alle sieben Jahre fachgerecht auszuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses.“
Hier handelt es sich um eine starre Fristenregelung für die Renovierung, die keine Ausnahme zulässt
- "Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens / spätestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. ...
Die Zeitfolge beträgt:

¹² BGH - 12.09.2007 - VIII ZR 316/06

bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre,
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre."

Problematisch ist hier das Wort „mindestens / Spätestens“, da dadurch kein Spielraum für längere Renovierungszeiträume besteht.

- Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle vier Jahre durchzuführen, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

...Das Mitglied ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.

Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitgliedes verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen ..."

Nach dem Mietvertrag ist zwar eine Abweichung von den Fristen möglich, allerdings ist hierzu die Zustimmung der Genossenschaft nötig, die Klausel ist deshalb unwirksam¹³.

B 2.7 Mietzuschlag für Schönheitsreparaturen¹⁴

B 2.7.1 Übernahme als Kosten der Unterkunft

Sollten in einem Mietvertrag die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter überwält sein, sondern ein Zuschlag zur Miete gefordert werden, so ist dieser Zuschlag als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, soweit der Richtwert nicht überschritten wird. Ist der Richtwert durch den Zuschlag überschritten, so ist der übersteigende Zuschlagsbetrag aus der Regelleistung zu finanzieren. Eine Überschreitung des Richtwertes wegen dieses Zuschlags führt nicht zur Unangemessenheit der Wohnung.

Die Vereinbarung eines Zuschlags im Nachhinein - als Folge der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturen-Klausel im Mietvertrag - ist aber nach der Rechtsprechung nicht möglich. Der BGH hat am 9. Juli 2008 (VIII ZR 181/07) entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist im Nachhinein diesen Zuschlag zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält.

B 2.7.2 Höhe des Zuschlags

Nach § 28 IV der Berechnungsverordnung darf pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche maximal 8,50 € für diesen Zuschlag angesetzt werden. Kosten für eine Auszugsrenovierung können in diesen Fällen nicht gewährt werden, da diese durch den Zuschlag abgedeckt sind.

¹³ LSG BW - L 7 SO 827/07 - 21.02.2008

¹⁴ BSG -19.03.2008 - B 11b AS 31/06

B 2.8 Exkurs Mietrecht: Was sind eigentlich Schönheitsreparaturen?



Exkurs Mietrecht.doc

B 3. Keine Unterkunftskosten sind

Folgende Positionen sind bei Ermittlung der anzuweisenden Miete vom Mietzins abzusetzen, da sie aus der Regelleistung zu tragen sind:

- Verköstigung
- Haushaltsenergie:
Zur Haushaltsenergie gehören die Aufwendungen für **Strom** (B 3.1), die Bereitung des **Warmwassers** (B 3.3) und das **Kochgas** (B 3.2)
- Garagen / Stellplätze / Sonstige Nebenräume (B 3.4)
- Zuschlag für möblierte Wohnungen (B 6.3.1)

B 3.1 Strom

B 3.1.1 Anteile für Haushaltsenergie im Regelsatz

Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass die Haushaltsenergie ca. 6 %¹⁵ der Regelleistung ausmacht; bei mehreren Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft trifft dies entsprechend auf jede Regelleistung zu. Hiervon entfallen nach einem Gutachten des Deutschen Vereins wiederum 30 % auf die Warmwasserbereitung. Die Kosten für die Warmwasserbereitung wurden mittlerweile durch ein Urteil des BSG festgelegt.

Bei der derzeitigen Höhe der Regelleistungen ergeben sich folgende Anteile für Haushaltsenergie und Warmwasser:

Regelleistung	Strom	davon Warmwasser
Regelleistung ab 1.07.2008		
351,00 €	21,06 €	6,63 €
316,00 €	18,96 €	5,97 €
281,00 €	16,86 €	5,31 €
211,00 €	12,66 €	3,98 €
Regelleistung bis 30.06.2008		
347,00 €	20,82 €	6,56 €
312,00 €	18,72 €	5,90 €
278,00 €	16,68 €	5,25 €

¹⁵ Geändert zum 1.8.06. Die bis zum 1.8.06 geltende Vorgabe führte zu einer Minderung der Regelleistung um insgesamt 11%; diese war damit unverhältnismäßig hoch, eine Änderung war deshalb notwendig geworden.

208,00 €	12,48 €	3,93 €
----------	---------	--------

B 3.1.2 Stromkosten als Teil der Miete

Sofern die anfallenden Kosten des Haushaltsstroms und die davon erfassten Kosten für die Warmwasseraufbereitung zusammen mit der Miete gefordert werden und nicht betragsmäßig vom Vermieter beziffert sind, ist die Miete entsprechend der Anzahl der Bewohner, um die oben genannten Beträgen zu mindern.

Wichtig:

Bei Direktzahlung der Miete an den Vermieter, ist aber die volle Miete zu überweisen und die anerkannten Kosten der Unterkunft sind entsprechend zu reduzieren.

B 3.1.3 Erfassung in A2II

Die Verfahrensweise wird an Hand eines Beispiels verdeutlicht:

Alleinstehender Pensionsbewohner

Pensionskosten mtl. 280,00 €

Regelleistung mtl. 351,00 €

Aufwand der Haushaltsenergie nicht beziffert, daraus folgt -Haushaltsenergie 21,06 €-

Eingabe in A2LL

Menü „Kosten der Unterkunft“

Tatsächliche Grundmiete 280,00 €

Anerkannte Grundmiete 258,94 €

Menü „Zahlung“

Eingabe bei Drittempfänger

Zahlungsmodus „Festbetrag vorrangig kommunaler Träger“: 280,00 €

Auf Grund dieser Eingabe wird die anerkannte Grundmiete in Höhe von 258,94 € zu Lasten des kommunalen Trägers verausgabt, und der errechnete Anteil für Strom und Warmwasser in Höhe von 21,06 € wird an den Drittempfänger zu Lasten des Bundes verausgabt.

Ergebnis: Gesamtüberweisung an die Pension 280,00 € und an Kunden 329,94 €

B 3.1.4 Haushaltsenergie bei mietfreiem Wohnen

Siehe hierzu die Hinweise der Bundesagentur, da die Kosten der Unterkunft hier nicht betroffen sind.

B 3.2 Kochgas

Wird mit Gas gekocht und geheizt, so werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel nicht getrennt ausgewiesen. Die Kosten für das Kochen mit Gas (Haushaltsenergie) sind

aber in der Regelleistung enthalten und somit nicht von den Kosten für Unterkunft und Heizung umfasst und müssten damit in Abzug von den Heizkosten gebracht werden.

Aufgrund der Rechtsprechung des BSG zu den Kosten der Warmwasserbereitung wäre analog bei Verwendung von Kochgas nur noch der Betrag von den Heizkosten abzuziehen, der in der Regelleistung auch tatsächlich enthalten ist. Da es sich hierbei im Vergleich zur Warmwasserbereitung um eine sehr geringe Summe handelt, **wird für Kochgas kein Abzug mehr vorgenommen**¹⁶.

B 3.3 Warmwasser¹⁷

Die Aufbereitung von Warmwasser ist aus der Regelleistung zu tragen. Diese Kosten sind deshalb von den Aufwendungen der Kosten der Unterkunft abzuziehen.

Zur Berücksichtigung der Warmwasserkosten bei der Heizkostenjahresabrechnung siehe Beispiele bei Punkt C 4.5

B 3.3.1 Gesamtbetrag für Warmwasser und Heizkosten

Oft für Heizung und Warmwasser eine Gesamtpauschale gefordert, so dass die tatsächlichen Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers nicht festgestellt werden können. Das Bundessozialgericht¹⁸ meint hierzu, dass der Leistungsträger in diesem Fall nur die tatsächlich in der Regelleistung für die Bereitung von Warmwasser vorgesehenen Kosten und nicht mehr eine Pauschale wie bisher¹⁹ vom Abrechnungsbetrag absetzen darf.

Bei nicht in tatsächlicher Höhe ausgewiesenen Kosten der Warmwasserbereitung werden nur noch die unten aufgeführten Beträge abgezogen.

¹⁶ Bisher wurde, wenn ein Anteil für Kochgas in der Heizkostenpauschale enthalten war und die tatsächliche Aufteilung dieser Kosten nicht feststellbar war, vom Gesamtbetrag der Heizkosten ein Anteil von 1/10 für Kochgas in Abzug gebracht.

¹⁷ BSG vom 27.2.2008 - B 14/11b AS15/07

¹⁸ Bundessozialgericht vom 27.2.2008 - B 14/11b AS15/07: Im Rahmen des §22 Abs. 1 SGB II besteht ein Anspruch auf Übernahme der vollständigen und tatsächlichen Kosten für die Bereitung von Warmwasser besteht, soweit diese Kosten nicht bereits anderweitig gedeckt sind. Gehe der Gesetzgeber davon aus, dass mit den in den Regelleistungen einfließenden Beträgen der jeweilige Bedarf gedeckt werden könne, so dürfe auch nur der entsprechende Betrag als bereits einmal geleistet aus den geltend gemachten Kosten der Unterkunft herausgerechnet werden. Nach Überzeugung des BSG fließen die Kosten der Warmwasserbereitung mit 6,26 € in die Regelleistung von 347 € ein. Dieser Berechnung liegen die empirischen Werte zu Grunde, die aus der Unterrichtung des Ausschusses für Arbeit und Soziales des Bundesrates durch das BMAS vom 15. Juni 2006 (BR-Drucks 16(11)286 vom 15. Juni 2006 gewonnen werden konnten. Dies bedeutet zukünftig für den Leistungsträger, dass er nur diese Beträge monatlich von der Heizkostenabrechnung absetzen kann. Die bisher verwendeten Berechnungsansätze, wie die Orientierung an § 9 der Heizkostenverordnung oder der Rückgriff auf die Wohngeldverordnung sind nicht mehr zulässig, da diese Berechnungsmethoden, die an den tatsächlichen Heizkosten ansetzen, zu einer Unterdeckung bei der Regelleistung führen könnten.

¹⁹ Bislang wurde vom Gesamtbetrag ein Anteil von 5/6 für die Heizung anerkannt und ein Anteil von 1/6 für Warmwasser abgesetzt

Hierbei werden nicht die vom BSG errechneten Werte²⁰ verwendet, sondern die vom BMAS/ Bay. Sozialministerium mit Schreiben vom 11.08.2008 empfohlenen Werte, da davon auszugehen ist, dass in Bayern dieser Empfehlung des Ministeriums gefolgt wird.

Regelsatz	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung
Regelleistung ab 01.07.2008	
351 €	6,63 €
316 €	5,97 €
281 €	5,31 €
211 €	3,98 €
Frühere Regelsätze	
345 €	6,22 €
311 €	5,60 €
276 €	4,98 €
207 €	3,73 €
347 €	6,56 €
312 €	5,90 €
278 €	5,25 €
208 €	3,93 €

Dabei sind die in der Regelleistung enthaltenen Beträge eines jeden Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft zu addieren.

Beispiel:

Ehepaar – RI 2 x 316 € = **11,94 €**

(2x 5,97 €)

²⁰ Berechnungsgrundlage der abzusetzenden Werte nach BSG: Der Gesamtbetrag für Haushaltsenergie in der Regelleistung von 345 ist € 20,74 €, hiervon wird die Warmwasserbereitung mit 30 % angesetzt, d.h. in Höhe von 6,22 €.

Familie mit zwei Kindern unter 14 = **19,90 €**

(2 x 5,97 € + 2 x 3,98 €).

B 3.3.2 Berücksichtigung von Warmwasserkosten bei Neubezug einer Wohnung

Diese Regelung ist auch anzuwenden, wenn nach Neubezug noch keine Warmwasserabrechnung vorliegt (Die Miet- und Ausstattungsbeschreibung wurde insoweit geändert).

Sobald eine Abrechnung vorliegt, die die Beträge für Heizung und Warmwasser exakt ausweist, sind die tatsächlichen Kosten in Abzug zu bringen. Ist auch in der Abrechnung keine Aufschlüsselung der Kosten enthalten, muss weiterhin mit den in der Regelleistung enthaltenen Beträgen gerechnet werden.

B 3.3.3 Kosten für Warmwasserbereitung sind gesondert ausgewiesen

Lässt sich aus der Heizkostenabrechnung ein tatsächlicher Anteil für die Warmwasserbereitung entnehmen, ist der konkrete Verbrauchsanteil von den Heizkosten abzuziehen²¹.

B 3.4 Garagen / Stellplätze / Sonstige Nebenräume

Eine Garage bzw. ein Stellplatz fällt schon begrifflich nicht unter die Kosten der Unterkunft, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient²².

Dies gilt trotz § 12 Abs. 3 Nr. 2 SGB II, der ein angemessenes Kraftfahrzeug für jeden Hilfebedürftigen als Vermögen nicht berücksichtigt. Die Mietkosten für eine Garage oder einen Stellplatz bleiben dennoch unberücksichtigt.

Die Kosten für eine Garage können auch dann nicht übernommen werden, wenn die Wohnung über keinen Keller oder Speicher verfügt und die Garage deshalb als Abstellraum genutzt wird.

B 3.4.1 Garage, die weitervermietet werden darf

Ist bereits eine Garage angemietet bestehen folgende Möglichkeiten:

- Die Garage muss an den Vermieter zurückgegeben werden
- Sie muss untervermietet werden
- Die Kosten sind aus der Regelleistung zu tragen

Die Kosten der angemieteten Garage sind für die Einhaltung der Richtwerte nicht zu berücksichtigen.

²¹ Das BSG führt dazu aus: „In dem Moment, in dem eine konkrete Erfassung der Kosten der Warmwasserbereitung möglich ist, obliegt es der Selbstverantwortung und dem Selbstbestimmungsrecht des Grundversicherungsempfängers, seinen Warmwasserverbrauch zu steuern. Er kann dann selbst entscheiden, inwieweit er mit dem ihm eingeräumten monatlichen "Budget" für Warmwasserkosten auskommen will.“

²² SG Freiburg -1.2.2008 - S 12 AS 2614/06

B 3.4.2 Garage, die nicht fremdvermietet werden darf

In Nürnberg sind keine Fälle bekannt, in denen eine Garage überhaupt nicht weitervermietet werden kann.

Bekannt sind aber Beschränkungen, dass nur innerhalb der Hausgemeinschaft vermietet werden darf, z. B. bei Tiefgaragen, die einen Zugang zum Haus ermöglichen oder bei abgeschlossenen Garagenhöfen. In der Regel wird eine Vermietung innerhalb der Hausgemeinschaft möglich sein, da Garagen in einer Großstadt Mangelware sind.

Sollte die Vermietung nicht gelingen, so können Kosten für die Garage dennoch nicht übernommen werden, da es sich nicht um Kosten der Unterkunft handelt. Dies gilt auch, wenn die Mietobergrenze noch nicht erreicht sein sollte^{23 24}.

Im Gegenzug werden die Mietkosten auch nicht für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnung herangezogen, da die Garage aus der Regelleistung zu finanzieren ist.

