

## **Hinweise des Kreises Warendorf**

### **Kosten der Unterkunft**

#### **im SGB II**

I	Rechtsgrundlage.....	3
II	Leistungen für Unterkunft (§ 22 Abs. 1 SGB II).....	5
1	Nachweis und Umfang der Unterkunftskosten.....	5
2	Angemessenheit der Unterkunftskosten .....	7
2.1	Angemessenheit der Nettokaltmiete.....	7
2.2	Betriebs-/Nebenkosten.....	11
2.2.1	Grundsatz .....	11
2.2.2	Ermittlung der angemessenen Betriebskosten .....	11
2.3	Plausibilitätsprüfung der Unterkunftskosten .....	13
2.4	Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II) .....	14
2.4.1	Allgemeines .....	14
2.4.2	Kostensenkungsverfahren .....	14
2.4.3	Vorübergehende Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten (Sechs-Monats-Frist zur Kostensenkung) .....	16
3	Sonderfall: Eigentumswohnung / Eigenheim (§ 22 Abs. 1 SGB II).....	18
3.1	Angemessene Unterkunftskosten bei selbst bewohntem Eigenheim oder selbst bewohnter Eigentumswohnung.....	18
3.2	Problem: Tilgungsleistungen .....	20
4	Einmalig anfallende Kosten der Unterkunft.....	21
4.1	Jahresabrechnung (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).....	21
4.1.1	Nachforderungen .....	21
4.1.2	Gutschriften.....	21
4.2	Schönheitsreparaturen – Auszugskosten – Einzugskosten.....	22
5	Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II)....	22
III	Umzug .....	23
1	Umzug eines Hilfeberechtigten über 25 Jahren (§ 22 Abs. 2 SGB II) .....	23
1.1	Grundsatz.....	23

1.2	Verfahren bei Umzug unter Beteiligung eines anderen Trägers.....	24
1.2.1	Umzug aus dem Kreis Warendorf.....	24
1.2.2	Umzug in den Kreis Warendorf.....	24
2	Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 2a SGB II) .....	25
IV	Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels (§ 22 Abs. 3 SGB II) .....	26
1	Wohnungsbeschaffungskosten.....	26
2	Umzugskosten .....	26
3	Mietkautionen.....	27
V	Zahlung an den Vermieter (§ 22 Abs. 4 SGB II).....	28
VI	Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 5 SGB II) .....	28

Anlage 1: Richtwerte

Anlage 2: Mietbescheinigung

Anlage 3: Rentabilitätsberechnung

Anlage 4: Renovierung

Anlage 5: Betriebskostenverordnung

## I Rechtsgrundlage

### § 22 Abs. 1 SGB II:

<sup>1</sup>Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der **tatsächlichen Aufwendungen** erbracht, soweit diese **angemessen** sind. <sup>2</sup>Erhöhen sich nach einem **nicht erforderlichen** Umzug die **angemessenen** Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der **bis dahin zu tragenden angemessenen** Aufwendungen erbracht. <sup>3</sup>Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der **Besonderheit des Einzelfalles** angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft **nicht möglich oder nicht zuzumuten** ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, **in der Regel jedoch längstens für sechs Monate**.

### § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

### § 22 Abs. 2 SGB II

<sup>1</sup>Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft **soll** der erwerbsfähige Hilfebedürftige die **Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers** zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. <sup>2</sup>Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft **angemessen** sind; **der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger ist zu beteiligen**.

### § 22 Abs. 2a SGB II

<sup>1</sup>Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies **vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert** hat. <sup>2</sup>Der kommunale Träger ist **zur Zusicherung verpflichtet, wenn**

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

<sup>3</sup>Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen **aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen**. <sup>4</sup>Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

### § 22 Abs. 3 SGB II

<sup>1</sup>Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten **können** bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden, eine Mietkaution **kann** bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. <sup>2</sup>Die Zusicherung **soll** erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist **und wenn ohne die Zusicherung** eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. <sup>3</sup>Eine **Mietkaution soll als Darlehen** erbracht werden.

### § 22 Abs. 4 SGB II

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.

### § 22 Abs. 5 SGB II

<sup>1</sup>Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung **erbracht** werden, **können** auch Schulden übernommen werden, **soweit** dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. <sup>2</sup>Sie **sollen** übernommen werden, wenn dies **gerechtfertigt und notwendig** ist und sonst **Wohnungslosigkeit** einzutreten droht. <sup>3</sup>**Vermögen** nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist **vorrangig** einzusetzen. <sup>4</sup>Geldleistungen **sollen** als **Darlehen** erbracht werden.

## II Leistungen für Unterkunft (§ 22 Abs. 1 SGB II)

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

**Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig. Insoweit ist die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen immer an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Die Richtwerte geben den Rahmen für die Prüfung vor. Begründete und vertretbare Abweichungen von den einzelnen Faktoren, die der Bestimmung der Angemessenheit dienen, können in Einzelfällen akzeptiert werden, müssen aber aktenkundig gemacht werden!!!**

**Angemessenheit = Einzelfallentscheidung**

Liegt ein konkretes Wohnungsangebot vor, ist eine umfassende Prüfung erforderlich. Ziel sollte es dabei sein, ein dauerhaftes Mietverhältnis zu begründen, um weitere Folgekosten zu vermeiden.

### 1 Nachweis und Umfang der Unterkunftskosten

Leistungen für Unterkunft werden zusätzlich zu den Regelleistungen gewährt und sind durch diese nicht abgegolten. § 22 Abs. 1 SGB II beschränkt die Leistungspflicht aber nicht auf die laufenden Leistungen der Unterkunft. Insofern können durch notwendige Aufwendungen auch einmalig anfallende Unterkunftskosten entstehen (z.B. Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, Schönheitsreparaturen, s. hierzu unter 4).

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder gewährt werden muss (z.B. dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung wird bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) die Unentgeltlichkeit grundsätzlich vermutet und muss durch den Hilfebedürftigen widerlegt werden.

Als Nachweis für die tatsächlich zu entrichtenden Unterkunftskosten hat ein Hilfesuchender folgende Unterlagen vorzulegen:

- Mietvertrag **und**
- aktuelle Mietbescheinigung (vom Vermieter auszufüllen),
- im begründeten Einzelfall z.B. Kontoauszüge als Nachweis über die tatsächliche Zahlung von Unterkunftskosten.

Der Mietvertrag enthält die allgemeinen Angaben zum Mietverhältnis (z.B. von der gesetzlichen Kündigungsfrist abweichende Fristen). Im Mietvertrag ist auch festgelegt, ob und ggf. welche Betriebskosten/Heizkosten neben der Miete zu zahlen sind.

Aus der Mietbescheinigung (Anlage 2) lassen sich u. a. die Anzahl der Bewohner, die Wohnungsgröße, der Mietbeginn und die aktuellen Mietwerte entnehmen. Sie liefert auch Hinweise, ob die Miete einen Anteil für Möbel, Betriebskosten, Heizung, Garage etc. enthält.

Der Verzicht auf die Vorlage des Mietvertrages und der Mietbescheinigung ist in der Regel nicht vertretbar. Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit). In begründeten Einzelfällen (z.B. erwachsener Sohn wohnt noch bei den Eltern) hat der Hilfesuchende, z.B. durch Vorlage von Kontoauszügen oder Quittungen, nachzuweisen, dass er tatsächlich Mietzahlungen leistet. Sollten entsprechende Nachweise nicht vorgelegt werden oder bestehen Zweifel an deren Richtigkeit, kann eine Anfrage beim Finanzamt, ob entsprechende Mieteinkünfte versteuert werden, erfolgen.

Verfügt jemand über ein freies Wohnrecht, hat er zwar keine Kaltmiete zu entrichten, ihm können aber Betriebskosten und Kosten der Heizung als Bedarf entstehen. In solchen Fällen ist zu prüfen, welche (miet-) vertraglichen Regelungen bestehen. Angemessene Heiz- und Betriebskosten können als Kosten der Unterkunft übernommen werden.

Unterkunftskosten, die ein Hilfesuchender als Bedarf geltend machen kann, können entstehen

- aus einem Mietverhältnis **oder**
- aus selbst bewohntem Eigentum (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung – s. hierzu unter 3).

**Keine Kosten der Unterkunft** sind Garagenmiete oder Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen. Auch in einem solchen Fall hat aber der Mieter im Rahmen seiner **Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung** den Stellplatz oder die Garage unterzuvermieten.

## 2 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf dieser einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen.

→ Es ist darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden (Aktenvermerk!).

### 2.1 Angemessenheit der Nettokaltmiete

Um eine möglichst einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der Angemessenheit zu erreichen, werden diese Hinweise herausgegeben. Sie enthalten neben Kriterien zur rechtlichen Auslegung und Anwendung Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft (**Anlage 1**). Da es sich bei den Werten um Richtwerte handelt, kann es im Einzelfall unter ausdrücklich darzulegenden Besonderheiten dazu kommen, dass die Richtwerte überschritten werden (Einzelfallprüfung: *Stufe 2, Schritt 2*).

Die Angemessenheit ist in zwei Stufen zu ermitteln:

1. **Stufe:** Feststellung der abstrakten Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes
2. **Stufe:** Feststellung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles anhand einer 2-Schritt-Prüfung

#### 1. Stufe: Abstrakte Angemessenheit

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der sogenannten **Produkttheorie**. Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln.

**Richtwert = abstrakte Quadratmeterzahl x abstrakter Quadratmeterpreis**

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums abweichen kann, wenn er dies bei dem anderen Kriterium ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt. Die Vergrößerung eines der beiden Faktoren ist daher grundsätzlich unschädlich, wenn sich der andere Faktor entsprechend verkleinert. Das gilt nicht, wenn die Relation zwischen den beiden Faktoren offensichtlich unstimmtig ist (s.

hierzu unter 2.2.2). Zur Einschätzung, ob die Faktoren und die Relation stimmig ist, bieten die Richtwerte und die nachfolgenden Ausführungen Orientierung.

- Z.B. kann eine zu große Wohnung angemessen sein, wenn die Kaltmiete einschließlich (realistischer) Betriebskosten den Richtwert für die Angemessenheit insgesamt nicht übersteigt. Dabei sind aber die ggf. entstehenden Folgekosten der größeren Wohnung (Betriebskosten und Heizkosten) in die Beurteilung einzubeziehen. Bei deutlich zu großen Wohnungen zu einem geringen Quadratmeterpreis können nämlich Betriebskosten (und ggf. auch Heizkosten) entstehen, die den angemessenen Rahmen übersteigen (siehe hierzu unter 2.2).

## Bestimmung der Faktoren

### ✓ 1. Faktor: Abstrakt angemessene Quadratmeterzahl

Die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung ist unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt nach "Kopfzahl", wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen. Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen.

Im Einzelfall könnten z.B. folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:

- **Zukünftiger Bedarf / Schwangerschaft**

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So wird z.B. bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden können und es wird die bereits erhöhte m<sup>2</sup>-Zahl als angemessen zu beurteilen sein.

- **Verteilung der Kinderzimmer**

Es gibt keinen generellen Grundsatz, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste.

- **Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)**

Wenn ein Hilfebedürftiger die Unterkunft mit nicht hilfebedürftigen Personen gemeinsam nutzt, ist für die individuelle Zuordnung eine Aufteilung der Unterkunftskosten vorzunehmen.

Bestehen wirksame Untermietverhältnisse oder andere rechtsverbindliche Regelungen, sind diese für die Bemessung des Bedarfs maßgeblich. Ansonsten sind die Kosten der Unterkunft im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Der Anspruch des Hilfebedürftigen bemisst sich an dem eines Alleinstehenden.

Da eine "**Wohngemeinschaft**" im Allgemeinen dem Ziel der Kostensenkung dient, muss sich diese Zielsetzung auch bei der Beurteilung der Angemessenheit wiederfinden. D.h. es ist nicht zwingend die für die Kopfzahl eigentlich angemessene Wohnungsgröße zu Grunde zu legen, weil i. d. R. Räumlichkeiten auch gemeinschaftlich genutzt werden. Sollte es aber insgesamt zu einer Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße kommen, bemisst sich der Anspruch des Hilfebedürftigen an dem eines "Alleinstehenden".

- **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopfzahlbezogene Erhöhung der m<sup>2</sup>-Zahl nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt.

✓ **2. Faktor: Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis**

Die Angemessenheit des Mietpreises ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten konkret zu ermitteln.

Die Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf haben für sich festgelegt, welcher Quadratmeterpreis für die jeweils anzuerkennende Wohnungsgröße sozialhilferechtlich als angemessen anzusehen ist. Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit den ermittelten Richtwerten auch zur Anmietung zur Verfügung stehen. Die Städte und Gemeinden beobachten den Wohnungsmarkt kontinuierlich und setzen die Richtwerte ggf. neu fest.

Die zurzeit gültigen Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

**2. Stufe: Konkrete Angemessenheit anhand der 2-Schritt-Prüfung**

Die Prüfung der Angemessenheit erfordert eine Einzelfallprüfung, so dass mit dem Richtwert allein keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann. Die konkrete Angemessenheit ist in einer 2-Schritt-Prüfung festzustellen:

✓ **1. Schritt: Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten**

Der ermittelte abstrakte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Hilfeempfängers zu vergleichen.

- Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes ist die Übernahme der Unterkunftskosten zu bewilligen.
- Übersteigen die Kosten den Richtwert, muss der nächste Prüfschritt vorgenommen werden.

✓ **2. Schritt: Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)**

Ein Abweichen vom Richtwert kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Es kann im Einzelfall besondere Gründe für die Berücksichtigung eines größeren Wohnraumbedarfs oder eines höheren Quadratmeterpreises (z.B. wegen besonderer Ausstattung) geben, so dass ein Zuschlag zum Richtwert anerkannt werden kann.

Solche besonderen Gründe, die den Einzelfall vom Regelfall abgrenzen und eine Abweichung vom Richtwert erforderlich machen, können u. a. sein:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Pflegebedürftigkeit
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen
- (absehbar) nur kurzzeitige Hilfebedürftigkeit
- Beendigung oder Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld aus besonderen Gründen angewiesen sind

In derartigen Fällen kann es angezeigt sein, eine begründete Überschreitung des Richtwertes für den Wohnflächenbedarf bzw. den Quadratmeterpreis um bis zu 10 % einzuräumen. (In besonders gelagerten Härtefällen ist auch eine Überschreitung von mehr als 10 % möglich.)

