

§ 22 Leistungen für Unterkunft (und Heizung)

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. 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. 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.

(2) 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. 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 kommunale Träger ist zu beteiligen.

(2a) 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. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

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

(3) 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. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

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

(5) 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. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen

nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

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

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

(7) Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen | 4 |
| 1.1 Angemessene Unterkunftskosten | 4 |
| 1.1.1 Wohnungsgröße und Preis/qm..... | 4 |
| 1.1.2 Betriebskosten..... | 6 |
| 1.1.3 Kabelanschluss | 7 |
| 1.1.4 Garage/Stellplatz und/oder Möblierung..... | 7 |
| 1.2 Senkung der Unterkunftskosten bei Unangemessenheit..... | 8 |
| 1.3 Verzicht zur Aufforderung zum Umzug | 8 |
| 1.4 Umzüge..... | 9 |
| 1.4.1 Ein Auszug ist notwendig | 9 |
| 1.4.2 Ein Auszug ist nicht notwendig..... | 10 |
| 1.4.3 Einzug in eine neue Wohnung | 10 |
| 1.4.4 Besonderheiten bei baulichen Mängeln | 10 |
| 1.4.5 Verfahren bei Umzügen | 11 |
| 1.5 Kautio n / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil | 12 |
| 1.6 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kautio n oder Sicherheitsleistung) ... | 13 |
| 1.7 Maklerprovision | 14 |
| 1.8 Umzug in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt | 14 |
| 1.9 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug | 14 |
| 1.9.1 Einzugsrenovierung..... | 14 |
| 1.9.2 Auszugsrenovierung..... | 15 |
| 1.9.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten..... | 15 |
| 1.9.4 Umzugskosten..... | 16 |
| 1.9.5 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen | 16 |
| 2. Unterkunftskosten bei Haus- und Wohnungseigentum | 16 |
| 2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB II | 17 |
| 2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB II..... | 18 |

Die Gewährung von Unterkunftskosten ist nur möglich, wenn ein

- Mietverhältnis oder mietähnliches Nutzungsverhältnis zur Überlassung von Wohnraum (Mietwohnung) besteht oder
- selbst genutztes Haus- oder Wohnungseigentum vorhanden ist.

Ferner muss der Wohnraum auch tatsächlich zum Wohnen genutzt werden. Für gewerblich, geschäftlich oder beruflich genutzten Wohnraum können keine Unterkunftskosten gewährt werden. Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache, sind keine Kosten der Unterkunft, weil diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft selbst entstehen.

Zu beachten ist, dass bei Mischfällen, d.h. bei Haushalten mit Leistungsberechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII, Entscheidungen in Sachen Unterkunftskosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen den Experten/Expertinnen der ARGE Wuppertal und des Sozialhilfeträgers erfolgen sollen.

1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

1.1 Angemessene Unterkunftskosten

1.1.1 Wohnungsgröße und Preis/qm

Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, soweit sie im jeweiligen Einzelfall angemessen sind. Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt auf Grund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nach der sogenannten **Produkttheorie** (Berechnung: angemessene qm x angemessener Preis pro qm = angemessene Höchstmiete). Es kommt damit allein auf den Gesamtkaltmietaufwand an, so dass eine unangemessen große Wohnung dennoch angemessen sein kann, wenn deren tatsächlicher Mietpreis unter der Miethöchstgrenze liegt. Wird der nach der Produktmethode errechnete Betrag durch die tatsächliche Miete unterschritten, sind aber nur diese Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen.

Weil Wuppertal zu den Städten gehört, für die ein Mietpreisspiegel besteht, ist nach bundessozialgerichtlicher Rechtsprechung Grundlage für die Prüfung der **Angemessenheit der Unterkunftskosten** grundsätzlich nicht die Wohngeldtabelle, sondern der jeweils gültige Mietpreisspiegel. Dabei ist nach geltender Rechtsprechung auf Wohnungen im unteren Preis- und Qualitätsniveau des Marktes als Vergleichsmaßstab abzustellen. Das Baujahr des Hauses oder eine ggf. durchgeführte Modernisierung oder Sanierung der Wohnung ist ohne Bedeutung.

Für Wuppertal wurde entschieden, dass von einem **qm-Festbetrag** nach dem aktuellen Mietpreisspiegel auszugehen ist, der für 2 Wohnungsgrößen (bis 90 qm/über 90 qm) nach dem Durchschnitt der Mittelwerte der Gruppen I - III, Stufe d berechnet wird.

Nach der aktuellen Arbeitshilfe des Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW vom 22.09.2010 gelten im Hinblick auf die zu diesem Thema ergangene Rechtsprechung¹ für den Bereich der Sozialleistungen nach wie vor folgende Wohnungsgrößen nach den Verwaltungsvorschriften des Landes NRW zum Wohnungsbindungsgesetz:

- für eine Einzelperson bis zu 45 qm
- für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern bis zu 60 qm oder 2 Räume
- für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern bis zu 75 qm oder 3 Räume
- für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern bis zu 90 qm oder 4 Räume

¹ LSG NRW v. 16.02.2009 – L 19 AS 62/08, BSG v. 17.12.09 – B 4 AS 27/09 R

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um max. 15 qm bzw. einen zusätzlichen Raum.

Die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW festgelegten Wohnungsgrößen sollen nach Ansicht der Gerichte dagegen im Sozialleistungsrecht keine Anwendung finden. Insofern wird die Erhöhung der Wohnflächenobergrenze um 2 qm ab dem 01.01.2010 mit Wirkung ab 01.01.2011 wieder zurückgenommen.

Bestandsschutz besteht ausschließlich für Wohnungen, die mit Zustimmung des Sozialleistungsträgers im Zeitraum von Januar bis Dezember 2010 bezogen werden durften, weil die Wohnung als angemessen galt sowie für Neufälle aus dem vorgenannten Zeitraum, wenn der bewohnte Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung als angemessen galt.

Die ab 01.01.2011 (wieder) gültigen Wohnungsgrößen sind auch in bereits laufenden Mietsenkungsverfahren anzuwenden. Die betroffenen Leistungsempfänger/innen sind über die geänderten Wohnungsgrößen zu informieren. Eine Ausnahme bilden Fälle, in denen vor dem 01.01.2011 bereits über ein konkretes Wohnungsangebot (mit den bisherigen Wohnungsgrößen) zu entscheiden war.

Damit ist auch kein Bestandsschutz gegeben, wenn im Zeitraum von Januar bis Dezember 2010 eine Wohnung bewohnt wurde, die bereits den zu diesem Zeitpunkt festgelegten Angemessenheitsgrenzen nicht entsprach, jedoch eine Aufforderung zur Mietsenkung nicht erfolgt ist.

In Fällen, in denen erst nach dem 31.12.2010 bekannt wird, dass der/die Leistungsempfänger/in bereits in den 12 Monaten davor eine Wohnung bezogen hat ohne den Sozialleistungsträger zu informieren, sind bei der Angemessenheitsprüfung die jetzt aktuellen Wohnungsgrößen zu Grunde zu legen – auch für den Zeitraum vor dem 01.01.2011.