Der Klient ist darauf hinzuweisen, dass für die Garage keine Kosten übernommen werden.

B 3.4.3 Garage/Stellplatz bei Behinderung

Wenn aufgrund des Vorliegens einer Behinderung ein Auto benötigt wird und hierfür ein Stellplatz auf dem Grundstück notwendig ist, können die Kosten anerkannt werden, auch wenn die Mietobergrenze dadurch überschritten wird. Zum Kostenrahmen siehe auch Punkt „Menschen mit Behinderung“ B 6.2.2

B 3.4.4 Ausnahme: Wohnanlage Uffenheimer Straße

In der Wohnanlage Uffenheimer Straße werden pro Wohneinheit die Kosten für einen Stellplatz übernommen. Siehe auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

31.3.09

B 3.4.5 Sonstige Nebenräume

Als Unterkunftskosten können Nebenräume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, nicht berücksichtigt werden (z. B. Auslagerungsscheune, wo Möbel eingelagert werden). Zu berücksichtigen ist das Urteil des BSG, wenn z. B. bei Unterbringung in einer Pension ein Lagerraum benötigt wird. Aber nur wenn es sich um notwendigen Hausrat handelt, nicht für sonstige Sachen die eingelagert werden müssen, wie Kunstwerke oder Bücher...

²³ andere Ansicht SG Freiburg a.a.o., BSG 07.11.2006 B 7b AS 10/06 R: Die Kosten für eine Garage sind deshalb regelmäßig nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender "Abtrennbarkeit" der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort (Berlit, NDV 2006, 5, 12). Ist dies nicht der Fall, muss das LSG feststellen, ob der Klägerin eine andere, bedarfsgerechte und kostengünstigere Unterkunft zur Verfügung gestanden hätte.

²⁴ BverwG -28.11.2001 5 -C 9/01 Kosten im Rahmen eines Mietverhältnisses sind dann zu berücksichtigen, wenn sie einen unausweichlichen Nebenkostenfaktor darstellen, d.h. wenn die Wohnung nicht ohne Verpflichtung zur Zahlung dieser Kosten angemietet werden kann.

B 4. Richtwerte für Mietpreise in der Stadt Nürnberg

B 4.1 Infoblatt: angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung in der Stadt Nürnberg gemäß § 22 SGB II



090122_II-1304.1_Kd
U_Kosten_der_Unterl

B 4.2 Richtwerte für Mietpreise in der Stadt Nürnberg ab 1.1.2009

Anzahl der Personen in der Wohnung	Angemessene Wohnungsgröße	Richtwert
1 Person	50 m ²	356 €
2 Personen	65 m ²	441 €
3 Personen	75 m ²	560 €
4 Personen	90 m ²	667 €
5 Personen.	105 m ²	777 €
für jede weitere Person	+ 15 qm	111 €

B 4.3 Abschläge bei einfacher Ausstattung

Nach dem Mietenspiegel 2008 gibt es keine Abschläge mehr bei einfacher Ausstattung²⁵, so dass auch von den Richtwerten keine Abschläge vorzunehmen sind.

B 4.4 Maximaler als angemessen anzuerkennender Quadratmeterpreis

Nach der Rechtsprechung ist die Vorgabe einer Mindestwohnungsgröße nur noch eingeschränkt möglich. Deshalb ist der Leistungsbezieher weitgehend frei bei der Wohnungsanmietung. Dennoch ist es notwendig einen maximalen Quadratmeterpreis zu ermitteln, da extrem hohe Mieten pro Quadratmeter nicht mehr als angemessene Unterkunftskosten betrachtet werden.

²⁵ Bisher erfolgte ein Abschlag von 10 % wenn die Wohnung keine Zentralheizung hatte. Wurde die Wohnung durch mit Öl oder Kohle betriebene Einzelöfen beheizt, verfügte die Wohnung nur über ein Spülklosett, nicht aber über Bad oder Dusche, bzw. befand sich die Toilette außerhalb der Wohnung erfolgte ein Abschlag von 20 %.

Wird die vorgegebene Höchstquadratmeterzahl unterschritten, kann die Miete im begründeten Einzelfall nur anerkannt werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter nicht überschritten wird.

Mietwucher liegt aber nicht schon vor, wenn der Höchstpreis nach dem Mietenspiegel überschritten wird.

B 4.4.1 Tabelle maximale Quadratmeterpreise

Die Höchstquadratmeterpreise wurden auf der Basis des Nürnberger Mietenspiegel ermittelt. Aus den höchsten Werten der Qualitätsstufe „gut“ aller Baualterklassen innerhalb einer Größenklasse wurde der Durchschnittswert ermittelt und die kalten Betriebskosten mit 1,45 € pro qm hinzuaddiert.

Ausschlaggebend, ist vorrangig der maximale Quadratmeterpreis ohne Betriebskosten, weil dieser sich direkt aus dem Mietenspiegel ergibt, der Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Zunächst ist der Quadratmeterpreis ohne Betriebskosten zu berechnen. Liegt dieser Wert bereits über dem maximalen Quadratmeterpreis ohne Betriebskosten, so ist die Wohnung unangemessen. Liegt der Wert darunter, ist zu prüfen, ob durch die Betriebskosten der maximale Quadratmeterpreis mit Betriebskosten eingehalten wird.

Größe der Wohnung	Maximaler Quadratmeterpreis ohne Betriebskosten	Maximaler Quadratmeterpreis mit Betriebskosten
unter 30 qm	11,60 €	13,05 €
30 qm bis unter 40 qm	9,66 €	11,11 €
40 qm bis unter 60 qm	8,35 €	9,80 €
60 qm bis unter 80 qm	7,86 €	9,31 €
ab 80 qm	7,77 €	9,22 €

B 4.5 Besitzstand für die früheren Richtwerte

B 4.5.1 Für die Richtwerte bis 31.12.2008

Für Personen, die am 31.12.2008 Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen haben, gelten die im Dezember 2008 als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft weiter -falls sie höher sind als die jetzt geltenden Grenzen-, solange ununterbrochen Leistungen nach dem SGB II gewährt werden. Diese Geltung endet, wenn länger als einen Monat keine SGB II-Leistungen erbracht wurden.

B 4.5.2 Besitzstand für die Wohnungen, die am 31.12.2008 der neusten Baualterklasse zugeordnet waren

Erhalten Klienten, für eine Wohnung, die am 31.12.2008 in der neusten Baualterklasse (ab Baujahr 1991) eingestuft war, ab 2009 eine Mieterhöhung so gilt der alte Wert „Ab Baujahr 1991“ als weiterhin angemessen. Dies gilt allerdings nur bei Klienten, die während des Leistungsbezugs in diese Neubauwohnung eingezogen sind. Es wäre unbillig, jetzt den

aktuellen niedrigeren Wert anzuwenden, wenn der Leistungsträger nach den bisherigen Richtwerten dem Umzug zugestimmt hat und die Neubauwohnung als angemessen angesehen hat. Wäre die Mieterhöhung noch im Jahr 2008 erfolgt, würde der Bestandsschutz ja auch fortwirken.

	Baujahr bis 1959	Baujahr 1960 - 1976	Baujahr 1977 - 1990	Baujahr ab 1991
1 Pers. 45 m ²	312 €	322 €	344 €	370 €
2 Pers. 60 m ²	392 €	403 €	453 €	489 €
3 Pers. 75 m ²	490 €	503 €	566 €	611 €
4 Pers. 90 m ²	581 €	607 €	657 €	706 €
5 Pers. 105 m ²	678 €	708 €	767 €	823 €
für jede weitere Person	97 €	101 €	110 €	118 €

B 4.5.3 Richtwerte bis ?

	Baujahr bis 1959	Baujahr 1960 - 1976	Baujahr 1977 - 1990	Baujahr ab 1991
1 Pers. 45 m ²	250	270	297	320
2 Pers. 60 m ²	321	345	392	425
3 Pers. 75 m ²	401	431	491	531
4 Pers. 90 m ²	472	515	566	597
5 Pers. 105 m ²	550	601	660	696
für jede weitere Person	79	86	94	99

B 4.5.4 Richtwerte bis 31.12.2004

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Bruttokaltmiete	288,00 €	376 €	455 €	504 €	573 €	+ 69,00 €
m ² -Preis Bruttokaltmiete	8,00 €			7,00 €		

B 5. Verfahren zur Ermittlung des Richtwertes

B 5.1 Vorlage der neuen Richtwerte zum Sozialausschusses am 13.12.2008



Anmeldung
Ausschuss Richtwerte



Ausschuss kurz.doc

B 5.2 Begriff der Angemessenheit

Maßstab ist die angemessene Unterkunftsgröße und der nach den örtlichen Verhältnissen noch angemessene Mietzins je Quadratmeter. Die nach § 22 Abs. 1 SGB II gebotene Betrachtung löst sich von einer bestimmten, von dem Hilfebedürftigen genutzten Unterkunft (und damit einer objektbezogenen Angemessenheit) und stellt stattdessen darauf ab, welche Aufwendungen nach den maßgeblichen Verhältnissen für eine zur Bedarfsdeckung geeignete Unterkunft entstehen würden²⁶.

B 5.3 Angemessene Wohnfläche

In Bayern ergeben sich die als angemessen zu betrachtenden Wohnungsgrößen aus Art. 12 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) in Verbindung mit den Hinweisen des Staatsministeriums des Innern zu den entsprechenden Wohnungsgrößen²⁷.

Für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wurden bisher in Nürnberg niedrigere Werte angewendet, als in den Hinweisen des Ministeriums vorgegeben. Deshalb mussten die Wohnungsgrößen an die geltende Rechtslage angepasst werden. Dies bedeutet, dass zukünftig 50 qm (bisher 45 qm) für eine Person und 65 qm (bisher 60 qm) für 2 Personen als angemessen angesehen werden.

Haushalt mit einer Person	50 qm (bisher 45 qm)
Haushalt mit 2 Personen	65 qm (bisher 60 qm)
Haushalt mit 3 Personen	75 qm
Haushalt mit 4 Personen	90 qm
für jede weitere Person	+ 15 qm

²⁶ BSG - 7.11.2008 - B 7b AS 18/06

²⁷ Bayerisches Staatsministerium des Innern / Vollzug des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts / Hinweise zu der ab 1.5.2007 geltenden Rechtslage Nr. 1.5

B 5.4 Angemessener Quadratmeterpreis

Der angemessene Quadratmeterpreis wird auf Basis des Nürnberger Mietenspiegels ermittelt.

B 5.4.1 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises

Aufgrund von Vergleichen mit den Mietpreisen in bestimmten Segmenten des Nürnberger Wohnungsmarktes wurde festgestellt, dass ein Aufschlag in Höhe von 30 % auf den unteren Wert der Spanne der Qualitätsstufe „normal“ des Mietenspiegels 2008 eine hohe Übereinstimmung mit den vorhandenen für Leistungsbezieher angemessenen Wohnungen ergibt und so eine optimale Grundlage für die Berechnung darstellt. Diese Berechnung wurde dann für alle Baualtersklassen mit Ausnahme „ab Baujahr 1996“ und alle Wohnungsgrößen vorgenommen. Diese neueste Baualtersklasse wurde hierbei rechtsprechungskonform weggelassen. Aus den so ermittelten Quadratmeterpreisen wurde ein Durchschnittswert gebildet.

Nach Anwendung dieser Berechnung auf alle Wohnungsgrößen ergab sich bei Vergleich mit den bisherigen Richtwerten folgendes Bild:

Die Richtwerte für die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erreichten im Abgleich mit den größeren Haushalten einen prozentual höheren Wert im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten. Dies resultiert aus den höheren anerkannten Quadratmeterzahlen, was eine Steigerung um ca. 10 % gegenüber den alten Werten bewirkt.

Die neuen Werte für die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erreichten deshalb die bisherige Baualtersklasse „1977 bis 1990“, die neuen Werte ab den Drei-Personen-Haushalten erreichten hingegen nur die Werte der bisherigen Baualtersklasse „1969 bis 1976“.

Dies hätte eine Benachteiligung der größeren Haushalte mit Kindern zur Folge. Aus Gründen der Einheitlichkeit war es deshalb notwendig, auch die Richtwerte ab drei Personen, die sich aus der Berechnung ergeben hatten, um 10 % anzuheben.

B 5.4.2 Berechnungsübersicht

	Qm	Quadratmeterpreis	Betriebskosten pro qm	Quadratmeterpreis mit Betriebskosten	errechnete Werte	Erhöhung um 10 %	Endgültige Richtwerte
1 Person	50 qm	x 5,67 €	+1,45 €	7,12 €	356 €		356 €
2 Personen	65 qm	x 5,33 €	+1,45 €	6,78 €	441 €		441 €
3 Personen	75 qm	x 5,33 €	+1,45 €	6,78 €	509 €	+ 10 %	560 €
4 Personen	90 qm	x 5,28 €	+1,45 €	6,73 €	606 €	+ 10 %	667 €
5 Personen	105 qm	x 5,28 €	+1,45 €	6,73 €	706 €	+ 10 %	777 €
für jede weitere Person	15 qm	x 5,28 €	+1,45 €	6,73 €	101 €	+ 10 %	111 €

B 5.4.3 Berücksichtigung der Wohnqualität

Nach der Rechtsprechung wird nur einfacher Wohnraum als angemessen anerkannt; allerdings muss dieser auch in ausreichender Zahl vorhanden sein. Ein großer Teil der Wohnungen in Nürnberg sind der Wohnqualität „normal“ und „gut“ zuzuordnen. Relativ wenige Wohnungen fallen unter die Qualitätsstufe „einfach“²⁸. Außerdem gibt es das Segment der einfachen Wohnungen nach dem Mietenspiegel 2008 nur bei den Baujahren bis 1976. Alle neueren Wohnungen wären dann ausgeschlossen. Als Grundlage für die Festlegung der Richtwerte muss deshalb die Anwendung der Wohnqualität „normal“ erfolgen

B 5.5 Ermittlung der Betriebskosten

Der Nürnberger Mietenspiegel weist nur Nettokaltmieten aus. Da die Betriebskosten sehr unterschiedlich sind, abhängig von den Gegebenheiten des Mietobjektes, wurden Recherchen zu den durchschnittlichen Nebenkosten durchgeführt. Der Nürnberger Mietenspiegel weist nur Nettokaltmieten aus. Da die Betriebskosten, abhängig von den Gegebenheiten des Mietobjektes, sehr unterschiedlich sind, wurden Recherchen zu den durchschnittlichen Nebenkosten durchgeführt. Diese Recherchen ergaben einen bundesweiten Mittelwert von 1,45 € pro Quadratmeter. Die Betriebskosten sind nach Aussage des Deutschen Mieterbundes in den letzten Jahren stabil geblieben, eine Steigerung ist auch für 2008 nicht zu erwarten. Die Stadt Erlangen hat im Rahmen der Mietenspiegelerhebung auch einen Betriebskostenspiegel erhoben und dabei den Mittelwert in Höhe von 1,45 € bestätigt. Die durchschnittlichen Betriebskosten bei der WBG liegen allerdings bei ca. 1,78 €. Dies resultiert unter anderem daraus, dass in jedem Haus ein Hausmeisterdienst mit der Reinigung beauftragt ist und oftmals höhere Müllgebühren in den Häusern anfallen.