→ **Ergebnis und Folge der Angemessenheitsprüfung:**

**Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (hierzu 2.4)!**

## 2.2 Betriebs-/Nebenkosten

### 2.2.1 Grundsatz

Neben der Kalt- oder Grundmiete gehören zu den Kosten der Unterkunft die Betriebs- oder Nebenkosten. Die Angemessenheit der Betriebskosten ist gesondert zu prüfen (hierzu 2.2.2). Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen **und** ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

Die Vermieter fordern in der Regel die Zahlung von monatlichen Abschlägen auf zu erwartende Betriebskosten. Diese Abschlagszahlungen stellen den monatlichen Bedarf an Betriebskosten als Teil der Kosten der Unterkunft dar. Abschlagszahlungen auf zu erwartende Betriebskosten sind nur soweit anzuerkennen, als sie angemessen sind.

Damit hohe Nachforderungen vermieden werden, ist festzustellen, ob die Vorauszahlung für Betriebskosten in ausreichender Höhe festgesetzt ist. Dazu kann die Vorlage der letzten Jahresabrechnung hilfreich sein.

### 2.2.2 Ermittlung der angemessenen Betriebskosten

Die anfallenden Betriebskosten sind aus der vom Vermieter auszufüllenden Mietbescheinigung (**Anlage 2**) zu entnehmen.

Welche Kosten zu den Betriebskosten gehören und somit komplett auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) festgelegt. Voraussetzung ist immer, dass der Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung enthält, wonach die Nebenkosten zusätzlich zur Miete berechnet werden dürfen. Zu den Betriebskosten gehören nach § 2 BetrKV:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (insb. Kosten des Wasserverbrauchs)
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von allen Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile)
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantennenanlage oder lfd. monatliche Grundgebühren des Kabelanschlusses (Kabelanschlussgebühren sind als Betriebskosten anzuerkennen, wenn sie mietvertraglich geschuldet werden, also nicht zur Disposition des Mieters stehen.)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen)
- Umlageausfallwagnis bei preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen)

Beinhaltet die Betriebskostenabrechnung nicht abrechnungsfähige Positionen (z.B. Garagenmiete, siehe hierzu aber unter 1), ist der Mieter nicht zur Zahlung dieser Beträge verpflichtet. Sie sind daher aus den Betriebskostenabschlägen herauszurechnen und nicht zu übernehmen.

#### ❖ **Orientierungshilfe bei der Angemessenheitsprüfung:**

Die Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf haben festgelegt, welche Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasserkosten) für die jeweils anzuerkennende Wohnungsgröße als angemessen zu betrachten sind. Die ortsüblichen Werte sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

#### Mögliche Konsequenzen:

- Wenn sich die Betriebskosten im Rahmen der Richtwerte halten, können sie übernommen werden.
- Wenn die Betriebskosten die Richtwerte übersteigen, aber keine Faktoren enthalten, die nicht zu übernehmen sind oder auf unwirtschaftliches Verhalten hinweisen, sind sie zu übernehmen.
- Wenn die Betriebskosten die Richtwerte deutlich übersteigen, kann dies ein Indiz für unwirtschaftliches Verhalten oder für eine -trotz angemessener Kaltmiete- unangemessene Unterkunft sein, so dass ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist (s. hierzu unter 2.4) bzw. die Zusicherung der Übernahme der Unterkunftskosten und der mit dem Umzug verbundenen Kosten nicht erteilt werden kann (s. hierzu unter III und IV).

## 2.3 Plausibilitätsprüfung der Unterkunftskosten

**Zum Abschluss der Angemessenheitsprüfung** sollte eine Gesamtschau der Kosten erfolgen, um festzustellen, ob die Kostenbelastung insgesamt plausibel und wirtschaftlich ist.

Die Unterkunftskosten sind *insgesamt* angemessen, wenn

### Kaltmiete

**+ (tatsächliche/realistische) Betriebskosten**

**+ (tatsächliche/realistische) Heizkosten**

---

**≤ Richtwert + angemessene Heizkosten**

- ✓ D.h. bei der Beurteilung, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, sind zunächst die einzelnen Faktoren (Größe, Grundpreis, Betriebskosten, Heizkosten) zu prüfen und es ist festzustellen, ob im Einzelfall Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen.
  - Wenn ein Faktor den jeweiligen Richtwert übersteigt, kann es Fälle geben, in denen durch einen anderen Faktor die Gesamtsumme ausgeglichen wird. Zur Beurteilung der Angemessenheit in einem solchen Fall ist es wichtig zu berücksichtigen, wie sich die Faktoren gegenseitig beeinflussen und ob die tatsächlich entstehenden Kosten beziffert sind. So kann z.B. eine größere günstige Wohnung höhere Betriebs- und Heizkosten nach sich ziehen oder aber eine teurere kleinere Wohnung zu Einsparungen bei Betriebs- und Heizkosten führen.
  - Sind die Kosten der Unterkunft danach im angemessenen Rahmen, ist von der Aufforderung zur Kostensenkung abzusehen.
  - Eine Zusicherung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft sollte jedoch in der Regel in Fällen, in denen nur durch den Ausgleich zwischen den Faktoren die Kosten noch angemessen sind, nicht erfolgen, da die tatsächlich entstehenden Betriebs- und Heizkosten nicht feststehen werden.

## 2.4 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II)

### 2.4.1 Allgemeines

Das Kostensenkungsverfahren und eine vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

1. die tatsächlichen Unterkunftskosten für die bewohnte Wohnung über dem Richtwert liegen **und**
2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen.

### 2.4.2 Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren, welches möglichst zeitlich parallel mit dem Ablauf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes vollzogen werden sollte, unterteilt sich in **fünf Verfahrensschritte**:

- ✓ **1. Schritt: Mittel zur Kostensenkung**  
Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen. Da ein Umzug wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist festzustellen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann (z.B. Aushandlung eines geringeren Mietzinses, Untervermietung von Wohnraum).
- ✓ **2. Schritt: Möglichkeit der Kostensenkung**  
Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.
- ✓ **3. Schritt: Zumutbarkeit der Kostensenkung**  
Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet oder unbefristet vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Da das Gesetz die Übernahme unangemessener Kosten nur ausnahmsweise vorsieht, ist der Begriff der Unzumutbarkeit streng auszulegen. Im Zweifel sollte daher eine ärztlich bescheinigte Unzumutbarkeit des Umzugs durch den Amtsarzt bestätigt werden.
- ✓ **4. Schritt: Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung**  
Zeichnet sich ab, dass durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung zu prüfen.  
Durch einen Umzug können erhebliche Kosten entstehen, die zu übernehmen sind (z.B. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, ggf. neue Mietkaution, erforderliche Neuanschaffungen, weil Einrichtungsgegenstände in der vorherigen Wohnung bereits vorhandenen waren und im Eigentum des Ver-

mieters stehen, Wohnungsumbau bei Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar sind).

✓ **5. Schritt: Aufforderung zur Senkung der Kosten**

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich oder mündlich zur Kostensenkung aufzufordern. Bei dem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.

Dem Hilfeempfänger ist ausführlich zu erläutern

- warum seine Unterkunftskosten unangemessen sind,
- welche Kosten angemessen sind,
- wie er die Kosten senken kann (vgl. 1. Verfahrensschritt),
- wie und in welchen Abständen er seine Bemühungen nachzuweisen hat,
- dass er nach Ablauf der Kostensenkungsfrist die Differenz z.B. aus anrechnungsfreiem Einkommen selbst tragen kann.

Außerdem ist in dem Schreiben darüber zu informieren, dass vor der Anmietung einer neuen Unterkunft die Zusicherung der zuständigen Behörde einzuholen ist (s. hierzu unter III).

→ **Beim Kostensenkungsverfahren ist außerdem zu berücksichtigen:**

Auch wenn keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht hinsichtlich der Möglichkeiten der Kostensenkung besteht, sollte dem Leistungsberechtigten eine persönliche Beratung in dem Hinweisschreiben zumindest angeboten werden. In einem solchen Hinweis sollte der Hilfebedürftige auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass er sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten seines Einzelfalles unmittelbar äußern sollte.

Welche **Zeitspanne** (s. hierzu unter 2.4.3) zuzubilligen ist, die unangemessenen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß zu senken, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Zu berücksichtigen sind

- die Höhe der Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Unterkunftskosten (bei hohen Differenzen möglichst schnelle Senkung)
- die persönlichen Verhältnisse des Hilfesuchenden, z.B. sein Interesse, von einer unvorhergesehenen abrupten Änderung seiner gefestigten Wohnsituation und von einem Verlust seines bisherigen sozialen Umfeldes für eine Übergangszeit verschont zu bleiben. Denkbar sind gesundheits- und behinderungsbedingte Einschränkungen. Es ist aber ein strenger Maßstab anzuwenden.
- die Möglichkeiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (Ist auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine dem Richtwert entsprechende Wohnung verfügbar?)

(Beispielhafte) Sonderfälle:

- Verstirbt ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft, ist die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft erst nach Ablauf eines Jahres vorzunehmen.
- Wird eine Unterkunft durch die Trennung der Partner unangemessen und der verbleibende Partner ist alleinerziehend, kann im begründeten Einzelfall bis

zu sechs Monaten auf die Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten verzichtet werden.

### 2.4.3 Vorübergehende Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten (Sechs-Monats-Frist zur Kostensenkung)

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht, um die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation zu schützen. **Ziel muss es sein**, dass ein Hilfeempfänger, der einen Bedarf an unangemessenen Kosten der Unterkunft geltend macht, so schnell wie möglich seine Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß senkt.

In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im begründeten Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind (s. hierzu unter 2.4.2). Dabei handelt es sich aber um "Ausnahmen von der Ausnahme", denn grundsätzlich wird die Sechs-Monats-Frist als ausreichend für entsprechende Kostensenkungsmaßnahmen angesehen.

- ❖ Es ist sinnvoll, mit dem Hilfeempfänger innerhalb der gesetzten Kostensenkungsfrist in Kontakt zu stehen und ihm freie angemessene Unterkünfte zu benennen. Im Zweifelsfall ist in einem Rechtsstreit immer darzulegen, dass entsprechende Unterkunftsalternativen für den Hilfeempfänger vorhanden waren. **Vorhandene angemessene Wohnungsalternativen müssen daher nachgewiesen werden!!!** Es sind entsprechende Mietangebote zur Akte zu nehmen. Von dem Hilfebedürftigen kann jedoch verlangt werden, seine Bemühungen auch schon während der laufenden Frist (s. unten "Ablauf der Frist") nachzuweisen, wenn er sich auf mangelnden Wohnraum beruft. Dann trägt er für den trotz seiner Bemühungen mangelnden Wohnraum ebenso die Darlegungslast wie bei Nichtanmietung einer zur Verfügung stehenden Wohnung. Ähnlich wie bei Arbeitsangeboten ist auch hier der Tatbestand der Vereitelung der Anmietung zu prüfen.

**Lehnt der Hilfeempfänger eine konkret angebotene angemessene Wohnung ohne ersichtlichen Grund ab oder erklärt er, die Kosten nicht senken zu wollen, ist dies in einer Niederschrift festzuhalten. Ab diesem Zeitpunkt sind nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen.**

#### → Ablauf der Frist

Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich nach der Aufforderung zur Kostensenkung während der gesamten Frist um angemessenen Wohnraum bemüht hat.

- Verstreicht die gesetzte Frist, ohne dass der Leistungsberechtigte die Unterkunftskosten gesenkt hat, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind die Unterkunftskosten lediglich in angemessener Höhe zu erbringen. Dem Hilfesuchenden ist ein **gesonderter Bescheid** bzgl. der Anerkennung der angemessenen Kosten der Unterkunft zu erteilen. Den die angemessenen Kosten übersteigenden Betrag muss der Hilfebedürftige selber aufbringen (z.B. aus "geschütztem" Einkommen oder Vermögen oder den Mitteln zur freien Verfügung).
  - ❖ Handelt es sich um einen höheren Betrag und entstehen keine Zahlungsrückstände, können sich unter Umständen Zweifel an der Hilfebedürftigkeit ergeben, so dass eine weitere Sachverhaltsaufklärung angezeigt ist.
- Nur in dem Fall, dass eine Kostensenkung nicht möglich war (z.B. tatsächlich, nachweislich keine angemessenen Wohnungen verfügbar), können die unangemessenen Unterkunftskosten zunächst weiter übernommen werden. Die Möglichkeit der Kostensenkung ist aber in angemessenen Abständen zu überprüfen. Der Hilfebedürftige wohnt weiterhin unangemessen!
  - ❖ Zu beachten ist, dass die **Betriebs- und Heizkosten das Schicksal der Miete teilen**. Wenn die unangemessenen Unterkunftskosten übernommen werden müssen, werden auch die im Verhältnis höheren Folgekosten übernommen, und wenn die Kosten auf das angemessene Maß gesenkt werden, sind ggf. auch die Betriebs- und Heizkosten nur in angemessener Höhe zu übernehmen.

### 3 Sonderfall: Eigentumswohnung / Eigenheim (§ 22 Abs. 1 SGB II)

Im Gegensatz zur Regelung des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt. Anstatt der Aufwendungen für den Mietzins entstehen im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten.

#### 3.1 Angemessene Unterkunftskosten bei selbst bewohntem Eigenheim oder selbst bewohnter Eigentumswohnung

Als laufende Kosten der Unterkunft werden bei einem selbst bewohnten Eigenheim oder einer selbst bewohnten Eigentumswohnung die Belastungen anerkannt, die durch Belege nachgewiesen werden. Zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft ist eine Rentabilitätsberechnung vorzunehmen (**Anlage 3**).

Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen sind als mtl. Belastungen 1/12 der jährlichen Ausgaben zugrunde zu legen. Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.

