

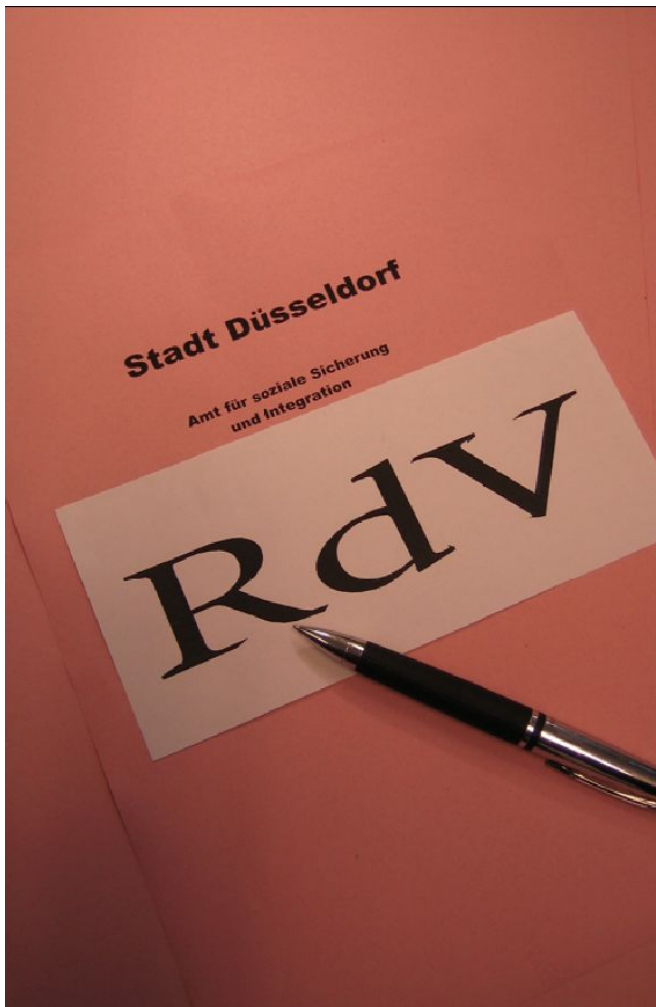


Soziale Sicherung, Integration
Landeshauptstadt Düsseldorf

Rundverfügung 50 II 4

Unterkunft und Heizung

3. Auflage
Stand 19. August 2009



Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

1. Auflage Stand 03. April 2007

Groupwisenachricht (GWN) 04 2007 von 50/11 vom 24.07.2007 (Bekanntgabe 1. Auflage)

2. Auflage Stand 23. Oktober 2007

GWN 08 2007 von 50/11 vom 09.11.2007 (Bekanntgabe 2. Auflage)

GWN 09 2007 von 50/11 vom 13.11.2007 (Einzelpreise Kohle Öl)

GWN 01 2008 von 50/11 vom 04.01.2008 (1. Änderung zur 2. Auflage)

GWN 02 2008 von 50/11 vom 15.01.2008 (Einzelpreise Kohle Öl)

GWN 04 2008 von 50/11 vom 31.01.2008 (Makro Warmwasser)

GWN 05 2008 von 50/11 vom 13.02.2008 (2. Änderung zur 2. Auflage)

GWN 07 2008 von 50/11 vom 17.04.2008 (Einzelpreise Kohle Öl)

GWN 09 2008 von 50/11 vom 30.06.2008 (3. Änderung zur 2. Auflage)

GWN 10 2008 von 50/11 vom 11.07.2008 (4. Änderung zur 2. Auflage)

GWN 14 2008 von 50/11 vom 16.10.2008 (Einzelpreise Kohle Öl)

GWN 01 2009 von 50/11 vom 13.01.2009 (Einzelpreise Kohle Öl)

GWN 04 2009 von 50/11 vom 22.04.2009 (Einzelpreise Kohle Öl)

GWN 07 2009 von 50/11 vom 17.07.2009 (Einzelpreise Kohle Öl)

Die entsprechenden Dokumente können im Bereich des Amtes für soziale Sicherung und Integration als Datei über das Serviceverzeichnis Amt 50 abgerufen werden (Ordner 50 11 Rundverfügungen 8. 50 II 4 Erläuterungen oder Ordner 50 11 Groupwisenachrichten).

Notizen (z.B. Hinweise zu Änderungen per GWN von 50/11):

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

	<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite 3
	<u>Präambel</u>	Seite 7
<u>Kapitel A</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	Seite 8
1.	Grundsicherung für Arbeitsuchende	Seite 8
2.	Sozialhilfe	Seite 8
<u>Kapitel B</u>	<u>Unterkunft</u>	Seite 8
3.	Grundlagen der Leistungsgewährung	Seite 8
3.1	Allgemeines	Seite 8
3.2	Datenschutz	Seite 9
3.3	Nachweise	Seite 10
3.4	Antrag/Bekanntwerden	Seite 10
3.5	Versterben/Ausschluss der Sonderrechtsnachfolge	Seite 11
3.6	Entrümpelung	Seite 11
3.7	Mietrecht	Seite 11
4.	Erläuterung und Abgrenzung von Begrifflichkeiten	Seite 13
4.1	Mietverhältnis oder mietähnliche Nutzung	Seite 13
4.2	Untermietverhältnis	Seite 17
4.3	Wohnraum	Seite 17
4.4	Garage/Stellplatz	Seite 18
4.5	Miete und Betriebskosten	Seite 19
4.6	Sonstige Aufwendungen	Seite 21
4.7	Tatsächliche Nutzung	Seite 21
5.	Angemessenheit	Seite 22
5.1	Allgemeines	Seite 22
5.2	Unterbringung durch die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle	Seite 22
5.3	Frauenhaus	Seite 22
6.	Angemessene Wohnfläche	Seite 23
6.1	Grundsatz	Seite 23
6.2	Persönliche Bedürfnisse im Einzelfall	Seite 23
6.3	Verteilung der Kinderzimmer	Seite 24
6.4	Wechselnder Aufenthalt von Kindern	Seite 24
6.5	Wohnungen für behinderte Menschen und Altenwohnungen	Seite 25
6.6	Zukünftiger Bedarf	Seite 25
6.7	Dauerhaftes Wohnen	Seite 25
6.8	Zeitlich befristete Wohn-/Bedarfsgemeinschaften	Seite 25
7.	Angemessene Bruttokaltmiete	Seite 26
7.1	Wohnungsmarkt in Düsseldorf	Seite 26
7.2	Richtwert pro qm für eine Bestandswohnung	Seite 27

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

7.3	Richtwert pro qm bei Neuanmietung	Seite 28
7.4	Richtwert pro qm bei Hilfen nach dem fünften bis neunten Kapitel SGB XII	Seite 29
7.5	Möbliertes Zimmer	Seite 29
7.6	Verhältnis Nettokaltmiete/kalte Betriebskosten	Seite 29
8.	Produkttheorie	Seite 30
8.1	Grundsatz	Seite 30
8.2	Missverhältnis Überbelegung/Mietwucher	Seite 30
8.3	Über-/Unterschreiten der angemessenen Wohnfläche	Seite 30
9.	Mietrichtwerte im Überblick	Seite 31
9.1	Bestandswohnung	Seite 31
9.2	Neuanmietung	Seite 31
9.3	Hilfen nach dem fünften bis neunten Kapitel SGB XII	Seite 31
10.	Aufteilungsmaßstab	Seite 32
11.	Betriebskosten	Seite 33
11.1	Vorauszahlung	Seite 33
11.2	Abrechnung	Seite 38
11.3	Guthaben	Seite 39
11.4	Nachzahlung	Seite 39
11.5	Faustformeln im Überblick	Seite 42
12.	Kostensenkungsverfahren bei Unangemessenheit	Seite 43
12.1	Allgemeines	Seite 43
12.2	Anhörung und Entscheidung zum weiteren Vorgehen	Seite 45
12.3	Verzicht auf einen Wohnungswechsel	Seite 45
12.4	Wohnortwechsel	Seite 49
12.5	Mietrichtwert bei Aufforderung zum Wohnungswechsel	Seite 50
12.6	Wirtschaftlichkeit bei Aufforderung zum Wohnungswechsel	Seite 50
12.7	Nachweis über Bemühungen zur Kostensenkung	Seite 50
12.8	Konsequenzen bei fehlenden oder unzureichenden Bemühungen	Seite 51
12.9	Niederschrift	Seite 51
13.	Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges	Seite 53
13.1	Allgemeines	Seite 53
13.2	Erforderlichkeit	Seite 53
13.3	Zusicherung	Seite 55
13.4	Rechtsfolgen eines nicht erforderlichen Wohnungswechsels	Seite 55
13.5	Entscheidungstabelle	Seite 57
13.6	Örtliche Zuständigkeit und Beteiligung der Zuzugsgemeinde	Seite 58
14.	Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten	Seite 59
14.1	Allgemeines	Seite 59
14.2	Kautions	Seite 59
14.3	Genossenschaftsanteile	Seite 63
14.4	Maklerprovision	Seite 64
14.5	Umzugskosten	Seite 65