Auf der Grundlage des Mietpreisspiegels von Juli 2010 ergeben sich somit ab 01.08.2010 folgende Beträge:

| | |
|-----------------------|------------|
| Wohnungen bis 90 qm: | 4,85 €/ qm |
| Wohnungen über 90 qm: | 4,50 €/ qm |

Die o.g. Beträge gelten für alle Wohnungen, die nach dem 31.07.2010 angemietet werden sowie für alle Angemessenheitsprüfungen, die nach diesem Termin vorgenommen werden. Das gilt auch für Fälle, in denen die bisherige Angemessenheitsgrenze zwar überschritten, eine Mietsenkungsaufforderung aber noch nicht ergangen ist. Bestandsschutz (4,95 € bzw. 4,55 € p/qm) besteht ausschließlich für Leistungsfälle, in denen bis einschließlich Juli 2010 laufende Leistungen gewährt wurden und deren Wohnung vor dem 31.07.2010 als angemessen galt. Der Bestandsschutz entfällt in diesen Fällen, wenn aus anderen Gründen ein Wohnungswechsel erforderlich wird.

Bei der Ermittlung des angemessenen **Wohnflächenbedarfs** wird regelmäßig auf die oben genannten Wohnungsgrößen im Sinne einer Obergrenze - die nicht in jedem Fall bzw. nicht zwingend ausgeschöpft werden muss - zurückgegriffen, soweit nicht Besonderheiten in einem Einzelfall dem entgegenstehen. Für die Praxis bedeutet dies, dass eine Wohnung im Regelfall als angemessen groß anzusehen ist, wenn für jede/n Haushaltsangehörige/n ein Raum (ohne Nebenräume, wie Kochküche, Diele oder Bad/Toilette) zur Verfügung steht und/oder der entsprechende Bedarf in qm nicht überschritten wird.

Beispiel für die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten nach der Produkttheorie:

*Im Haushalt wohnen 5 Personen, somit ist eine Wohnungsgröße von **105 qm** (1 X 45 qm zuzüglich 4 X 15 qm) als angemessen anzuerkennen.*

Die angemessene Grundmiete (Miete ohne Neben- und Heizkosten) für diese Wohnung beträgt damit maximal **472,50 € (105 qm x 4,50 €)**.

Abweichend hiervon kann eine Erhöhung der Wohnfläche um höchstens 15 qm bzw. um einen Raum angezeigt sein, wenn z.B. aufgrund von Behinderung oder Krankheit (z.B. bei Rollstuhlfahrern) zusätzlicher Bedarf besteht. Eine derartige Entscheidung ist unter Einbeziehung des Experten/der Expertin zu treffen und ausführlich schriftlich zu begründen.

Bei **Wohngemeinschaften** ist folgendes zu beachten:

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde. Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft – Haushaltsgemeinschaft – Wohngemeinschaft zu beachten.

Bei Wohngemeinschaften werden in der Regel entweder die Gesamtkosten der Wohnung von deren Bewohnern kopfteilig geteilt oder ein Hauptmieter hat Untermietverträge mit einzelnen Bewohnern abgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes hat eine hilfebedürftige Person in einer Wohngemeinschaft den gleich hohen „Anspruch auf Wohnfläche“ wie in einer eigenen Wohnung. D.h., lebt in einer Wohngemeinschaft eine alleinstehende, hilfebedürftige Person, ist bei der Bemessung ihrer angemessenen Unterkunftskosten die „volle“ Quadratmeterzahl eines 1-Personenhaushaltes zu berücksichtigen, maximal sind – sofern die Kosten des Untermietvertrages/der anteiligen Miete nicht tatsächlich geringer sind - damit Kosten in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten für eine eigenen Wohnung anzuerkennen.

Ein größerer Wohnflächenbedarf ist auch in Fällen zu berücksichtigen, in denen eine größere Wohnung auf Grund der Ausübung des **Umgangsrechtes** mit leiblichen minderjährigen Kindern anzuerkennen ist. Dabei muss die Besuchsregelung über gelegentliche Wochenendbesuche (z.B. weniger als jedes zweite Wochenende) hinausgehen. Im Einzelfall ist abzustellen auf die tatsächlichen Wohngegebenheiten des besuchten Elternteils sowie die Anzahl und das Alter der Kinder mit Einbeziehung deren Wohnbedarfs, z.B. durch Bett und ggf. Schreibtisch bei Schulbesuch, Trennung Schlafbereich vom Elternteilschlafbereich.

1.1.2 Betriebskosten

Betriebskosten (hinsichtlich Heiz- und/oder Warmwasserkosten siehe gesonderter Hinweis) werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie umlagefähig sind. Welche Aufwendungen zu den Betriebskosten gehören, kann z.B. auf der Internetseite des Mieterbundes <http://www.mieterbund.de/nebenkosten0.html> eingesehen werden.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten müssen einmal jährlich von dem/der Vermieter/in abgerechnet werden. Ein Anspruch auf Übernahme einer **Nachzahlung** als Kosten der Unterkunft besteht nur dann, wenn der/die Mieter/in zu dem Zeitpunkt hilfebedürftig ist, an dem die Rechnung bezahlt werden muss, also innerhalb von vier Wochen nach Rechnungsdatum. Weitere Voraussetzungen sind vor allem, dass der/die Vermieter/in

- die Abrechnung fristgerecht innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erstellt hat,
- die geleisteten Vorauszahlungen in voller Höhe berücksichtigt wurden und
- der richtige Verteilungsschlüssel für die betreffende Wohnung verwandt wurde.

Nebenkostenabrechnungen sind mit Hilfe der vorliegenden Informationen des Deutschen Mieterbundes unbedingt genau zu prüfen.

Sofern die **Nachforderung aufgrund nicht gezahlter Vorauszahlungen** entstanden ist, ist diese nicht übernahmefähig, weil es sich um Schuldverpflichtungen handelt. Handelt es sich

dagegen um eine **Betriebskostennachzahlung** und wird diese nach Ablauf der Fälligkeit oder weit nach dem Datum der Abrechnung beantragt, kann – abweichend von der bisherigen Sichtweise - nach einem Urteil des BSG vom 22.03.2010 (B 4 AS 62/09) die Nachforderung nicht als Schuldverpflichtung gewertet werden es sei denn, die Fälligkeit lag außerhalb eines Leistungszeitraumes. In Mischfällen, in denen Leistungsbezieher nach dem SGB II und dem 4. Kapitel SGB XII in einem Haushalt leben ist zu beachten, dass diese Regelungen für den Bereich der Sozialhilfe nicht zutreffen.