Bei einer selbstgenutzten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sind als Belastung 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den vom Hilfeempfänger selbst genutzten Teil entfallen.

Sofern der Hilfesuchende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, sind diese den Belastungen gegenüberzustellen.

Die Belastungen dürfen nicht vermögensbildend sein (zu Tilgungsleistungen s. 3.2). Zu den Belastungen gehören beispielsweise:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang, soweit sie für den Kauf, die Errichtung, Verbesserung oder Instandhaltung des Gebäudes aufgenommen worden sind  
Zur Feststellung der Angemessenheit sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs
  - Dauer der Restfinanzierung
  - Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit
  - tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages
  - baulicher Zustand der Immobilie / zukünftige Kostenprognose
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzinsen, Leibrenten, Altenteillasten), wenn sie im Grundbuch eingetragen sind
- öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge:
  - Grundsteuer
  - Straßenreinigung
  - Müllabfuhr

- Wasserkosten
  - Kanalbenutzungsgebühr
  - Feuer-, Sturm-, Wasserschadenversicherung für das Gebäude
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes  
Hierunter fallen z.B. Wartung der Heizung, Gebühren für den Schornsteinfeger, Betrieb des Fahrstuhls, Flurbeleuchtung. Ohne besonderen Nachweis können hierfür 1 % der Jahresroheinnahmen und des Mietwertes der eigenen Wohnung angerechnet werden.
  - Erhaltungsaufwand (Instandsetzungen)  
Erhaltungsaufwendungen sind von kleineren Instandhaltungsarbeiten abzugrenzen, die im Regelsatz enthalten sind (siehe 4.2). Maßnahmen zur Erhaltung müssen dem Substanzerhalt und der Sicherung der Benutzbarkeit dienen. Sie sind bei Mietwohnungen vom Vermieter vorzunehmen und rechnen daher bei hilfebedürftigen Eigentümern, soweit sie für den Substanzerhalt und die Sicherung der Benutzbarkeit unbedingt erforderlich sind, zu den Belastungen. Die anzuerkennenden Unterkunftskosten beziehen sich in diesem Zusammenhang lediglich auf den konkret bestehenden Erhaltungsaufwand unter Beschränkung auf das unbedingt Erforderliche (nicht aber für wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen).

#### **Bei Eigenheimen:**

Damit nicht jede kleinere Reparatur zur Erhaltung oder Instandsetzung nachgewiesen und auf ihre Notwendigkeit und Angemessenheit überprüft werden muss, können ohne Nachweis als Erhaltungsaufwand von der Gesamtsumme der Jahresroheinnahmen und dem Mietwert der eigenen Wohnung berücksichtigt werden:

- 15 % bei Bezugsfertigkeit vor dem 01.01.1925
- 10 % bei Bezugsfertigkeit nach dem 31.12.1924.

Ein höherer Erhaltungsaufwand ist nachzuweisen. Wenn bei einer größeren Maßnahme zur Erhaltung nicht glaubhaft gemacht werden kann, dass die gewährten Beträge verbraucht worden sind, bestehen keine Bedenken, diese für den Zeitraum eines Jahres anzurechnen.

Zur Prüfung der Notwendigkeit und des Umfangs einer größeren Maßnahme sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen. Soweit die Maßnahme zu einer Wertsteigerung des Eigentums führt, müssen die Selbsthilfemöglichkeiten (z.B. Einsatz geschützten Vermögens, Bankdarlehen) ausgeschöpft sein.

- ❖ Sollten Bedenken bestehen, ob die Kosten erforderlich und angemessen sind, kann der Fall mit allen für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen dem Kreis Warendorf vorgelegt werden.

- **Besonderheit bei Eigentumswohnungen:**

Der Wohnungseigentümer muss zusätzlich zu den laufenden Kosten der Finanzierung noch das so genannte Wohngeld (Hausgeld) zahlen, also die Kosten für Heizung, Wasser, Strom, Hausverwalter, Instandhaltungsrücklage, Straßenreinigung usw. Diese Kosten können höher sein als die Betriebskosten, die ein Mieter für dieselbe Wohnung zahlen müsste.

Als Unterkunftskostenbedarf ist bei Eigentumswohnungen das Wohn-/Hausgeld bzw. die nach Miteigentumsanteilen zu zahlende Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen, da der Eigentümer zur Zahlung verpflichtet ist. Sollte die für das Objekt gebildete Rücklage nicht ausreichen, um die entstehenden Kosten zu decken, kann von der Eigentümerversammlung eine Sonderumlage beschlossen werden.

→ **Belastungen (auch einmalige Belastungen, auf Bezugsmonate umgelegt), die die für Mietwohnungen festgesetzten Richtwerte (Kaltmiete plus Betriebskosten) überschreiten, sind unangemessen.**

- Sind die Belastungen angemessen, können die tatsächlichen Kosten der Unterkunft übernommen werden.
- Sind die Belastungen unangemessen, ist der Hilfesuchende aufzufordern, seine Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß zu senken (hierzu 2.4).

### 3.2 Problem: Tilgungsleistungen

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Von diesem Grundsatz kann nur bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe in besonders gelagerten Einzelfällen abgewichen werden. Der Hilfebedürftige muss aber vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Es müssen also andere Möglichkeiten zur Erreichung des Ziels, den Wohnraum zu erhalten, verschlossen sein (etwa eine Tilgungsaussetzung oder -streckung).

Eine relativ geringe Belastung durch Darlehenszinsen und eine vergleichsweise hohe Tilgungslast kann darauf hindeuten, dass das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend (ca. zu 9/10) finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht. In einem solchen Fall können Tilgungsleistungen ausnahmsweise übernommen werden, wenn ohne die Übernahme der Verlust des selbstgenutzten Wohneigentums droht.

Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können als Kosten der Unterkunft außerdem insgesamt nur bis zu der Höhe übernommen werden, die der Hilfebedürftige auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte.

Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, könnte lediglich ein Darlehen in Betracht kommen (s. hierzu unter VI).

## 4 Einmalig anfallende Kosten der Unterkunft

### 4.1 Jahresabrechnung (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II)

→ Jeder Hilfeempfänger hat seine Jahresabrechnung auf jeden Fall vorzulegen.

#### 4.1.1 Nachforderungen

Fordert ein Vermieter eine Nachzahlung an Betriebskosten, muss er diese gem. § 556 Abs. 3 BGB innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes geltend machen.

Eine geforderte Nachzahlung stellt bei laufendem SGB II-Bezug einen Bedarf an Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II dar.

Ein Bedarf besteht zunächst nur, soweit unter Einbeziehung der Nachzahlung der im maßgeblichen Zeitraum monatliche angemessene Bedarf an Betriebskosten (**Anlage 1**) nicht überschritten wird.

- Kommt es zu einer höheren Betriebskostennachforderung ist zu prüfen, wie sich die Kosten zusammensetzen (siehe Ziffer 2.2.2). Kosten, die nicht zu den Betriebskosten gehören, sind herauszurechnen.
- Ist die Forderung des Vermieters korrekt, sind die Kosten, auch wenn sie über die als angemessen festgelegten Betriebskosten hinausgehen, zu übernehmen. Es ist aber sicherzustellen, dass die neuen Abschläge entsprechend erhöht werden.
- Sollten die Kosten der Unterkunft dadurch unangemessen werden, ist entsprechend Ziffer 2.4 zu verfahren.

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf (Nachzahlung) besteht. Dass die Forderung für eine Leistung ist, die zu einer Zeit entstanden ist, in der kein Alg-II-Bezug stattfand, ist unerheblich. Vor Beginn Leistungsbezuges nicht gezahlte Abschläge stellen Schulden dar und sind bei der Jahresabrechnung fiktiv als gezahlt anzurechnen (zur Übernahme von Schulden s. unter VI).

Stellt der Hilfebedürftige erst nach Zugang der Jahresrechnung einen Antrag auf Leistungsgewährung nach dem SGB II, sind die aus der Jahresabrechnung resultierenden Kosten als "Schulden" zu betrachten (siehe hierzu unter VI).

#### 4.1.2 Gutschriften

Die Jahresabrechnung kann auch ein Guthaben ausweisen. Ein solches Guthaben mindert die Kosten der Unterkunft im (nächsten technisch beeinflussbaren) Monat nach der Gutschrift/Rückzahlung. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die Kosten der Unterkunft, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden.

Erfolgt die Meldung über die Gutschrift/Rückzahlung erst später, so dass die Verrechnung nicht mehr möglich ist, ist ein Aufhebungsbescheid nach § 48 Abs. 1

Satz 2 Nr. 2 SGB X erforderlich. **Das Guthaben ist dem Kostenträger (ggf. durch Einbehaltung von der Miete) wieder zuzuführen.**

Bei erheblichen Nebenkostenguthaben ist darauf hinzuwirken, dass die Vorauszahlungen für die Zukunft gemindert werden.

#### 4.2 Schönheitsreparaturen – Auszugskosten – Einzugskosten

In der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II sind Ausgaben für Wohnungsstandhaltung und Schönheitsreparaturen enthalten, so dass zumindest **Kleinreparaturen** damit abgegolten sind. (Der monatlich dafür im Regelsatz enthaltene Anteil beträgt ca. 0,8 %.)

Eine Übernahme von **größeren Schönheitsreparaturen** und **Auszugsrenovierungen** kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Renovierung mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung sind unwirksam, so dass eine Verpflichtung zur Vornahme der Renovierungen nicht besteht. Der Leistungsberechtigte hat unrechtmäßige Forderungen des Vermieters im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung zurückzuweisen.

**Einzugsrenovierungen** sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten i. S. d. § 22 Abs. 3 SGB II anzusehen, da sie nicht der Erlangung der Wohnung dienen. Sie können aber in angemessener Höhe als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden, soweit keine renovierte Wohnung verfügbar ist und Einzugsrenovierungen ortsüblich sind.

Kosten für Einzugs- bzw. Auszugsrenovierungen können nur übernommen werden, wenn der Umzug erforderlich war. Die für eine Renovierung grundsätzlich angemessenen Beträge sind der **Anlage 4** zu entnehmen.

#### 5 Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II)

Erhöhen sich die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden angemessenen Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt. Zweck dieser Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfen der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken. Erfolgt ein Auszug aus der (neu bezogenen) unangemessenen Unterkunft, ist als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit weiterhin die vorherige angemessene Wohnung zu Grunde zu legen.

Ist jedoch vorher eine Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II erteilt worden (s. hierzu unter III), darf keine Deckelung der Kosten vorgenommen werden.

### III Umzug

#### 1 Umzug eines Hilfeberechtigten über 25 Jahren (§ 22 Abs. 2 SGB II)

##### 1.1 Grundsatz

Zwei Anspruchsvoraussetzungen für die Zusicherung der Übernahme sind zu erfüllen:

- ✓ die Erforderlichkeit des Umzuges und
- ✓ die Angemessenheit der neuen Unterkunftskosten.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde. Die Erforderlichkeit des Umzuges ist immer gegeben, wenn der Hilfesuchende aufgefordert wird, sich angemessenen Wohnraum zu suchen.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem neuen Wohnort. Sind die Unterkunftskosten angemessen, ist die Zusicherung zu erteilen. Trotz angemessener Kaltmiete können aber Gründe bestehen, dem Bezug einer Wohnung nicht zuzustimmen (z.B. mangelnde Wärmeisolierung, die überdurchschnittlich hohe Heizkosten nach sich zieht oder überdurchschnittlich hohe Betriebskosten).

Die vorherige Zusicherung stellt aber keine Anspruchsvoraussetzung dar. Eine gänzliche Leistungsverweigerung bei eigenmächtigem Vorgehen ist nicht möglich. Wenn der Hilfebedürftige jedoch die Zusicherung nicht einholt, ist wie folgt zu verfahren:

##### Umzug nicht erforderlich:

- War der Umzug nicht erforderlich und erhöhen sich die Aufwendungen, werden die Leistungen, auch für den Fall, dass sich die Wohnkosten der neuen Wohnung im angemessenen Rahmen halten, nur in Höhe der bisher zu tragenden (angemessenen) Aufwendungen, höchstens die örtlich angemessenen Kosten, erbracht (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II, s. hierzu unter II.5).

##### Umzug erforderlich:

- Bei einem erforderlichen Umzug sind bei fehlender Zusicherung von Beginn an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anzuerkennen.

Hat der Leistungsberechtigte seine Bedürftigkeit durch den Bezug einer neuen unangemessenen Wohnung selber herbeigeführt oder ist er während des Bezugs laufender Leistungen in eine unangemessen teure Wohnung umgezogen, sind von Beginn an lediglich Aufwendungen für die Unterkunft in angemessener Höhe, bei einem nicht erforderlichen Umzug nur die bisher übernommenen angemessenen Kosten, zu übernehmen. Die Sechs-Monats-Frist zur Kostensenkung (II.2.4.3) wird diesen Hilfebedürftigen nicht zugestanden.

## 1.2 Verfahren bei Umzug unter Beteiligung eines anderen Trägers

Grundsätzlich kann ein Leistungsempfänger an einem Umzug innerhalb als auch außerhalb des Kreisgebietes nicht gehindert werden. Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

### 1.2.1 Umzug aus dem Kreis Warendorf

Bei einem Umzug **aus dem Kreis Warendorf heraus**, ist eine Zusicherung einzuholen. Es ist zu prüfen, ob der Umzug erforderlich ist (s. zur Auslegung des Begriffs der Erforderlichkeit unter 1.1). Die Gründe (z. B. berufliche, gesundheitliche oder soziale) sind mit der Entscheidung in der Akte zu dokumentieren.

Wird der Umzug für erforderlich gehalten, ist der für die neue Unterkunft zuständige Träger unter Vorlage des konkreten Wohnungsangebotes (z. B. Mietvertrag, Mietbescheinigung) zu beteiligen. Nur wenn eine schriftliche Zustimmung vorliegt, ist die Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II zu erteilen.

Der Leistungsempfänger ist darauf hinzuweisen, dass die Zusicherung nicht für eine evtl. Übernahme der Mietkaution gilt, sondern dass hierfür ausschließlich der neue Träger zuständig ist.