Da auch bislang Betriebskosten in Höhe von 1,45 € zur Festlegung der Richtwerte herangezogen wurden und sich an dieser Einschätzung derzeit nichts geändert hat, werden weiterhin 1,45 € pro Quadratmeter für Betriebskosten berücksichtigt.

²⁸ Auswertung des Amtes für Statistik anhand der dem Mietenspiegel zugrundeliegenden Wohnungsdaten

B 6. Angemessenheit der Kosten der konkreten Wohnung

Die Formulierung „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie angemessen sind“ dokumentiert, dass die Erbringung von Leistungen für Unterkunft und Heizung an zwei nacheinander zu bestimmende und deshalb voneinander zu unterscheidende Einflussgrößen anknüpft, nämlich die **tatsächlichen Aufwendungen** einerseits und die **Angemessenheit der Aufwendungen** andererseits²⁹.

Hinweis:

Die folgenden Prüfungsschritte sind in der Akte zu dokumentieren

B 6.1 Prüfungsschritte

B 6.1.1 Feststellung der tatsächlichen Aufwendungen

- Es ist festzustellen, wie hoch die Bruttokaltmiete tatsächlich ist.
- Sind von der tatsächlichen Miete oder den Heizkosten Abzüge vorzunehmen, da diese z. B. von der Regelleistung erfasst sind (wie Strom und die Kosten der Warmwasserbereitung), ist nur die verminderte Miete auf die Angemessenheit zu überprüfen, da die Richtwerte sich nur auf die Anteile beziehen, die auch im Rahmen der Leistung übernommen werden³⁰.

B 6.1.2 Angemessenheit der Aufwendungen

- Liegt die beantragte Miete innerhalb des Richtwertes
- Liegt bei Überschreiten des Richtwertes eine Besonderheit des Einzelfalles vor, die eine Abweichung vom Richtwert erlaubt. Im Wege der Einzelfallprüfung sind stets die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die tatsächliche Situation für den Antragsteller am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Es müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden. (Siehe hierzu auch unten Punkt B 6.2 Aufschläge auf den Richtwert).
- Liegt die Miete über dem Richtwertes und es gibt keine Besonderheiten, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen, ist zu prüfen, ob es auf dem Mietmarkt für diesen Leistungsempfänger tatsächlich angemessenen anderen Wohnraum³¹ innerhalb des Richtwertes gibt.

B 6.2 Angemessenheit trotz Überschreitung des Richtwertes

Die Unterkunftskosten können trotz Überschreitung der Richtwerte angemessen sein, wenn es besondere Umstände gibt, die dies rechtfertigen.

²⁹ LSG SH - 14.09.2006 - L 6 AS 6/06

³⁰ SG München - 22.05.2006 - S 19 AS 1343/06

³¹ BSG - 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R

B 6.2.1 Soziale Gründe

Bei Vorliegen von sozialen Gründen kann ein Aufschlag **von bis zu 30 %** auf den konkreten Richtwert vorgenommen werden.

Es ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob der konkrete Antragsteller aufgrund seiner persönlichen Situation größere Schwierigkeiten hat, auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt eine angemessene Wohnung zu finden.

Soziale Gründe können **zum Beispiel** vorliegen

- bei Großfamilien,
- bei Personen mit Migrationshintergrund,
- bei Personen, die aus einer stationären Einrichtungen der Obdachlosenhilfe kommen,
- bei Straftatlassenen z. B. Verein Rampe
- bei schweren chronischen Erkrankungen oder bei Erkrankungen, die die Mobilität beeinträchtigen. In diesen Fällen ist das Gesundheitsamt der Stadt Nürnberg einzuschalten
- bei Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Umfeld angewiesen sind, wie z.B. Suchtkranke, Pflegebedürftige
- wenn Wohnungslosigkeit vermieden werden soll
- wenn ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug absehbar ist, z. B. wegen Arbeitsaufnahme oder Rentenbezug

Hinweis:

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Liegt eine in der Aufzählung genannte Fallkonstellationen vor, so ist nicht automatisch ein Zuschlag zu gewähren, sondern eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, ob in diesem konkreten Fall der Zuschlag gerechtfertigt ist. Zur Fallbeurteilung ist u.U. das Gesundheitsamt, der Allgemeine Sozialdienst des Jugendamtes, der Sozialpädagogische Fachdienst des Sozialamtes oder der Außendienst einzuschalten.

Eventuell ist auch daran zu denken, eine Maklerkaution (siehe hierzu **Teil II**) zu übernehmen, wenn dadurch eine Wohnung, die innerhalb der Mietobergrenze liegt gefunden werden kann. Hier ist eine Kostenabwägung vorzunehmen, da die Übernahme der Maklerkaution unter Umständen billiger ist, als die dauerhafte Übernahme einer erhöhten Miete.

B 6.2.2 Menschen mit Behinderung

Individuelle Aufschläge bis maximal 30 % erfolgen, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer Behinderung einen behindertengerechten Wohnraum benötigt.

B 6.2.3 Spezielle Wohnformen in Nürnberg

Bei speziellen Wohnformen ist die mit dem Träger vereinbarte Wohngebühr / Miete anzuerkennen. (Zu dem Punkt siehe spezielle Wohnformen B 8)

B 6.2.4 Verlassen einer stationären Einrichtungen der Obdachlosenhilfe

Bei Personen, die vor Bezug der neuen Wohnung in einer stationären Einrichtungen der Obdachlosenhilfe gewohnt haben, kann im Einzelfall ein Aufschlag in obengenanntem Rahmen auf die Richtwerte gewährt werden. Die Übernahme stationärer Hilfen ist bedarfsorientiert zeitlich befristet. Wenn im Anschluss an eine stationäre Maßnahme keine geeignete Wohnung zu finden ist, muss die stationäre Maßnahme verlängert werden.

Von diesem Personenkreis, kann auch eine Kleinstwohnung angemietet werden (siehe Punkt B 7.2).

Zu den Einrichtungen der stationären Obdachlosenhilfe in Nürnberg zählen:

- Haus für Frauen/Männer Großweidenmühlstraße
Großweidenmühlstraße 33/34
Ansprechpartner: Herr Mertel (Leiter der Verwaltung) Telefon: 0911/231-5538
Bereitschaftstelefon 24 Stunden 0911/231-2462
- Heilsarmee - Sozialwerk Nürnberg
Catherine-Booth-Haus (Frauen)/Haus Rothstein (Männer)
Gostenhofer Hauptstr. 47-49, 90443 Nürnberg

B 6.2.5 Anderer günstiger Wohnraum ist nicht verfügbar

Es gibt auf dem Mietmarkt für diesen Leistungsempfänger keinen tatsächlich angemessenen anderen Wohnraum³² innerhalb des Richtwertes.

B 6.3 Angemessenheitsbeurteilung bei möblierten Wohnungen

B 6.3.1 Möblierte Wohnungen

Aufwendungen für die Möblierung können bei der Anmietung möblierten Wohnraums Teil der Unterkunftskosten i. s. d. § 22 SGB II sein³³.

B 6.3.2 Angemessenheit und Leistungsgewährung

Eine möblierte Wohnung gilt als angemessen, wenn der Richtwert inclusive der Kosten für die Möblierung nicht überschritten ist. Ein Zuschlag zu den Richtwerten wegen der Möblierung kann nicht anerkannt werden. Liegt die Wohnung trotz Möblierungszuschlag im Rahmen der Richtwerte so ist kein Abzug für die Möblierung vorzunehmen und die tatsächliche Miete anzuerkennen.

B 6.3.3 Erstaussstattung nach § 23 Abs. 3 SGB II bei möblierten Wohnungen

Sollte der Klient grundsätzlich einen Anspruch auf eine Erstaussstattung für Möbel nach § 23 Abs. 3 SGB II haben, der aufgrund der Möblierung der jetzt angemieteten Wohnung

³² BSG - 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R

³³ Andere Ansicht SG Aachen vom 29.05.2006 – S 11 AS 11/06, LSG NRW – 30.11.2005 - L 19 B 80/05 AS ER

nicht zum Tragen kommt, so kann er bei späterem Bezug einer neuen Wohnung die Pauschale für die Erstausstattung erhalten.

Ist die Wohnung nur teilmöbliert, so kann für die erforderlichen Möbelstücke eine Erstausstattung gewährt werden, wenn auf die Erstausstattung ein grundsätzlicher Anspruch besteht.

(Zur Erstausstattung für die Wohnung siehe Ausführungen unter **Teil 3 - Punkt I 2**)

B 6.3.4 Einbauküche

Wird vom Vermieter ein Zuschlag für eine Küche verlangt, ist dieser als Kosten der Unterkunft zu werten und zu übernehmen, soweit der Richtwert dadurch nicht überschritten wird³⁴.

B 6.4 Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Untermiete

siehe A 3.1

siehe A 3.2

B 6.5 Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Wohngemeinschaften

siehe A 3.3

B 6.6 Angemessen des Staffelmietvertrages

Der Staffelmietvertrag ist ein schriftlicher Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die zukünftigen jährlichen Mietsteigerungen festgelegt werden. Die jeweilige Endsumme oder der jährliche Erhöhungsbetrag müssen im Vertrag stehen.

Staffelmietverträge werden normalerweise als Zeitmietverträge vereinbart. Während der Laufzeit des Vertrages kann der Vermieter nicht kündigen. Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht. Er darf erstmals zum Ablauf des vierten Jahres kündigen; danach immer mit der gesetzlichen Kündigungsfrist.

Beim Staffelmietvertrag muss die letzte vereinbarte Mietsteigerung noch innerhalb der derzeit gültigen MOG liegen, ansonsten ist die Wohnung nicht angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II.

B 6.7 Angemessenheit der Unterkunftskosten nach Mieterhöhung

B 6.7.1 Richtwert wird durch die Mieterhöhung überschritten

Steigt die Miete aufgrund einer Mieterhöhung an, wird eine Überschreitung von 10 % des Richtwertes als noch angemessenen anerkannt.

³⁴ BSG vom 7.5.2009 Az.: B 14 AS 14/08 R, LSG NRW – L 7 AS 19/07 – 13.12.2007

Vorher ist allerdings die Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung zu prüfen, da ein Leistungsanspruch nach § 22 SGB II nur für Kosten besteht, die eine rechtliche Grundlage haben B 6.7.2.

Sind die Unterkunftskosten auf Grund einer ordnungsgemäßen Mieterhöhung nicht mehr als angemessen anzusehen, richten sich die Konsequenzen nach § 22 Abs. 1 letzter HS SGB II i. V. m. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II (Siehe hierzu **Teil 2**)

B 6.7.2 Zulässigkeit der Mieterhöhung

Öffentlich geförderte Wohnungen

Bei öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen), die modernisiert wurden, darf die Miete nach Modernisierung nur nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung des Amtes für Wohnen angehoben werden. Der Antragsteller soll diese Berechnung vom Vermieter vorlegen.

Legt der Vermieter die Kalkulation nicht offen, so soll die bzgl. der Mieterhöhung beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung nachgefragt werden (Telefon: 231/ 34 38).

Die Zulässigkeit der Mieterhöhung ist nach folgenden Kriterien zu prüfen:

- Schriftform und Überlegensfrist

Eine Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen. Der Mieter hat dann gut zwei Monate (den Monat, in dem der Brief kommt, sowie die beiden nächsten Monate) Zeit zu prüfen, ob die neue Miete tatsächlich angemessen ist.

- Jahresfrist und Kappungsgrenze

Zwischen zwei Mieterhöhungen soll ein Jahr liegen. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete nicht um mehr als 20 % steigen, selbst wenn im Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete zuließe.

- Begründetheit der Mieterhöhung

Der Vermieter muss die Mieterhöhung schriftlich begründen, dies kann durch einen Verweis auf den Mietenspiegel geschehen. Eine Erhöhung oder Anpassung der Betriebskosten ist hingegen nur im Zusammenhang mit einer detaillierten Nebenkostenabrechnung möglich.

B 6.8 Öffentlich geförderter Wohnraum – Einkommensorientierte Förderung

B 6.8.1 Infos zur einkommensorientierten Förderung

Bei neuen Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus gibt es nur noch die Förderung im Wege eines Zuschusses zur Miete, der direkt an den Mieter ausbezahlt wird. Die Gewährung der Förderung ist nicht aus dem Mietvertrag ersichtlich, da sich die Förderung einkommensabhängig ändern kann. Es kann nur über das Mietobjekt festgestellt werden, ob eine Förderung erfolgt. Siehe hierzu untenstehende Liste mit sämtlichen Förderobjekten in Nürnberg.

B 6.8.2 Information: Objekte, bei denen die Förderung gewährt wird



Objekte der
EOF.xls

B 6.8.3 Umgang mit den Zuschuss

Zu übernehmende Kosten

Der vom Amt für Wohnen gewährte Zuschuss ist von den Mietkosten abzuziehen und nur die tatsächlich noch ungedeckte Miete im Rahmen des SGB II zu übernehmen.

Angemessenheit der Wohnung

Die Angemessenheit der Mietkosten beurteilt sich danach, ob der Mietpreis nach Abzug des Zuschusses innerhalb des Richtwertes liegt. Nur diese tatsächlich zu übernehmenden Kosten der Unterkunft sind für die Angemessenheit maßgeblich. Wenn die Wohnung ohne den Zuschuss unangemessen wäre, ist dies nicht zu berücksichtigen.

Laufzeit des Zuschusses

Bei Neuanmietung ist allerdings zu prüfen, wie lange die Förderung für das Objekt noch läuft. Da dieser Förderweg relativ neu ist dürften derzeit ausschließlich noch lange Laufzeiten bestehen. Sollte der Zuschuss nur noch einige Monate laufen, ist natürlich die Miete ohne den Zuschuss auf Angemessenheit zu überprüfen.

Für Fragen steht Herr Gerhard Krehft, vom Amt für Wohnen und Stadterneuerung zur Verfügung Telefon 0911/ 231-38 23

B 7. Angemessenheit der Größe der konkreten Wohnung

B 7.1 Die Wohnung ist größer als angemessen

Die Festlegung von angemessenen Wohnungsgrößen dient nur dazu, einen angemessenen Mietpreis zu ermitteln können. Die anzumietende Wohnung darf deshalb auch größer sein, solange die Richtwerte eingehalten werden. Dies kann allerdings zu Problemen bei den Heizkosten führen. Siehe hierzu Punkt C 3.3.2.