Betriebskostenguthaben sind gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II in dem auf den Zuflussmonat folgenden Monat bedarfsmindernd von den Kosten der Unterkunft abzuziehen. Verrechnet der Vermieter das Guthaben selber mit einer Monatsmiete, sind in dem entsprechenden Verrechnungsmonat die Kosten der Unterkunft um diesen Betrag entsprechend geringer anzusetzen. Ist das Guthaben höher als die monatlichen Kosten der Unterkunft, ist ein längerer Verrechnungszeitraum zu wählen.

1.1.3 Kabelanschluss

Laufende Kosten für einen Kabelanschluss sind nur dann als berücksichtigungsfähige (Neben-)kosten der Unterkunft anzuerkennen, wenn der/die Vermieter/in sich weigert, eine Sperrung des Anschlusses vorzunehmen oder wenn es keine zumutbare Möglichkeit für den/die Leistungsempfänger/in gibt, der Umlegung dieser Kosten zu entgehen. Das Vorliegen dieser Sachverhalte ist von dem/der Mieter/in durch schriftliche Erklärungen des Vermieters/der Vermieterin nachzuweisen. Kosten für die (technische) Einrichtung eines Kabelanschlusses sowie für die Beschaffung von **Geräten zum Empfang digitaler Fernsehprogramme** sind abschließend in den Regelleistung enthalten, so dass die Gewährung von Beihilfen hierfür nicht möglich ist.

1.1.4 Garage/Stellplatz und/oder Möblierung

Sind in der Gesamtmiete Kosten für eine Garage/einen Stellplatz und/oder Möblierung enthalten, sind diese Kosten nur anzuerkennen, wenn unter deren Einbeziehung der ermittelte Höchstbetrag nach der Produktmethode nicht überschritten wird. In jedem Fall sollte der/die Mieter/in auf die Untervermietung des Stellplatz oder der Garage hingewiesen werden, um der Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Wenn für eine Garage/einen Stellplatz ein gesonderter Mietvertrag besteht, sind die Aufwendungen dafür keine Unterkunftskosten im Sinne von § 22 SGB II (siehe auch Punkt 1.2).

Die geforderten Kosten für Möblierung, Garage oder Stellplatz sind aus der Gesamtmiete herauszurechnen und für die Angemessenheitsprüfung der tatsächlichen Grundmiete hinzuzurechnen.

Beispiel:

Die Gesamtmiete beträgt für einen Haushalt mit 5 Personen insgesamt 650 €. Darin enthalten sind Vorauszahlungen für Neben- und Heizkosten in Höhe von 250 € sowie Kosten für eine Garage von 50 €.

*Die angemessene Grundmiete (Miete ohne Neben- und Heizkosten) für diese Wohnung beträgt nach der Produktmethode maximal **472,50 € (105 qm x 4,50 €).***

Die tatsächliche Grundmiete im Beispielfall beträgt lediglich 400 €, sodass unter Einbeziehung der Garagenmiete der Höchstbetrag nicht überschritten wird.

1.2 Senkung der Unterkunftskosten bei Unangemessenheit

Wird zum Zeitpunkt eines Neuantrages eine Wohnung bewohnt, deren Miete die nach der genannten Produktmethode errechnete Angemessenheitsgrenze übersteigt, können gemäß § 22 Abs. 1 SGB II die Unterkunftskosten lediglich für einen Zeitraum von längstens 6 Monaten in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Innerhalb dieses Zeitraumes ist es in der Regel den Leistungsempfängern zuzumuten und möglich, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Bereits bei Antragstellung sind die Leistungsempfänger/innen auf die Rechtslage nachweislich hinzuweisen (Belehrung). Gleichzeitig ist mitzuteilen, welche Wohnungsgröße und Miethöhe – bezogen auf den konkreten Haushalt – im Höchstfall angemessen ist. Ferner ist das Verfahren bei Anmietung einer Wohnung zu erläutern (z.B. zur Einholung einer Zustimmung vor Unterschrift unter den Mietvertrag, zur Übernahmemöglichkeit von Wohnungsbeschaffungskosten). Als Nachweise um Bemühungen zur Kostensenkung können erwartet werden:

- Rücksprache mit dem/der Vermieter/in (Mietsenkung, Wohnungstausch);
- Untervermietung von Wohnraum (soweit möglich und zulässig); Untervermietung von Garage bzw. Stellplatz
- Anmietung einer preisgünstigeren angemessenen Wohnung.

Erfolgt innerhalb von 3 Monaten kein Nachweis über Bemühungen zur Kostensenkung, ist der/die Leistungsempfänger/in mit erneuter Fristsetzung zu erinnern. In der Folge ist zu beachten, dass vor der Kürzung auf angemessene Unterkunftskosten ab dem 7. Monat nach Belehrung rechtzeitig (spätestens zu Beginn des 6. Monats) eine Anhörung durchzuführen ist.

1.3 Verzicht zur Aufforderung zum Umzug

Ist die Miete für eine Wohnung als unangemessen zu bewerten, ist vor der Aufforderung, durch Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung** zu fertigen (Anlage 1). Hierbei sind zunächst die voraussichtlich notwendigen Leistungen nach § 22 Abs. 3 SGB II für die Wohnungsbeschaffung und den Umzug zu ermitteln, zu denen grundsätzlich die doppelte Miete im Umzugsmonat sowie eine Renovierungskostenpauschale für die neue Wohnung gehören. Im Einzelfall können darüber hinaus Kosten berücksichtigt werden für:

- Leihwagen,
- Umzugshelfer,
- Erstausrüstung einer Küche.

Diesen Kosten sind die Einsparungen durch Mietsenkung für einen Zeitraum von 36 Monaten gegenüber zu stellen. Dabei bleiben Heizungs- und Betriebskostenvorauszahlungen unberücksichtigt, weil unterstellt wird, dass die künftigen Kosten entsprechend der Wohnung angemessen sind. Kautionen, Sicherheitsleistungen oder Genossenschaftsanteile bleiben ebenso bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung unberücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass die hierfür gewährten Beträge nach Ende des Leistungsbezuges bzw. Aufgabe der Wohnung dem Sozialleistungsträger wieder zufließen.

Sofern die zu erwartenden Einsparungen geringer sind als die durch einen Umzug anfallenden Kosten, ist von einer Aufforderung zum Umzug abzusehen.

Beispiel:

Eine Bedarfsgemeinschaft mit zwei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen wohnt in einer Wohnung, deren monatliche (Grund-) Miete von 312,- € um 21 € zu hoch ist; in 36 Monaten somit um 756 €.

Die erforderlichen Wohnungsbeschaffungskosten bei einem Umzug würden nach der Berechnung in der Anlage mindestens 907,- € ausmachen. Eine Umzugsaufforderung wäre damit unwirtschaftlich.