### 1.2.2 Umzug in den Kreis Warendorf

Bei der Beteiligung vor einem beabsichtigten Umzug **in den Kreis Warendorf hinein**, ist die Erforderlichkeit des Umzugs (soweit nach den Angaben des bisherigen Trägers möglich) und die Angemessenheit der neuen Unterkunftskosten zu prüfen. Sind die Voraussetzungen gegeben, ist dem bisherigen Träger gegenüber die schriftliche Zustimmung zu erteilen.

Erfolgt die Zusicherung der Übernahme der Aufwendungen für die neue Wohnung ohne Zustimmung, bindet diese Zusicherung den Leistungsträger am Zuzugsort. Die Bindung besteht nur im Rahmen der zugesicherten Leistung, daher ist darauf zu achten, was genau dem Hilfebedürftigen vom bisherigen Träger zugesichert worden ist.

→ **Zusicherungen des bisherigen Trägers, die ohne Zustimmung erfolgt sind, sind in Durchschrift dem Kreis Warendorf vorzulegen.**

## **2 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 2a SGB II)**

Die Zusicherung ist bei den U-25-Jährigen grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für eine spätere Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten. Die Zusicherung muss auch zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden.

Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezuges einer eigenen Wohnung beschränkt und gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehören (§ 68 Abs. 2 SGB II).

In den Fällen des § 22 Abs. 2 a Nr. 1 - 3 SGB II hat der Hilfebedürftige einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung.

Wenn der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hätte und die Einholung vor dem Umzug aus wichtigem Grund unzumutbar war, ist die Einholung der Zusicherung gem. § 22 Abs. 2a S. 3 SGB II entbehrlich.

## IV Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels (§ 22 Abs. 3 SGB II)

Die im § 22 Abs. 3 SGB II genannten mit einem Wohnungswechsel verbundenen Kosten sind als einmalige Aufwendungen den Kosten der Unterkunft zuzuordnen. Ihre Übernahme steht im Ermessen und setzt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung voraus. Diese Zusicherung ist nicht mit der Zusicherung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft gem. § 22 Abs. 2 SGB II gleichzusetzen.

### 1 Wohnungsbeschaffungskosten

Eine Übernahme der mit einem Unterkunftswechsel verbundenen Aufwendungen kommt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nur für nicht abweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Wohnungsbeschaffungskosten sind u. a. Maklergebühren, Wohnungsinserate. Da jedoch auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Warendorf genügend entsprechender Wohnraum zur Anmietung zur Verfügung steht, dürften diese Kosten in der Praxis keine Rolle spielen.

Kosten der Wohnungsrenovierung zählen grundsätzlich nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten, sondern können allenfalls im Einzelfall als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden (siehe unter II.4.2).

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten kann in Ausnahmefällen auch die Übernahme von Doppelmieten im Umzugsmonat gehören.

### 2 Umzugskosten

Leistungen zu Umzugskosten sind nur im notwendigen Umfang zu gewähren, d.h. die Umzugskosten sind im Rahmen der Selbsthilfemöglichkeiten so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist von den Hilfesuchenden zu verlangen, dass sie den Umzug selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder von Verwandten, Bekannten, Nachbarn usw. durchführen. In diesen Fällen werden i. d. R. die Leihgebühren für einen Umzugswagen für maximal einen Tag übernommen. Für die Bewirtung der Helfer kann auf Antrag ein Betrag in Höhe von 10,00 € pro Person (maximal 50,00 €) übernommen werden. Geltend gemachte Versicherungskosten werden grundsätzlich nicht übernommen.

Nicht berücksichtigt werden die Kosten eines Umzugsunternehmens. Es kann aber im Einzelfall besondere Gründe geben, von dieser Regelung abzuweichen. Dann hat der Hilfebedürftige jedoch vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

### 3 Mietkautionen

Bei Mietwohnungen wird regelmäßig eine Mietsicherheit (Kautio) verlangt. Diese wird dem Vermieter zur Sicherung möglicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis zur Verfügung gestellt. Sie dient unter anderem der Sicherung von Ansprüchen aus vertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen beim Auszug aus der Wohnung oder zur Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten.

Eine Kautio darf höchstens das Dreifache der Grundmiete betragen (§ 551 Abs. 1 BGB). Im Regelfall ist die Mietkaution als Darlehen zu gewähren. Der Hilfebedürftige sollte seine Rückzahlungsforderung (inkl. der Zinsen) gegen den Vermieter abtreten (§ 398 BGB).

Das Darlehen ist zurückzuzahlen

- wenn das Mietverhältnis beendet wird
- oder
- wenn er aus dem Hilfebezug ausscheidet (unter Beachtung seiner finanziellen Leistungsfähigkeit).

Der Mietkaution entspricht die (darlehensweise) Übernahme von Genossenschaftsbeiträgen bzw. Geschäftsanteilen (Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft).

Bei einem Umzug in das Gebiet eines anderen Trägers, ist der neue Träger für die Zusicherung und die Übernahme der Mietkaution zuständig.

#### → Wann werden mit dem Umzug verbundene Kosten übernommen?

Bei Anmietung einer angemessenen Wohnung können die Kosten in Ausübung des Ermessens übernommen werden. Sie müssen aber nicht übernommen werden, wenn Gründe dagegen sprechen (z.B. wenn der Hilfesuchende sich inhaltlich nicht an Vorgaben gehalten hat).

Die Zusicherung der Kostenübernahme soll erteilt werden,

- wenn der Hilfesuchende zum Umzug aufgefordert wurde
- oder**
- wenn der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist
- und**
- wenn ohne die Zusicherung zur Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (Vermeidung von Obdachlosigkeit, keine Wohnung ohne Kautio verfügbar).

Ein "Umzug aus anderen Gründen" kann z. B. notwendig sein, wenn der Hilfesuchende dadurch den Weg zu seiner Arbeitsstelle erheblich verkürzt oder die neue Wohnung um einen notwendigen Wohnraum erweitert wird oder wenn durch den Umzug die Pflege naher Angehöriger erleichtert oder ermöglicht wird.

"Soll" heißt hier, dass nur in Ausnahmefällen die Zustimmung verweigert werden darf. Insofern ist das Ermessen eingeschränkt.

## V Zahlung an den Vermieter (§ 22 Abs. 4 SGB II)

Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- die bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht für die Mietzahlungen verwendet wurden
- oder
- konkrete Anhaltspunkte vorliegen, nach denen eine solche Gefahr besteht.

Dies ist individuell zu entscheiden. Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den Hilfebedürftigen wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er anzuhören ist.

Eine Direktzahlung kann auch auf Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgen.

## VI Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Für die Übernahme von Mietschulden oder auch von Energie-/Wasser-/Heizkostenrückständen müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. laufende Leistungen oder ein künftiger Anspruch auf SGB II-Leistungen
2. Schuldenübernahme dient zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
3. gerechtfertigte Schuldenübernahme (z.B. Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen kann abgewendet werden oder sie wird nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam)
 

An der Rechtfertigung fehlt es z.B., wenn

  - es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist,
  - trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
  - die Unterkunft schon geräumt wurde oder auch bei Zahlung geräumt wird,
  - die Leistung zur Sicherung einer unangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll,
  - nicht glaubhaft gemacht wurde, dass alle Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft wurden.
4. vorrangiger Einsatz von vorhandenem Schonvermögen (dann auch keine darlehensweise Schuldenübernahme)

Es ist immer eine **Einzelfallprüfung** vorzunehmen.

Bei drohender Wohnungslosigkeit, d.h. dem Leistungsberechtigten muss **wegen der bestehenden Schulden** die Wohnungslosigkeit **konkret und nah** drohen (Räumungsklage oder Vermieterkündigung wegen der Mietschulden liegt schon vor), werden Schulden im Regelfall übernommen, wenn dies gerechtfertigt und notwendig, also nicht anders abwendbar, ist (§ 22 Abs. 5 S. 2 SGB II).

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

**Kosten der Unterkunft****Richtwerte für den Kreis Warendorf**

(Stand: März 2010)

Die Richtwerte dienen der Bestimmung der **abstrakten** Angemessenheit der Unterkunftskosten (s. unter II.2.1, 1. Stufe und II.2.2). Sie stellen Nicht-Prüfungsgrenzen dar.

Die Angemessenheit ist zunächst gesondert an den Faktoren Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten zu überprüfen. Abschließend sollte im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung die Gesamtbelastung des Kostenträgers festgestellt werden (s. unter II.3).

**Ahlen**

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	<i>Gesamt- miete</i> €
1 Person	47	4,40 €	206,80 €	1,55 €	72,85 €	279,65 €
2 Personen	62	4,40 €	272,80 €	1,55 €	96,10 €	368,90 €
3 Personen	77	4,40 €	338,80 €	1,55 €	119,35 €	458,15 €
4 Personen	92	4,40 €	404,80 €	1,55 €	142,60 €	547,40 €
5 Personen	107	4,40 €	470,80 €	1,55 €	165,85 €	636,65 €
jede weitere Person	15	4,40 €	66,00 €	1,55 €	23,25 €	89,25 €

**Beckum**

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	<i>Gesamt- miete</i> €
1 Person	47	5,10 €	239,70 €	1,60 €	75,20 €	314,90 €
2 Personen	62	4,45 €	275,90 €	1,60 €	99,20 €	375,10 €
3 Personen	77	4,45 €	342,65 €	1,60 €	123,20 €	465,85 €
4 Personen	92	4,45 €	409,40 €	1,60 €	147,20 €	556,60 €
5 Personen	107	4,45 €	476,15 €	1,60 €	171,20 €	647,35 €
jede weitere Person	15	4,45 €	66,75 €	1,60 €	24,00 €	90,75 €

**Beelen**

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	<i>Gesamt- miete</i> €
1 Person	47	4,55 €	213,85 €	1,00 €	47,00 €	260,85 €
2 Personen	62	4,70 €	291,40 €	1,00 €	62,00 €	353,40 €
3 Personen	77	4,80 €	369,60 €	1,00 €	77,00 €	446,60 €
4 Personen	92	4,50 €	414,00 €	1,00 €	92,00 €	506,00 €
5 Personen	107	4,50 €	481,50 €	1,00 €	107,00 €	588,50 €
jede weitere Person	15	Einzelfall	-	Einzelfall	-	-

## Drensteinfurt

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	5,05 €	237,35 €	1,20 €	56,40 €	293,75 €
2 Personen	62	5,00 €	310,00 €	1,20 €	74,40 €	384,40 €
3 Personen	77	4,70 €	361,90 €	1,20 €	92,40 €	454,30 €
4 Personen	92	4,65 €	427,80 €	1,20 €	110,40 €	538,20 €
5 Personen	107	4,90 €	524,30 €	1,20 €	128,40 €	652,70 €
jede weitere Person	15	4,70 €	70,50 €	1,20 €	18,00 €	88,50 €

## Ennigerloh

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	4,15 €	195,05 €	1,20 €	56,40 €	251,45 €
2 Personen	62	4,00 €	248,00 €	1,20 €	74,40 €	322,40 €
3 Personen	77	3,90 €	300,30 €	1,20 €	92,40 €	392,70 €
4 Personen	92	3,80 €	349,60 €	1,20 €	110,40 €	460,00 €
5 Personen	107	4,25 €	454,75 €	1,20 €	128,40 €	583,15 €
jede weitere Person	15	2,30 €	34,50 €	1,20 €	18,00 €	52,50 €

## Everswinkel

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	4,50 €	211,50 €	1,00 €	47,00 €	258,50 €
2 Personen	62	4,30 €	266,60 €	1,00 €	62,00 €	328,60 €
3 Personen	77	4,20 €	323,40 €	1,00 €	77,00 €	400,40 €
4 Personen	92	4,20 €	386,40 €	1,00 €	92,00 €	478,40 €
5 Personen	107	4,20 €	449,40 €	1,00 €	107,00 €	556,40 €
jede weitere Person	15	4,20 €	63,00 €	1,00 €	15,00 €	78,00 €

## Oelde

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	4,70 €	220,90 €	1,60 €	75,20 €	296,10 €
2 Personen	62	4,60 €	285,20 €	1,60 €	99,20 €	384,40 €
3 Personen	77	4,20 €	323,40 €	1,60 €	123,20 €	446,60 €
4 Personen	92	4,20 €	386,40 €	1,60 €	147,20 €	533,60 €
5 Personen	107	4,20 €	449,40 €	1,60 €	171,20 €	620,60 €
jede weitere Person	15	4,00 €	60,00 €	1,60 €	24,00 €	84,00 €

## Ostbevern

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	4,60 €	216,20 €	1,00 €	47,00 €	263,20 €
2 Personen	62	4,60 €	285,20 €	1,00 €	62,00 €	347,20 €
3 Personen	77	4,50 €	346,50 €	1,00 €	77,00 €	423,50 €
4 Personen	92	4,50 €	414,00 €	1,00 €	92,00 €	506,00 €
5 Personen	107	4,40 €	470,80 €	1,00 €	107,00 €	577,80 €
jede weitere Person	15	Einzelfall	-	Einzelfall	-	-

## Sassenberg

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	5,00 €	235,00 €	1,45 €	68,15 €	303,15 €
2 Personen	62	4,90 €	303,80 €	1,35 €	83,70 €	387,50 €
3 Personen	77	4,80 €	369,60 €	1,35 €	103,95 €	473,55 €
4 Personen	92	4,50 €	414,00 €	1,35 €	124,20 €	538,20 €
5 Personen	107	4,35 €	465,45 €	1,35 €	144,45 €	609,90 €
jede weitere Person	15	4,35 €	65,25 €	1,35 €	20,25 €	85,50 €

## Sendenhorst

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	5,10 €	239,70 €	1,80 €	84,60 €	324,30 €
2 Personen	62	4,70 €	291,40 €	1,45 €	89,90 €	381,30 €
3 Personen	77	4,70 €	361,90 €	1,45 €	111,65 €	473,55 €
4 Personen	92	4,30 €	395,60 €	1,45 €	133,40 €	529,00 €
5 Personen	107	4,60 €	492,20 €	1,45 €	155,15 €	647,35 €
jede weitere Person	15	4,30 €	64,50 €	1,45 €	21,75 €	86,25 €