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

14.6	Renovierungskosten	Seite 67
14.7	Erstherrichtung der Wohnung	Seite 69
14.8	Doppelte Mietzahlung	Seite 69
14.9	Antragsteller ohne laufenden Leistungsanspruch	Seite 70
15.	Wohnungsverlust	Seite 71
15.1	Vermieterkündigung	Seite 71
15.2	Sozialklausel	Seite 72
15.3	Mietschulden	Seite 73
16.	Sonstige vergleichbare Notlage	Seite 78
17.	Mieterhöhung	Seite 80
17.1	Allgemeines	Seite 80
17.2	Freifinanzierte Wohnungen	Seite 80
17.3	Sozialwohnungen – Allgemeines Wohnungen bis Förderjahrgang 2002	Seite 82
17.4	Besonderheiten bei Sozialwohnungen ab Förderjahrgang 2003	Seite 83
18.	Übernahme von Unterkunftskosten bei Abwesenheit	Seite 84
18.1	Stationärer Aufenthalt	Seite 84
18.2	Inhaftierung	Seite 84
19.	Übernahme von Unterkunftskosten bei Vollzeitpflege (SGB VIII)	Seite 85
20.	Direktzahlung	Seite 86
20.1	Überweisung an Vermieter	Seite 86
20.2	Abrechnung mit dem Frauenhaus	Seite 87
21.	Mietrechtliche Beratung	Seite 88
21.1	Allgemeines	Seite 88
21.2	Verfahren	Seite 89
21.3	Rechnungsabwicklung	Seite 89
21.4	Besonderheiten beim Mieterverein	Seite 89
22.	Besonderheiten im SGB II	Seite 91
22.1	Wohnraumbedarf für unter 25jährige	Seite 91
22.2	Miet- und Heizkostenzuschuss für Auszubildende	Seite 93
22.3	Miet- und Energiekostenrückstände bei erwerbsfähigen Personen ohne laufenden Leistungsanspruch	Seite 97
23.	Besonderheiten bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum	Seite 98
23.1	Allgemeines	Seite 98
23.2	Aufwendungen	Seite 98
23.3	Tilgung	Seite 100
23.4	Datenerfassung und Berechnung	Seite 101
23.5	Vermögensrechtliche Bewertung	Seite 101
23.6	Verfahren zur Vermögensprüfung	Seite 103

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Kapitel C	Heizung	Seite 104
24.	Heizung	Seite 104
24.1	Berechnungsgrundlagen	Seite 104
24.2	Verbrauchsunabhängige Kosten	Seite 105
24.3	Verbrauchsabhängige Kosten	Seite 106
24.4	Kostenaufteilung	Seite 108
24.5	Einzelfallprüfung	Seite 108
24.6	Unangemessene Wohnungsgröße	Seite 110
24.7	Kosten der Warmwasserzubereitung und Kochfeuerung	Seite 110
24.8	Nachzahlungen nach Beendigung der Zahlungspflicht	Seite 110
24.9	Übernahme von Heizkosten bei Vollzeitpflege (SGB VIII)	Seite 111
24.10	Besonderheiten bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum	Seite 112

Anlagen

1. Sozialwohnungen ab 2003 (Seite 113)
2. Vordruckverzeichnis (Seite 114)
3. Änderungsübersicht (Seite 116)
4. Stichwortverzeichnis (Seite 123)
5. Mietspiegel (ohne Seitenzahl)
6. Übersicht zum Mietzuschuss für Auszubildende (ohne Seitenzahl)

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Präambel

Diese Rundverfügung soll die für die Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII einschlägigen Rechtsnormen erläutern und darüber hinaus Hilfestellung für die Bewilligungspraxis vor Ort in den Leistungsstellen geben. Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation in Düsseldorf wurden sowohl Erkenntnisse aus den „Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. als auch der Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Landes NRW einbezogen.

Die Anwendung der Vorschriften des SGB II und SGB XII zu den Kosten der Unterkunft und Heizung stehen ganz besonders im Spannungsfeld

- der Auslegung von einer Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen bzw. der Ausgestaltung von Ermessensspielräumen einerseits und
- den unterschiedlichsten Wohn- und Lebenssituationen der auf Fürsorgeleistungen angewiesenen Menschen andererseits.

Vor diesem Hintergrund müssen die folgenden Hinweise als Richtlinie verstanden und einzelfallbezogen im Hinblick auf die Zielsetzung des SGB II und SGB XII angewendet werden (vgl. § 1 SGB II und § 1 SGB XII).

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, dies jedoch nur soweit sie angemessen sind. Bei der Beurteilung des unbestimmten Begriffs der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig. Insoweit ist die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen.

Aufgrund der im Wesentlichen gleichen Rechtslage und zur Sicherstellung einer weitgehend einheitlichen Entscheidungspraxis im Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung für Transferleistungsempfänger gelten die Hinweise sowohl für das SGB II als auch für das SGB XII. Bei abweichenden Rechtsvorschriften erfolgt ein besonderer Hinweis im Text.

Es bleibt unerlässlich neben dieser Rundverfügung weitere Erkenntnisquellen wie beispielsweise einschlägige Kommentierungen zum SGB II/ SGB XII, in Fachzeitingen veröffentlichte Grundsatzurteile des BSG, Expertenrat zu Fragen zum Thema Mietrecht oder Heizung usw. hinzuzuziehen oder die Eingangs zitierten Empfehlungen bzw. die Arbeitshilfe unmittelbar zu interpretieren.

Die Arbeitshilfe des Landes NRW kann im Internet abgerufen werden (vgl. http://www.callnrw.de/broschuerenservice/download/70322/arbeitshilfe_kdu.pdf). Die Empfehlungen des Deutschen Vereins ebenfalls (<http://www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen2008/juli/>).

Zur einfacheren Lesbarkeit wird -entsprechend der Praxis des Gesetzgebers- darauf verzichtet, stets die männliche und weibliche Schreibform zu verwenden. Wenn nicht anders kenntlich gemacht, sind jeweils beide Geschlechter gemeint.

Die wesentlichen Änderungen zur vorausgehenden 2. Auflage (Stand 23.10.2007) können der **Anlage Änderungsübersicht** entnommen werden.

Kapitel A Rechtsgrundlagen

1. Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)

§ 22 SGB II

2. Sozialhilfe (SGB XII)

§ 29 SGB XII - Drittes Kapitel Hilfe zum Lebensunterhalt

§ 42 SGB XII - Viertes Kapitel Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

§ 85 SGB XII - Fünftes bis neuntes Kapitel

Kapitel B Unterkunft

3. Grundlagen der Leistungsgewährung

3.1 Allgemeines

Voraussetzung für die Gewährung von Unterkunftskosten -außerhalb von stationären Einrichtungen-, ist **im Regelfall**

- ein Mietverhältnis oder mietähnliches Nutzungsverhältnis (**vgl. Ziffer 4.1**) zur Überlassung von Wohnraum (**vgl. Ziffer 4.3**) oder
- selbstgenutztes Haus- oder Wohneigentum

und

- die Entstehung von Kosten (**Ziffer 4.5**) aus der tatsächlichen Nutzung (**Ziffer 4.6**) des Wohnraums.

Für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich, geschäftlich oder beruflich genutzt wird, können keine Unterkunftskosten geleistet werden (**vgl. Ziffer 4.3**).

Die nachfolgenden Ausführungen gehen vom Regelfall, dem Mietverhältnis oder mietähnlichem Nutzungsverhältnis aus. Besonderheiten bei einem selbstgenutzten Haus- oder Wohneigentum werden bei **Ziffer 23** zusammengefasst.

Nicht berücksichtigt werden Besonderheiten, die sich aufgrund anderer vertraglich geregelter Überlassung von Wohnraum **oder anderer Wohnformen** ergeben können (z.B.

- Pachtvertrag für ein bewohnbares Gartengrundstück mit Laube,
- **Stellplatzvertrag für einen Wohnwagen,**
- **Nutzungsvertrag für einen Schiffsliegeplatz).**

Hier ist im Einzelfall in entsprechender Anwendung dieser Hinweise zu entscheiden.

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine einzige Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden könnten. Beispiel: Mietfreies Wohnen im Elternhaus; daneben kann weitere Unterkunft, die lediglich dauerhaft am Wochenende genutzt wird, nicht anerkannt werden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Ausnahmsweise kann auch die Übernahme von Kosten für zwei Unterkünfte in Betracht kommen, wenn der gewöhnliche Aufenthalt durch die Zweitwohnung nicht verändert wird. Ggfs. kommt allerdings im Bereich des **SGB II** vorrangig auch die Gewährung einer Mobilitätshilfe in Betracht (§ 16 Absatz 1, § 53 ff. SGB II).

Beispiel: Ein Familienvater nimmt mehrere 100 km von seinem Wohnort entfernt eine Arbeitsstelle an, die eine 6-monatige Probezeit vorsieht. Um seine Familie nicht vor der Festanstellung aus dem bisherigen sozialen Umfeld reißen zu müssen, können vorübergehend die Kosten der Unterkunft für die zweite Unterkunft berücksichtigt werden.

Geldleistungen zur Anschaffung eines

- Zelttes,
- Schlafsackes o.ä.

an Personen, die nicht über einen Wohnraum verfügen oder nutzen können, kommen nicht in Betracht.

Diese Antragsteller sind umgehend an die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Harkortstraße 23, (**Organisationsziffer 50/42**) zu verweisen.

Entsprechendes gilt bei Antragstellern,

- die sich in einem Hotel, einer Pension oder sonstigem Beherbergungsbetrieb aufhalten,
- dieses Nutzungsverhältnis nicht auf Dauer angelegt ist und
- die auf den Monat hochgerechneten Gesamtkosten unangemessen sind (**vgl. Ziffer 9.1**).

Die nachfolgenden Hinweise sind bei der Gewährung von Unterkunftskosten für Antragsteller, die in einer stationären Einrichtung untergebracht sind, nicht anzuwenden (Ausnahme: **Ziffer 18**).

3.2 Datenschutz

Bei der Erhebung, Verarbeitung und Weiterleitung von Daten im Zusammenhang mit der Gewährung von Unterkunftskosten sind die datenschutzrechtlichen Vorschriften des SGB X maßgeblich.