Neben dem Kriterium der Unwirtschaftlichkeit kann außerdem nach erfolgter Einzelfallprüfung bei den nachfolgenden Tatbeständen (keine abschließende Aufzählung) wegen **Unzumutbarkeit** von der Aufforderung zum Umzug abgesehen werden :

- bei kurzfristigem Leistungsbezug (bis 6 Monate), z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung oder Rentenbezug mit zum Lebensunterhalt ausreichendem Einkommen;
- bei aktueller schwerer Erkrankung, die einem Umzug nachweislich entgegensteht (Vorlage von Attesten erforderlich);
- bei Notwendigkeit der Beibehaltung einer Wohnung, weil sie für den Mieter oder ggf. ein Familienmitglied aufwändig behindertengerecht ausgestattet wurde;
- bei nachgewiesener Schwangerschaft (Vorlage Mutterpass) eines Haushaltsmitgliedes, wenn die Miethöchstgrenze für Wohnraum der nächst höheren Personengruppe (also die Wohnungsgröße, die nach Geburt des Kindes angemessen ist) nicht überschritten wird.
-

1.4 Umzüge

In § 22 Abs. 2 SGB II ist die Verpflichtung des/der Hilfesuchenden, sich **vor Anmietung** einer neuen Wohnung vom Sozialleistungsträger beraten zu lassen, ausdrücklich festgestellt worden.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der **Auszug** aus der bisherigen als auch der **Einzug** in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar **notwendig ist**.

1.4.1 Ein Auszug ist notwendig

Ein **Auszug** ist in der Regel aus folgenden Gründen notwendig:

- Aufforderung zum Umzug wegen unangemessener Kosten der Unterkunft.
- Wegen einer Erkrankung und/oder Behinderung eines Haushaltsangehörigen ist ein weiteres Bewohnen der bisherigen Wohnung nicht (mehr) zumutbar (Vorlage von Attesten erforderlich und ggf. Bestätigung der Wohnberatung Wuppertal (WOHNBA), dass keine Möglichkeit für den behindertengerechten Umbau der bisherigen Wohnung besteht).
- Die Aufnahme einer unbefristeten Erwerbstätigkeit oder der dauerhafte Wechsel der Arbeitsstelle erfordern einen Wohnungswechsel. Hierbei sind jedoch **vorrangige Ansprüche** nach dem SGB III (Mobilitätshilfen nach §§ 53, 54 SGB III) oder evtl. Ansprüche gegenüber dem Arbeitgeber (Trennungs-, Umzugskosten) zu beachten.
- Aufnahme einer Berufsausbildung, wenn die Ausbildungsstätte nicht in angemessener Zeit zu erreichen ist (Hin- und Rückfahrt dauern zusammen mehr als 2,5 Stunden – analog § 121 Abs. 4 SGB III).
- Ein weiteres Wohnen bei den Eltern, einem Elternteil*, Ehegatten oder Lebenspartnern/Lebenspartnerinnen oder sonstigen Personen ist aus sozialen Gründen nicht mehr möglich oder nicht mehr zumutbar (z.B. Gewaltandrohung).
- Eine Familienzusammenführung ist geboten.
- Wegen Zwangsräumung droht Obdachlosigkeit (insbesondere, wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt).

1.4.2 Ein Auszug ist nicht notwendig

Die Erforderlichkeit zum **Auszug** ist grundsätzlich **nicht** gegeben, wenn

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder Wohnumgebung besteht,
- pauschal mit besseren Chancen bei der Arbeitssuche argumentiert wird, ohne dass ein konkretes Arbeitsangebot nachgewiesen wird,
- es sich um eine Person unter 25 Jahren handelt, die bisher im Haushalt der Eltern bzw. eines Elternteiles lebt*,
- Streitigkeiten mit Nachbarn vorliegen.

Die vorgenannten Aufzählungen sind beispielhaft und daher nicht vollständig. Zu den leistungsrechtlichen Konsequenzen bei einem nicht notwendigen Umzug siehe Punkt 1.4.5.

*Unter welchen Voraussetzungen ein **Umzug von Personen unter 25 Jahren** anzuerkennen bzw. nicht anzuerkennen ist, kann der Anlage 2 entnommen werden.

1.4.3 Einzug in eine neue Wohnung

Trotz Erforderlichkeit des Auszuges kann dem **Einzug** in eine neue Wohnung grundsätzlich **nicht** zugestimmt werden wenn,

- die neue Miete unangemessen ist oder
- die Miete für eine **Wohnung außerhalb Wuppertals** zwar angemessen ist, die neue Wohnung aber ohne anzuerkennenden Grund (also z.B. ohne einen konkreten Arbeitsvertrag am neuen Wohnort) angemietet werden soll und aufgrund der Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug in Wuppertal oder Umgebung entstehen würden (z.B. bei einem nicht gerechtfertigten Umzug nach München).

1.4.4 Besonderheiten bei baulichen Mängeln

Häufig werden als Umzugsgrund **Feuchtigkeit** und/oder **Schimmelbildung** oder **sonstige bauliche Mängel** angegeben (z.B. defekte Heizungsanlagen oder nicht benutzbare Toiletten). Der/Die Leistungsempfänger/in ist darauf hinzuweisen, dass derartige Mängel grundsätzlich keine Gründe sind, umzuziehen. Bei Feuchtigkeit oder Schimmel ist nicht auszuschließen, dass die Ursache ein falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten ist. Insofern ist der/die Leistungsempfänger/in entsprechend zu beraten; bei Bedarf kann die Broschüre (Anlage 11) ausgedruckt und ausgehändigt sowie auf weiteres Informationsmaterial z.B. bei der Verbraucherberatung hingewiesen werden. In jedem Fall ist von dem/der Leistungsempfänger/in der Nachweis zu fordern, dass dem/der Vermieter/in der Mangel schriftlich angezeigt und eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt wurde.

Sollte der/die Vermieter/in innerhalb der gesetzten Frist

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

ist die Abteilung 105.3 bei der Stadt Wuppertal einzuschalten (Anlage 12). Im Rahmen der Wohnungsaufsicht wird von dort der Sachverhalt im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land NRW (Wohnungsgesetz – WoG NRW) geprüft. Wenn durch 105.3 festgestellt wird, dass der Gebrauch der Wohnung **erheblich** beeinträchtigt ist, wird von dort die Mängelbeseitigung von dem/der Vermieter/in/Eigentümer/in gefordert. Falls

diese/dieser der Aufforderung nicht nachkommt, werden von 105.3 Zwangsmaßnahmen eingeleitet.

105.3 teilt mit (Anlage 12), ob der Gebrauch der Wohnung im Sinne des WoG NRW erheblich oder nicht erheblich beeinträchtigt ist.

Das Umzugsbegehren ist **abzulehnen**, wenn keine erheblichen Mängel vorliegen.