## Telgte

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	5,60 €	263,20 €	2,00 €	94,00 €	357,20 €
2 Personen	62	4,80 €	297,60 €	2,00 €	124,00 €	421,60 €
3 Personen	77	4,70 €	361,90 €	2,00 €	154,00 €	515,90 €
4 Personen	92	4,00 €	368,00 €	2,00 €	184,00 €	552,00 €
5 Personen	107	4,00 €	428,00 €	2,00 €	214,00 €	642,00 €
jede weitere Person	15	4,00 €	60,00 €	2,00 €	30,00 €	90,00 €

## Wadersloh

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	4,00 €	188,00 €	1,15 €	54,05 €	242,05 €
2 Personen	62	4,00 €	248,00 €	1,15 €	71,30 €	319,30 €
3 Personen	77	3,90 €	300,30 €	1,15 €	88,55 €	388,85 €
4 Personen	92	3,90 €	358,80 €	1,15 €	105,80 €	464,60 €
5 Personen	107	3,80 €	406,60 €	1,15 €	123,05 €	529,65 €
jede weitere Person	15	3,80 €	57,00 €	1,15 €	17,25 €	74,25 €

## Warendorf

Personen	bis m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Betriebs- kosten € pro m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €	Gesamt- miete €
1 Person	47	5,45 €	256,15 €	1,75 €	82,25 €	338,40 €
2 Personen	62	4,80 €	297,60 €	1,75 €	108,50 €	406,10 €
3 Personen	77	4,80 €	369,60 €	1,75 €	134,75 €	504,35 €
4 Personen	92	4,75 €	437,00 €	1,75 €	161,00 €	598,00 €
5 Personen	107	4,50 €	481,50 €	1,75 €	187,25 €	668,75 €
jede weitere Person	15	4,50 €	67,50 €	1,75 €	26,25 €	93,75 €



<b>5. Angaben zu den Kosten der Wohnung</b>				
Die Grundmiete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) beträgt (ohne Berücksichtigung von Aufwendungsdarlehen des Mieters)				EUR
<input type="checkbox"/> Zu der Grundmiete kommt ein Zuschlag wegen <input type="checkbox"/> gewerblicher Nutzung <input type="checkbox"/> Untervermietung <input type="checkbox"/> Vollmöblierung <input type="checkbox"/> Teilmöblierung <input type="checkbox"/> _____				EUR
<input type="checkbox"/> Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag mit nachstehenden Erhöhungszeitpunkten und Beträgen: zum _____ auf _____ EUR; zum _____ auf _____ EUR				
Neben der Grundmiete sind vom Mieter nachstehende Betriebs-/Nebenkosten zu entrichten:				
	Zahlung an Vermieter	Zahlung an	bei monat- lichen Kosten → Betrag hier eintragen	bei jähr- lichen Kosten → Betrag hier eintragen
<input type="checkbox"/> Grundsteuer	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Entwässerung	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Wassergeld (ohne Warmwasser)	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Allgmeinestrom	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Beleuchtung/Allgmeinestrom	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Heizkosten	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Schornsteinfegergebühren (soweit nicht bei den Heizkosten)	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Gebäude-/Haftpflchtversicherung	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Kabel-/Satellitenanschluss	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Garagenmiete	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR

<b>6. Angaben bei beabsichtigtem Abschluss eines Mietvertrages</b>
<input type="checkbox"/> bei Abschluss eines Mietvertrages wird <input type="checkbox"/> eine Kautio n fällig im Umfang von <input type="checkbox"/> zwei <input type="checkbox"/> drei      Monatsmieten (netto kalt ohne Betriebskosten). <input type="checkbox"/> _____ EUR. Die Kautio n ist <input type="checkbox"/> direkt an den Vermieter zu zahlen (bar, auf Konto). <input type="checkbox"/> durch Einzahlung des Betrages auf ein Konto, dessen Inhaber der Mieter ist, und Verpfändung des Guthabens zugunsten des Vermieters. <input type="checkbox"/> der Erwerb von zwei Genossenschaftsanteilen im Wert von _____ EUR notwendig.

<b>7. Daten des Vermieters</b>		
Name/Firma		Telefon (Angabe freiwillig)
Adresse (Straße, Haus-Nr., PLZ Ort)		
Der Vermieter ist mit dem (den) Mieter(n) verwandt oder verschwägert ? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Angabe der Bankverbindung, falls Miete nicht vom Mieter überwiesen werden soll:		
Kontonummer	Bank/ Geldinstitut	Bankleitzahl

Vorstehende Angaben entsprechen den Tatsachen. Mir ist bekannt, dass wissentlich falsche Angaben eine Strafverfolgung gemäß § 263 StGB nach sich ziehen.

Ort, Datum

Unterschrift, ggf. Stempel

## Berechnung zur Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

<b>für den Zeitraum</b>	<b>vom/ab</b>	<b>bis</b>
Aktenzeichen	Name	

Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 7 DVO zu § 82 SGB XII)			
		jährlich in EUR	in EUR
A	Einkünfte aus der Vermietung leerer Wohnungen (s. 3.1)		Anrechnung zu 100 %
B	+ Einkünfte aus der Vermietung möblierter Wohnungen (s. 3.1)		Anrechnung zu 80 %
C	+ Einkünfte aus der Vermietung möblierter Zimmer (s. 3.1)		Anrechnung zu 70 %
D	+ Einkünfte aus der Vermietung Leerzimmer (s. 3.1)		Anrechnung zu 90 %
E	+ Einkünfte aus Vermietung / Verpachtung von gewerblichen Räumen, Garagen u.a. (s. 3.2)		
F	+ Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten / verpachteten Teil (s.3.3)		
<b>G</b>	<b>= Gesamt-Einkünfte</b>		
H	jährliche Ausgaben nicht vermögensbildender Art (s. Ziff. 5.1)		
I	+ jährlich nicht umlegbare Betriebskosten (s. Ziff. 5.3)		
J	Zwischensumme (Zeile H + Zeile I)		
K	./. jährliche Ausgaben für die eigene Wohnung _____ % (Anteil nach Ziff. 2.3) x Betrag aus Zeile H		
L	<b>= jährliche Gesamt-Ausgaben für vermietete / verpachtete Flächen</b> (Zeile J minus Zeile K)		
M	<b>jährlicher Überschuss / Verlust für vermietete / verpachtete Flächen</b> (Zeile G minus Zeile L)		
<b>N</b>	<b>monatliche Einnahmen bzw. Verluste aus Vermietung und Verpachtung</b>		

Berechnung der Aufwendungen für die eigene Wohnung (§ 22 SGB II bzw. § 29 SGB XII)		
		in EUR
O	<b>Auf die eigene Wohnung entfallende Ausgaben</b> (s. Zeile K)	
P	<b>Auf die eigene Wohnung entfallende Betriebskosten</b> (Anteil nach Ziff. 2.3 x Betrag aus Ziff. 5.2) _____ % x _____ EUR	
Q	<b>./. Wohngeld (Lastenzuschuss)</b>	
R	<b>= jährliche Gesamt-Ausgaben für die eigene Wohnung</b> (Zeile O + Zeile P ./. Zeile Q)	
S	<b>+ vermögensbildende Ausgaben</b> (s. Ziffer 4.3)	<input type="checkbox"/> werden <b>nicht</b> anerkannt
		<input type="checkbox"/> werden anerkannt in Höhe von _____, <b>weil</b>
		<input type="checkbox"/> werden darlehensweise anerkannt in Höhe von _____, <b>weil</b>
T	<b>jährliche Ausgaben für die eigene Wohnung</b> (Zeile R + anerkannte Beträge der Zeile S)	
U	<b>monatlich anzuerkennende Ausgaben für die eigene Wohnung</b> (Zeile T durch 12)	

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Datum und Unterschrift)

# Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

<b>für den Zeitraum</b>	<b>vom/ab</b>	<b>bis</b>
<b>Aktenzeichen</b>	<b>Name</b>	

## Datenschutzrechtliche Belehrung gemäß § 67a Sozialgesetzbuch - Zehntes Buch (SGB X):

Die Erhebung der nachfolgenden Daten erfolgt aufgrund

- der Beantragung von Arbeitslosengeld II/Sozialgeld nach dem Sozialgesetzbuch - Zweites Buch (SGB II)
- der Beantragung von Sozialhilfe nach dem Sozialgesetzbuch - Zwölftes Buch (SGB XII)
- zu prüfender Unterhaltspflicht.

Rechtsgrundlage für die Erhebung ist § 67 a SGB X. Ihre Mitwirkungspflicht dazu ergibt sich beim Arbeitslosengeld II/Sozialgeld und bei der Sozialhilfe aus § 60 Sozialgesetzbuch - Erstes Buch (SGB I), bei zu prüfender Unterhaltspflicht aus § 60 SGB II, § 117 SGB XII. Sofern eine Verkehrswertermittlung des Hausgrundstückes erforderlich wird, werden nur die Daten zum Grundstück an die kommunale Bewertungsstelle weitergegeben.

**Zusatz für Unterhaltspflichtige**

Ich bin bereit, Unterhalt mindestens in einer Höhe zu leisten, die Arbeitslosengeld II/Sozialgeld/Sozialhilfe entbehrlich macht. Deshalb füle ich diesen Vordruck nicht aus.

Ort, Datum Unterschrift

<b>1. Angaben zum Grundstück</b>			
Lage des Grundstücks (Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)			Grundbuchamt, Blatt
Eigentümer (Namen, Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)			Bei Miteigentum <span style="float: right;">Anteil</span>
Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. der Wohnung	Gesamtwohnfläche <span style="float: right;">qm</span>	Gesamtfläche der gewerblichen Räume <span style="float: right;">qm</span>	Zahl der Garagen

<b>2. Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft</b>				
2.1 Anzahl der Wohnräume	2.2 Wohnfläche in m <sup>2</sup>	2.3 Anteil an der Gesamtnutzfläche in %	2.4 Wohngeld / Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss / Eigenheimzulage <span style="float: right;">€</span>	2.5 Mietwert (m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup> x 12) <span style="float: right;">€</span>

<b>3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bitte Nachweise für die Einnahmen beifügen)</b>								
3.1 Wohnungen / Zimmer Lage im Haus (z.B. Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss rechts etc.)	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	leere Wohnung	möbliertes Zimmer	möblierte Wohnung	Leerzimmer	monatliche Miete ohne Nebenkosten in EUR	Jahressumme in EUR	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>3.2 Gewerbliche Räume, Garagen, Werbeflächen, Einnahmen aus Dienstbarkeiten</b> (Art der Nutzung)						mtl. Einnahmen in EUR	Jahressumme in EUR	
<b>3.3 Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten / verpachteten Teil</b>								
<b>3.4 Roheinnahmen in EUR (Summe 3.1 bis 3.3)</b>								

## Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

<b>für den Zeitraum</b>	<b>vom/ab</b>	<b>bis</b>
<b>Aktenzeichen</b>	<b>Name</b>	

### 4. Belastungen (Bitte Nachweise für die Belastungen beifügen)

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

Gläubiger	4.1 Schuldsumme Anfangsschuld in EUR	4.2 Restschuld in EUR	4.3 Tilgung/Leibrente in EUR jährlich	4.4 Zinsen in EUR jährlich

### 5. Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

**(Bitte Nachweise für die Ausgaben beifügen,  
soweit keine Pauschalbeträge in Anspruch genommen werden)**

zusammen  
in EUR jährlich

#### 5.1 Ausgaben für Gesamtobjekt

5.1.1 Schuldzinsen (siehe Ziffer 4.4)

5.1.2 Dauernde Lasten

5.1.3 Erhaltungsaufwand (keine Verbesserung). Soweit nicht höherer Aufwand nachgewiesen wird (siehe nachstehend), können von der Gesamtsumme der Jahresroheinnahmen und dem Mietwert der eigenen Wohnung abgesetzt werden:

- 15% bei Bezugsfähigkeit vor dem 01.01.1925  
 10% bei Bezugsfähigkeit nach dem 31.12.1924

oder Aufwendungen laut Anlage

**Summe 5.1 in EUR**

#### 5.2 Betriebsausgaben für Gesamtobjekt

5.2.1 Öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge

Grundsteuer in EUR

Straßenreinigung und Müllabfuhr in EUR

Wassergeld in EUR

Kanalbenutzungsgebühr in EUR

Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung für den Grundbesitz in EUR

Sonstiges in EUR

5.2.2 Aufwendungen zur Bewirtschaftung. Wenn nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden (siehe nachstehend), 1% der Jahresroheinnahmen und des Mietwertes der eigenen Wohnung.

oder Aufwendungen laut Anlage zur Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungseigentums (z.B. Umlagen, Kosten für Heizungswartung, Schornsteinfeger, Fahrstuhl, Flurbeleuchtung o.ä.)

**Summe 5.2 in EUR**

5.3 weitere nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten (Bitte erläutern und Nachweise beifügen!)

### 6. Von Mietern vereinnahmte Betriebsausgaben (Bitte letzte Abrechnung beifügen!)

Nach Ablauf des oben genannten Zeitraumes haben oder werden sich folgende Änderungen ergeben

Die meinen/ unseren Anteil an dem Hausgrundstück betreffenden Angaben habe ich/haben wir wahrheitsgemäß ausgefüllt. Die unter Ziffer 4 aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Erwerb/Bau bzw. die Instandsetzung der o.g. Wohnungen aufgenommen.

Ort, Datum

(Unterschrift des Eigentümers/der Eigentümerin)

(Unterschrift des Ehegatten, sofern Miteigentümer)

## Gewährung von Leistungen für Renovierungen

### Aufstellung der angemessenen Kosten für Renovierungen und Berechnungsgrundlage

#### Kosten für Tapeten:

Anzahl der Tapetenrollen:

Raumgröße	Raumhöhe 2,50 m	Raumhöhe 2,75 m	Raumhöhe 3,00 m	Raumhöhe 3,25 m
10 qm	5	6	6	7
12 qm	6	7	7	8
14 qm	7	8	8	9
16 qm	8	9	10	10
18 qm	9	10	11	12
20 qm	10	11	12	13
22 qm	11	12	13	14

Kosten je Tapetenrolle im Baumarkt:

Bei der Gewährung der Beihilfe wird generell ein Betrag von **4,00 €** pro Rolle gewährt.