Auf die Grundsätze des Datenschutzes bei der Bearbeitung von Anträgen auf Leistungen nach dem **SGB II** der Landesbeauftragten für den Datenschutz und Informationsfreiheit NRW, der Regionaldirektion NRW der Bundesagentur für Arbeit und des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW wird hingewiesen (vgl. www.lfd.nrw.de oder Serviceverzeichnis des Amtes für soziale Sicherung und Integration - Ordner Datenschutz). Weitere Hinweise zum Datenschutz im **SGB II** sind dem Handbuch der ARGE zu entnehmen.

Insbesondere Ziffer 1.1, 1.2, 1.4 bis 1.6 dieser Grundsätze gelten im **SGB XII** entsprechend.

3.3 Nachweise

Die unter **Ziffer 3.1** beschriebenen Vertragsverhältnisse zur Überlassung von Wohnraum müssen von den Antragstellern nachvollziehbar und hinreichend nachgewiesen werden.

Als Nachweis über das Bestehen eines Mietverhältnis und dessen für die Leistungsgewährung relevanten Einzelheiten **sind**

- der Mietvertrag (**vgl. Ziffer 4.1**) und
- die letzte Betriebskostenabrechnung (soweit diese bereits vorliegt, **vgl. Ziffer 11**).

vorzulegen. Wenn sich seit Begründung des Mietverhältnisses die

- Nettokaltmiete (**vgl. Ziffer 4.5**) oder
- Betriebskostenvorauszahlung (**vgl. Ziffer 11**)

geändert haben, sind Nachweise hierüber ebenfalls erforderlich. Als Ersatz für diese Unterlagen kann **ausnahmsweise** eine vom Vermieter ausgefüllte Hauseigentümerbescheinigung dienen. Der Vordruck wird zur Beantragung von Wohngeld herausgegeben und kann ebenfalls von den Leistungsstellen der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration an die Antragsteller ausgehändigt werden (www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen//Wohnen/Wohngeld).

Die hier genannten Nachweise sollen in Kopie in jedem Leistungsvorgang als zahlungsbegründende Unterlagen enthalten sein.

Entsprechendes gilt für mietähnliche Nutzungsverhältnisse. Bei Unterbringung in einer Einrichtung der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/41**) ist auf den Einweisungsbescheid zurückzugreifen.

3.4 Antrag/Bekanntwerden

Soweit in dieser Verfügung von Antragstellern gesprochen wird, ist zu beachten, dass Unterkunftskosten nach dem

- **SGB II** und
- vierten Kapitel des **SGB XII**

nur auf Antrag gewährt werden (§ 37 SGB II, § 18 SGB XII).

Im Bereich des **SGB XII**, mit Ausnahme der Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem vierten Kapitel, reicht das Bekanntwerden der Hilfebedürftigkeit aus (§ 18 SGB XII). In dieser Verfügung bezieht sich die Verwendung des Begriffs "Antragsteller" insoweit bei Leistungen nach dem dritten Kapitel des **SGB XII** immer auf das Bekanntwerden.

3.5 Versterben/Ausschluss der Sonderrechtsnachfolge

Sollten nach dem Ableben der Antragsteller, Ansprüche aus dem Mietvertrag durch Ehepartner etc. an die ARGE/das Amt für soziale Sicherung und Integration gerichtet werden, so laufen diese ins Leere (keine Sonderrechtsnachfolge nach § 56 SGB I).

3.6 Entrümpelung

Kosten, die dadurch anfallen, dass von Antragstellern genutzte Wohnungen o.ä. während des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit usw. entrümpelt werden müssen, können grundsätzlich nicht übernommen werden. Es handelt sich dabei um Kosten, die aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter entstehen und für die der Leistungsträger des SGB II/SGBXII nicht als Ausfallbürge in Anspruch genommen werden kann.

Vermüllte oder aus vergleichbaren Gründen nicht mehr bewohnbare Wohnungen können jedoch auch ein Anzeichen dafür sein, dass bei den Antragstellern besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten vorliegen, die sie aus eigener Kraft nicht überwinden können. Als Maßnahme zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und eingebunden in ein individuelles Hilfskonzept zur Überwindung dieser sozialen Schwierigkeiten können bei Antragstellern, die insoweit dem Personenkreis nach § 67 SGB XII zugerechnet werden, Entrümpelungskosten übernommen werden, wenn sie dazu dienen, die Wohnung wieder bewohnbar zu machen. Zuständig ist die Leistungsstelle für wirtschaftliche Hilfen des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Harkortstraße 23 (**Organisationsziffer 50/43**).

3.7 Mietrecht

Bei fast allen Entscheidungen bei der Gewährung von Unterkunftskosten sind Fragen des Mietrechts bedeutsam und vielfach sogar "fallentscheidend".

In mietrechtlichen Angelegenheiten, die in diesem Zusammenhang zu beurteilen sind, stehen der Mieterverein und der Interessenverband Mieterschutz im Rahmen einer besonderen Vereinbarung beratend zur Verfügung. Einzelheiten

- zu den Voraussetzungen der Inanspruchnahme
- zum Umfang der Beratungstätigkeit und
- zum Verfahren zur Nutzung dieses Beratungsangebotes

werden bei **Ziffer 21** geregelt. Die in dieser Rundverfügung enthaltenen Hinweise zum Mietrecht dienen ausschließlich als notwendige Basisinformationen für die Gewährung von Unterkunftskosten durch die Leistungsstellen der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration. Soweit sich anhand dieser Basisinformationen Unstimmigkeiten und Zweifel an der rechtmäßigen Anwendung der gesetzlichen Regelungen des Mietrechts (BGB, Betriebskostenverordnung usw.) -insbesondere mit kostensteigernden Auswirkungen auf die Unterkunftskosten- ergeben, bedarf es der Heranziehung von Mietrechtsexperten (**vgl. Ziffer 21**).

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Die Hinweise sind ausdrücklich nicht für eine abschließende und verbindliche mietrechtliche Beratung der Antragsteller zu verwenden. Die Antragsteller sind hierzu -soweit nach Einschätzung der Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration erforderlich- an den Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz zu verweisen.

4. Erläuterung und Abgrenzung von Begrifflichkeiten

4.1 Mietverhältnis oder mietähnliche Nutzung

Ein Mietverhältnis liegt insbesondere vor,

- wenn der Vertragsgegenstand in der Hauptsache die Überlassung von Wohnraum ist,
- wenn ein Untermietverhältnis besteht oder
- bei Mietern in betreuten Wohngemeinschaften.

Ein mietähnliches Nutzungsverhältnis liegt z.B. vor, wenn

- ein dingliches gesichertes unentgeltliches Wohnrecht besteht,
- eine Dienstwohnung bewohnt wird,
- eine Untervermietung vorliegt, der Hauptmieter aber sein Mietverhältnis beendet hat,
- eine Unterkunft der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration bewohnt wird oder
- ein Mietverhältnis bereits gekündigt wurde, aber eine Räumung noch nicht erfolgt ist.

Wesentlich ist, dass aus dem Vertrag eine Zahlungsverpflichtung für den Mieter/den Nutzer abgeleitet werden kann. Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Für eine unentgeltliche Nutzung können keine Unterkunfts-kosten gewährt werden.

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Absatz 5 SGB II, § 19 SGB XII (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vermutet und muss durch den Hilfebedürftigen widerlegt werden. Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit). Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist bei diesem Sonderfall auf die rechtliche Wirksamkeit und die Üblichkeit der Vereinbarung zu achten (Ausnahme zu Ziffer 4.3).

Mietverträge können nur aus wenigen Zeilen bestehen oder mündlich abgeschlossen werden. Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag ist lediglich, dass Einigkeit darüber besteht,

- wer Mieter und wer Vermieter ist,
- welche Wohnung vermietet wird,
- zu welchem Preis und
- wann das Mietverhältnis

beginnen soll. Vorteil eines mündlichen Mietvertrages ist, dass grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gelten, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Dann müsste der Mieter Schönheitsreparaturen nicht durchführen, und auch keine Betriebskosten zahlen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Nicht zuletzt wegen dieser einseitigen Vorteile für den Mieter, aber auch weil die Gefahr besteht, dass nach einiger Zeit strittig werden kann, was alles mündlich vereinbart ist, sind mündliche Mietverträge die Ausnahme.

Hinweise zu den in der Regel schriftlich vorliegenden Mietverträgen:

- Formularmietvertrag

Ausfüllbare Vordrucke, die von Verlagen, Haus- und Grundbesitzervereinen oder Maklern herausgegeben werden. Oftmals sind diese zum Vorteil der Vermieter einseitig ausgestaltet. Leitet der Vermieter Ansprüche aus einem Formularmietvertrag ab, sollten insbesondere die Vertragsklauseln auf ihre Wirksamkeit vom Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz überprüft werden.

Mit Hilfe von Formularmietverträgen können unbefristete Verträge, Zeitmietverträge, Staffel- oder Indexmietverträge abgeschlossen werden.

- unbefristete Mietverträge

Der am häufigsten vorkommende Mietvertrag. Er wird mündlich oder schriftlich, meist als Formularmietvertrag abgeschlossen. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Ein Vertragsende ist nicht vorgesehen. Für die Mieter gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Für Vermieter beträgt die Kündigungsfrist -je nach Wohndauer- zwischen drei und neun Monaten (**vgl. Ziffer 15.1**). Für den Mieter nachteilige Abweichungen sind nicht zulässig.

- Zeitmietvertrag

Schriftlicher Mietvertrag, meist Formularmietvertrag, in dem das Vertrags- und Mietende von vornherein festgelegt wird.

Während der Laufzeit des Vertrages können Vermieter oder Mieter grundsätzlich nicht kündigen. Ausnahmen:

Fristlose Kündigung, soweit ein entsprechender Kündigungsgrund vorliegt. Sofern der Vermieter einer Untervermietung nicht zustimmt, besteht ein Sonderkündigungsrecht von drei Monaten. Wobei hier zu beachten ist, dass bei "Verarmung" -hierzu zählt insbesondere der Bezug von Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem **SGB II/SGB XII**- der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern darf (**weitere Hinweise: vgl. Ziffer 12.3**).