Das Umzugsbegehren ist **zunächst abzulehnen**, wenn

- der Eigentümer durch 105.3 zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden ist,
- vorhandene Mängel kurzfristig beseitigt werden,
- vermutet werden kann, dass der Mangel auf falsches Nutzverhalten (heizen/lüften) zurückzuführen ist und durch Änderung des Verhaltens behoben und zukünftig vermieden werden kann.
- bei kleineren Schäden (z.B. defekte Toilettenschüssel) – nach erfolgloser Aufforderung des Vermieters/der Vermieterin – der/die Mieter/in im Wege der Ersatzvornahme den Schaden selbst beheben lassen und die Kosten mit der Miete verrechnen kann.

Nur wenn 105.3 die Unbewohnbarkeit im Sinne des WoG NRW feststellt, ist dem Bezug einer anderen Wohnung zuzustimmen.

1.4.5 Verfahren bei Umzügen

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der **Auszug** aus der bisherigen als auch der **Einzug** in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar **notwendig ist**. Hinsichtlich eines Umzuges sind folgende Fallvarianten voneinander zu unterscheiden:

- Der Auszug ist **notwendig** und die neue Wohnung **ist angemessen**.

Die Unterkunftskosten für die neue Wohnung werden anerkannt. Erforderliche Wohnungsbeschaffungskosten (Kautions/Sicherheitsleistung) sowie erforderliche Umzugskosten werden gem. § 22 Abs. 3 SGB II übernommen.

- Der Auszug ist **notwendig** und die neue **Wohnung liegt außerhalb Wuppertals**. Die **Miethöhe ist zwar angemessen**, jedoch entstehen auf Grund der Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug in Wuppertal oder der Umgebung (z.B. bei einem nicht gerechtfertigten Umzug nach München, siehe Punkt 1.4.3).

Weil zwar der Auszug nicht aber der Einzug notwendig ist, erfolgt **keine** Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) und Umzugskosten. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Hinsichtlich der Unterkunftskosten am neuen Wohnort siehe Punkt 1.8.

- Der Auszug ist **notwendig**, die Unterkunftskosten der neuen Wohnung sind **nicht angemessen**.

Es werden lediglich die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt und berücksichtigt. Eine Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Sollte die Wohnung dennoch angemietet werden, ist hinsichtlich der Differenz zwischen angemessener Miete und tatsächlicher Miete zu prüfen, ob diese aus eigenen Mitteln (z.B. durch Mehrbedarfe oder anrechnungsfreies Einkommen) aufgebracht werden kann.

Achtung: Finanzielle Unterstützungen von Dritten hierfür sind als Einkommen auf den Lebensunterhalt anzurechnen. Zahlt der/die Dritte die Differenzkosten direkt an den

Vermieter, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft um diesen Betrag zu kürzen. Sollte eine eigenständige Finanzierung nicht möglich sein, ist alsbald eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, weil dann Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen können.

- Der Auszug ist **nicht notwendig**, die neue Miete ist entweder **angemessen, aber höher als die bisherige** oder gänzlich **unangemessen**.

Es werden lediglich die bisherige Grundmiete zuzüglich der künftigen Betriebs- und angemessenen Heizkosten anerkannt und berücksichtigt; dies gilt auch für evt. anschließende Folgeumzüge, d.h. es ist immer nur die Grundmiete der ersten Wohnung, die ohne Notwendigkeit verlassen wurde, anzuerkennen. Eine Übernahme der Kautions-/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Sollte die Wohnung dennoch angemietet werden, ist hinsichtlich der Differenz zwischen angemessener Miete und tatsächlicher Miete zu prüfen, ob diese aus eigenen Mitteln (z.B. durch Mehrbedarfe oder anrechnungsfreies Einkommen) aufgebracht werden kann.

Achtung: Finanzielle Unterstützungen von Dritten hierfür sind als Einkommen auf den Lebensunterhalt anzurechnen. Zahlt der/die Dritte die Differenzkosten direkt an den/die Vermieter/in, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft um diesen Betrag zu kürzen. Sollte eine eigenständige Finanzierung nicht möglich sein, ist alsbald eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, weil dann Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen können.

Die vorgenannten Verfahrensweisen gelten grundsätzlich auch für Fälle, in denen jemand zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels keine laufenden Leistungen nach dem SGB II bezieht und erst durch Anmietung der unangemessenen Wohnung hilfebedürftig wird,

- sofern die neue Miete in einem erheblichen Missverhältnis zum bisher erzielten Einkommen steht oder
- der/die Antragsteller/in bereits über angemessene Kosten der Unterkunft (z.B. aus einem früheren Leistungsbezug) informiert war (BSG v. 17.12.09, B 4 AS 19/09 R).

Eine Übergangsfrist von 6 Monaten zur Tragung der tatsächlichen Miete entfällt hier; es werden von vornherein nur angemessene bzw. die bisherigen Kosten der Unterkunft anerkannt.

1.5 Kautions / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil

Die Vereinbarung einer **Kautions** ist nur zulässig bei frei finanzierten Wohnungen bzw. bei Sozialwohnungen, deren Bindung abgelaufen ist. Sie darf gem. § 551 BGB drei Monats(grund)mieten (Miete ohne Heiz- und Nebenkosten) nicht übersteigen. Sie dient dem Vermieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich aller Forderungen (z.B. Schadensersatz, vertraglich vereinbarte Auszugsrenovierung, Mietrückstände, Nebenkostenrückstände) als Ausgleich.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen wird dagegen zumeist eine **Sicherheitsleistung** verlangt. Sie ist dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters/der Vermieterin gegen den/die Mieter/in aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie dient im Gegensatz zur Kautions nicht zum Ausgleich von rückständigen Mieten und/oder von rückständigen Nebenkosten bzw. Nebenkostenendabrechnungen. Ein Wahlrecht zwischen Kautions oder Sicherheitsleistung besteht nicht.

Grundsätzlich ist dem/der Vermieter/in die Zahlung der Kautions oder der Sicherheitsleistung **zu garantieren** (Anlage 3) für den Fall, dass die Voraussetzungen für den Rückgriff am Ende des Mietverhältnisses gegeben sind. Besteht im Einzelfall der/die Vermieter/in auf Überweisung des geforderten Betrages zu Beginn des Mietverhältnisses, ist dies

ausdrücklich in der Akte zu vermerken und die Zahlung zu veranlassen. Der/die Leistungsempfänger/in hat den Anspruch auf Rückzahlung an den Sozialleistungsträger abzutreten (Anlage 4). Diese Abtretungserklärung ist dem Vermieter/der Vermieterin mit einem Anschreiben (Anlage 5) zu übersenden.

Sofern die Wohnung einer Baugesellschaft (z.B. Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal West eG) angemietet wird, kann auch die Zahlung eines **Genossenschaftsanteiles** zum Erwerb einer dortigen Mitgliedschaft erforderlich sein (sofern nicht bereits eine Mitgliedschaft besteht). Sofern Gebühren für den Erwerb des Genossenschaftsanteils anfallen, sind diese als Zuschuss im Rahmen umzugsbedingter Kosten zu übernehmen. Im Falle der Zahlung des Genossenschaftsanteiles ist auch hierfür eine (gesonderte) Abtretungserklärung (Anlage 4) von dem/der Leistungsempfänger/in aufzunehmen. Endet das Mietverhältnis, ist darauf hinzuwirken, dass neben der Wohnraumkündigung auch die Mitgliedschaft in der Baugesellschaft **gekündigt** wird, damit der Genossenschaftsanteil zurück gezahlt wird.