#### Kosten für Wand- und Deckenfarbe im Baumarkt:

10 Liter Eimer für 30 qm **10,00 €**

#### Weitere Materialkosten für:

Heizkörperlack 2,5 Liter **15,00 €**

Vorlack 2,0 Liter **15,00 €**

Tür- und Fensterrahmenfarbe 0,75 Liter **10,00 €** (reicht für 4 Türzargen)

#### Kleinmaterialien:

Je nach Umfang und Größe der zu renovierenden Räume werden für Kleinmaterialien (Spachtel, Moltofill, Pinsel, Tapetenkleister usw.)

**10,00 € bis 25,00 €**

gewährt.

Jobcenter  
im Kreis Warendorf  
Frau Petra Schreier  
Brede 11  
48231 Warendorf

Datum  
30.03.2011

**Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II**  
**hier:** Leistungen für Warmwasser

Sehr geehrte Frau Schreier,

das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch wurde am 29.03.2011 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011 Teil I Nr. 12 veröffentlicht. Durch die Gesetzesänderung wird die Höhe und Zusammensetzung der Regelsätze für Bezieher von Leistungen nach dem SGB II rückwirkend zum 01.01.2011 geändert.

In dem Anteil des Regelsatzes für Haushaltsenergie sind ab dem 01.01.2011 keine Bedarfe für die Erzeugung von Warmwasser mehr enthalten (vgl. § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Diese Kosten werden durch die Leistungen für Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II oder den neuen Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II abgedeckt.

**Zentrale Warmwasserversorgung**

Sofern die Warmwasserbereitung über die Zentralheizung erfolgt, werden die Kosten für Warmwasserbereitung rückwirkend zum 01.01.2011 als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt.

Ein Abzug von den Heizkosten für die Warmwasserbereitung erfolgt nicht mehr. Die bisher vorgenommenen Abzüge sind auf den 31.12.2010 zu befristen. Sich aus der Rückrechnung ergebene Beträge sind nachzahlen (§ 77 Abs. 6 SGB II).

**Dezentrale Warmwasserversorgung**

Erfolgt die Warmwasserbereitung nicht über die Zentralheizung, sondern dezentral über in der Wohnung installierte Vorrichtungen (z.B. Elektroboiler), wird ein Mehrbedarf zugebilligt (§ 21 Abs. 7 SGB II).

**Sozialamt**

Auskunft erteilt  
Frau Nerkamp

Zimmer  
B1.62  
Telefon  
(02581) 535018

Fax  
(02581) 535099

E-mail  
Nikola.Nerkamp@kreis-  
warendorf.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
SGB II

**Sprechzeiten:**  
8.30 – 12.00 u. 14.00 – 16.00 Uhr  
freitags: 8.30 – 12.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Hausadresse:**  
Kreishaus Warendorf  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf

**Kommunikation:**  
Telefon: (02581) 53 0  
Fax: (02581) 53 1099  
E-mail: [verwaltung@kreis-warendorf.de](mailto:verwaltung@kreis-warendorf.de)  
Internet: [www.kreis-warendorf.de](http://www.kreis-warendorf.de)

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Münsterland Ost  
BLZ 400 501 50 · Kto 2683

Sparkasse Beckum-Wadersloh  
BLZ 412 500 35 · Kto 1 000 017

Volksbank Beckum  
BLZ 412 600 06 · Kto 100 487 100

Postgiroamt Dortmund  
BLZ 440 100 46 · Kto 225 63-462

Die Hinweise des Kreises Warendorf zur Ermittlung angemessener Heizkosten werden den Änderungen kurzfristig angepasst.

Bei Fragen stehen Ihnen Frau Nerkamp und Frau Rittscher gerne zur Verfügung.

Ich bitte Sie, Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter - auch in den Anlaufstellen - entsprechend zu informieren.

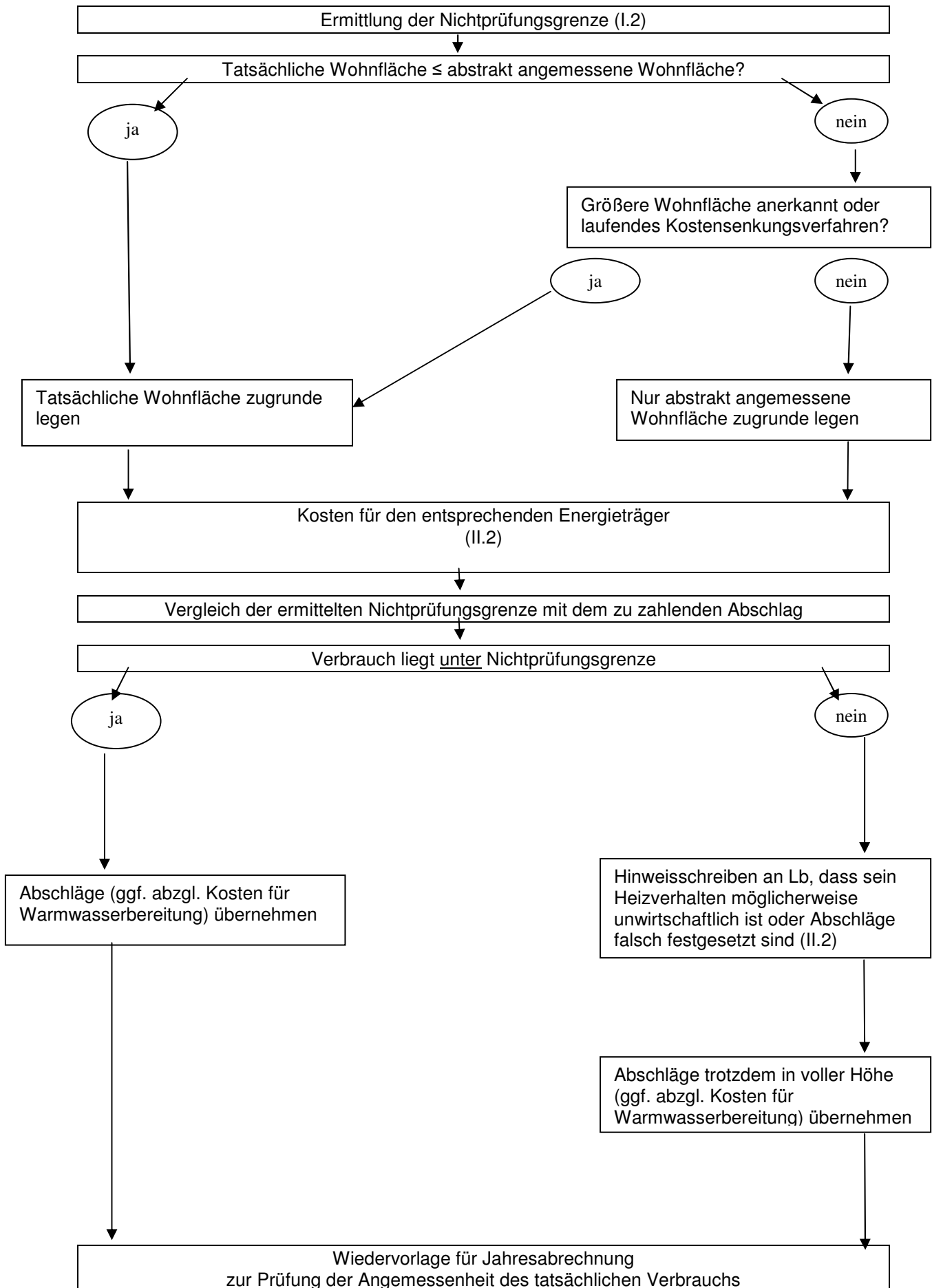
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

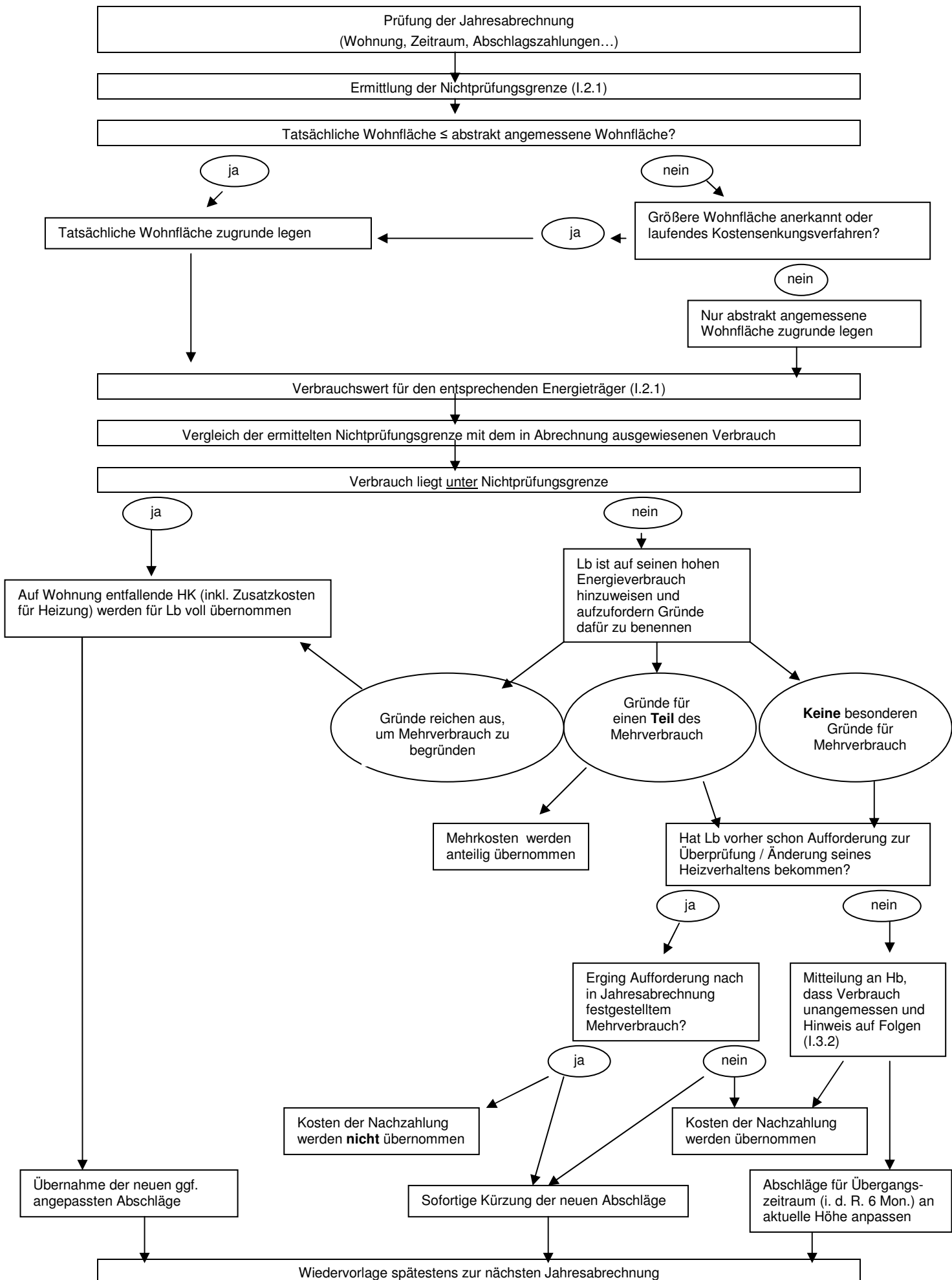
gez.

Brigitte Klausmeier

## Prüfschema für monatliche Abschläge



### Prüfschema für eine Jahresabrechnung



# **Ermittlung angemessener Heizkosten**

## **nach dem SGB II und SGB XII**

I	Konzept zur Ermittlung angemessener Heizkosten .....	2
I.1	Allgemeine Grundsätze .....	2
I.2	Nichtprüfungsgrenze .....	4
I.2.1	Bemessung der Nichtprüfungsgrenze .....	4
I.2.2	Individuelle Einzelfallprüfung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze .....	6
I.3	Umsetzung des Ergebnisses der Einzelfallprüfung .....	8
I.3.1	Angemessene Heizkosten .....	8
I.3.2	Unangemessene Heizkosten .....	8
II	Hinweise zur Bearbeitung .....	10
II.1	Allgemeines .....	10
II.2	Vorauszahlung an Vermieter oder Energieversorger .....	10
II.3	Einmalige Beschaffung von Brennstoffen durch den Leistungsberechtigten selbst .....	13
II.4	Kosten der Warmwasseraufbereitung und sonstiger Energiebedarf ....	14
II.5	Jährliche Abrechnung .....	15
II.5.1	Nachzahlung .....	15
II.5.2	Gutschrift .....	15
II.5.3	"Fiktive" Guthaben / "Unechte" Nachzahlungen .....	15
II.6	Heizkosten im Kostensenkungsverfahren .....	16
II.7	Schuldenübernahme .....	16

Anlagen:    Prüfschema für eine Jahresabrechnung  
              Prüfschema für monatliche Abschläge  
              Merkblatt mit Energiespartipps

## **I Konzept zur Ermittlung angemessener Heizkosten**

### **I.1 Allgemeine Grundsätze**

Die leistungsrechtlichen Vorschriften des SGB II und SGB XII (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II; § 29 Abs. 3 Satz 1 SGB XII) bestimmen, dass Leistungen für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit diese Aufwendungen angemessen sind. Aufwendungen für die Heizung gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft. Sie sind neben den Kosten der Unterkunft als selbständige Kosten zu betrachten und zu bewerten. Von der Möglichkeit, für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII die Heizkosten zu pauschalisieren (§ 29 Abs. 3 Satz 2 SGB XII), hat der Kreis Warendorf keinen Gebrauch gemacht, so dass in allen Fällen nach den individuellen Umständen des Einzelfalles unter Anwendung der nachfolgenden Ausführungen zu entscheiden ist.