Seit dem 01.09.2001 gibt es praktisch nur noch den so genannten qualifizierten Zeitmietvertrag. Hier muss bei Vertragsabschluss im Mietvertrag ein Befristungsgrund vereinbart werden, zum Beispiel, dass nach der Vertragszeit der Vermieter die Wohnung selbst benötigt oder umfangreiche Umbau- oder Abrissarbeiten vorgesehen sind, so dass der Mieter nicht mehr wohnen bleiben kann, oder dass die Wohnung als Dienstwohnung genutzt werden soll. Bei diesen qualifizierten Zeitmietverträgen muss der Mieter bei Vertragsende ausziehen, wenn der ursprüngliche Befristungsgrund noch vorliegt

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Qualifizierte Zeitmietverträge müssen immer schriftlich vereinbart werden. Das gilt auch für die Angabe des Befristungsgrundes. Ist das Schriftform-Erfordernis nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag als unbefristeter Mietvertrag.

- Alter Zeitmietvertrag

Bis zum 31.08.2001 konnten auch einfache Zeitmietverträge, das heißt befristete Mietverträge, abgeschlossen werden. Hier war kein Befristungsgrund notwendig. Am Ende der vorgesehenen Vertragszeit konnte der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Erhielt der Vermieter zwei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses dieses Fortsetzungsverlangen, konnte er das Vertragsverhältnis nur beenden, wenn er einen Kündigungsgrund hatte (z.B. Eigenbedarf).

Wichtig: Dieser Typ Zeitmietvertrag gilt weiter, soweit er vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurde. Nach dem vorgenannten Datum kann er nicht mehr vereinbart werden.

- Staffelmietvertrag

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

Staffelmietverträge werden normalerweise als Zeitmietverträge vereinbart. Während der Laufzeit des Vertrages kann der Vermieter nicht kündigen. Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht. Er darf erstmals zum Ablauf des vierten Jahres kündigen. Danach immer mit der gesetzlichen Kündigungsfrist. Bei der Zustimmung zu einer Neuvermietung ist bei Staffelmietverträgen nicht nur der aktuelle Mietzins maßgeblich, sondern auch die Endsumme bzw. die jährlichen Erhöhungsbeträge. Insoweit kann eine Zustimmung nicht erteilt werden, wenn bereits in den nächsten drei Jahren nach Begründung des Mietverhältnisses die vereinbarten Mietsteigerungen den angemessenen Betrag bei Neuvermietung übersteigen (**vgl. Ziffern 7.3**).

Insbesondere bei Staffelmieten ist die zivilrechtliche Wirksamkeit von Mieterhöhungen -ggfs. auch unter Hinzuziehung des Mietervereins/Interessenverbandes Mieterschutz- zu prüfen.

- Indexmietvertrag

Schriftlicher Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete festgelegt wird, sondern auch die Frage, wie die Miete in den nächsten Jahren steigen wird. Der Mietpreis wird hier an einen Preisindex für allgemeine Lebenshaltung des Statistischen Bundesamtes gekoppelt. Alle 12 Monate ist eine Mieterhöhung zulässig.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Auch hier ist bei einer Zustimmung zur Neuanmietung zu beachten, dass Mietsteigerungen zu einer nachhaltigen Überschreitung des angemessenen Mietrichtwertes bei Neuanmietung führen können (vgl. Staffelmietverträge). Insoweit ist bei der weiteren Prüfung fiktiv für drei Jahre nach Neuanmietung eine prozentuale Preissteigerung (Prognose) von jeweils zwei Prozent pro Jahr zugrunde zu legen ($Miete \times 1,02^3$).

4.2 Untermietverhältnis

Untermietverträge -soweit sie nicht zwischen in einer Haushaltsgemeinschaft lebenden Verwandten oder Verschwägerten abgeschlossen werden- sind grundsätzlich zu akzeptieren. Bei Mietverträgen zwischen Verwandten oder Verschwägerten: **vgl. Ziffer 4.1**. Es obliegt den Antragstellern zu prüfen, ob und in welchem Umfang sich eine Verpflichtung ergibt, den Vermieter über Einzelheiten der Untervermietung zu unterrichten bzw. eine Erlaubnis zur Untervermietung einzuholen.

Die bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigenden Kosten (Bruttokaltmiete) für den untervermieteten Wohnraum sollten -unabhängig von der Frage der Angemessenheit im Sinne von § 22 SGB II/§ 29 SGB XII- in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete stehen. Wobei nicht nur die eigentlich untervermietete Fläche relevant ist, sondern auch die der gemeinschaftlich genutzten Räume (Bad, Küche). Grenzen sind die Mietrichtwerte (**vgl. Ziffer 9**) und Mietwucher (**vgl. Ziffer 8**). Auch eine durch Untervermietung entstehende Überbelegung kann nicht akzeptiert werden (**vgl. Ziffer 8.2**).

Einnahmen aus Untervermietung, die der Senkung von unangemessenen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Niveau dienen (**vgl. Ziffer 12**), sind von der tatsächlichen Bruttokaltmiete abzusetzen. Sie mindern den Bedarf für die Unterkunftskosten unmittelbar und nicht mittelbar über eine Einkommensanrechnung.

Auf die Vorlage des Hauptmietvertrags besteht kein Anspruch.

4.3 Wohnraum

Das Miet- oder mietähnliche Nutzungsverhältnis muss für Wohnraum bestehen d. h. für Räume oder bauliche Anlagen bzw. entsprechende Teile hiervon, die zum Wohnen bestimmt sind und nach ihrer Gestaltung und Ausstattung tatsächlich zum Wohnen geeignet sind. Sie müssen vor den Unbilden der Witterung schützen und einen Raum für Privatheit gewähren.

Auf die Rechtmäßigkeit der Wohnraumnutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit) und der formal vertraglichen Verhältnisse (**vgl. Ziffer 4.1**) kommt es grundsätzlich nicht an, solange den Antragstellern Kosten entstehen (Ausnahme: Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist bei diesem Sonderfall auf die rechtliche Wirksamkeit und die Üblichkeit der Vereinbarung zu achten). Beherbergungsbetriebe oder sonstige zur Unterkunft genutzte Einrichtungen (z.B. Hotels, Pensionen, Frauenhäuser (**vgl. Ziffer 5**), Übergangswohnheime, Wochenend- und Ferienhäuser, Wohnwagen, Gartenhäuser) können daher auch als Wohnraum angesehen werden, wenn

- sie nach Gestaltung und Ausstattung der baulichen Anlage tatsächlich für ein Wohnen geeignet sind und
- die Nutzung nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und dem Schutz der Allgemeinheit dienen.

Beispiele für Nutzungsverhältnisse, die nicht akzeptiert werden können:

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Auf öffentlicher Straße abgestellter Wohnwagen ohne Sondernutzungserlaubnis
- Dauerhafte Nutzung eines Gartenhauses in einer Kleingartenkolonie zu Wohnzwecken, wenn beispielsweise keine Versorgung mit Trinkwasser oder Kanalisation vorhanden ist (Verbot des Umweltschutzes und der Seuchenbekämpfung)

Bei unklaren Verhältnissen kann der Außendienst der ARGE/der Ermittlungsdienst des Amtes für soziale Sicherung und Integration eingeschaltet werden.

Ausschließlich gewerblich, geschäftlich oder beruflich genutzte Flächen sind kein Wohnraum. Bei einer Mischnutzung ist in der Regel die Genehmigung des Vermieters erforderlich (Ausnahme: Das Gewerbe beeinträchtigt nicht das Wohnhaus; keine Kundenbesuche: z.B. Internetverkauf über e-bay).

Soweit im **SGB II** Mietkosten für eine nicht private Nutzung geltend gemacht werden, sind diese Kosten im Rahmen der Einnahme-/Überschussrechnung (Berechnung des Einkommens aus selbstständiger Tätigkeit der Arbeitslosengeld II-Verordnung) zu berücksichtigen. Im **SGB XII** kommt eine Kostenübernahme grundsätzlich nicht in Betracht.

4.4 Garage/Stellplatz

Eine Garage bzw. ein Stellplatz o.ä. gehört nicht zum Wohnraum. Daher können entsprechende Kosten im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem **SGB II/SGB XII** grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Nur dann, wenn bei Bestandswohnungen (vgl. Ziffer 7.2) eine Garage/ein Stellplatz o.ä.

- in einem gemeinsamen Mietvertrag vermietet werden,
- Bruttokaltmiete und Garagen-/Stellplatzmiete zusammen den Mietrichtwert für Bestandswohnungen nicht übersteigen,
- eine separate Kündigung der Garage/des Stellplatzes nicht möglich ist und hinreichend nachgewiesen werden kann, dass die Garagen- bzw. Stellplatzmiete nicht über eine sofortige Untervermietung gedeckt werden kann (an den Nachweis sind insbesondere im Innenstadtbereich mit einer hohen Nachfrage nach Garagen/Stellplätzen strenge Anforderungen zu stellen!),

kommt eine Berücksichtigung in Betracht. Die Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Entsprechendes gilt für Mansarden, Kellerräume usw. für die im Mietvertrag zusätzliche Kosten ausgewiesen werden. Für die Übernahme bis zur Untervermietung bei Bestandswohnungen gilt Ziffer 12 sinngemäß ("längstens sechs Monate").

Die Möglichkeit einer Untervermietung ist ständig zu beobachten und im Rahmen eines Folgeantrages/Wiedervorlage ggf. durch Vorortaugenscheinnahme zu prüfen. Die Unmöglichkeit einer Untervermietung ist eindeutig zu dokumentieren.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Erfolgt eine Vermietung einer Garage/eines Stellplatzes bei Bestandswohnungen nicht über den Mietvertrag für den eigentlichen Wohnraum, kommt eine Übernahme -auch nur vorübergehend bis zu einer eventuellen Untervermietung- als Unterkunftskosten nicht in Betracht.