B 7.2 Die Wohnung ist kleiner

Die angemessene Wohnfläche sollte bei Umzügen um nicht mehr als 15 qm unterschritten werden. Der Klient ist entsprechend zu beraten. Im Rahmen des SGB II lässt die Rechtsprechung aber kaum Einschränkungen bzgl. der gewählten Wohnung zu, solange sie einen insgesamt angemessenen Mietpreis hat. Deshalb kann der Klient auch eine Kleinstwohnung anmieten. **Es sollte aber im Rahmen der Beratung auf eine optimale Wohnungsversorgung hingewirkt werden.** Bei zwei Erwachsenen sollen zwei Wohnräume vorhanden sein, für Kinder muss mindestens ein eigener Wohnraum zur Verfügung stehen. Beim eigenen Wohnraum für Kinder sind alters- und geschlechtsspezifische Unterschiede zu beachten.

Bei besonderen Wohnformen bzw. bei Klienten mit speziellen Problemlagen oder Klienten, die aus Einrichtungen der Obdachlosenhilfe kommen, sollte auf Wunsch regelmäßig eine **Kleinstwohnung** genehmigt werden, da die Klienten oft mit einer größeren Wohnung überfordert sind.

Ist eine Wohnung kleiner als 40 qm, so ist darauf zu achten, dass die Höchstmiete pro Quadratmeter siehe Punkt B 4.4 nicht überschritten wird³⁵.

B 7.3 Anerkennung eines erhöhten Wohnbedarfes ist nötig

Bei bestimmten Fallkonstellationen ist ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen, weil zu bestimmten Zeiten weitere Personen in der Wohnung wohnen oder Personen derzeit zwar nicht in der Wohnung leben, aber in absehbarer Zeit wieder einziehen und eine Verweisung auf eine kleinere Wohnung aus diesem Grund unbillig wäre.

Dies führt dazu, dass eine größere und damit in der Regel auch teurere Wohnung vorgehalten werden muss. Siehe hierzu auch Punkt A 2.4

B 7.3.1 Folge

Die Folge ist – in Abgrenzung zu den Fällen, in denen ein Aufschlag auf die Richtwerte vorgenommen wird³⁶ – dass Kosten für eine größere Wohnung übernommen werden, als

³⁵ Bis 31.12.2008 erfolgte ein Abzug von 20 % der jeweiligen typisierten Mietobergrenze, wenn im Einzelfall eine Kleinstwohnung unter 30 m² als ausreichend angesehen wird.

³⁶ Bei den Fällen, in denen ein Aufschlag auf den Richtwert anerkannt wird, geht es darum, dass der Personenkreis generell Schwierigkeiten hat, eine angemessene Wohnung zu finden. Auf die Wohnungsgröße kommt es nicht an, außer vielleicht bei Rollstuhlfahren.

die, die für die Personenzahl angemessen sind, die sich regelmäßig in der Wohnung aufhält.

Für wie viele Personen der Richtwert dann zu berücksichtigen ist, richtet sich nach den individuellen Gegebenheiten. Es ist in diesen Fällen nicht automatisch der Richtwert heranzuziehen, der die Maximalzahl der Personen, die gelegentlich in der Wohnung wohnen abdeckt.

B 7.3.2 Fallkonstellationen

Kinder, die vorübergehend auswärtig untergebracht sind

- Kind, in einer Werkstatt behinderte Menschen (siehe A 2.5.4)
- Kinder in Heimen und Anstalten (siehe A 2.5.5)
- Internatsaufenthalt von Kindern (siehe A 2.5.6)

Da sich das Kind zumindest regelmäßig in der elterlichen Wohnung aufhalten wird, ist in diesen Fällen ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen. Der Richtwert richtet sich nach der Personenzahl in der Wohnung einschließlich dem auswärtig unterbrachten Kind.

Sind mehrere Kinder auswärtig untergebracht, ist zu prüfen, ob die Unterbringung auf Dauer geplant ist, oder nur vorübergehend. Zu berücksichtigen ist auch, ob die Kinder immer gemeinsam in der Wohnung anwesend sind oder abwechselnd.

Einzelfallentscheidung, ob der Richtwert für die maximale Personenzahl erhöht wird oder nur für eine Person zusätzlich.

Hinweis:

Es ist in diesen Fällen immer auch an einen vorrangigen Wohngeldanspruch des Kindes zu denken, da dieser auch bei vorübergehender Abwesenheit gegeben sein kann.

Umgangsrecht

Zu berücksichtigen ist der aus Art. 6 Abs. 1 GG herrührende Grundrechtsschutz der Familie. Es besteht aber nicht automatisch aufgrund der Tatsache, dass sich die Kinder einige Tage im Monat während der Wahrnehmung des Umgangsrechtes zusätzlich in der Wohnung aufhalten ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für eine Unterkunft, die für die normalerweise in der Wohnung wohnende Personenzahl aufgrund der Größe zu teuer ist³⁷.

Um der Rechtsprechung des BSG gerecht zu werden, ist aber eine Einzelfallbeurteilung danach vorzunehmen

- ob sich die Eltern das Sorgerecht teilen,
- die Kinder einen größeren Zeitraum bei dem jeweiligen Elternteil verbringen / Umfang des Aufenthalts

³⁷ SG Lüneburg - 31.07.2007 - S 30 AS 968/07. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Urteil des BSG vom 7.11.2006 - B 7b AS 14/06 R. Das BSG deutet aber an, dass im Rahmen der zeitweisen Bedarfsgemeinschaft auch Leistungen nach § 22 SGB II zu berücksichtigen sind.

- es sich um mehrere Kinder handelt, die regelmäßig beim anderen Elternteil wohnen³⁸ und damit mehr Raum benötigen,
- das Alter der Kinder z. B. Pubertät.

Ist ein erhöhter Wohnbedarf notwendig, sollte in der Regel auch bei mehreren Kindern nur die Wohnungsgröße für eine Person mehr genehmigt werden, da sich auch mehrere Kinder für die Zeit des Aufenthalts ein Zimmer teilen können. Ausnahmen sind möglich, aber zu begründen. Es ist ein Nachweis zu fordern, dass das Umgangsrecht auch regelmäßig ausgeübt wird.

Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft ist ein erhöhter Wohnbedarf anzuerkennen. Wohnt deshalb eine Schwangere in einer nicht angemessenen Wohnung, so ist die erhöhte Miete im Rahmen des erhöhten Wohnbedarfes anzuerkennen, wenn sie nach Geburt des Kindes angemessen wäre.

Inhaftierung

(siehe A 2.5.8)

Vorübergehender Aufenthalt in einer stationären Einrichtung

(siehe A 2.5.9)

Alleinerziehung

Aus der Tatsache, dass Alleinerziehung vorliegt, ergibt sich kein Anspruch auf größeren Wohnraum, als den für die Gesamtpersonenzahl angemessenen.

³⁸ SG Aachen - 19.11.2007 -S 14 AS 80/07

B 8. Kosten der Unterkunft bei speziellen Wohnformen

Für diese Unterbringungsformen wird ein spezieller Mietpreis anerkannt, der über den Richtwerten liegen kann.

B 8.1 Pensionszimmer

B 8.1.1 Aktuelle Pensionsliste



Pensionsliste_Stand0
10109.doc

B 8.1.2 Formblatt: Kostenübernahmeerklärung für Pension



061103_II-1304.1_K
ÜE_Pensionen.dot

B 8.1.3 Befristung der Kostenübernahmeerklärung

Antrag auf SGB II wurde noch nicht gestellt

Bei Neuanträgen, die mit der Pensionseinweisung in der Notfallsprechstunde vorsprechen sind die Kostenübernahmeerklärungen immer zu befristen. Um eine weitere Vorsprache in der Notfallsprechstunde zu vermeiden ist es sinnvoll, den Termin zur Antragsabgabe möglichst zeitnah zu geben. Die Kostenübernahmeerklärung ist bis zum Termin der Antragsaufnahme zu befristen.

Klient kommt nicht zum Antragstermin

Erhält der Klient von der Arge eine befristete Kostenübernahmeerklärung, ist der Betreiber der Pension spätestens nach dem vereinbarten Termin Antragsabgabe darüber zu informieren, wenn innerhalb dieser Zeit vom Klienten kein Antrag auf SGB II –Leistungen gestellt wurde. Der Betreiber hat dann die Möglichkeit auf die Antragstellung hinwirken.

B 8.1.4 Ausscheiden aus dem Leistungsbezug

Die Pensionen sind umgehend zu verständigen, wenn ein Hilfeempfänger aus dem Leistungsbezug ausscheidet, da die Pension dann die Kosten der Unterbringung direkt vom Untergebrachten verlangen muss.

B 8.1.5 Einweisung

Es ist darauf zu achten, dass Einweisungen in Pensionen **ausschließlich** durch die Fachstelle für Wohnungslosen- und Obdachlosenhilfe vorgenommen werden können.

B 8.1.6 Schlüsselkaution für Pensionen

Bei der Unterbringung in einer Pension ist in der Regel eine Schlüsselkaution an den jeweiligen Pensionsbetreiber zu überweisen. Die Höhe der Schlüsselkaution entnehmen sie bitte der aktuellen Pensionsliste. Die Überweisung erfolgt aus der ersten Regelleistung

des Antragstellers. Die Fachstelle lässt die eingewiesene Person eine Erklärung unterschreiben, dass sie damit einverstanden ist.

Bei Abgabe des Schlüssels nach Auszug erhält der Bewohner die Kautions vom Betreiber der Pension zurück.

B 8.1.7 Überschreitung des Richtwertes für die Miete

Mit der überwiegenden Anzahl der Pensionsbetreiber bestehen Beherbergungsverträge. Die darin vereinbarten Wohngebühren sind anzuerkennen, wenn eine Einweisung durch die Fachstelle für Wohnungslosen- und Obdachlosenhilfe vorliegt. Es handelt sich dabei um eine Bruttowarmmiete, so dass Heizkosten nicht gesondert zu berücksichtigen sind.

B 8.1.8 Haushaltsenergie, die im Pensionspreis enthalten ist

Die Kosten für die Pension enthalten oftmals auch Kosten für Haushaltsenergie, hier ist so zu verfahren, wie im Beispiel unter Punkt B 3.1.3. aufgeführt ist.

B 8.1.9 Direktüberweisung

Die vollen Pensionsgebühren direkt an den Betreiber zu überweisen. Es handelt sich hierbei in der Regel um einen Fall des § 22 Abs. 4 SGB II, da die zweckentsprechende Verwendung bei diesem Personenkreis nicht sicher gestellt sein dürfte (vgl. § 22 Abs. 4 SGB II, siehe hierzu A 5).

B 8.2 Sozialimmobilien der Stadt Nürnberg

B 8.2.1 Überschreitung des Richtwertes für die Miete

Die Miete ist in tatsächlicher Höhe anzuerkennen und direkt an den Vermieter zu überweisen.

B 8.2.2 Was sind Sozialimmobilien?

In Kooperation mit privaten Investoren, Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Liegenschaftsamt und dem Amt für Existenzsicherung und sozialer Kooperation – Sozialamt wurde das Modell der Sozialimmobilien geschaffen. Die Immobilien werden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellt (1. Förderungsweg: Kostenmiete, EOF: Einkommensorientierte Förderung) und dienen der Unterbringung von Problemhaushalten. Die Bewohner, die in der Regel bei der Vergabe von Sozialwohnungen keine Berücksichtigung finden, rekrutieren sich aus stadteigenen und angemieteten Obdachlosenwohnanlagen und Obdachlosenpensionen. Die Gebäude werden von privaten Investoren, wie z. B. WBG, Josef-Stiftung, WGW, Fa. Hirschfelder) ausschließlich auf stadteigenen Baulücken erstellt. Auf der Basis von Rahmenverträgen und der jeweiligen Bedarfssituation werden vorwiegend 3-5 Zimmer- Wohnungen geschaffen.

B 8.2.3 Besonderheiten

- Die Bewohner erhalten von den privaten Investoren (Vermietern) Mietverträge. Die Mietpreise orientieren sich am sozialem Wohnungsbau und an den von der Stadt Nürnberg vorgegebenen Mietobergrenzen.

- Die Abteilung für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit (Fachstelle) hat das alleinige Vorschlagsrecht. Die Auswahl erfolgt anhand einer Warteliste und sie wird getroffen in Abstimmung zwischen SHA/2-1 und SFD. Voraussetzung ist die „Mietfähigkeit“ der Haushalte, wobei die Beurteilung mitunter sehr schwierig ist. Für eine Wohnung erfolgt ein Vorschlag (kein sog. Dreivorschlag wie sonst im sozialen Wohnungsbau üblich).
- In den Rahmenverträgen zwischen den Bauträgern und der Stadt Nürnberg sind Garantievereinbarungen hinsichtlich Mietausfall und Schönheitsreparaturen eingearbeitet, die immer dann greifen, wenn der Vermieter unter Ausschöpfung aller rechtlicher Mittel, seine Zahlungen vom Mieter nicht erhält. Diese Fälle werden von der Fachstelle geprüft und je nach Sachverhalt als einmalige Hilfen oder als Darlehen übernommen.
- Die Rahmenverträge sichern den Vermietern auch zu, dass die Bewohner, je nach Familienzusammensetzung vom sozialpädagogischen Fachdienst (Alleinstehende und Paare) bzw. vom allgemeinen Sozialdienst des Jugendamtes (Familien) betreut werden.
- Mittlerweile ist die Einbeziehung von Einzelwohnungen aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaften in das Modell der Sozialimmobilien möglich.

B 8.2.4 Verwaltung

Der unmittelbare Kontakt zu den Vermietern erfolgt genauso über die Fachstelle wie die Entscheidung der Belegung, die Bearbeitung von Mietgarantiefällen und die Klärung von Fragen zu Schönheitsreparaturen. Aktuell verwaltet die Fachstelle insgesamt 109 Wohneinheiten an 11 verschiedenen Standorten.

B 8.2.5 Information: Liste der Sozialimmobilien in Nürnberg

B 9. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

B 9.1 Problemstellung

B 9.1.1 Unterschiedliche Wohnflächen bei Mietwohnung und Eigenheim

Zur Bestimmung der Angemessenheit im Sinne des Vermögensschutzes für selbstgenutztes Wohneigentum einerseits und für die Kosten der Unterkunft für Mietwohnungen andererseits werden unterschiedliche Wohnflächengrenzen herangezogen.

Problematisch ist nun, wie die Frage der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei Eigenheim und Eigentumswohnung zu lösen ist³⁹.

B 9.2 Prüfungsschritte

→ Es ist immer zwischen der Frage zu trennen ob das Wohneigentum angemessen im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II (zu berücksichtigendes Vermögen) ist und der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II.

B 9.2.1 § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II Vermögensschutz

Siehe hierzu die Hinweise der Bundesagentur zu § 12 SGB II

Zuerst ist immer zu prüfen, ob das selbst genutzte Hausgrundstück oder die Eigentumswohnung unter den Vermögensschutz des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II fällt. Zweck dieser Regelung ist aber nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt.

B 9.2.2 Tatsächlich entstehende Aufwendungen

Danach sind im Rahmen des § 22 Abs.1 S.1 SGB II die tatsächlich entstehenden Kosten festzustellen. Die anfallenden Aufwendungen sind daraufhin zu untersuchen, ob sie überhaupt ihrem Umfang nach erforderlich sind, ob sie wirtschaftlich und sparsam getätigt werden und insgesamt betrachtet verhältnismäßig in Ansehung des Zweckes sind, eine adäquate Versorgung des Grundstücksberechtigten mit Wohnraum zu gewährleisten.