Nach der sozialgerichtlichen Rechtsprechung haben die nachstehend aufgeführten objektiven Faktoren entscheidenden Einfluss auf den bestehenden Bedarf an Heizenergie:

- Meteorologische Bedingungen (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- Alter und Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- durchgeführte Energiesparmaßnahmen,
- Aufteilung der Räume innerhalb einer Wohnung und der Umfang der beheizten Wohnfläche,
- Wirkungsgrad und Wartungszeiten der Heizungsanlage und
- Heizwert des eingesetzten Energieträgers.

Daneben beeinflussen der individuelle Wärmebedarf und das dadurch geprägte persönliche Heizverhalten den Energiebedarf sowie die entsprechend den örtlichen Gegebenheiten unterschiedlich ausgeprägten Möglichkeiten des Leistungsberechtigten, die Höhe der entstehenden Kosten zu beeinflussen (Einzel- oder Zentralheizung, Höhe des nach Verbrauch abgerechneten Kostenanteils). Während Leistungsberechtigte auf bauliche und technische Faktoren kaum Einfluss haben, können sie jedoch ihr Verbrauchsverhalten steuern. Gerade das Nutzerverhalten wie z.B. die Temperaturwahl oder die Lüftungsgewohnheiten hat als wesentliche Einflussgröße erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der Heizkosten. Ein unter ökonomischen und ökologischen Aspekten inakzeptables Verbrauchsverhalten sollte nicht durch mangelndes Wissen und/oder das Fehlen einer ökonomischen Rückkopplung gefördert werden.

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Dies bedeutet, dass die Heizkosten nicht in jedem Fall und in jeder Höhe zu übernehmen sind, sondern der unbestimmte Rechtsbegriff der "Angemessenheit" auszulegen ist. Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizverhalten ist nicht zu finanzieren.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können dabei nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.

Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung wurde eine **abstrakte Nichtprüfungsgrenze** festgelegt, bei deren NichtÜberschreitung keine konkrete Angemessenheitsprüfung erfolgen muss.

Bei Überschreitung dieser Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung der tatsächlichen Heizkosten auf ihre Angemessenheit nach den individuellen Umständen des Einzelfalles vorzunehmen.

Auf der Basis der Bemessung der Nichtprüfungsgrenze soll ein schlüssiger Weg zur individuellen Einzelfallprüfung solcher Überschreitungsfälle aufgezeigt werden.

## I.2 Nichtprüfungsgrenze

### I.2.1 Bemessung der Nichtprüfungsgrenze

Nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R) können sich Anhaltspunkte dafür, dass Heizkosten unangemessen hoch sind, insbesondere daraus ergeben, dass die im Einzelfall tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für die Beheizung einer Wohnung der Größe, die den abstrakten Angemessenheitskriterien entspricht, signifikant überschreiten.

Derartige Heizkosten aller Verbraucher lassen sich aus den jährlich in den Heizspiegeln (bundesweit oder kommunal) veröffentlichten Verbrauchswerten als maßgeblicher Kostenfaktor ableiten. Da für den Kreis Warendorf kein kommunaler Heizspiegel existiert, wird der bundesweite Heizspiegel herangezogen.

Es ist davon auszugehen, dass mit den so ermittelten Werten der durchschnittliche Heizbedarf des Leistungsberechtigten gedeckt ist. Soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den auf dieser Datengrundlage ermittelten Grenzwert überschreiten, besteht Anlass zu der Annahme, dass diese Kosten unangemessen hoch sind. Die durch diese Ermittlung zugrunde gelegte Grenze berücksichtigt bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten. Darüber hinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

**Die Nichtprüfungsgrenze wird gebildet aus dem Produkt der als angemessen anerkannten Wohnfläche und dem Verbrauchswert für extrem hohen Energieverbrauch aus dem Heizspiegel.**

als angemessen anerkannte m<sup>2</sup> x Verbrauchswert

#### a) Quadratmeterzahl

"Als angemessen anerkannt" ist zunächst die Wohnfläche anzuerkennen, die vom Leistungsberechtigten bewohnt wird, weil auch nur diese beheizt werden muss. Wenn im Einzelfall ein **individuell höherer Wohnraumbedarf** als angemessen anerkannt worden ist, ist dieser größere Wohnraum zugrunde zu legen.

#### b) Verbrauchswert

#### **Bundesheizspiegel 2009 (Abrechnungsjahr 2008)**

Brennstoffart	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Strom (Nachtstromspeichertarif)
Verbrauch je m <sup>2</sup> / Jahr*	23,6 l	220 kWh	188 kWh	153 kWh

\* reine Heizkosten (ohne Warmwasserbereitung oder Haushaltsenergie)

**Bundesheizspiegel 2010 (Abrechnungsjahr 2009 / 2010)**

Brennstoffart	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Strom (Nachtstrom- speichertarif)
Verbrauch je m <sup>2</sup> / Jahr*	23,8 l	215 kWh	208 kWh	215 kWh

**Sonstige Energieträger**

Brennstoffart	Koks	Braunkohle	Steinkohle	Holz lufttrocken	Holzpelletts	Holzhack- schnittel
Verbrauch je m <sup>2</sup> / Jahr*	30 kg	44 kg	30 kg	59 kg	48 kg	0,4 SRm.

Da der Heizspiegel für Strom (Nachtspeicher) und andere Energieträger keine Werte enthält, wurden hierzu eigene Recherchen und Überlegungen angestellt. Der Stromverbrauch für Nachtspeicheröfen ist nach Auskunft der RWE mit dem von Gas vergleichbar. Für die festen Brennstoffe wurde der höchste Verbrauchswert des Heizspiegels zugrunde gelegt und die nach § 9 der Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV i. d. F. vom 05.10.2009 (BGBl I S. 3250) umgerechneten Verbrauchswerte großzügig gerundet. Diese Ermittlung trägt dem Umstand Rechnung, dass eine Heizung, die mit festen Brennstoffen betrieben wird, nicht so zu regulieren ist wie eine mit anderen Energieträgern betriebene Heizung, der Energieverbrauch zur Beheizung des Gebäudes aber auch bei dieser Heizungsform nicht grundsätzlich noch höher als "extrem hoch" sein muss.

Sofern luftgetrocknetes Holz als Energieträger verwendet wird und eine Anlieferung / Abrechnung in Raummeter (rm) erfolgt, können zur Umrechnung folgende Beträge herangezogen werden:

1 rm Buche	= ca. 490 kg
1 rm Fichte	= ca. 350 kg.

Verwendet der Vermieter/Energieversorger eigene Systeme zur Mengenerfassung, sind diese Einheiten auf die allgemein gültigen Einheiten umzurechnen. Die dafür erforderlichen Daten sind der Abrechnung des Vermieters/Energieversorgers zu entnehmen.

Sofern es im Zweifel auf die Heizwerte der verschiedenen Energieträger ankommen sollte, ist auf die Tabelle in § 9 Abs. 3 HeizkostenV zurückzugreifen.

Die ermittelte Nichtprüfungsgrenze berücksichtigt bereits, dass erhöhte Heizkosten, die dadurch entstehen, dass

- sich bestimmte Faktoren im Einzelfall dem Einfluss des Leistungsberechtigten gänzlich oder zu einem erheblichen Anteil entziehen (z.B. Einstellung der Heizungsanlage, Höhe der Vorlauftemperatur, Umlage von Kosten nicht nach Verbrauch sondern nach Wohnfläche) und
- Leistungsberechtigte typischerweise ältere Wohnungen im unteren Marktsegment mit durchschnittlichem Energiestandard bewohnen, noch als angemessen anzusehen sind.

- Liegen die tatsächlichen Verbrauchswerte im Einzelfall unterhalb der Nichtprüfungsgrenze, so sind die tatsächlichen Heizkosten ohne weitere Prüfung als angemessen anzuerkennen.
- Liegen die tatsächlichen Verbrauchswerte über der Nichtprüfungsgrenze, so ist eine Einzelfallprüfung der Angemessenheit nach den nachfolgenden Regelungen erforderlich.

### **1.2.2 Individuelle Einzelfallprüfung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze**

Wird die Nichtprüfungsgrenze durch den Energieverbrauch im Einzelfall überschritten, ist zunächst die Annahme gerechtfertigt, dass dieser Verbrauch nicht mehr als angemessen im Sinne der o. g. Vorschriften anzusehen ist. Ein solcher Verbrauch entspricht nicht mehr dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung.

Soweit der genannte Grenzwert erreicht ist, sind auch von einem Leistungsberechtigten Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen. Da die Gründe für ein solches Heizverhalten sehr individuell sind und in der Einflusssphäre des Leistungsberechtigten liegen, ist er vor einer Entscheidung über die Übernahme von tatsächlichen Heizkosten aufzufordern, darzulegen und glaubhaft zu machen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über den Grenzwerten liegen, aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sein sollen. Bleibt eine Äußerung aus, sind die Möglichkeiten der Amtsermittlung auszuschöpfen.

Als Gründe dafür, einen die Nichtprüfungsgrenze überschreitenden Heizbedarf noch als angemessen anzusehen, können i. d. R. nicht anerkannt werden:

- a) bauliche Tatbestände
  - mangelhafte Wärmeisolierung
  - fehlende oder unzureichende Dämmung der Außenhülle, der Fenster, des Kellers und des Daches
  - Raumhöhen über 2,50 m
  - veraltete Heizungsanlagen

Wie den Ausführungen zur Bemessung der Nichtprüfungsgrenze zu entnehmen ist, beruhen die in die Berechnungen einbezogenen Werte des Bundesheizspiegels bereits auf dem Wärmeverbrauch eines mangelhaft isolierten Altbaus. Dazu zählen sowohl völlig ungedämmte Gebäude als auch solche aus Baujahren, in denen die Raumhöhe über

2,50 m liegt. Ein aus diesen Gründen erhöhter Heizbedarf hat also bereits Berücksichtigung gefunden.

- b) meteorologische Einflüsse  
Die Werte des Bundesheizspiegels basieren als Durchschnittsbeträge auf den Durchschnittswerten der Temperaturen in der jeweils abgelaufenen Heizperiode, wie sie in der Bundesrepublik gemessen wurden. Im Kreis Warendorf herrschen in der Heizperiode klimatisch bedingt keine geringeren Temperaturen als im Durchschnitt der Bundesrepublik. Damit sind meteorologisch bedingte erhöhte Verbrauchswerte auszuschließen.
- c) Kleinkinder  
Die durchschnittliche Heiztemperatur von Wohnräumen beträgt 21°, so dass davon auszugehen ist, dass die mit dem Heizspiegel erfassten Verbrauchswerte auf dieser Temperatur beruhen. Auch für Säuglinge und Kleinkinder ist diese Temperatur ausreichend.
- d) zeitweilige Anwesenheit weiterer Personen in der Wohnung (temporäre Bedarfsgemeinschaft, zeitweilige Haushaltsgemeinschaften)  
Es ist nicht ersichtlich, welchen erhöhenden Einfluss eine vermehrte Anzahl von Bewohnern einer Wohnung auf den Energieverbrauch haben sollte. Entscheidend ist in erster Linie der Umfang der beheizten Fläche.

Dagegen können als Gründe einer Überschreitung z.B. anerkannt werden:

- a) persönliche Gründe  
Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft  
Bei Nachweis des Vorliegens einer Krankheit oder Behinderung, die ein herabgesetztes Wärmeempfinden der betroffenen Person verursacht bzw. eine über das normale Maß einer Wohnungstemperatur von 21° hinausgehende Beheizung erfordert, ist diesen speziellen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Die Notwendigkeit muss ärztlich attestiert sein. Ggf. ist darüber hinaus ein Amtsarzt zu beteiligen. Bei der Bemessung der notwendigen Erhöhung des Wertes der Nichtprüfungsgrenze ist zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Raumtemperatur um 1° eine Erhöhung des Energiebedarfs um 6 % erfordert.
- b) sonstige individuelle Gründe  
Soweit bei der Anhörung des Leistungsberechtigten Gründe vorgetragen werden, die vor dem Hintergrund des bei der Bemessung der Nichtprüfungsgrenze bereits berücksichtigten Heizbedarfs zusätzlichen Energieverbrauch bedingen, ist eine Anhebung des Verbrauchswertes im notwendigen Umfang vorzunehmen.

Ergibt die vorgenommene Einzelfallprüfung, dass der tatsächliche Energieverbrauch auch den unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles ggf. erhöhten Wert nach dem Bundesheizspiegel überschreitet, so ist der darüber hinausgehende Verbrauch unangemessen.

## I.3 Umsetzung des Ergebnisses der Einzelfallprüfung

### I.3.1 Angemessene Heizkosten

Der sich aus der Einzelfallprüfung ergebende angemessene Energieverbrauch pro qm Wohnfläche ist mit der als angemessen anerkannten Wohnfläche zu multiplizieren. Dies ergibt die individuelle Angemessenheitsgrenze des Energieverbrauchs. **Die durch diesen Energieverbrauch entstehenden Heizkosten (einschließlich der mit der Heizung verbundenen Zusatzkosten) werden übernommen.** Anteile, die noch über diesen individuell als angemessen festgestellten Verbrauch hinausgehen, sind unangemessene Mehrkosten (s. unter I.3.2)

### I.3.2 Unangemessene Heizkosten

Liegt der tatsächliche Verbrauch über der Nichtprüfungsgrenze und ist dieser Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, besteht keine Pflicht zur Übernahme der dadurch entstehenden unangemessenen Mehrkosten. Hiervon ist der Leistungsberechtigte zu unterrichten.

**Die tatsächlichen (unangemessenen) Heizkosten sind so lange zu übernehmen, bis der Leistungsberechtigte aufgrund vorherigen Hinweises in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung voraus.**

Sind Heizkosten unangemessen hoch, verlangt das Gesetz im Gegensatz zu den Unterkunftskosten keine Bemühungen zur Kostensenkung. Daraus folgt jedoch nicht, dass unangemessene Heizkosten nur noch in Höhe der angemessenen Heizkosten übernommen werden, sondern dass der Leistungsberechtigte die Möglichkeit haben muss, sein Heizverhalten zu ändern.