Kann allerdings bei einer erforderlichen Neuanmietung (vgl. Ziffern 7.3, 13) eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete unterhalb des entsprechenden Mietrichtwertes angemietet werden und ist die Anmietung nur deshalb gefährdet, weil die Garagenmiete nicht übernommen wird (nachgewiesene Bedingung des Vermieters), können die Gesamtkosten (Bruttokalt- zzgl. Garagen-/Stellplatzmiete) in der Regel übernommen werden, wenn der Mietrichtwert insgesamt nicht überschritten wird. Das gilt auch dann, wenn die Garage/der Stellplatz nicht Bestandteil des Hauptmietvertrages zur Überlassung des Wohnraumes ist.

Beispiel: Neuanmietung bei einer Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen, Mietrichtwert 653 Euro; Mietangebot 610 Euro zzgl. 40 Euro Garagenmiete = 650 Euro.

Die vorgenannte Regelung bei Neuanmietung soll einerseits den Anteil an für die Antragsteller auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen erhöhen und andererseits der städtischen Regelung Rechnung tragen, die darauf abzielt, neue Wohngebäude nur mit einem Stellplatznachweis bzw. einer Ablösesumme zu genehmigen.

4.5 Miete und Betriebskosten

Die Aufwendungen für eine Mietwohnung setzen sich grundsätzlich aus dem Mietzins und den kalten Betriebskosten zusammen und werden als Bruttokaltmiete bezeichnet. Weitere Kosten können hinzukommen, sofern sie im Mietvertrag wirksam vereinbart wurden (z.B. Reparaturkosten, Kosten für Schönheitsrenovierungen vgl. Ziffer 14.6).

Die Miete (Mietzins) ist das für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum zu zahlende Entgelt. Näheres zu den kalten Betriebskosten ist Ziffer 11 zu entnehmen.

Wird seitens des Vermieters ebenfalls die Energie für Heizung und die Warmwasserzubereitung bereitgestellt und auf der Grundlage des Mietvertrages abgerechnet, kommen warme Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten) hinzu (Warmmiete). Weiteres hierzu: vgl. Ziffer 24.

Die vorgenannten Aufwendungen bilden grundsätzlich die Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne dieser Rundverfügung. Nicht dazu gehören allerdings solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Hierzu zählen:

- Warmwasser (vgl. Ziffer 24.7)
- Haushaltsenergie (vgl. Ziffer 24.7)
- Vollmöblierung
- Verköstigung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die Abteilungen in der Regelsatzverordnung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Bei Teilmöblierung (z.B. Kücheneinrichtung) oder möblierten Zimmern (vgl. Ziffer 7.5) entfällt diese Herausrechnung.

Soweit möblierte Wohnungen vermietet werden, ist der Vermieter nicht verpflichtet, zwischen dem Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum und dem für die Nutzung des Mobiliars zu unterscheiden und die entsprechenden Beträge im Mietvertrag separat auszuweisen.

Sofern im **SGB XII** bei einer Antragstellung im Laufe eines Monats die im Antragsmonat fällige Miete nachweislich noch nicht gezahlt wurde, sind die vollständigen Unterkunftskosten in die Berechnung der Gesamtleistung einzubeziehen. Sind die Unterkunftskosten bei Antragstellung (z.B. Mitte des Monats) bereits gezahlt, sind sie in diesem Monat nicht zu berücksichtigen. Jeweils für Unterkunftskosten eingesetztes Einkommen ist bei der Berechnung grundsätzlich nicht mehr zu berücksichtigen. Endet der Leistungsbezug im Laufe eines Monats, sind die vollständigen Unterkunftskosten im "Endmonat" in die Berechnung einzubeziehen. Im **SGB II** sind die Unterkunftskosten tageweise ab Antragstellung zu übernehmen (§ 41 SGB II).

Häufig verwendete Begriffe im Überblick:

- Grundmiete, Nettomiete, Nettokaltmiete oder Mietzins

Miete ohne irgendwelche Betriebskosten. Die kalten Betriebskosten und die Heizkosten werden regelmäßig zusätzlich vom Vermieter bzw. Energieversorger gefordert. Der Mieter zahlt zusätzlich monatliche Vorauszahlungen oder Abschlagszahlungen, über die einmal im Jahr abgerechnet wird.

- Bruttokaltmiete

Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungen) wie Grundsteuer, Versicherung, Hausmeister, Fahrstuhl usw. (vgl. Ziffer 11), sind in der Miete enthalten, die Heizkosten nicht. Die Bruttokaltmiete ist einer der wesentlichen Maßstäbe für Beurteilung der Angemessenheit (vgl. Ziffern 7, 8, 9).

- Bruttowarmmiete, Bruttomiete, Inklusivmiete oder Warmmiete

In der Miete sind die kalten und warmen Betriebskosten (Vorauszahlungen), also auch die Heizkosten (Vorauszahlungen), enthalten.

4.6 Sonstige Aufwendungen

Neben den über den Mietvertrag geregelten Kosten können im Ausnahmefall auch sonstige Aufwendungen entstehen, die den Unterkunftskosten zuzurechnen sind. Beispielsweise können Mietkosten für einen Lagerraum zu den Kosten der Unterkunft gehören, wenn die eingelagerten Gegenstände dem Wohnen oder den Grundbedürfnissen des Antragstellers dienen (Möbel, Hausrat) und die Gesamtkosten der angemieteten Räumlichkeiten angemessen sind (Einlagerungskosten).

4.7 Tatsächliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Urlaub im Ausland, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt (vgl. Ziffer 18).

Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer dreimonatiger Haftstrafe auch ohne aktuelle Nutzung eine Übernahme der Unterkunftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Absatz 4 SGB II nur nach dem SGB XII in Betracht. Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit (§ 22 Absatz 5 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht, allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

5. Angemessenheit

5.1 Allgemeines

Bei der Leistungsgewährung sind die tatsächlichen Unterkunftskosten anzuerkennen, jedoch nur soweit sie angemessen sind.

Die einzelfallbezogene Angemessenheit der Unterkunftskosten ist abhängig von

- der Wohnungsgröße (Wohnfläche in Quadratmeter),
- der Höhe der zu entrichtenden Bruttokaltmiete (Mietzins und kalte Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser),
- der Anzahl der in der Wohnung auf Dauer lebenden Personen und
- der spezifischen Lebenssituation der vorgenannten Personen.

Im SGB II gelten bei

- unter 25jährigen und
- Auszubildenden (Berufliche Ausbildung, Schüler und Studenten)

weitere Besonderheiten (vgl. Ziffer 22).

5.2 Unterbringung durch die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle

Die per Gebühren- und Einweisungsbescheid erhobenen Kosten der Unterbringung in einer Sammelunterkunft durch die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10 (Organisationsziffer 50/43) gelten als angemessen.

Entsprechendes gilt für eine Unterbringung durch 50/4 außerhalb einer Sammelunterkunft (Probewohnungen). Nach erfolgreicher Erprobungsphase besteht die Möglichkeit, dass die Wohnung von den Bewohnern über einen marktüblichen Mietvertrag selbst angemietet werden kann. In diesen Fällen sind die vereinbarten Mieten angemessen. Das gilt ausdrücklich auch dann, wenn während des Leistungsbezuges der Mietvertrag erstmals vom Antragsteller direkt abgeschlossen wird und die Miete die Nutzungsgebühr übersteigt (Übergang von Gebühr auf Miete). Es soll sichergestellt werden, dass nach einer zweijährigen Unterbringung in einer Probewohnung, diese dann auch von den Bewohnern angemietet werden kann, um den Prozess der Integration in den Wohnungsmarkt abzuschließen. Bei in Probewohnungen untergebrachten Personen handelt es sich in der Regel um Personen, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt ohne diese Sonderregelung keine andere Wohnung finden können.

5.3 Frauenhaus

Soweit eine Unterbringung in einem Frauenhaus erfolgt, sind die in der Betreuungspauschale enthaltenen Anteile für die Unterkunft zu übernehmen. Eine weitere Angemessenheitsprüfung entfällt (Kostenerstattungsverfahren nach § 36 a SGB II: vgl. Ziffer 20.2).

6. Angemessene Wohnfläche

6.1 Grundsatz

In Anlehnung an die Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau gelten im Regelfall für

- eine Einzelperson bis zu 45 qm und
- bis zu 15 qm für jede weitere im Haushalt lebende Person

und im Bedarfsfall

- ein Zuschlag von mindestens zwei qm für Barrierefreiheit (ergänzend: vgl. Ziffer 6.2 und 6.5)

als angemessen. Die Richtwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein genereller Anspruch darauf, diese Grenzen im vollen Umfang auszuschöpfen (vgl. Ziffer 13.2, letzter Absatz).

Auch Klein(st)kinder zählen bei der Anzahl der Personen im Haushalt mit.

Weitere Hinweise zum Aufteilungsmaßstab: vgl. Ziffer 10

6.2 Persönliche Bedürfnisse im Einzelfall

Besondere Lebensumstände können im Einzelfall einen

- zusätzlichen Wohnflächenbedarf von bis zu zehn Prozent

rechtfertigen. Im Regelfall muss ein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Bedarf für mehr Wohnfläche und den Lebensumständen bestehen. Ein ursächlicher Zusammenhang liegt vor z.B.

- bei Rollstuhlfahrern (ggfs. besondere Einrichtungen im Bad, die zusätzlichen Platz benötigen, breiter Flur, Abstellfläche für den Rollstuhl usw.),
- langer Wohndauer bei älteren Menschen (Versterben/Auszug von Angehörigen aus der ehemaligen Ehe-/Familienwohnung mit umfangreichem Mobiliar) oder
- gesundheitlichen Beeinträchtigungen (für Hilfsmittel wird zusätzliche Aufbewahrungsfläche benötigt).