³⁹ Aufgrund der Zielsetzung den Wohnraum als Lebensmittelpunkt zu erhalten, bedeutet dies für die Rechtsprechung keine unzulässige Besserstellung von Eigentümern gegenüber Mietern. In der Rechtsprechung ist die Bandbreite der Lösungsvorschläge für diese Konstellationen erheblich. Oft werden im Rahmen des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II maximal nur die Beträge als Kosten der Unterkunft anerkannt, die für vergleichbare Mietwohnungen gelten. Deshalb kann in vielen Fällen der Schutzzweck des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II nicht verwirklicht, da Mietwohnungen in der Regel eine geringere Größe und damit auch eine geringere Kostenbelastung aufweisen. Von der Rechtsprechung wird diese Folge in der Regel allerdings toleriert, da bei der Angemessenheitsprüfung nach § 22 SGB II (anders als bei der Angemessenheitsprüfung nach § 12 SGB II) eine Privilegierung von Eigenheimbesitzern nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG zu vereinbaren sei z.B. LSG B-B 09.05.2006 L 10 AS 102/06.

B 9.2.3 Angemessene Aufwendungen

In einem weiteren Schritt sind die tatsächlich entstehenden Kosten darauf zu überprüfen, ob sie angemessen sind. Es sind nicht automatisch die mit dem Vermögensgegenstand verbundenen Aufwendungen die angemessenen Kosten im Sinne des § 22 Abs.1 S.1 SGB II. Siehe hierzu B 9.3

B 9.2.4 Privilegiertes Vermögen oder nicht privilegiertes Vermögen

Für einen Anspruch auf Kosten der Unterkunft spielt es zunächst keine Rolle, ob es sich bei dem Wohneigentum um privilegiertes Vermögen nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II handelt oder nicht. Im Rahmen des § 22 Abs.1 S.1 SGB II wird nur auf die Angemessenheit der Kosten, nicht auf die Angemessenheit der Unterkunft abgestellt. Der Leistungsträger schuldet deshalb zumindest immer die angemessenen Aufwendungen. Er wird nicht von der Leistung frei, auch wenn die Wohnverhältnisse als unangemessen im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II zu beurteilen wären. Relevant wird diese Thematik erst bei der Frage ob die tatsächlichen Aufwendungen, die die angemessenen Aufwendungen übersteigen für eine gewisse Zeit übernommen werden können (6-Monatsfrist). Siehe hierzu Punkt B 9.8

B 9.3 In welcher Höhe können Kosten übernommen werden?

Bei Eigenheimen zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben, bis zur Höhe der für die Bewohnerzahl angemessenen MOG bei Mietwohnungen⁴⁰.

Aus § 22 Abs. 1 S.1 SGB II folgt, dass die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft stets im Einzelfall zu bestimmen ist, deshalb können im Ausnahmefall auch höhere Kosten anerkannt werden.

B 9.4 Welche Kosten können übernommen werden?

B 9.4.1 Orientierung an Verordnung zu § 82 SGB XII⁴¹

Anerkannt werden können die Kosten, die bei der Ermittlung des Einkommens aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch abzusetzen wären⁴².

Dies sind

⁴⁰ Das LSG MV - 17.01.2008 - L 8 B 187/07 will deshalb einen Aufschlag in Höhe von 30 % auf die Kosten einer angemessenen Mietwohnung anerkennen.

⁴¹ Hess LSG – 05.02.2008 – AS 254/06

⁴² Diese Verordnung ist nicht anzuwenden nach SG Reutlingen - 2.10.2007 - S 2 AS 2931/07, zumindest nicht bei Erhaltungsaufwand. Von der überwiegenden Meinung wird diese Verordnung, wenn auch mit Einschränkungen angewandt. Die Anwendung der Verordnung für die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen ist aber an den Zweck des SGB II anzupassen. Vor allem der Begriff des Erhaltungsaufwandes ist bei der Frage der Berücksichtigung der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II eigenständig zu bestimmen.

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (siehe Punkt B 9.5)
- Steuern vom Grundbesitz
- sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
- Erhaltungsaufwand (siehe Punkt B 9.7)
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitz

Information: Verordnung nach § 82 SGB II



§ 7 VO Einkünfte aus
Vermietung und Verp

B 9.4.2 Eigentumswohnung

Bei **Eigentumswohnungen** ist zusätzlich zu oben aufgeführten Punkten anzuerkennen:

- Anteilige Aufwendungen für Hausverwaltung/Hausmeister
- Rücklagen/Instandhaltungspauschale⁴³. Diese sind in voller Höhe anzuerkennen, da der Eigentümer keine direkten Einfluss auf die Höhe der zu bildenden Rücklagen hat und aus dem WEG eine Leistungspflicht in der beschlossenen Höhe besteht. Wenn Instandhaltungen an der Wohnanlage durchgeführt werden, die die Rücklagen übersteigen, bitte an **Frau Baierlein** von der Widerspruchsstelle wenden.

B 9.4.3 Kostenverteilung, wenn mehrere Haushalte im Eigenheim leben

Verteilung nach Köpfen

Gibt es in einem Eigenheim Personen in Haushaltsgemeinschaft oder in mehreren Bedarfsgemeinschaften, so sind die verbrauchsabhängigen Kosten nach Köpfen aufzuteilen.

- Müllgebühren
- Abwassergebühren
- Trinkwasser
- Heizkosten

Aufteilung nach Anteil der Wohnfläche

Die mit dem Eigentum direkt verbundenen Lasten sind nach Anteil der Wohnfläche aufzuteilen⁴⁴.

- Gebäudeversicherung
- Gebäudehaftpflichtversicherung
- Grundsteuer

⁴³ u.a. LSG BW - 26.01.2007 - L 12 AS 3932/06

⁴⁴ LSG Sachsen - 3.05.2007 - L 3 AS 99/06

- Schornsteinfeger
- Wegerecht, wenn Entgelt hierfür anfällt

B 9.5 Schuldzinsen

Schuldzinsen sind Aufwendungen für Unterkunft, wenn sie als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Last zu tragen sind.

Dabei ist es ohne Bedeutung, ob es sich um Schuldzinsen für Darlehen handelt, die zur Bebauung eines Hausgrundstückes, zum Kauf eines Eigenheims oder für die Sanierung oder Modernisierung eines schon im Eigentum stehenden Eigenheims aufgenommen wurden.

Schuldzinsen welche für ein Darlehen z. B. zum Kauf einer Einbauküche zu zahlen sind, sind keine Aufwendungen für die Unterkunft⁴⁵.

B 9.6 Kapitaltilgungsraten⁴⁶

Kapitaltilgungsraten können seit dem Urteil des Bundessozialgericht⁴⁷ nicht mehr anerkannt werden, selbst wenn die vergleichbare MOG nicht überschritten wird. Wenn Wohnungslosigkeit droht, können Tilgungsraten im Ausnahmefall als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden.

In einer weiteren Entscheidung des BSG vom 18. Juni 2008 (Az.: B 14/11b AS 67/06) wurde diese Aussage insofern revidiert, dass der Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II die Berücksichtigung von Tilgungsraten nicht generell ausschließt. Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten einer vom Hilfebedürftigen selbst genutzten Eigentumswohnung können deshalb vom Grundsicherungsträger bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung als Kosten der Unterkunft übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige andernfalls gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben.

B 9.7 Erhaltungsaufwand /Schönheitsreparaturen⁴⁸

Werden Kosten für Instandsetzung des Wohneigentums geltend gemacht, ist **immer Frau Baierlein von der Widerspruchsstelle** einzubinden, da hier Einzelfallentscheidungen zu treffen sind.

⁴⁵ LSG MV - 17.01.2008 - L 8 B 187/07, LSG BB - 09.05.2006 - L 10 AS 102/06, LSG BW - 26.07.2006 - L 13 AS 1620/06, LSG BW - 31.08.2006 - L 13 AS 2759/06

⁴⁶ Kapitaltilgungsraten wurden in der Vergangenheit von der Stadt Nürnberg als Kosten der Unterkunft anerkannt, wenn dadurch die angemessene vergleichbare Miete einer familiengerechten Wohnung nicht überschritten wurde

⁴⁷ BSG 7.11.2006 / B 7b AS 8/06 R

⁴⁸ SG Reutlingen 2.10.2007 S 2 AS 2931/07, SG Leipzig 28.11.2006 S 19 AS 1714/06 zu zerstörter Heizungsanlage (SGB XII Fall)

B 9.7.1 Schönheitsreparaturen / periodisch anfallende Instandhaltungskosten

Kosten für Schönheitsreparaturen werden generell nicht übernommen (siehe hierzu Punkt B 2.3). Kosten für Schönheitsreparaturen sind aus der Regelleistung zu finanzieren⁴⁹. Aufwendungen, die lediglich zum Zwecke der Renovierung der Wohnräumlichkeiten entstehen, sind bereits dem Grunde nach nicht erstattungsfähig⁵⁰.

B 9.7.2 Erhaltungsaufwand am Gebäude⁵¹

Nur bei geschütztem Vermögen

Diese Leistung kann nur erbracht werden, wenn geschütztes Vermögen vorliegt und die Kosten der Unterkunft für das Haus insgesamt angemessen sind. Sind sie unangemessen (d.h. über der MOG), so kann grundsätzlich der Erhaltungsaufwand nicht übernommen werden⁵². Eventuell kann eine Übernahme nach § 23 Abs. 5 SGB II erfolgen⁵³.

Absolute Erforderlichkeit

Eine Übernahme von Erhaltungsaufwand wird immer durch das Merkmal der **absoluten Erforderlichkeit** begrenzt sein. Der Erhaltungsaufwand muss geeignet und erforderlich sein, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten⁵⁴.

Erstattungsfähig sind demnach nur solche Aufwendungen, die zum Erhalt der Bewohnbarkeit der Räumlichkeiten aus Gründen der **Bausicherheit** oder der **Gesunderhaltung** der Bewohner unabdingbar sind. Eine Absenkung des Wohnstandards ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten ist jedenfalls hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsgrad gewahrt bleibt⁵⁵. Notwendig könnte zum Beispiel der Austausch oder Reparatur einer Heizungsanlage sein, wenn diese nicht mehr funktionstüchtig ist.

Keine Wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen

Es darf sich nicht um wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen handeln⁵⁶. Es kann nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II sein, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren.

Schwierigkeiten wird in der Regel die Frage aufwerfen, ob es sich bei der Reparatur um eine Erhaltungsaufwendung oder wertsteigernde Erneuerung handelt, da ein neues Ersatzteil in der Regel besser sein wird als das Alte. Eine Abgrenzung erfolgt nach dem Ziel

⁴⁹ SG Reutlingen – 2.10.2007 - S 2 AS 2931/07

⁵⁰ LSG N-B 10.01.2007 L 13 AS 16/06 ER, Andere Ansicht LSG NB 31.03.2006, L 7 AS 343/05 ER will periodisch anfallende Instandhaltungskosten übernehmen, nicht aber Reparaturkosten mit Instandsetzungsaufwand

⁵¹ LSG S-A 16.11.2005 L 2 68/05 AS ER Reparatur eines Heizkessels wird abgelehnt, keine Kostenübernahme für Brunnenbohrung LSG B-B L 18 B 932/07 AS ER vom 4.7.2008

⁵² SG Leipzig 28.11.2006 S 19 AS 1714/06 LSG NRW a.a.o

⁵³ Hess LSG -5.2.2007- L 9 AS 254/06

⁵⁴ Hess LSG -5.2.2007- L 9 AS 254/06

⁵⁵ SG Reutlingen – 2.10.2007 - S 2 AS 2931/07

⁵⁶ LSG NRW 30.08.2007 L 9 B 136/07 AS ER

der Maßnahme, nämlich, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustandes dient⁵⁷.

Keine Übernahme möglich

Eine Übernahme von Reparaturkosten ist nicht möglich, wenn sich das Gebäude in einem derart schlechten Zustand befindet, dass auch künftig mit der Notwendigkeit erheblicher Reparaturkosten und damit unangemessener Aufwendungen zu rechnen ist.

Eine Kostenübernahme scheidet auch dann aus, wenn sich das Haus bereits in der Zwangsvollstreckung befindet⁵⁸.

KdU weit unter dem Richtwert

Liegt die KdU weit unter dem Richtwert ist die Kostenrelation zu berücksichtigen, falls das Haus verkauft werden müsste, wenn der Erhaltungsaufwand nicht getätigt werden kann⁵⁹.

B 9.7.3 Monatliche Pauschale für Erhaltungsaufwand

Auch ein monatlicher Betrag für den Erhaltungsaufwand kann nicht anerkannt werden. Für die Berücksichtigung einer Pauschale fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage⁶⁰.

B 9.7.4 Bei Eigentumswohnungen⁶¹

Wird bei einer Eigentumswohnung von der Mehrheit der Eigentümer eine Renovierungsmaßnahme geplant, so hat der Eigentümer, der SGB II-Leistungen bezieht in der Regel keine Möglichkeit diese Maßnahme zu verhindern, da ein Mehrheitsbeschluss ausreichend ist. Die Maßnahmen werden in der Regel über die Rücklagen finanziert. Reichen diese nicht aus, wird ein Teil der Kosten in Form einer Sonderumlage dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Problematisch ist auch, dass in vielen Fällen, die Renovierungskosten nicht komplett aus der Rücklage genommen werden, sondern nur zum Teil und der Rest über eine Sonderumlage finanziert wird. Dies führt zu der Situation, dass die Arge die monatliche Instandhaltungsrücklage übernimmt, dann aber noch die Sonderumlage finanzieren soll.

Bitte in diesen Fällen mit Frau Baierlein in Verbindung setzen.

⁵⁷ LSG N-B 27.03.2007 L 9 AS 1378/07 sieht im Eilverfahren die Erneuerung eines Ölbrenners als notwendig im Sinne des § 22 Abs.1 S.1 SGB II, behält aber endgültige Aussage dem Hauptsacheverfahren vor.

⁵⁸ LSG NRW a.a.o.

⁵⁹ Hess LSG vom 5.12.2007

⁶⁰ das SG Berlin 28.02.2007 S 102 AS 1964/06 will eine monatliche Instandsetzungspauschale anerkennen auf Basis der II. Berechnungsverordnung, so auch LSG BB 09.05.2006 L 10 AS 102/06, SG Aachen 22.02.2008 S 8 AS 61/07

⁶¹ Zu einer Dachsanierung aufgrund Sturmschadens bei einer ETW will der Hess VGH vom 19.10.1993 – 9 UE 1430/90 nur den Teil als KdU anerkennen, der absolut notwendig zu reparieren ist, hierbei handle es sich um notwendigen Erhaltungsaufwand, die übrige Dachsanierung ist sei wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme

B 9.8 Überschreitung des vergleichbaren Richtwertes

B 9.8.1 Geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II

Wenn es sich um ein Eigenheim handelt, das dem Verwertungsschutz im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II unterliegt, sind die tatsächlichen Kosten nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II zu übernehmen, solange eine Kostensenkung nicht möglich ist, längstens für 6 Monate.