Mietsicherheiten und Genossenschaftsanteile sind nur **als Darlehen** zu gewähren. Erfolgt auf Grund einer Garantieerklärung die Inanspruchnahme durch den Vermieter, sind auch diese Leistungen als Darlehen zu gewähren (Anlage 6).

1.6 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kautions- oder Sicherheitsleistung)

Die folgenden Ausführungen gelten für alle abgegebenen bzw. abzugebenden Garantieerklärungen nach dem 31.12.2004.

Grundsätzlich ist es **nicht möglich**, eine Garantieerklärung **zu widerrufen**. Bei Beendigung des Sozialleistungsbezuges ist der/die ehemalige Leistungsempfänger/in aufzufordern, kurzfristig die vereinbarte Kautions- oder Sicherheitsleistung auf ein Konto des Vermieters/der Vermieterin einzuzahlen. Hat der Vermieter/die Vermieterin nachweislich den Gesamtbetrag erhalten, ist die Garantieerklärung umgehend zu widerrufen.

Besonderheit: Wurde eine Sicherheitsleistung garantiert, erlischt die Garantie automatisch zu dem Zeitpunkt, an dem die öffentliche Förderung für die Wohnung endet. Für die Folgezeit ist ggf. eine neue Garantieerklärung hinsichtlich der dann fälligen Kautions- oder Sicherheitsleistung zu erteilen, sofern ein Hilfebezug nach dem SGB II weiterhin gegeben ist.

Fordert ein/e Vermieter/in bei Beendigung des Mietverhältnisses die Erfüllung der Garantie, muss er/sie den Anspruch qualifiziert begründen. Eine Zahlung des garantierten Betrages kann grundsätzlich nicht verweigert werden, es sei denn, es werden bei einer garantierten Sicherheitsleistung Ansprüche auf Grund von Mietrückständen oder Mietnebenkostenforderungen geltend gemacht.

Ungeachtet dessen ist der/die Leistungsempfänger/in umgehend bei Eingang der Forderung des ehemaligen Vermieters/der ehemaligen Vermieterin zu informieren und um kurzfristige Stellungnahme/Vorsprache zu bitten (Anlage 7). Er/Sie ist daran zu erinnern, dass Leistungen auf Grund einer Garantieerklärung als Darlehen gewährt werden.

Bis zum Anhörungstermin ist die Überweisung an den/die Vermieter/in zurückzuhalten. Spricht der/die Leistungsempfänger/in vor und bestreitet die Ansprüche, ist die Rechtslage ausführlich zu erörtern. Nur wenn der eindeutige Nachweis erbracht wird, dass die Forderung des/der Vermieters/Vermieterin nicht besteht (z.B. durch Überweisungsbeleg werden angeblich nicht gezahlte Mieten oder durch eine Rechnung die angeblich nicht durchgeführte Auszugsrenovierung nachgewiesen), unterbleibt die Zahlung an den/die Vermieter/in und es ergeht statt dessen eine Benachrichtigung, warum die Leistung nicht erbracht wird.

In Fällen ohne Nachweise oder wenn der/die Leistungsempfänger/in nicht vorspricht, ist die Garantie zu erfüllen und der garantierte Ausgleichsbetrag in voller (oder teilweiser) Höhe an den/die Vermieter/in auszuzahlen. Es ist Sache des Leistungsempfängers/der Leistungsemp-

fängerin, sich ggf. zivilrechtlich mit dem/der ehemaligen Vermieter/in darüber zu streiten, ob die Ansprüche zu Recht bestehen.

1.7 Maklerprovision

Maklerprovisionen sind nicht zu übernehmen, da sich aufgrund der Struktur des Wuppertaler Wohnungsmarktes grundsätzlich angemessener Wohnraum finden lässt, bei dessen Anmietung keine Maklerkosten anfallen.

1.8 Umzug in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt

Für die Beurteilung von Anträgen, die im Zusammenhang mit dem Umzug in eine andere Stadt stehen, ist § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II anzuwenden. Danach entscheidet der Sozialleistungsträger, in dessen Bereich die bisherige Wohnung liegt, über die Notwendigkeit eines Umzuges. Ferner wird unter Beteiligung (also mit Rücksprache und schriftlicher Bestätigung) des künftig zuständigen Sozialleistungsträgers die Angemessenheit der zukünftigen Unterkunftskosten geprüft.

Sofern im Falle eines Zuzuges nach Wuppertal allein vom Leistungsträger des Wegzugsortes (d.h. ohne Beteiligung der ARGE Wuppertal) eine Entscheidung über die Angemessenheit der Unterkunftskosten getroffen wurde, hat dies keine Bindungswirkung für die ARGE Wuppertal. Dies gilt jedoch nicht, wenn bereits eigenständig vorab von der ARGE Wuppertal eine Bescheinigung über die Angemessenheit der Unterkunftskosten an den/die Hilfesuchende/n ausgestellt wurde.

Die Umzugskosten, die vor dem Umzug anfallen, sind vom abgebenden Sozialleistungsträger zu übernehmen. Die Kautions-/Genossenschaftsanteil ist - bei vorher erfolgter Zusicherung im Rahmen der oben genannten Beteiligung - vom Sozialleistungsträger des Zuzugsortes zu gewähren. Über alle weiteren Anträge wie z.B. hinsichtlich der ersten Miete und ggf. der Renovierungskosten für die neue Wohnung entscheidet der neue Sozialleistungsträger.

1.9 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug

1.9.1 Einzugsrenovierung

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes im Urteil vom 16.12.08 zur Frage der Einzugsrenovierung sind die Kosten hierfür bei einem vom Sozialleistungsträger veranlassenen bzw. genehmigten Umzug den Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II) zuzurechnen. Dem Antrag kann aber nur entsprochen werden, **wenn der Zustand der Wohnung eine sofortige Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind**, ggf. ist ein Hausbesuch vorzunehmen.

Der notwendige Umfang der Renovierungsarbeiten erstreckt sich grundsätzlich nur auf das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken (siehe ausführlich Pkt. 1.9.3). Zu prüfen ist, ob im Mietvertrag oder dem Übergabeprotokoll eine Regelung über die Zahlung eines **Ausgleichsbetrages** durch den Vermieter getroffen wurde. Dies ist häufig der Fall, wenn der Vermieter seiner Renovierungsverpflichtung nicht nachgekommen ist. Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel als ausreichend zur Deckung des notwendigen Bedarfes anzusehen. Übersteigt ein pauschal gezahlter Ausgleichsbetrag jedoch die tatsächlich notwendigen Kosten, ist der übersteigende Anteil als Einkommen des Hilfesuchenden anzurechnen.