Auch ohne Vorliegen eines ursächlichen Zusammenhanges kann ein erhöhter Wohnflächenbedarf anerkannt werden, wenn besondere vom Regelfall abweichende soziale Problemlagen vorliegen. Als soziale Problemlagen, können berücksichtigt werden z.B.

- Angewiesenheit auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte im Wohnumfeld (z.B. bei suchtkranken Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Obdachlosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist oder

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Familien mit Kindern und außergewöhnlichen kinderbedingten Problemlagen (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist, vgl. Ziffer 12.4).

Es kommt auf die Gesamtumstände und eine unabdingbare Notwendigkeit für eine Abweichung an. Die finanzielle Bedürftigkeit in Folge von Arbeitslosigkeit oder einer zu geringen Alterssicherung reichen alleine nicht aus. In einer Aktenverfügung sind daher die Lebensumstände des Einzelfalles zu beschreiben, die eine Ursächlichkeit für einen zusätzlichen Flächenbedarf bzw. eine besondere soziale Situation kennzeichnen. Die Ermessensentscheidung ist nachvollziehbar zu erläutern.

Die Begrenzung der Richtwertüberschreitung von bis zu zehn Prozent gilt nicht (Ausnahme)

- für schwerbehinderte Menschen (insbesondere in betreutem Wohnen)
- für Pflegebedürftige (insbesondere Pflegewohngemeinschaften)
- bei Vorliegen eines Härtefalles (insbesondere kurzzeitige bzw. absehbare Hilfebedürftigkeit).

In den vorgenannten Ausnahmefällen soll der zusätzlich anzuerkennende Bedarf 15 qm pro Person allerdings nicht überschreiten.

Ein Einweisungs- und Gebührenbescheid der Zentralen Fachstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10 (**Organisationsziffer 50/43**) gilt als Nachweis besonderer Lebensumstände, wenn in Unterkünften untergebrachte Antragsteller eine Wohnung anmieten können, um die Unterbringung zu beenden. In diesen Fällen sind in der Aktenverfügung keine Erläuterungen zu den besonderen Lebensumständen erforderlich. Weitere Hinweise zu Unterkünften von 50/4: vgl. Ziffer 5.2.

6.3 Verteilung der Kinderzimmer

Es gibt keinen Anspruch auf ein Zimmer für jedes Kind. Das gilt unabhängig von seinem Alter. Insbesondere bei Kindern gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters ist es zuzumuten, eine Drei-Zimmer-Wohnung zu bewohnen (Beispiel: Einer Alleinerziehenden mit drei Kindern (darunter zwei Söhne im Alter von 8 und 10 Jahren)).

6.4 Wechselnder Aufenthalt von Kindern

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopfzahlbezogene Erhöhung der Quadratmeterzahl nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern.

6.5 Wohnungen für behinderte Menschen und Altenwohnungen

Bei vom Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (**Organisationsziffer 64/24**) vermittelten Wohnungen für behinderte oder alte Menschen ist ein etwaiges Übersteigen der Obergrenze im Regelfall hinzunehmen. Es sei denn, nach Vermittlung einer Wohnung haben sich die Voraussetzungen gravierend geändert (z.B. Rollstuhlfahrer lebt nach Auszug seiner Familienangehörigen -Ehefrau und drei Kinder- alleine in der nun übergroßen Wohnung).

In diesen Fällen ist unverzüglich Kontakt mit dem Amt für Wohnungswesen aufzunehmen und unter Würdigung der sozialen Belange des Antragstellers das weitere Vorgehen z.B. im Hinblick auf die Vermittlung einer neuen Wohnung mit angemessener Wohnungsgröße abzustimmen (vgl. Hinweise zum Umzugsmanagement des Amtes für Wohnungswesen **Ziffer 14.5**, Produkttheorie **Ziffer 8**).

6.6 Zukünftiger Bedarf

Bei der Beurteilung der Wohnungsgröße ist auch in naher Zukunft mit hinreichender Sicherheit eintretender Bedarf zu berücksichtigen (z.B. bei Familienzuwachs durch Geburt, erwartete Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung).

6.7 Dauerhaftes Wohnen

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Wohnung lebenden Personen (z.B. kein Wohnraumbedarf für ein auswärts studierendes Kind, das nur in den Semesterferien in die elterliche Wohnung zurückkehrt); vgl. **Ziffer 4.7**.

6.8 Zeitlich befristete Wohn-/Bedarfsgemeinschaften

Bei zeitlich befristeten Wohn-/Bedarfsgemeinschaften hängt es im Einzelfall davon ab, ob entsprechender Wohnraum für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist (weitere Hinweise zur Abgrenzung Wohngemeinschaften usw.: vgl. **Ziffer 10**)

7. Angemessene Bruttokaltmiete

7.1 Wohnungsmarkt in Düsseldorf

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für eine Unterkunft wird die Bruttokaltmiete zugrunde gelegt (vgl. Ziffer 4.5). Die Angemessenheit der Bruttokaltmiete pro qm (Mietzins zzgl. kalte Betriebskosten pro qm) ergibt sich grundsätzlich aus dem örtlichen Wohnungsmarktgeschehen für Wohnungen, die hinsichtlich Lage, Ausstattung, Zuschnitt und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Der sich im Mietpreis widerspiegelnde Bedarf ist auf eine einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet.

Zur Beobachtung des Wohnungsmarktes und zur Ermittlung eines Richtwertes für eine angemessene Bruttokaltmiete führt das Amt für soziale Sicherung und Integration -neben weiteren Bewertungen- regelmäßig eine Umfrage unter Düsseldorfer Großvermietern durch, die vorrangig an Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen in einfacher und mittlerer Wohnlage vermieten. Da in Düsseldorf nur sehr wenige einfache Wohnlagen vorhanden sind und den Antragstellern Zugang zu einem ausreichenden Anteil des Wohnungsmarktes gewährt werden muss, wurden bei der Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete auch entsprechende Vergleichswohnungen in mittlerer Wohnlage einbezogen.

Die über die Umfrage gewonnenen Erkenntnisse werden vor dem Hintergrund eines dynamischen Wohnungsmarktgeschehens regelmäßig auf Aktualität und Plausibilität geprüft (z.B. Abgleich mit Mietspiegel, Zeitungs- und Internetauswertung).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist zwischen drei Richtwerten zu unterscheiden:

- Richtwert pro qm für Bestandswohnungen

Dieser Wert ist maßgeblich für die Beurteilung der Angemessenheit bereits angemieteter Wohnungen (Pauschale Nichtprüfungsgrenze).

- Richtwert pro qm für eine Neuanmietung

Soweit während des Hilfebezuges ein Wohnungswechsel erforderlich ist und eine andere Wohnung angemietet werden soll, gilt ein besonderer Richtwert bei Neuanmietung. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im Regelfall für diesen Mietrichtwert im Stadtgebiet eine Wohnung angemietet werden kann (bei vom Regelfall abweichenden Bedarf: vgl. Ziffer 12.3). Insoweit ist im Verfahren zur Kostensenkung (vgl. Ziffer 12) auch dieser Wert maßgeblich, wenn nur ein Wohnungswechsel bleibt und andere kostensenkende Maßnahmen nicht in Betracht kommen.

- Richtwert pro qm für Leistungen nach dem fünften bis neunten Kapitel SGB XII

Im Hinblick auf die Besonderheiten der Hilfen nach dem fünften bis neunten Kapitel muss bei der Frage der Angemessenheit eine differenzierte Betrachtung erfolgen. Insofern dienen als Vergleichsgruppe Personen mit höherem Einkommen, insbesondere auch Erwerbseinkommen und entsprechend höherem allgemeinen Lebensstandard (Angemessene Lebensführung oberhalb des Niveaus der Hilfe zu Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Hinzu kommt, dass im Einzelfall ein besonderer Wohnbedarf infolge von Behinderung oder Pflegebedürftigkeit bestehen kann und insbesondere bei behinderten und/oder älteren Menschen ihr besonderes Lebensschicksal und ihre Vertrautheit mit der gewohnten Umgebung angemessen berücksichtigt werden müssen.

Nachfolgend werden die diesen Richtwerten zugrunde liegenden Bruttokaltmieten pro qm erläutert, die unter Beachtung der Vorgaben zur Wohnungsgröße (Ziffer 6) und Anwendung der Produkttheorie (Ziffer 8), die Grundlage für die Bildung der Mietrichtwerte bilden.

7.2 Richtwert pro qm für eine Bestandswohnung

Als angemessene Bruttokaltmiete pro qm können bei bestehendem Wohnraum im Regelfall bei

- einer Einzelperson bis zu 9,30 Euro,
- zwei Personen bis zu 9,00 Euro,
- drei Personen bis zu 8,70 Euro und
- ab vier Personen bis zu 8,30 Euro

anerkannt werden. Voraussetzung für die Anerkennung der vorgenannten Bruttokaltmieten ist, dass

- die Wohnung vor Eintritt in den Leistungsbezug aus eigenem Einkommen und/oder Vermögen angemietet und finanziert wurde und
- bei Anmietung ein Leistungsbezug (Bezug von Transferleistungen nach dem SGB II/SGB XII) nicht absehbar war.

Erhöht sich im Einzelfall der Wohnflächenbedarf (Ziffer 6) über den Regelfall -also 45 qm für eine Einzelperson zzgl. 15 qm für jede weitere Person- hinaus, gilt grundsätzlich weiterhin der jeweils von der Anzahl der Personen abhängige Richtwert bis der Wohnraumbedarf im Regelfall für eine größere Personengruppe erreicht wird (Bsp. Einzelperson: 55 qm = 9,30 Euro, bei 60 qm = 9,00 Euro).