B 9.8.2 Nicht geschütztes Vermögen

Greift § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II nicht ein, so sind von Anfang an nur die angemessenen Kosten zu übernehmen. Hierauf besteht trotz der Unangemessenheit des Hausgrundstücks ein Anspruch.

B 9.8.3 Art der Kostensenkung⁶²

Eine Kostensenkung kann z. B. erfolgen durch Vermietung einzelner Räume, Vermietung des ganzen Hauses und Anmietung einer angemessenen Wohnung, Veräußerung der Immobilie^{63 64}. Grundsätzlich ist es ausreichend, wenn der Leistungsempfänger weiß, dass er gewisse Angemessenheitsgrenzen einzuhalten hat. Einzelfragen sollen im Rahmen von Vorsprachen genauer abgeklärt werden.

B 9.9 Eigenheimzulage

B 9.10 Maklergebühr für Verkauf des Eigenheims

⁶² Zu Anforderungen an Kostensenkungsaufforderung siehe LSG NRW 30.08.2007

⁶³ LSG BW 26.07.2006 L 13 AS 1620/06

⁶⁴ vgl. BSG vom 07.11.2006 - B 7 b AS 10/06 R - Rn. 29, m. w. N.) Eine Kostensenkungsaufforderung ist aber weder in § 22 SGB II normiert noch sonst formelle Voraussetzung für die Weigerung, mehr als die angemessenen Kosten zu übernehmen. Der Hinweis hat vielmehr allein Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und ggf. die Heizung und einen Hinweis auf die Rechtslage erhält. Verwaltungsaktqualität haben entsprechende Aufklärungsschreiben der Leistungsträger nicht.

C. § 22 I 1 SGB II - Angemessene Kosten für Heizung

§ 22 Absatz 1

Satz 1

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

C 1. Festlegung eines angemessenen Richtwertes für die Heizkosten

C 1.1 Richtwerte für die Stadt Nürnberg ab 1.1.2009⁶⁵

1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	Ab 5 Personen
68 €	88 €	101 €	122 €	tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung x 1,35 € mindestens 122 € ⁶⁶

Hinweis: Von den tatsächlichen Kosten sind zunächst die Kosten für die Warmwasserbereitung abzuziehen – siehe hierzu Punkt B 3.3. Erst diese Kosten sind dann an den Richtwerten zu messen.

Diese neuen Werte sind auch für jetzt eingehende Heizkostenabrechnungen aus früheren Zeiträumen anzuwenden.

C 1.2 Verfahren zur Ermittlung der Richtwerte

C 1.2.1 Heizkosten pro Quadratmeter

Auswertungen aus sämtlichen verfügbaren Informationsquellen ergaben für das Jahr 2008 einen bundesweiten durchschnittlichen Heizkostenpreis von 1,15 € pro qm Wohnfläche. Um den unterschiedlichen Heizkosten bedingt durch den Gebäudestandard Rechnung zu

⁶⁵ Richtwerte in der Stadt Nürnberg bis 31.12.2008



060821_II-1304.1_H
eizkosten_Infoblatt_r

⁶⁶ Hat die Wohnung z. B. 100 qm werden die 1,35 € mit 100 qm multipliziert. Die maximalen Heizkosten liegen dann bei 135 €. Ist die Wohnung kleiner als 90 qm werden maximal 122 € anerkannt.

tragen wird ein Aufschlag auf diesen Wert um 0,20 € pro qm als angemessenen angesehen.

C 1.2.2 Abstellen auf Wohnungsgröße

Um eine sachgerechtere Gewährung der Heizkosten zu erreichen wird nicht mehr auf personenbezogene Richtwerte abgestellt, sondern auf die Größe der Wohnung. Die Wohnungsgröße steigt naturgemäß bei mehr Personen. Es wurde festgestellt, dass deshalb bei den 2 und 4 Personenhalten tendenziell mehr Überschreitungen der bisherigen Heizkostenrichtwerte vorlagen, als beim 1 und 3 Personenhaushalt, da die durchschnittlichen Quadratmeterwerte der Wohnungen beim 2 und 4 Personenhaushalt höher liegen.

C 1.2.3 Abstellen auf die angemessene Wohnungsgröße

Bei der Berechnung ist nicht auf die tatsächliche Quadratmeterzahl abzustellen, sondern auf die angemessene Quadratmeteranzahl für die Anzahl der Personen in der Wohnung.

Bei mehr als 4 Personen ist auf die tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung abzustellen, da auch bei mehr als 4 Personen, nach der Statistik der Bundesagentur die Wohnung in den meisten Fällen nicht wesentlich größer ist, als bei 4-Personen Haushalten. Diese Familien wohnen tendenziell in kleineren Wohnungen als nach den Angemessenheitskriterien möglich wäre.

C 2. Grundlagen der Abrechnung von Heizkosten

C 2.1 Was gehört zu den Heizkosten?

Alle für eine zentrale Heizungsanlage anfallenden Heizkosten werden vom Vermieter für den Zeitraum eines Jahres berechnet und anschließend auf die Mieter umgelegt.

C 2.1.1 Heizkosten nach Heizkostenverordnung

Zu den Heizkosten zählen die Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen.

Dazu gehören⁶⁷

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- Kosten des Betriebsstromes, z. B. für die Heizungspumpe
- Kosten der Bedienung, Prüfung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
- Kosten der Immissionsmessung und des Schornsteinfegers,
- Kosten der Anmietung, Leasing oder Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Aufteilungsberechnung.

C 2.1.2 Heizkosten bei Nachtspeicherheizung

Die reinen Heizkosten bei Stromheizungen (Nachtspeicher) sind nur anhand der Abrechnung zu ermitteln. Dabei ist der Verbrauch an Nachtstrom (NT) ins Verhältnis zum gesamten Stromverbrauch zu setzen. Dies soll an folgendem Beispiel verdeutlicht werden (Hierzu die Musterabrechnung öffnen).

Information: Musterabrechnung Nachtspeicherheizung



energie.doc (64 KB)

C 2.1.3 Kosten für die Wartung der Gastherme

Siehe Punkt B 1.2.6

C 2.2 Wie werden die Heizkosten auf die Nutzer verteilt?

Die Heizkosten werden nach dem Verbrauchskostenanteil und dem Grundkostenanteil abgerechnet.

⁶⁷ Nach § 7 Abs. 2 Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten - Heizkostenverordnung

C 2.2.1 Verbrauchskostenanteil

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt mindestens zu 50 % und höchstens zu 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch. Dieser Anteil ist von den Bewohnern zu beeinflussen.

C 2.2.2 Grundkostenanteil

Ein erheblicher Anteil der Heizkosten wird schon allein dadurch verursacht, dass die Heizungsanlage in Betrieb ist. Dieser Energieverbrauch ist von den Bewohnern nicht zu beeinflussen. Diese Kosten werden im Verhältnis der beheizbaren Gesamtwohnflächen zu der entsprechenden Wohnung abgerechnet. Der Grundkostenanteil darf höchstens 50 % betragen.

C 2.2.3 Ausnahme

Bei Zweifamilienhäusern muss der Vermieter nicht verbrauchsabhängig abrechnen, wenn er selbst in dem Objekt wohnt.

C 2.3 Wie werden Heizkosten abgerechnet?

C 2.3.1 Monatliche Heizkostenvorauszahlungen

Dies sind Vorauszahlungen des Mieters auf die durch den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen abzurechnenden Heizkosten. Sie sind im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung vollständig zu berücksichtigen. Die Vorauszahlungen müssen vertraglich vereinbart sein. Die Vereinbarung einer pauschalen Warmmiete ist generell unzulässig wenn nicht die Ausnahme nach § 2 HeizkostenVO vorliegt, nämlich es sich um ein vom Vermieter mit genutztes Zweifamilienhaus handelt.

Heizkostenvorauszahlungen sind aber zunächst nur der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch. Die Abschlagsbeträge stellen deshalb keinen tatsächlichen Verbrauch dar. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit der Heizkosten maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst nach der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraumes festgestellt werden können.

§ 22 Abs. 1 SGB II umfasst auch diese Vorauszahlungen an den Vermieter oder an das Energieversorgungsunternehmen. Siehe hierzu Punkt C 3

C 2.3.2 Jährliche Heizkostenabrechnung

In der jährlichen Heizkostenabrechnung werden die ermittelten Gesamtkosten den bereits geleisteten monatlichen Vorauszahlungen gegenüber gestellt.

Der Abrechnungszeitraum soll genau ein Jahr betragen und nahtlos an die vorherige Abrechnung anschließen.

Übersteigt die Vorauszahlung die angefallenen Kosten, erfolgt eine Gutschrift. Siehe hierzu Punkt D zu § 22 Abs.1 S.4 SGB II.

Sind die angefallenen Kosten höher als die geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag.

C 2.3.3 Information: Muster Heizkostenabrechnung

Über den nachfolgenden Link können Sie eine Heizkostenabrechnung in animierter Form aufrufen.

http://www.ista.de/fileadmin/media_ista/germany_de/infothek/heizkostenabrechnung/heizkostenabrechnung_animiert_de.htm

Zurück zum Handbuch kommen Sie wieder über den Pfeil links oben auf der Internetseite.

Erläuterungen zur Abrechnung zum Ausdrucken



Erläuterungen zur
Heizkostenabrechnung

C 3. Angemessenheit der Heizkostenvorauszahlung

C 3.1 Prüfungsschritte

- Liegen die Heizkosten innerhalb der Richtwerte?
- Falls die Heizkosten nicht innerhalb der Richtwerte liegen: Sind sie aus persönlichen oder wohnungsbedingten Gründen trotzdem angemessen, zumindest zu einem Teil?
- Falls Schritt 2 ergibt, dass die Heizkosten nicht angemessen sind: Wie lange sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen (Anwendung der „6 Monatsfrist“ bei Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II).

C 3.2 Richtwerte sind nicht überschritten

Die Vorauszahlungen sind dann vollständig zu übernehmen, wenn sie innerhalb der Richtwerte liegen.

Hierzu ist die Höhe der laufenden monatlichen Kosten für die Heizung aus den Vorauszahlungsfestsetzungen, die mit dem Vermieter im Mietvertrag oder im Lieferungsvertrag mit dem örtlichen Energieversorger vereinbart worden sind, heranzuziehen.

C 3.2.1 Angemessene Wohnungsgröße ist überschritten

Ist die angemessene Wohnungsgröße überschritten, liegen die Heizkosten aber innerhalb des Richtwertes, werden sie in voller Höhe übernommen. Abschläge werden nicht vorgenommen.

C 3.3 Richtwerte sind überschritten

Liegen die monatlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten über den Werten muss eine **Einzelfallprüfung** vorgenommen werden, ob die Heizkosten trotzdem angemessen sind.

C 3.3.1 1. Schritt: Vermutung der Angemessenheit der Festsetzungen

Für die monatlich bestimmten Vorauszahlungsfestsetzungen spricht zunächst eine Vermutung der Angemessenheit, da erfahrungsgemäß die Vermieter und Energieversorgungsträger Wert auf eine realistische Abschlagszahlung legen.

Dies gilt jedenfalls dann, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegen.

Die tatsächlichen Heizkosten sind deshalb solange zu übernehmen, auch wenn die Richtwerte überschritten sind, wie eine Kostensenkung nicht möglich ist („6-Monatsfrist“ bei Heizkosten). Dies ist immer der Zeitraum bis zur nächsten Abrechnung. Zum Hinweis an den Klienten siehe 3. Schritt C 3.3.3

Neuantrag

Bei Neuantrag sind die tatsächlichen unangemessenen Heizkosten zu übernehmen, solange eine Kostensenkung nicht möglich ist. Eine Kostensenkung ist frühestens nach der nächsten Heizkostenabrechnung möglich. Der Klient ist darauf hinzuweisen, dass er unangemessene Heizkosten verursacht und diese bis zur nächsten Abrechnung senken muss. Ist der Zeitraum bis zur nächsten Abrechnung sehr kurz und liegt z. B. im Sommer

außerhalb der Heizperiode, so ist die Frist bis zur nächsten Abrechnung zu gewähren. Die 6 Monatsfrist muss hier modifiziert werden.

C 3.3.2 2. Schritt: Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Wohnung ist von angemessener Größe

Die Wohnung ist angemessen groß, die Abschlagszahlungen liegen aber über dem Richtwert, dann so verfahren wie in Schritt 1 vorgegeben.

Angemessene Wohnungsgröße ist überschritten

Wenn die Wohnung größer ist als die angemessene Quadratmeterzahl, dann werden die monatlichen Abschlagszahlungen nur für die angemessene Quadratmeterzahl übernommen; dies ist unabhängig davon, ob die Mietobergrenze überschritten ist oder nicht. Der Anspruch auf Heizkosten errechnet sich nur anteilig aus dem Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche⁶⁸. Die Heizkosten müssen nur für die Beheizung einer angemessenen Wohnung übernommen werden.

Liegt der nach Berechnung der Heizkosten für die angemessene Wohnfläche sich ergebende Wert immer noch über dem Richtwert, ist nach Schritt 1 vorzugehen.

C 3.3.3 3. Schritt: Hinweis an den Klienten

Liegen die Abschlagszahlungen über den Richtwerten, so ist der Antragsteller darauf hinzuweisen, dass die Kosten zu hoch sind und bis zur nächsten Abrechnung zu senken sind.

Den Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass Ihre Heizkosten unangemessen hoch sind
- welcher monatliche Verbrauch angemessen wäre
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollen
- dass die tatsächlichen Kosten nur noch für einen Zeitraum bis zur nächsten Abrechnung übernommen werden
- dass danach nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden
- und eine Übernahme von Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird

⁶⁸ SG Nürnberg 07.03.2008 S 10 AS 542/07 und Hess LSG 21.03.2006 L 9 AS 124/05, andere Ansicht LSG SH L 6 AS 6/07 21.06.2007, da sonst Unterversorgung, obwohl die Wohnung angemessen ist.

C 4. Angemessenheit der Heizkostenabrechnung

Eine Nachzahlung für die abgelaufene Heizperiode ist als Einmalzahlung im Rahmen des § 22 Abs. 1S.1 SGB II zu übernehmen, soweit sie angemessen ist.

C 4.1 Abrechnungen aus 2007

Für eingehende Heizkostennachzahlungen aus dem Jahr 2007 sind die neuen Werte zu berücksichtigen.

C 4.2 Jährliche Heizkostenabrechnung –Nachzahlungsbetrag

C 4.2.1 Richtwert nicht überschritten

Ergibt sich zwar ein Nachzahlungsbetrag, die Vorauszahlungen liegen aber unterhalb des Richtwertes und dieser wird auch mit der monatlichen Verteilung des Nachzahlungsbetrags nicht überschritten, so ist der gesamte Nachzahlungsbetrag zu übernehmen.