Sofern als unabweisbarer Bedarf die Beschaffung

- **einer Spüle,**
- **einer neuen Küchenarbeitsplatte,**
- **von Bodenbelag oder**
- **von Gardinen/Jalousien**

u.ä. nachgewiesen wird, sind diese Kosten den Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II) zuzurechnen und zu übernehmen (siehe Anlage 8).

1.9.2 Auszugsrenovierung

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

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

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Sozialleistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Grundsätzlich ist auch hierbei vorauszusetzen, dass der Hilfebedürftige die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Liegen die Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vor, sind die nachstehenden Regelungen anzuwenden.

1.9.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten

Renovierungsarbeiten müssen **fachgerecht in mittlerer Art und Güte** ausgeführt werden. Unwirksam ist eine Klausel im Mietvertrag, nach der der/die Mieter/in Schönheitsreparaturen durch eine Handwerkerfirma ausführen lassen muss. Im Normalfall ist Leistungsempfängern/Leistungsempfängerinnen und ggf. allen weiteren im Haushalt lebenden Personen zuzumuten, die Renovierungsarbeiten selbst durchzuführen. Es ist kein besonderes handwerkliches Geschick erforderlich. Darüber hinaus werden in einzelnen Baumärkten **kostenlose Arbeitsanleitungen** angeboten. Nicht berufstätige Leistungsempfänger/innen verfügen zudem über ausreichend Zeit, diese Arbeiten sorgfältig zu erledigen.

Wird vorgetragen, dass **aus gesundheitlichen Gründen** die Arbeiten nicht ohne fremde Hilfe durchgeführt werden können, ist – soweit sich dies nicht bereits aus der Akte ergibt - ein ärztliches Attest vorzulegen, aus dem sich neben der Art und Dauer der vorliegenden Erkrankung auch die daraus resultierenden Einschränkungen im Hinblick auf die auszuführenden Renovierungstätigkeiten ergeben müssen. Eine Entscheidung ist auf der Grundlage des ärztlichen Attestes zu treffen. Vorarbeiten – wie z.B. das Abreißen von Tapeten – sollten nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen durch Dritte ausgeführt werden.

Im Bedarfsfall ist darauf hinzuwirken, dass die **Arbeiten durch sonstige Familienangehörige (außerhalb des Haushaltes), Freunde oder im Wege der Nachbarschaftshilfe** durchgeführt werden. Für vorgenannte Helfer kann ein Betrag bis zu 3,- € pro qm Wohnfläche als Anerkennung für die Hilfeleistung (z.B. für die Beschaffung von Speisen und Getränken) übernommen werden, und zwar unabhängig von der Anzahl der Helfer. Ist der Raum höher als 2,50 m, z.B. bei Altbauten, kann dieser Betrag im Einzelfall um bis zu 1,- € erhöht werden. Darüber hinaus geltend gemachte Aufwendungen sind mit Hinweis auf das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit abzulehnen. Ebenfalls abzulehnen sind

Stundenlöhne, da sie über die nach diesem Gesetz zugelassenen Ausnahmen bei Gefälligkeiten und Nachbarschaftshilfe hinausgehen.

Ist sowohl Selbsthilfe als auch Nachbarschaftshilfe ausgeschlossen, kann die Ausführung der Arbeit durch eine Fremdfirma (z.B. Diakonisches Werk Elberfeld, GESA) in Betracht kommen. Dabei kann ein Preis von höchstens 10,00 € pro qm renovierte Fläche dann übernommen werden, wenn durch die Firma das Material gestellt wird. In allen anderen Fällen können bei reinem Arbeitslohn (ohne Materialkosten) höchstens 7,50 € je qm renovierte Fläche anerkannt werden.

Bei einem anzuerkennenden Bedarf an **Materialien für die Renovierungsarbeiten** sind die in der Anlage 8 aufgeführten Mengenangaben und Richtpreise zu Grunde zu legen. Die Beschaffung eines Tapeziertisches ist in der Regel nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der/die Hilfeempfänger/in sich diesen z.B. von Nachbarn oder Familienangehörigen leihen kann, sofern er einen solchen nicht schon besitzt.

1.9.4 Umzugskosten

Diese umfassen grundsätzlich nur die zum Transport des Hausrates notwendigen Aufwendungen. Dabei ist auf die Selbsthilfemöglichkeit abzustellen. Sofern die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft den Umzug nicht alleine schaffen, können im Hinblick auf das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit je Helfer Aufwendungen für Verköstigung, Fahrtkosten u.ä. in Höhe von bis zu 50 € übernommen werden. Die Anzahl der Helfer richtet sich nach dem Umfang des zu transportierenden Hausrates und bemisst sich wie folgt:

| | |
|----------------------|----------|
| Wohnungen bis 60 qm | 4 Helfer |
| Wohnungen über 60 qm | 6 Helfer |

Somit sind „Fremdhelfer“ nur zu berücksichtigen, wenn die Haushaltsgemeinschaft aus weniger als 4 bzw. 6 erwerbsfähigen Mitgliedern (im Sinne des SGB II) besteht, d. h. die jeweilige Helferzahl ist um die Anzahl der erwerbsfähigen Leistungsempfänger/innen des betroffenen Haushaltes zu verringern.

Soweit nachweislich kein Fahrzeug zum Transport der Möbel zur Verfügung steht, können ebenfalls die Kosten für einen Leihwagen übernommen werden. Es sind folgende Pauschalen (für 150 Kilometer Fahrtstrecke incl. Treibstoff am Wochenende) anzusetzen:

| | |
|------------------------------|------------|
| 1-2 Personen-Haushalt | 120,- Euro |
| 3 und mehr Personen-Haushalt | 150,- Euro |

Nur **ausnahmsweise** und unter sehr engen Voraussetzungen ist die Kostenübernahme für ein Umzugsunternehmen (Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen) möglich, z.B. wenn der/die allein lebende Leistungsempfänger/in gesundheitlich nicht mehr in der Lage ist, beim Umzug mitzuhelfen. Vorrangig ist immer zu prüfen, ob der Umzug mit Hilfe privater Umzugshelfer durchgeführt werden kann.

1.9.5 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen

Bei der durchaus entspannten Wohnungsmarktlage in Wuppertal (für die meisten Wohnungsgrößen) ist es dem/der Leistungsempfänger/in in der Regel möglich und zuzumuten, Überschneidungen von zwei Mietverhältnissen zu vermeiden. In begründeten Einzelfällen können jedoch doppelte Mietzahlungen bei einem Umzug zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt werden.

2. Unterkunftskosten bei Haus- und Wohnungseigentum

Die folgenden Ausführungen gelten sowohl für Immobilien (Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen), die nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II vor der Verwertung geschützt sind, als

auch für Fälle nach § 23 Abs. 5 SGB II, d.h. für die Dauer der Hilfestellung bis zur Verwertung des nicht geschützten Haus- oder Wohnungseigentums.