7.3 Richtwert pro qm bei Neuanmietung

Sofern während des Leistungsbezuges eine Neuanmietung erforderlich wird (vgl. Ziffer 13), können im Regelfall bis zu 7,70 Euro pro qm als angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt werden.

Entsprechendes gilt, wenn

- die Bedürftigkeit/die Voraussetzungen zum Leistungsbezug durch Anmietung einer Wohnung erst entsteht/entstehen bzw.
- die Anmietung/die neue Wohnung (laufend) nur durch Arbeitslosengeld II/Sozialgeld oder Sozialhilfe (teil-)finanziert werden kann.

Weitere Hinweise bei Neuanmietung:

- Staffel- und Indexmietverträge (vgl. Ziffer 4.1)
- Garage/Stellplatz (vgl. Ziffer 4.4)
- Produkttheorie (vgl. Ziffer 8)
- Betriebskostenvorauszahlungen (vgl. Ziffer 11.1)

Bei Neuanmietung einer

- Sozialwohnung des ersten Förderweges (Einkommensgruppe A),

die im Hinblick auf die Wohnungsgröße angemessen ist (vgl. Ziffer 6), sind die jeweiligen Mieten generell als angemessen zu betrachten.

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ab 2003 mit staatlichen Mitteln gefördert werden, um u.a. auch für die Haushalte, die sich am Markt nicht angemessenen mit Wohnraum versorgen können, eine angemessene Wohnung anbieten zu können. In Düsseldorf wurden Wohnungen nach dieser Förderung erstmals Ende 2004 fertig gestellt. Bezüglich der Ausstattung bewegen sich diese Wohnungen an den Untergrenzen, die eine Vermietbarkeit erfordert.

Der Vermieter ist berechtigt, bis zu 4,80 Euro (Nettokaltmiete) zu fordern. Während der bis zu 20 Jahren dauernden Belegungsbindung ist lediglich eine Erhöhung von bis zu 1,5 Prozent jährlich, bezogen auf die Ausgangsmiete, möglich (vgl. Ziffer 17.4).

Beispiel:

Bezugsfertigkeit 2005: 4,80 Euro zzgl. kalte Betriebskosten
(z.B. 1,90 Euro
= Bruttokaltmiete 6,70 Euro)

Mieterhöhung 2006: 4,87 Euro

Mieterhöhung 2007: 4,95 Euro usw.

Ab Förderjahrgang 2007 erhöht sich der vorgenannte Basiswert auf 5,10 Euro.

7.4 Richtwert pro qm bei Hilfen nach dem fünften bis neunten Kapitel SGB XII

Bei Bezug von Leistungen nach dem fünften bis neunten Kapitel des SGB XII gelten 9,60 Euro -sowohl bei Neuanmietung als auch bei Bestandswohnungen- als angemessene Bruttokaltmiete (§ 85 SGB XII).

Wird gleichzeitig -bezogen auf die Bedarfsgemeinschaft- eine

- laufende Leistung nach dem dritten oder
- vierten Kapitel des SGB XII bzw. Arbeitslosengeld II/Sozialgeld nach dem SGB II bezogen,

sind die unter **Ziffer 7.2 und 7.3** genannten Beträge maßgeblich.

7.5 Möbliertes Zimmer

Für möblierte Zimmer, die von Einzelpersonen genutzt werden, gelten bis zu 250,00 Euro als angemessen. In diesem Pauschalwert sind Kosten für Strom und Heizung enthalten.

Bei Anerkennung des Pauschalwertes ist der Regelsatz bei Leistungen nach dem SGB XII um die Stromkosten zu kürzen. Soweit Leistungen nach dem SGB II gewährt werden, sind die Stromkosten von dem vorgenannten Pauschalwert abzusetzen. Wenn sich aus dem Mietvertrag nichts anderes ergibt, sind **die für Haushaltsenergie im Regelsatz enthaltenen Beträge maßgebend (vgl. Ziffer 24.7).**

Weitere Kürzungen sind im Regelfall nicht vorzunehmen.

7.6 Verhältnis Nettokaltmiete/kalte Betriebskosten

Das Verhältnis zwischen Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten innerhalb des Rahmens der im Einzelfall jeweils angemessenen Bruttokaltmiete pro qm ist flexibel, soweit

- die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sachgerecht angesetzt sind (vgl. Ziffer 11.1) und
- die Nettokaltmiete am Mietspiegel orientiert ausgerichtet ist (vgl. Anlage Mietspiegel).

Bei Einhaltung dieser Grenzen gibt es keinen vorgegebenen Mindest- oder Höchstwert für den angemessenen Mietzins. Damit soll u.a. die Anzahl der als angemessenen geltenden Wohnungen auf dem von einer starken Nachfrage gekennzeichneten Wohnungsmarkt erhöht werden (höherer Mietzins bei geringen kalten Betriebskosten).

8. Produkttheorie

8.1 Grundsatz

Der Mietrichtwert zur Beurteilung der Angemessenheit (Mietobergrenze) ergibt sich im Regelfall aus dem Produkt der jeweils angemessenen Wohnfläche (vgl. Ziffer 6) und dem Richtwert für die angemessene Bruttokaltmiete pro qm (vgl. Ziffer 7).

Ist die tatsächliche Bruttokaltmiete einer hinsichtlich der Wohnfläche nicht angemessenen Wohnung nicht höher als die einer Wohnung mit angemessenen Kosten, kann diese Miete dennoch als angemessen anerkannt werden.

8.2 Missverhältnis Überbelegung/Mietwucher

Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist bei einer Neuanmietung darauf zu achten, dass Wohnungsgröße und Bruttokaltmiete pro qm nicht in einem krassen Missverhältnis zu einander stehen (Luxuswohnlage oder bezogen auf die Nettokaltmiete: Mietwucher). Entsprechendes gilt, wenn die angemessene Wohnungsgröße erheblich unterschritten wird und weniger als zehn qm pro Person zur Verfügung stehen (Überbelegung).

Bei Verdacht auf Mietwucher bei frei finanzierten Wohnungen ist Kontakt zum Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (Organisationsziffer 64/30) aufzunehmen und das Weitere abzustimmen. Mietwucher liegt vor, wenn die Nettokaltmiete in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters steht. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn das vom Mieter geschuldete Entgelt mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Eine erste Einschätzung hierzu kann von der Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration auf der Grundlage des Mietspiegels (vgl. Anlage) vorgenommen werden.

8.3 Über-/Unterschreiten der angemessenen Wohnfläche

Ein Über- oder Unterschreiten der Wohnfläche über/unter die angemessenen Quadratmeter (vgl. Ziffer 6) kann hingenommen werden, solange der Mietrichtwert (vgl. Ziffer 9) nicht überschritten wird. Führt allerdings ein erhöhter Wohnflächenbedarf nach Ziffer 6.2 zu einem erhöhten Mietrichtwert, muss eine Unterschreitung enge Grenzen haben, wenn der notwendige zusätzliche Raumbedarf tatsächlich nicht mehr gedeckt werden kann.

Bei Überschreitung sind insbesondere die Betriebskosten im Hinblick auf eine sachgerechte und den tatsächlichen Kosten entsprechende Vorauszahlung zu bewerten (vgl. Ziffer 11). Hier gilt es, bei einer Zustimmung zu einer Neuanmietung auszuschließen, dass die tatsächlichen Betriebskosten durch eine zu geringe Vorauszahlung in die Abrechnung verlagert werden. Zu den Heizkosten: s. Ziffer 24.1. Die de facto zu geringe Vorauszahlung kann zwar grundsätzlich anerkannt; es muss aber im Rahmen der Angemessenheitsprüfung verhindert werden, dass die tatsächlichen Kosten durch eine nicht sachgerechte Vorauszahlung verschleiert werden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

9. Mietrichtwerte im Überblick

9.1 Bestandswohnung

Personen	Quadratmeter	Mietrichtwert*
eine Person	bis zu 45 qm	419 Euro
zwei Personen	bis zu 60 qm	540 Euro
drei Personen	bis zu 75 qm	653 Euro
vier Personen	bis zu 90 qm	747 Euro
fünf Personen	bis zu 105 qm	872 Euro
mehr als fünf Personen	zzgl. jeweils 15 qm pro Person	zzgl. 125 Euro pro Person

9.2 Neuanmietung

Personen	Quadratmeter	Mietrichtwert*
eine Person	bis zu 45 qm	347 Euro
zwei Personen	bis zu 60 qm	462 Euro
drei Personen	bis zu 75 qm	578 Euro
vier Personen	bis zu 90 qm	693 Euro
fünf Personen	bis zu 105 qm	809 Euro
mehr als fünf Personen	zzgl. jeweils 15 qm pro Person	zzgl. 116 Euro pro Person

9.3 Hilfen nach dem fünften bis neunten Kapitel SGB XII

Personen	Quadratmeter	Mietrichtwert*
eine Person	bis zu 45 qm	432 Euro
zwei Personen	bis zu 60 qm	576 Euro
drei Personen	bis zu 75 qm	720 Euro
vier Personen	bis zu 90 qm	864 Euro
fünf Personen	bis zu 105 qm	1.008 Euro
mehr als fünf Personen	zzgl. jeweils 15 qm pro Person	zzgl. 144 Euro pro Person

*) im Regelfall (vgl. Ausnahmen nach Ziffer 6: Barrierefreiheit, Einzelfall)

10. Aufteilungsmaßstab

Die Kosten werden grundsätzlich nach der Anzahl der in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen aufgeteilt (Aufteilung nach Kopffzahlen). Das gilt auch dann, wenn nicht alle Personen im Haushalt leistungsberechtigt sind.