C 4.3 Erste Jahresabrechnung nach Beginn des Leistungsbezugs

Die erste Abrechnung nach Beginn des Leistungsbezugs ist dann zu übernehmen, wenn der Klient keine Möglichkeit hatte, sein Heizverhalten anzupassen. Siehe hierzu C 3.3.1.

Er ist bei einer wesentlichen Überschreitung des Richtwertes auf das Energiesparprojekt C 6.2 hinzuweisen.

Das Projekt sollte so oft wie möglich genutzt werden, da es für alle Beteiligten vorteilhaft ist. Wir bekommen die Stellungnahme des Energieberaters, welche Heizkosten tatsächlich zur Beheizung der Wohnung notwendig sind. Der Klient bekommt unter Umständen, die Heizkosten in tatsächlicher Höhe nach dem Gutachten des Energieberaters. Er kann später eventuell Heizkosten einsparen und wird vor allem auch darauf hingewiesen, wie er Stromsparen kann, was dann letztlich seine Regelleistung erhöht.

C 4.4 Weitere Abrechnung überschreitet Richtwert

Liegt eine Überschreitung des Richtwertes durch die Heizkostenabrechnung vor, so ist der Klient, wenn er in St. Leonhard/Schweinau oder Nordostbahnhof wohnt (siehe Straßenverzeichnis) auf das ESP Projekt C 6.2 hinzuweisen.

Klienten aus anderen Stadtteilen, die hohe Überschreitungen haben, können auch über das ESP-Projekt beraten werden.

C 4.5 Beispiele für die Berechnung von Heizkostennachzahlungen in Abgrenzung zu den Kosten für Warmwasser

Hinweis:

Bei den Beispielen wird für die Übernahme des Nachzahlungsbetrages nicht berücksichtigt, ob der Heizkostenrichtwert eingehalten ist.

Grundsätzlich gilt, dass die Nachzahlung nur dann zu übernehmen ist, wenn sich aus der Abrechnung tatsächlich noch ungedeckte Heizkosten ergeben. Deshalb ist eine Berechnung vorzunehmen, welcher Betrag in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum für Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung tatsächlich angefallen sind.

C 4.5.1 Fall 1: Aufschlüsselung Heizung / Warmwasser weder monatlich noch aus der Jahresabrechnung ersichtlich

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	740 €
	Nachzahlungsbetrag	20 €
	Aufschlüsselung Heizung / Warmwasser nicht vorhanden	
In der Regelleistung Warmwasser neu	monatlich	6,65 €
	Pro Jahr	79,80 €
	Reine Heizkosten pro Jahr (740 € - 79,80 €)	640,20 €
Differenz	600 € bereits übernommen	40,20 €
Lösung:	Da von der Arge insgesamt wegen des 1/6 Abzuges für das Warmwasser nur 600 € gewährt worden waren, werden als Nachzahlungsbetrag insgesamt 40,20 € übernommen.	
Neuer Betrag für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 6,65 €	= 53,35 €

C 4.5.2 Fall 2: In der monatlichen Abschlagszahlung keine Aufteilung nach Heizung/ Warmwasser ersichtlich, in der Jahresabrechnung erfolgt aber eine tatsächliche Aufschlüsselung, Nachzahlung ist zu übernehmen

Arge muss einen Teil der Nachzahlung übernehmen, da die Nachzahlung sich auch auf die Heizkosten bezieht, nicht nur auf die Warmwasserkosten

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen	50 €

	men (Abzug Warmwasser 1/6)	
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	740 €
	Nachzahlungsbetrag	20 €
	Heizung = 82,43 % Anteil	610 €
	Warmwasser = 17,57 % Anteil	130 €
Differenz	600 € bereits übernommen	40,20 €
Lösung:	Da die Arge nur 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber 610 € betragen, sind 10 € vom Nachzahlungsbetrag zu übernehmen. Die anderen 10 € gehören zu den Warmwasserkosten, die aus der Regelleistung zutragen sind.	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 17,57 %	= 49,46 €

C 4.5.3 Fall 3: So wie Fall 2, die Nachzahlung ist aber nicht zu übernehmen, da sie sich nur auf die Warmwasserbereitung bezieht

Arge muss keine Nachzahlung übernehmen, da sich der Nachzahlungsbetrag nur auf die Warmwasserbereitung bezieht, nicht auf die Heizkosten

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	740 €
	Nachzahlungsbetrag	20 €
	Heizung = 79,73 % Anteil	590 €
	Warmwasser = 20,27 % Anteil	150 €
Differenz:	600 € für Heizkosten bereits übernommen	-10 €⁶⁹

⁶⁹ zuviel gezahlter Betrag wird aber nicht zurückverlangt, anders nur wenn der Klient eine Rückzahlung für die Heizkosten erhalten würde

Lösung:	Da die Arge 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber nur 590 € betragen, ist der Nachzahlungsbetrag nicht zu übernehmen, da die Nachzahlung sich dann auf die Kosten der Warmwasserbereitung bezieht.	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 20,27 %	= 47,84 €

C 4.5.4 Fall 4: So wie Fall 2 / Nach der tatsächlichen Berechnung ergibt sich eine Überzahlung der Heizkosten durch die Arge

Nach der tatsächlichen Berechnung ergibt sich eine Überzahlung für die Heizkosten durch die Arge. Der Betrag wird nicht zurückgefordert, es wird aber der Abzug für Warmwasser erhöht, so dass zukünftig monatlich weniger Heizkosten gewährt werden.

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	740 €
	Nachzahlungsbetrag	20 €
	Heizung = 66,22 % Anteil	490 €
	Warmwasser = 33,78 % Anteil	250 €
Differenz	600 € bereits übernommen	-110 €⁷⁰
Lösung:	Da die Arge 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber nur 490 € betragen, ist der Nachzahlungsbetrag nicht zu übernehmen.	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 33,78 %	= 39,73 €

Zur Vorgehensweise, wenn ein Guthaben vorhanden ist siehe Punkt D 1.5

⁷⁰ Der zuviel gezahlte Betrag wird aber nicht zurückverlangt, anders nur wenn der Klient eine Rückzahlung für die Heizkosten erhalten würde

C 4.6 Umzug des Leistungsberechtigten

Ist der erwerbsfähige Hilfeempfänger zwischenzeitlich umgezogen, so ist für die Übernahme der Träger zuständig, in dessen Bezirk der Hilfeempfänger zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Antragstellung der Heizkostenabrechnung seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte.

C 4.7 Keine Übernahme der Nachzahlung

Wurde bereits das Verfahren nach C 3.3.3 durchgeführt, so kann auch der Nachzahlungsbetrag nicht mehr übernommen werden.

C 5. Gründe für die Abweichung von den Richtwerten

C 5.1 Besondere Umstände in der Person dies Klienten

Abweichungsgründe sind z. B. gegeben, wenn ein Hilfebedürftiger wegen chronischer Erkrankung, Pflegebedürftigkeit etc. einen erhöhten Wärmebedarf hat.

C 5.2 Besondere Umstände, die wohnungsbedingt sind

Die Wohnung kann nicht mit den üblichen Heizkosten beheizt werden kann, z. B weil die Wohnung über einer Hofdurchfahrt liegt, hohe Räume, eine schlechte Isolierung oder zugehörige Fenster hat. In der Akte ist zu vermerken, welche Gründe vorliegen, dass höhere Heizkosten noch als angemessen angesehen werden.

C 5.3 Stellungnahme einer Energie-Beratungsstelle

Liegt eine Stellungnahme der Beratungsstelle der N-ergie oder der Mitarbeiter des Energieschuldenpräventionsprojektes C 6.2 vor, dass die Heizkosten für die jeweilige Wohnung angemessen so sind die Heizkosten in der empfohlenen Höhe anzuerkennen⁷¹.

Eine zu große Wohnfläche ist hierbei zu berücksichtigen und die Überschreitung abzuziehen. Siehe Punkt C 3.3.2

C 5.4 Besondere Heizformen

C 5.4.1 Nachtspeicherheizung

Es sind die erhöhte Richtwerte der festen Brennstoffe anzuerkennen C 7.3. Siehe auch Punkt C 2.1.2

C 5.4.2 Gaseinzelöfen

Es sind die erhöhte Richtwerte der festen Brennstoffe anzuerkennen C 7.3.

C 5.5 Wohnanlage Uffenheimer Straße

Siehe auch Sonderregelung zu den Heizkosten bei der Uffenheimer Straße (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

⁷¹ SG Nürnberg S 19 AS 471/05 11.01.2006

C 6. Möglichkeiten unangemessenes Heizverhalten festzustellen

Anhaltspunkte für unangemessenes Heizverhalten sind vom Leistungsträger vorzutragen.

C 6.1 Vor Ort Überprüfung

Wenn eine Aufklärung, ob die Heizkosten trotz Überschreitung des Richtwertes noch angemessen sind, durch die Sachbearbeitung nach Aktenlage nicht möglich ist, weil eindeutige Anhaltspunkte nicht vorliegen, so kann der Außendienstes / Sozialamt eingeschaltet werden, wenn es darum geht, ob z.B. wirklich zugige Fenster vorliegen oder sonstige sichtbare bauliche Mängel.

Weiterhin kann das Projekt Energieschuldenprävention C 6.2 eingeschaltet werden.

C 6.2 Energieschuldenpräventionsprojekt des Sozialamtes

Das ESP-Projekt, wird vom Sozialamt in Zusammenarbeit mit der NOA durchführt und mit Mitteln des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" gefördert.

C 6.2.1 Inhalt des Projektes

Information: Fleyer ESP Projekt



ESP_Flyer_St_Leonh
ard.pdf

C 6.2.2 Klienten, die in den Fördergebieten wohnen

Das Projekt findet statt in den Fördergebieten Siedlung Nordostbahnhof und St. Leonhard-Schweinau. Klienten, die in diesen Gebieten wohnen, können die ESP-Beratung in Anspruch nehmen.

Ansprechpartner bei der NOA ist:

Horst Lindner, Telefon 58 63 239; E-Mail: Horst.Lindner@noa.nuernberg.de

Information: Straßenverzeichnis St Leonhard / Schweinau



Strassenverzeichnis
St Leonhard - Schwei

Information: Straßenverzeichnis Nordostbahnhof



Strassenverzeichnis
Nordostbahnhof.pdf

C 6.2.3 Klienten, die nicht in den Fördergebieten wohnen

Klienten, die nicht in den Fördergebieten wohnen, können über das Budget des Sozialamtes beraten werden. Aufgrund der Begrenztheit der Mittel, sollten hier nur ausgewählte Klienten mit hohen Heizkosten empfohlen werden.

Ansprechpartnerin ist Frau Blaszyk vom Sozialamt 231-5770
Mail: gundula.blaszyk@stadt.nuernberg.de

E-

C 6.2.4 Vergleich der Gesamthausabrechnung

Anhaltspunkt hierfür kann sein, wenn bei einer Gesamt-Hausabrechnung der Klient für seinen Hausanteil im Durchschnitt mehr Heizkosten benötigt, als die anderen Mieter.

Berechnungsmodul: Sind die Heizkosten im Haus vergleichbar



Heizkostenvergleich.
xls

C 6.2.5 Grundkostenanteil ist sehr hoch

Erreicht bereits der Grundkostenanteil C 2.2.2 der Heizkostenabrechnung annähernd den vorgegebenen Richtwert, so kann der Klient in der Regel nicht mit dem Richtwert auskommen.

C 7. Heizkosten bei festen Brennstoffe –einmalige Heizkosten

C 7.1 Was sind feste Brennstoffe / einmalige Heizkosten?

Unter einmalige Heizkosten fallen beispielsweise die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung. Die Beschaffung soll aber den zukünftigen Heizbedarf decken.

C 7.2 Verfahrensweise

C 7.2.1 Bestandsfälle

Bei Bestandsfällen soll bei Weiterbewilligung der Leistung die monatliche Pauschale beibehalten werden. Beantragt der Klient zu einem späteren Zeitpunkt die einmalige Übernahme z. B. für Heizöllieferung, so ist auf Einmalzahlung C 7.4 umzustellen.

C 7.2.2 Neuanträge

Der Klient soll gefragt werden, ob er lieber eine monatliche Pauschale möchte oder zum notwendigen Zeitpunkt die Einmalzahlung für die Beschaffung der festen Brennstoffe

C 7.3 Richtwerte ab 1.1.2009

Pro Quadratmeter Wohnfläche gelten 1,35 € als angemessen. Es wird kein Unterschied mehr zu den anderen Heizarten gemacht.

1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	Ab 5 Personen
68 €	88 €	101 €	122 €	tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung x 1,35 € mindestens 122 €

C 7.3.1 Beträge bis 31.12.2008

1 – 2 Personen	3 – 4 Personen	5 und mehr Personen
557,00 €	722,00 €	836,00 €
1/12 = 46,-- €	1/12 = 60,-- €	1/12 = 70,-- €

C 7.4 Leistungserbringung bei Einmalzahlung

C 7.4.1 Bedarfsentstehung

Der Bedarf an Heizmitteln entsteht erst, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist.

C 7.4.2 Einmalzahlung⁷²

Der sich monatlich ergebende Betrag ist für den Bewilligungszeitraum zu berechnen und in einer Summe auszubezahlen. Sind Erkenntnisse über die tatsächlichen Heizkosten, die sich pro Monat aus der Brennstofflieferung ergeben vorhanden, ist dieser Wert zu gewähren. Gibt es hierüber keine Erkenntnisse, so ist der maximale Richtwert für die Personenanzahl in der Bedarfsgemeinschaft zu gewähren.

C 7.4.3 Zeitraum, für den bewilligt wird

Die Menge des bezogenen Heizöles oder der anderen Brennstoffe ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum (§ 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II) abzustimmen (so auch BSG a.a.o.). Erscheint ein über ein halbes Jahr hinausgehender weiterer SGB II- Leistungsbezug als hinreichend wahrscheinlich, soll der Jahresbetrag gewährt werden.

C 7.4.4 Kostenübernahmeerklärung

Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. Es besteht daher im Regelfall keine Verpflichtung vor der Lieferung eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Es etwas anderes gilt aber dann, wenn der Lieferant sonst nicht zur Lieferung bereit ist.

C 7.4.5 Bereits gewährte Pauschalen

Verfügt der Hilfebedürftige allerdings zum Zeitpunkt des konkreten Heizmittelsbedarfs nicht mehr über Pauschalen, weil er sie anderweitig verwendet hat, so besteht für den Leistungsträger im Hinblick auf das Bedarfsdeckungsprinzip dennoch eine Erstattungspflicht. Gerade in einem solchen Fall wird deutlich, dass monatliche Pauschalen dem Zweck des § 22 SGB II zuwiderlaufen.

C 7.4.6 Kauf von Heizmaterial vor SGB II - Bezug

Hat der Hilfebedürftige bereits Heizmaterial vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit gekauft und bezahlt, kann er diese Kosten nicht vom Leistungsträger erstattet bekommen, weil ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht. Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, dass während des Alg-II- Bezugs noch nicht vollständig bezahlt wurde, so kommt eine Schuldübernahme in Betracht.