Für die Ermittlung und Berechnung der Unterkunftskosten sind die Vordrucke gemäß Anlage 9 und 10 zu verwenden.

2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB II

Zu den tatsächlichen Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum im Sinne des SGB II gehören nur folgende Aufwendungen:

- Schuldzinsen, die aufgrund des Erwerbs der Immobilie oder der Instandhaltung des Gebäudes anfallen
- Grundsteuer
- Weitere öffentliche Abgaben wie Gebühren für Kanalbenutzung, Straßenreinigung, Müllabfuhr
- Beiträge für Gebäudeversicherung
- Kosten für Schornsteinfeger
- Kaltwassergeld
- Erbbauzinsen
- Gartenpflege (nur bei Eigentumswohnungen)
- Zuführung zur Rücklage (nur bei Eigentumswohnungen)
- Kosten für Verwalter (nur bei Eigentumswohnungen)

Tilgungsraten gehören zwar **grundsätzlich** nicht zu den Kosten der Unterkunft, da sie der Vermögensbildung dienen; hierzu hat das Bundessozialgericht jedoch Ausnahmen anerkannt (siehe Punkt 2.2 letzter Absatz).

Alle Aufwendungen sind in Höhe der nachgewiesenen jährlichen Kosten - umgelegt auf den Monat - zu berücksichtigen. Eigentümer/innen von Eigentumswohnungen zahlen die Aufwendungen für Bewirtschaftung in der Regel als allgemeine Umlagen, sog. Hausgeld oder Hausumlage. Enthält diese Umlage auch Heizkosten und/oder Kosten für Warmwasser, sind diese in Abzug zu bringen, da sie nicht als Unterkunftskosten im Sinne des SGB II berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund ist die Vorlage der letzten Hausgeldabrechnung als Nachweis erforderlich, ein Kontoauszug reicht nicht aus, da die Aufteilung des Gesamtbetrages nicht ersichtlich ist.

Die Kosten für Kaltwasser sind im Umfang der in der Abrechnung der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) ausgewiesenen monatlichen Abschlagszahlungen anzuerkennen. Anhand der Jahresabrechnungen sind ggf. Nachzahlungen zu leisten bzw. Erstattungen zu verrechnen.

Außerdem sind bei Haus- und Wohnungseigentum angemessene Aufwendungen für Instandhaltung anzuerkennen, sofern diese notwendig und unabweisbar sind. Die Aufwendungen werden im Monat der Rechnungsstellung als Kosten der Unterkunft berücksichtigt, bei Antragstellung sind mindestens 2 Kostenvoranschläge vorzulegen. Kosten, die ausschließlich der Verschönerung, Modernisierung oder Wertsteigerung dienen, sind **nicht** berücksichtigungsfähig.

Bei Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass sich die Instandhaltungskosten nur auf die eigene Wohneinheit beziehen. Darüber hinausgehende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind über die Hausumlage abgedeckt. Wird durch die Eigentümergemeinschaft aufgrund einer größeren Instandhaltungsmaßnahme (z.B. Dachreparatur) die Errichtung einer Sonderumlage beschlossen, ist diese als Bestandteil der Kosten der Unterkunft (wie auch bei Eigenheimen) anzuerkennen.

Bei der Höhe der Zinsverpflichtungen ist außerdem darauf zu achten, dass die geliehenen Gelder tatsächlich zum Erwerb oder zur Instandsetzung der Immobilie verwandt wurden. Es kommt insbesondere bei Bausparkassen häufig vor, dass auch andere Kredite (z. B. für den Kauf eines PKW) - meistens indirekt - grundbuchlich gesichert sind. Die daraus resultierenden Zinsbelastungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.

2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB II

Eine Besserstellung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht zulässig (siehe auch BSG-Urteil vom 07.11.06, B 7b AS 2/05 R). Das bedeutet, dass die Zinsbelastung (bei Eigentumswohnungen zzgl. Kosten für den Verwalter sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) der Grundmiete bei einer Mietwohnung entspricht und als angemessen anzusehen ist, wenn sich diese innerhalb der in Punkt 1.1.1 genannten Grenzen bewegt.

Bei erstmaliger Beantragung von Leistungen sind - wie bei Mietwohnungen - zunächst die Aufwendungen (siehe Punkt 2.1) in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Soweit die Aufwendungen den angemessenen Umfang übersteigen, ist der/die Leistungsberechtigte umgehend darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes, der in der Regel höchstens 6 Monate betragen darf, Unterkunftskosten nur noch in angemessener Höhe (siehe hierzu die Ausführungen unter 1.1.1 und 1.2) berücksichtigt werden.

Falls der/die Leistungsberechtigte nicht anererkennungsfähige Tilgungsleistungen finanzieren muss (in der Regel 1% der ursprünglichen Hypothekenschuld) und/oder sich eine Differenz aus den tatsächlichen und den angemessenen Kosten ergibt, ist zu prüfen, ob dieser Betrag durch anrechnungsfreies Einkommen, geschütztes Vermögen, Mehrbedarfe und/oder durch Teile der Regelleistung (bis max. 30%) aufgebracht werden kann. Ist danach eine Finanzierungsfortführung mit den zur Verfügung stehenden Mitteln grundsätzlich nicht möglich, ist der/die Leistungsbezieher/in zum Jahresende aufzufordern, den aktuellen Jahreskontoauszug des Kreditkontos, aus dem die geleisteten Zins- und Tilgungsbeträge ersichtlich sind, vorzulegen. Ergibt sich daraus, dass dennoch alle Zahlungen regelmäßig geleistet wurden, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 1.4.5).

Bei absehbar kurzfristigem Leistungsbezug sollte der/die Hilfesuchende auf die Möglichkeit hingewiesen werden, bei den Darlehensgebern die – vorübergehende - **Tilgungsaussetzung** zu beantragen.

In besonderen Ausnahmefällen kann nach dem Urteil des BSG vom 18.06.08 - B 14/11b AS 67/06 R eine **Berücksichtigung von Tilgungskosten** als Kosten der Unterkunft erfolgen. Jedenfalls dann, wenn der Hilfebedürftige ohne (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, seine Unterkunft aufzugeben, kommt eine Übernahme der gesamten Finanzierungskosten aber nur bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht. Hierüber hat immer eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbereichsleitung zu erfolgen. Mindestens müssen zunächst folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- Der Darlehensgeber (Bank/Sparkasse o.ä.) erklärt sich nicht mit einer vorübergehenden Aussetzung der Tilgung einverstanden und
- es handelt sich um eine Immobilie von angemessener Größe im Sinne des § 12 Abs.3 Nr. 4 SGB II und
- die Aufwendungen für die Unterkunft (Zins- und Tilgungsleistungen sowie bei Eigentumswohnungen die Zuführungen für die Instandhaltungsrücklage) übersteigen nicht die einer Mietwohnung im Sinne von Punkt 1.1.1.