Eine Absenkung der Heizkosten darf erst dann erfolgen, wenn der Leistungsberechtigte darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass seine Verbrauchswerte bzw. seine Heizkosten unangemessen hoch sind.

Der Leistungsberechtigte ist **schriftlich darüber zu informieren**,

- dass seine Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen ist,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen konkret zu bestimmenden Zeitraum übernommen werden,
- dass er sein Heizverhalten ändern sollte,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten in konkret zu bestimmender Höhe übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

**Die Übergangsregelung zur Senkung der Unterkunftskosten (in der Regel sechs Monate) ist auf Heizkosten entsprechend anzuwenden.** Dem Leistungsberechtigten muss es möglich gemacht werden, innerhalb eines angemessenen Zeitraumes sein Heizverhalten anzupassen bzw. die Ursachen

für das unwirtschaftliche Verhalten zu beseitigen oder deren Beseitigung zu veranlassen. Für die Übergangszeit sind unangemessene Heizkosten zu übernehmen.

Wenn der Leistungsberechtigte vorträgt, dass es ihm nicht möglich ist, seine Abschläge anzupassen, können die Abschläge noch bis zur nächsten Jahresabrechnung übernommen werden.

Erst nach Ablauf der vorstehend genannten Übergangsfrist ist der Leistungsträger berechtigt, den Heizkostenanteil bei der Berechnung der insgesamt zustehenden Leistungen auf den als angemessen anzusehenden Umfang zu beschränken.

## II Hinweise zur Bearbeitung

### II.1 Allgemeines

Leistungen für Heizung können als laufende oder als einmalige Hilfe in dem Monat, in dem der Brennstoff benötigt wird, gewährt werden. Heizkosten können als sogenannte Nebenkosten der Miete in Form von Abschlägen in Höhe des voraussichtlichen Verbrauchs an den Vermieter zu entrichten sein. Der Leistungsberechtigte kann aber auch die Brennstoffe und Energien für die Heizung seiner Wohnung selbst zu beschaffen haben. Dies kann durch Abschlagszahlung an den Energieversorger oder durch den Einkauf der Brennstoffe erfolgen.

Zu den Heizkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.

Wenn nicht alle Bewohner der Wohnung die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen zur Heizung erfüllen, ist bei der Festsetzung der Höhe der Hilfe nur der auf die leistungsberechtigte Personen entfallende Anteil zu berücksichtigen. **Nicht leistungsberechtigte Haushaltsmitglieder** haben ihren Anteil selbst zu tragen.

### II.2 Vorauszahlung an Vermieter oder Energieversorger

Allein die Abführung der monatlich veranschlagten Abschlagsbeträge für Heizkosten stellt noch keinen Verbrauch dar. Der tatsächliche Verbrauch kann erst nach Beendigung des Abrechnungszeitraums festgestellt werden. Dann ist zu prüfen, ob der Verbrauch (und damit die mit ihm verbundenen Heizkosten) im Einzelfall unwirtschaftlich und damit unangemessen ist.

Die Höhe der zunächst zu übernehmenden Heizkosten bei Abschlagszahlungen ergibt sich in der Regel aus dem Mietvertrag bzw. den Festsetzungen der Energieversorgungsunternehmen. Soweit nicht im Einzelfall unwirtschaftliches Heizverhalten nachgewiesen wird, ist zu vermuten, dass diese Abschläge angemessen sind. Die Höhe der Heizkosten hängt nämlich von zahlreichen, dem Einfluss des Leistungsberechtigten weitgehend entzogenen Faktoren ab. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass der Energieversorger bei der Festsetzung seiner Kosten relativ zeitnah auf gestiegene Energiekosten und witterungsbedingt lange Heizperioden reagiert.

Dafür, dass die tatsächlich anfallenden Heizkosten zunächst als angemessen erachtet werden können, spricht zudem die Tatsache, dass die auf den Bezug von Sozialleistungen angewiesenen Personen häufig bereits ihren Lebensstandard wegen geringer Einnahmen einschränken mussten, was im Normalfall auch dazu geführt haben dürfte, bei den Heizkosten zu sparen.

Als tatsächliche Höhe gilt regelmäßig die vom Leistungsberechtigten an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen zu entrichtende Voraus- oder Abschlagszahlung. **Die Vermutung der Angemessenheit gilt, soweit**

**nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagung (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen.**

Anhaltspunkte dafür, dass Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe deutlich überschreiten. Dazu wurde die Nichtprüfungsgrenze eingeführt, bis zu der grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass die tatsächlich entstehenden Heizkosten angemessen und keiner genaueren Betrachtung zu unterziehen sind. Sie stellt also weder eine Angemessenheitsgrenze noch eine generelle Kappungsgrenze der tatsächlichen Heizkosten dar, sondern definiert einen Grenzwert, der auf unangemessenes Heizverhalten hinweisen kann.

Konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten können sich aus der bisherigen Höhe der vom Leistungsberechtigten zu zahlenden Abschläge und aus den im bundesweiten Heizkostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten für die reine Raumwärme je m<sup>2</sup> / Jahr in der Kategorie "extrem hoch" ergeben.

**a) Ermittlung einer Nichtprüfungsgrenze für Abschlagszahlungen**

Auf der Grundlage der Kosten aus dem Bundesheizspiegel kann -wie folgt- ermittelt werden, ob ein Abschlag auf angemessenes Heizverhalten hinweist oder ob er so hoch ist, dass ihm möglicherweise unwirtschaftliches Heizverhalten zugrunde liegen kann.

als angemessen anerkannte m<sup>2</sup> x jährliche Kosten : 12

**Abrechnungsjahr 2009 / 2010**

Brennstoffart	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr	13,90	16,20	20,00

**b) Folgen**

- Wenn der monatliche Abschlag unter dem ermittelten Betrag liegt, sind die Abschläge in voller Höhe (ggf. mit Abzug für die Warmwasserbereitung) zu zahlen.  
Anhand der Jahresabrechnung ist zu überprüfen, ob der Verbrauch tatsächlich angemessen gewesen ist (s. unter I.2).
- Wenn der monatliche Abschlag über dem ermittelten Betrag liegt, ist dies ein Anhaltspunkt für einen möglichen unangemessenen Verbrauch.

Der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass

- Heizkosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden, aber nur soweit sie angemessen sind,
- seine Abschläge in Höhe von ... über den schon überdurchschnittlichen Kosten für eine Wohnung seiner Größe von ... liegen,

- die Höhe seiner Abschläge daher möglicherweise auf einem unwirtschaftlichen Verbrauch beruht,
- die Abschläge bis zur Feststellung des tatsächlichen Verbrauchs übernommen werden,
- er sein Heizverhalten und/oder die Festsetzung seiner Abschläge überprüfen soll,
- es Beratungsmöglichkeiten zum wirtschaftlichen Heizen bei Energieunternehmen und Verbraucherzentralen gibt.

Die Abschläge sind in voller Höhe (ggf. mit Abzug für die Warmwasserbereitung) zu übernehmen.  
Der tatsächliche Verbrauch wird im Rahmen der Jahresabrechnung festgestellt (s. unter I.2).

Der Leistungsberechtigte sollte also aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hingewiesen werden, um das Entstehen von Vertrauensschutztatbeständen zu vermeiden.

Ein Merkblatt zum sparsamen Heizverhalten mit Tipps für Verhaltensänderungen (s. Anlage) sollte dem Leistungsberechtigten dann ausgehändigt werden.

### **II.3 Einmalige Beschaffung von Brennstoffen durch den Leistungsberechtigten selbst**

Bei der Beschaffung von Heizmaterial handelt es sich um Aufwendungen, die einen zukünftigen Heizbedarf decken sollen. Der "Bedarf" besteht gerade darin, dass der Leistungsträger dem Leistungsberechtigten Geldmittel zur Verfügung stellt, die dieser benötigt, um die Lieferung von Heizmaterial bezahlen zu können. Wenn der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt, besteht kein aktueller Bedarf. **Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist.** Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen aber erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. Ein Rechtsanspruch auf vorherige Kostenübernahmeerklärung besteht grundsätzlich nicht.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums bzw. der Heizperiode. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist nicht systemwidrig. Es besteht allerdings kein Leistungsanspruch bei Beschaffung vor Entstehen des aktuell notwendigen Bedarfs (Verbrauch des vorhandenen Materials). Bei der angemessenen Menge des Heizmaterials muss auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum bzw. die Heizperiode abgestellt werden. Eine weitergehende Bevorratung kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist. **Das damit verbundene Einsparpotenzial muss den sonst entstehenden Kosten gegenübergestellt werden, da vom Leistungsberechtigten keine Kosten zu erstatten sind, wenn er früher als erwartet aus dem Leistungsbezug ausscheidet.**

Der maßgebende Preis ist zum Zeitpunkt der Bedarfsentstehung zu bestimmen, hier ist auch zu berücksichtigen, ob ein Frühkaufabbratt genutzt werden kann.

Der Bedarf wird beim Zusammenleben von Leistungsberechtigten mit Nicht-Leistungsberechtigten anteilig aufgeteilt.

Wurde das Heizmaterial bereits vor Leistungsbeginn beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Soweit für den Kauf noch Zahlungen ausstehen, kommt allenfalls unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 SGB XII eine Schuldenübernahme in Betracht.

## **II.4 Kosten der Warmwasseraufbereitung und sonstiger Energiebedarf**

Bei den ermittelten Grenzwerten handelt es sich um reine Heizkosten. Die Heizkosten können aber auch die Kosten der Warmwasseraufbereitung enthalten. Wird mit den Heizkosten auch ein Betrag für die Warmwasseraufbereitung in Rechnung gestellt, sind die Heizkosten um den im Regelsatz enthaltenen Warmwasseranteil, der an die Entwicklung der Regelsätze angepasst wird, zu kürzen.

**Gibt es in einem Haushalt technische Vorrichtungen, die eine isolierte Erfassung der Kosten für Warmwasserbereitung ermöglichen, ist der Abzug für Warmwasser nicht auf den Anteil in der Regelleistung beschränkt. Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft und Heizung abzuziehen.**

Es bestehen keine Bedenken, wenn in Zweifelsfällen nur die im Regelsatz enthaltenen Pauschalen für Warmwasser abgezogen werden. Werden in einer Abrechnung die Warmwasserkosten auf der Grundlage der Formel aus § 9 HeizVO ermittelt, sind Zweifel nicht unbegründet, ob die Erfassung ausreichend konkret ist, um den Abzug der so ermittelten Kosten zu rechtfertigen.

Wird für die Heizung, Warmwasseraufbereitung und den sonstigen Energiebedarf ein einheitlicher Betrag erhoben, so ist hiervon der in den Regelsätzen enthaltene Kostenanteil für Warmwasser und Haushaltsenergie abzusetzen, der auch an die Entwicklung der Regelsätze angepasst wird.

## II.5 Jährliche Abrechnung

Soweit monatliche Abschläge auf die Heizkosten gewährt werden, **ist vom Leistungsberechtigten einmal jährlich die unverzügliche Vorlage einer Abrechnung der Abschläge zu fordern und eine genaue Abrechnung vorzunehmen.**

Von der Jahresabrechnung sind ggf. die in den Regelleistungen enthaltenen Kosten für Haushaltsenergie abzuziehen.

### II.5.1 Nachzahlung

Errechnet sich eine Nachzahlung, ist diese als entstandener Bedarf an Leistungen für Heizung zu übernehmen. **Insofern erhöhen sich einmalig die Kosten der Unterkunft und Heizung.** Wird der angemessene Jahresbedarf überschritten, ist festzustellen, ob besondere Gründe für höhere Aufwendungen vorliegen (siehe unter I.2) bzw. ob bereits eine Änderung des Heizverhaltens möglich war.

Die Nachzahlungen der ersten Jahresabrechnung werden regelmäßig zu übernehmen sein (siehe unter I.3.2). Zu achten ist aber darauf, ob die Abschläge, die in den Kosten der Unterkunft berücksichtigt wurden, tatsächlich regelmäßig gezahlt wurden. **Teile der Nachzahlung, die durch nicht weitergeleitete Abschläge entstanden sind, werden nicht übernommen.**

### II.5.2 Gutschrift

Rückzahlungen und Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung / Gutschrift entstehenden Kosten der Unterkunft und Heizung, auch wenn sie aus Zeiträumen vor dem Leistungsbezug stammen.

Da bei nicht leistungsberechtigten Personen im Haushalt nur die anteiligen Kosten der leistungsberechtigten Bewohner zu übernehmen sind, dürfen auch Gutschriften nur anteilig angerechnet werden.

Eine Gutschrift für **Beträge der Haushaltsenergie**, die aus dem Regelsatz gezahlt wurden, kann bei der Minderung der Kosten der Unterkunft nicht berücksichtigt werden. Sind die Anteile für Haushaltsenergie nicht genau aufgeschlüsselt, ist das Gesamtguthaben im Verhältnis, in dem die laufenden Abschläge gekürzt wurden, zu mindern.

### II.5.3 "Fiktive" Guthaben / "Unechte" Nachzahlungen

Durch vom Leistungsberechtigten nicht gezahlte Heizkostenabschläge kann es zu einer Nachzahlung kommen, die nicht als Leistung für Heizung übernommen werden kann. Vielmehr kann sich bei der Gegenüberstellung der gewährten Leistungen für Heizung mit den tatsächlich entstandenen Heizkosten eine Überzahlung ergeben, deren Rückforderung geprüft werden sollte.

## **II.6 Heizkosten im Kostensenkungsverfahren**

Ist der Leistungsempfänger zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufgefordert worden, werden für den Übergangszeitraum nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB XII auch die im Verhältnis zur größeren Wohnfläche höheren Heizkosten übernommen. In diesen Fällen bestimmen sich die vorübergehend zu übernehmenden Heizkosten nach der größeren und nicht nach der abstrakt angemessenen Wohnfläche.

- *Die Heiz- und Nebenkosten teilen das Schicksal der Kaltmiete. Die Übergangsregelung im Kostensenkungsverfahren ist auf Heizkosten entsprechend anzuwenden.*

## **II.7 Schuldenübernahme**

Siehe hierzu die Hinweise zu den Kosten der Unterkunft.