⁷² nach dem Urteil des BSG 16.05.2007 Az.: B 7b AS 40/06 R § 22 SGB II ist die Gewährung von Pauschalen anstatt der Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen für die Beschaffung von Heizöl nicht zulässig. Dies ergibt sich vor allem aus dem Wortlaut von § 22 Abs. 1 Satz 1, der von „tatsächlichen Aufwendungen“ spricht. Andere Ansicht SG Dresden - 31.08.2005 - S 21 AS 701/05 ER

Nach § 22 Abs. 5 SGB II können auch Schulden für Heizkosten übernommen werden. Eine darlehensweise Übernahme der Schulden nach § 23 Abs. 1 Satz 1 SGB II scheidet jedoch aus, weil die Darlehensgewährung nach dieser Vorschrift einen unabweisbaren Bedarf im Einzelfall voraussetzt, der üblicherweise von den Regelleistungen umfasst ist, was für die Übernahme der Heizkosten gerade nicht zutrifft.

C 7.4.7 Prüfung der Leistungsverwendung

Nach Lieferung soll der Klient die Abrechnung des Lieferanten vorlegen

C 8. Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

C 8.1 Welche Quadratmeterzahl wird anerkannt

Nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II sind Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, **soweit** sie angemessen sind. Da Eigenheime und Eigentumswohnungen in der Regel die angemessene Wohnfläche für Mietwohnungen übersteigen, sind die Heizkosten auch höher.

Nach der Meinung des Bay. LSG sind die Kosten für Eigenheime und Eigentumswohnungen nur bis zur Höhe der angemessenen Kosten für vergleichbare Mietwohnungen zu übernehmen. Deshalb sind auch in diesen Fällen die generellen Richtwerte für Heizkosten für die Personenanzahl im Objekt anzuwenden^{73 74 75}.

Ansonsten siehe Verfahren wie bei Heizkosten in der Mietwohnung C 3.

C 8.2 Überschreiten des Richtwertes

Hier ist nach verschiedenen Modalitäten zu unterscheiden.

C 8.2.1 Bei monatlicher Abschlagszahlung

Heizkosten, die daraus resultieren, dass die angemessene Quadratmeterzahl für Mietwohnungen überschritten ist

Die Heizkosten, die aus der übersteigenden Größe resultieren sind für die ersten 6 Monate in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Dies gilt auch bei der Beschaffung fester Brennstoffe

Ermittlung: Heizkosten geteilt durch die Quadratmeter

Heizkosten für den angemessenen Teil

⁷³ So auch LSG BW - 26.07.2006

⁷⁴ Das SH-LSG - 21.06.2007 - L 6 AS 22/06 will die tatsächlichen Kosten (Abschlagszahlung) für Heizung im selbstgenutzten Eigenheim aber dann voll übernehmen, wenn die tatsächlichen gesamten Unterkunftskosten nicht höher sind, als die angemessene vergleichbare MOG und die angemessene Heizkosten zusammen.

⁷⁵ Kontrovers wird diskutiert, ob bei den Leistungen für die Heizung die tatsächliche Größe des geschützten Eigenheims (diese Ansicht vertritt das LSG NB - S 8 622/06 ER), die vom BSG als angemessen für eine bestimmte Personenzahl angenommene Größe des Eigenheims nach dem WoBauG, oder die abstrakt angemessene Größe eines für die Personenzahl vorgesehenen Mietobjekts zu Grunde zu legen sind. Teilweise wird ersterer Weg mit dem Argument befürwortet, dass das Eigenheim bewohnbar bleiben müsse. Auch die Heizkosten sollten nach der Produkttheorie beurteilt werden. Die Angemessenheit der Heizkosten sollte nicht auf die Wohnraumgröße heruntergebrochen werden. Dagegen wird vorgetragen, dass der Eigenheimerschutz nur bis zur Frage des Einsatzes von Einkommen und Vermögens reiche. Aus diesem Grund müsse hinsichtlich der Heizkosten eine Gleichbehandlung zwischen Mietwohnung und Eigentum hergestellt werden. Gegen eine Gleichbehandlung wird vorgebracht, dass zwischen angemessenem Wohnraum einerseits und den tatsächlichen Heizkosten andererseits unterschieden werden müsse.

Bezüglich der Heizkosten, die sich aus der angemessenen Größe ergeben gilt das oben Gesagte C 3.3.1. Sie sind solange zu übernehmen, bis eine Kostensenkung möglich ist⁷⁶.

C 8.2.2 Eigenheim, das nicht dem Vermögensschutz unterliegt

Unterliegt das Eigenheim nicht dem Vermögensschutz nach § 12 SGB II, so werden von Anfang an nur die angemessenen Heizkosten, d.h. die Richtwerte übernommen.

C 8.3 Beschaffung fester Brennstoffe

Siehe Punkt C 7

C 8.4 Wartungskosten für die Heizungsanlage

Wartungskosten für Heizung sind alle 5 Jahre ist zu übernehmen, wenn vom Kaminkehrer ein Mängelbericht vorliegt. Es ist dann davon auszugehen, dass es notwendig ist.

⁷⁶ LSG NB - 20.11.2007 - L 13 AS 125/07 ER zu Heizkosten eines Eigenheims: Daraus folgt, dass es Aufgabe des Leistungsträgers ist, eine gegebenenfalls vorliegende Unangemessenheit festzustellen, den Hilfesuchenden darauf hinzuweisen und ihm eine angemessene Frist einzuräumen, die Unangemessenheit der Heizkosten zu beseitigen

D. § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II – Rückzahlungen auf KDU

Absatz 1

Satz 4

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen;

Rückzahlung, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

D 1. Grundlagen

Die Vorschrift soll der Klarstellung dienen, wie eine etwaige **Betriebskostenrückzahlung** zu verrechnen ist⁷⁷. Sinn der Vorschrift ist es die Anrechnung der Rückzahlungen und Guthaben über § 11 SGB II zu vermeiden. Denn dann würden die Einnahmen vorrangig auf die Leistungen der Bundesagentur angerechnet, obwohl die Leistung vom kommunalen Träger erbracht wurde. Rückzahlungen, die vor In-Kraft-Treten des Satzes 4 erfolgten sind über § 11 SGB II zu bearbeiten⁷⁸.

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

Die Anteile für Heizkosten und Betriebskosten sind getrennt zu ermitteln.

D 1.1 Minderung der Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft werden im Monat, nach dem der Klient die Gutschrift erhalten hat, gemindert. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Kosten der Unterkunft im Folgemonat verrechnet werden. Dasselbe gilt, wenn die Leistung für das Folgemonat schon angewiesen wurde.

Ob die Rückzahlung tatsächlich ausbezahlt oder nur gutgeschrieben wurde, spielt nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II keine Rolle, da die Aufwendungen für Kosten der Unterkunft unmittelbar reduziert werden⁷⁹.

⁷⁷ Sie war im ursprünglichen Gesetzentwurf nicht enthalten. Der Gesetzgeber hat sie in das SGB II-Fortentwicklungsgesetz mit Wirkung ab dem 1. August 2006 übernommen

⁷⁸ BSG – 15.04.2008 - Az.: B 14/7b AS 58/06

⁷⁹ SG Berlin 31.10.2007 S 125 AS 11847/07 Hier Fall der Verbraucherinsolvenz, das Geld wurde auf ein Treuhandkonto überwiesen

D 1.2 Nicht von der Vorschrift erfasst werden

D 1.2.1 Mietkaution

Die Rückzahlung einer Mietkaution fällt nicht unter die Vorschrift.

D 1.2.2 Rückzahlung Haushaltsenergie

Die Rückzahlung auf die Haushaltsenergie bleibt außer Betracht. Abzugrenzen ist, wenn mit Strom geheizt wird. Siehe hierzu Punkt C 2.1.2 Nachtspeicherheizung

D 1.3 Rückzahlung Betriebskosten

Die Rückzahlung wird komplett vereinnahmt.

D 1.3.1 Kosten der Unterkunft werden nicht in voller Höhe anerkannt

Ein Problem ist, wie das Betriebskostenguthaben anzurechnen ist, wenn ein Teil der Unterkunftskosten nicht übernommen wird, da er unangemessen ist. Praktikabel erscheint hier die prozentuale Aufteilung. Der prozentuale Anteil an der Miete, der nicht übernommen wird ist dem Leistungsempfänger auch beim Betriebskostenguthaben zu belassen.

D 1.4 Rückzahlung Heizkosten

D 1.4.1 Abgrenzung Warmwasser und Heizung

Bei Anrechnung der Guthaben aus Heiz- und Warmwasserabrechnungen darf nur das Heizkostenguthaben herangezogen werden. Können diese Daten aus den Abrechnungen nicht entnommen werden, kann nur der in den Regelleistungen enthaltene Anteil für Warmwasser herausgerechnet werden. In diesen Zusammenhang ist nochmals zwischen den Fällen zu unterscheiden, bei denen 1/6 der Kosten für die Warmwasserbereitung angesetzt und denen, die nach der neuen Regelung des BSG berechnet wurden.

Die zuviel berechneten Wasserkosten sind in diesem Rahmen zurückzuerstatten.

Zum besseren Verständnis siehe Beispiele unten.

D 1.4.2 Heizkosten werden nicht in voller Höhe anerkannt

Werden die Heizkosten nicht in voller Höhe anerkannt, weil sie unangemessen sind, so ist das Guthaben nach Berücksichtigung der Kosten für die Warmwasserbereitung nach dem Prozentsatz aufzuteilen, wie es dem Verhältnis von übernommenen zu nicht übernommenen Heizkosten entspricht.

D 1.5 Musterbeispiele zur Berechnung

D 1.5.1 Fall 1: Aufschlüsselung Heizung / Warmwasser weder monatlich noch aus der Jahresabrechnung ersichtlich

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser ge-	60 €
----------------	----------------------------	------

	samt monatlich	
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	660 €
	Guthaben	60 €
	Aufschlüsselung Heizung / Warmwasser nicht möglich	
	In der Regelleistung enthaltenes Warmwasser	6,65 €
	Pro Jahr	79,80 €
	Reine Heizkosten deshalb	580,20 €
Differenz	600 € bereits übernommen	-19,80 €
Lösung:	Da die Arge 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber nur 580 € betragen und der Klient eine Rückzahlung erhalten hat, werden im Folgemonat die Kosten der Unterkunft werden um 19,80 € vermindert. Die restliche Rückzahlung wird so gesehen, dass sie auf die Bereitung des Warmwassers entfällt und verbleibt deshalb beim Klienten.	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser nach BSG	= 53,35 €

D 1.5.2 Fall 2: In der monatlichen Abschlagszahlung keine Aufteilung nach Heizung/ Warmwasser ersichtlich, in der Jahresabrechnung erfolgt aber eine tatsächliche Aufschlüsselung, es ergibt sich ein Guthaben auf die Heizkosten

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	660 €
	Guthaben	60 €
	Heizung 87,88 %	580 €
	Warmwasser 12,12 %	80 €
Differenz	600 € bereits übernommen	-20 €

Lösung:	Da die Arge 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber nur 580 € betragen und der Klient eine Rückzahlung erhalten hat, werden im Folgemonat die Kosten der Unterkunft um 20,00 €. Die restliche Rückzahlung entfällt auf die Bereitung des Warmwassers und verbleibt deshalb beim Klienten.	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 12,12 %	= 52,73 €

D 1.5.3 Fall 3: Wie Fall 2, auf die Heizkosten erfolgte eine Überzahlung durch die Arge, das Guthaben ist geringer

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	660 €
	Guthaben	60 €
	Heizung 75,76 %	500 €
	Warmwasser 24,24 %	160 €
Differenz	600 € bereits übernommen	-100 €
Lösung:	Da die Arge 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber nur 500 € betragen und der Klient eine Rückzahlung in Höhe von 60 € erhalten hat, werden im Folgemonat die Kosten der Unterkunft um 60 € gemindert. Tatsächlich hat er jedoch 100 € zu viel erhalten. Die 40 € werden nicht zurückgefordert ⁸⁰ .	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 24,24 %	= 45,46 €

⁸⁰ Eine andere Möglichkeit der Berechnung wäre, die Rückzahlung im Verhältnis Heizkosten / Warmwasser aufzuteilen. Es ergäben sich dann folgende Werte: Heizkosten 45,46 € / Warmwasser 14,54 €, d.h. im Rahmen des § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II würden nur 45,46 € zurückgefordert werden. Bislang gibt es hierzu nur die Entscheidung des SG Berlin - 31.10.2007 - S 125 AS 11847/07, das diese Methode anwendet. Dies ist aber mit dem Gesetzeswortlaut nicht vereinbar, da § 22 Abs. 1 S. 1 SGB von der Übernahme der tatsächlichen Aufwendung für Heizung spricht. Tatsächlich hat die Arge in diesem Fall mehr übernommen, als an Heizkosten angefallen ist. Es ist deshalb eine logische Folge die Rückzahlung auf die Heizkosten soweit anzurechnen, wie zuviel von der Arge bezahlt wurde.

D 1.5.4 Fall 4: Das Guthaben betrifft auch das Warmwasser

Vorauszahlung:	für Heizung/Warmwasser gesamt monatlich	60 €
	im Jahr	720 €
	davon von der Arge übernommen (Abzug Warmwasser 1/6)	50 €
	ist im Jahr	600 €
Jahresabrechnung:	Jahresverbrauch	620 €
	Guthaben	100 €
	Heizung 83,87 %	520 €
	Warmwasser 16,13 %	100 €
Differenz	600 € bereits übernommen	- 80 €
Lösung:	Da die Arge 600 € Vorauszahlung im Jahr übernommen hatte, die Heizkosten aber nur 520 € betragen und der Klient eine Rückzahlung in Höhe von 100 € erhalten hat, werden im Folgemonat die Kosten der Unterkunft um 80 € gemindert ⁸¹ . Die 20 € sind für Warmwasser	
Neuer Wert für monatliche Heizkosten	Der Abschlag des Vermieters bleibt bei 60 €, Abzug für Warmwasser 16,13 %	= 50,32 €

D 1.5.5 Fall 5: Die Heizkosten werden nicht in voller Höhe anerkannt, da sie unangemessen sind

D 1.5.6 Fall 6: Die Unterkunftskosten werden nicht in voller Höhe anerkannt, da sie unangemessen sind

D 2. Erfassung in A2II

Der Betrag ist im Folgemonat von den Kosten der Unterkunft absetzen.

Weiter mit Teil II der Arbeitsgrundlage

⁸¹ Auch in diesem Fall sieht man, dass die Berechnungsmethode nach Prozent nicht zu korrekten Ergebnissen führt, da tatsächlich nur Heizkosten in Höhe von 80 € nachzufordern waren, bei der anderen Verteilung wären 83,87 € einbehalten worden, obwohl die 3,87 € eindeutig auf die Bereitung des Warmwassers entfallen. Es ist deshalb immer eine korrekte Ganzjahresberechnung vorzunehmen.