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahren wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung des Mietrichtwertes, da sich bei einer separaten Berechnung nach einzelnen Bedarfsgemeinschaften ein höherer Mietrichtwert ergeben würde. Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft und Wohngemeinschaft zu beachten.

Die Bildung einer Wohngemeinschaft dient im Allgemeinen dem Ziel der Kostensenkung. Diese Zielsetzung muss sich auch bei der Beurteilung der Angemessenheit wieder finden, d.h. es ist nicht zwingend die für die Kopffzahl eigentlich angemessene Wohnungsgröße zu Grunde zu legen.

Die grundsätzliche Aufteilung der Unterkunftskosten nach Kopffzahlen ist bei Haushaltsgemeinschaften oder Untermietverhältnissen im Allgemeinen zulässig bzw. zweckmäßig. Nutzen Hilfebedürftige eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, so sind die Kosten der Unterkunft im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Eine Aufteilung nach Kopffzahl ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.

Lebt in einer Wohngemeinschaft nur eine hilfebedürftige Person, ist bei der Bemessung der Wohnungsgröße nur für diese Person der volle Mietrichtwert für eine Einzelperson einzuräumen. Für eine allein stehende Person ist der für sie in Betracht kommende Mietrichtwert als angemessen anzusehen, ohne dass es darauf ankommt, ob sie tatsächlich mit einer weiteren Person in einer Wohnung zusammenlebt. Die nur anteilige Übernahme der Kosten der Unterkunft kommt nicht in Betracht.

Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft (§ 7 Absatz 3 SGB II/§ 19 SGB XII) darstellt, ist ausschließlich der Anspruch des Hilfebedürftigen, der als „allein stehend“ anzusehen ist, maßgeblich. Es ist daher zu prüfen, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

Beispiel:

- Bei einer Neuanmietung einer Wohnung für zwei Personen zu einer Gesamtmiete von 800 Euro und nur einer hilfebedürftigen Person ist der Mietrichtwert für eine Person und nicht der für zwei Personen maßgeblich.
- Würde die Gesamtmiete im vorgenannten Beispiel 600 Euro betragen, wären 300 Euro anzuerkennen.
- Entsprechendes gilt bei Bestandswohnungen.

11. Betriebskosten

11.1 Vorauszahlung

Die kalten Betriebskosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessenen sind und nicht über die Regelleistung abgedeckt sind. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten für die Unterkunft muss ein besonderes Augenmerk auf die Betriebskostenvorauszahlungen gelegt werden, da sie sich immer stärker zu einer "zweiten Miete" entwickeln.

Festzustellen ist, ob die Betriebskosten zur Disposition des Antragstellers stehen oder ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seines Einflusses entzogen sind. Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, sind die Antragsteller innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern.

Ggfs. kommt auch die Erteilung einer Sanktion wegen unwirtschaftlichem Verhalten in Betracht (§ 31 SGB II, § 26 SGB XII).

Bei der Angemessenheitsprüfung -insbesondere bei einer Neuvermietung- ist festzustellen, ob

- die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten (Definition s.u.) der Höhe nach sachgerecht sind (vgl. Ziffer 7.6) und
- weitere Betriebskosten zusätzlich zur Vorauszahlung zu entrichten sind (Prüfung des Mietvertrages).

Die Vorauszahlung muss sich nach den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten richten. Für die warmen Betriebskosten (Definition s.u.) gilt entsprechendes (weitere Einzelheiten zu den warmen Betriebskosten: vgl. Ziffer 24).

Zu beachten ist, dass teilweise kalte Betriebskosten auch in Vorauszahlungen an Energieversorgungsunternehmen enthalten sein können (z.B. bei Nahwärme (Blockheizkraftwerke) Kalt- und Abwasser; weitere Hinweise: vgl. Ziffer 24.1).

Es soll -insbesondere bei Wohnungen mit einer vermeintlich günstigen Bruttokaltmiete und einer Wohnfläche, die die unter Ziffer 6 genannten Richtwerte überschreitet- ausgeschlossen werden, dass Unterkunftskosten durch Verlagerung von tatsächlich anfallenden kalten Betriebskosten in die Abrechnung künstlich niedrig gehalten werden (z.B. um den Mietrichtwert im Monat der Anmietung zu unterschreiten).

Daher ist folgende Faustformel anzuwenden:

Sofern für die kalten Betriebskosten 1,35 Euro pro qm unterschritten werden, kann eine Vorauszahlung nicht ohne weitere Sachverhaltsaufklärung akzeptiert werden. Zur Prüfung des Sachverhaltes kann z.B.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- eine Endabrechnung, die für den Vermieter erstellt wurde, oder
- eine von der Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration vorzunehmender telefonischer Austausch mit dem Mieterverein

dienen. Lässt sich eine Unterschreitung des vorgenannten Wertes nicht plausibel nachvollziehen, ist zur Beurteilung der Angemessenheit grundsätzlich ein Richtwert von 1,80 Euro/qm als Betriebskostenvorauszahlung fiktiv anzusetzen. Soweit die **Bruttokaltmiete** nach der

- **fiktiven Berechnung**

angemessen erscheint, sind die

- **niedrigeren tatsächlich geforderten Betriebskostenvorauszahlungen**

zu übernehmen. Die vorgenannte Prüfung kann

- bei Wohnungsangeboten der Städtischen Wohnungsgesellschaft oder
- bei ansonsten angemessenen Angeboten (Neuanmietung) soweit bereits absehbar ist, dass die Hilfebedürftigkeit vor dem Abrechnungstermin bzw. Erstellung der Abrechnung endet,

entfallen.

Einige Vermieter regeln im Mietvertrag, dass zusätzlich zur Vorauszahlung Betriebskosten während der Abrechnungsperiode z.B. per Rechnung unmittelbar geltend gemacht werden oder bis zu einem bestimmten Höchstbetrag direkt vom Mieter selbst zu entrichten sind. Auch diese Kosten sind einzuschätzen und mit in die Angemessenheitsprüfung einzubeziehen.

Im **§ 32 SGB X** sind Betriebskosten unter Vorbehalt zu zahlen (§ 32 SGB X). Eine entsprechende Nebenbestimmung wird standardisiert über den per ADV erstellten Leistungsbescheid bekanntgegeben. Im Bereich des **§ 22 SGB II** ist dieser Vorbehalt nicht erforderlich, da Rückzahlungen und Guthaben, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Unterkunftskosten mindern (§ 22 SGB II, **vgl. Ziffer 11.3**).

Nach der Betriebskostenverordnung sind Betriebskosten Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Nebenkosten muss der Mieter zusätzlich zur Nettokaltmiete nur zahlen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart ist.

Nach den Bestimmungen der Betriebskostenverordnung dürfen als Betriebskosten nur vereinbart werden (früher: II. Berechnungsverordnung)

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- die drei Kostenarten, die die warmen Betriebskosten betreffen (Heizkosten, Warmwasserkosten, Kosten der Versorgungsanlagen; vgl. Ziffer 24),
- sowie die folgenden 14 Kostenarten für die kalten Betriebskosten:

Grundsteuer: Wird von der jeweiligen Kommune erhoben, teilweise steht in Mietverträgen auch "öffentliche Lasten des Grundstücks".

Wasserkosten: Wassergeld, die Kosten der Wasseruhr und zum Beispiel auch die Kosten für eine Wasseraufbereitungsanlage.

Abwasser: Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- oder Sickergrube.

Fahrstuhl: Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung sowie regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft.

Straßenreinigung/Müllabfuhr: Kosten, die die Stadt dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt.

Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung: z.B. Kosten für eine Putzfrau, die die Flure, Treppen, Keller, Waschküche usw. reinigt. Kosten der Ungezieferbekämpfung sind nur die laufenden und wiederkehrenden Kosten, zum Beispiel Kosten für ein Insektenspray.

Gartenpflege: Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Kosten für die Erneuerung von Pflanzen oder der Pflege von Spielplätzen zählen mit.

Beleuchtung: Stromkosten für Außenbeleuchtung, Treppenhaus, Waschküche.

Schornsteinreinigung: Schornsteinfegerkosten (Kehrgebühren) und -Kosten der Immissionsmessung.

Versicherungen: Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie Elementarschäden, Glasversicherung sowie Haftpflichtversicherungen für Gebäude, Öltank und Aufzug.

Hauswart: Personalkosten für den Hausmeister.

Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel: Bei der Antenne können Betriebs-, Strom- und Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden. Beim Kabel kommt noch die monatliche, an die Telekom zu zahlende, Grundgebühr hinzu. Anders, wenn Mieter einen Vertrag direkt mit der Telekom oder einer privaten Kabel-Service-Gesellschaft geschlossen haben; in diesem Fall sind die Kosten aus dem Regelsatz abzudecken.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Wascheinrichtungen: Kosten für Gemeinschaftswaschmaschinen, das heißt Strom, Reinigung und Wartung der Geräte.

Sonstige Kosten: Hierzu gehören Betriebskosten, die zwischen dem Vermieter und Mieter im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden müssen (z.B. Wartungskosten für Wasseruhren und/oder Gasthermen).

Für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) darf zusätzlich ein Betrag von maximal zwei Prozent der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten als Umlageausfallwagnis gefordert werden.

Die Betriebskosten werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel gemäß Mietvertrag auf die Mieter des Hauses umgelegt. In der Regel geschieht dies nach Kopfbzahl **und/**oder Wohnfläche. Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Wasserkosten können auch verbrauchsabhängig verteilt werden mit Hilfe von Wasseruhren.

Wartungskosten für Wasseruhren/Gasthermen, Wasserverbrauchskosten werden oftmals nicht als Betriebskosten **monatlich** umgelegt, sondern in separaten Rechnungen gefordert. Diese Kosten sind -soweit vertraglich vereinbart- ebenfalls als Unterkunftskosten zusätzlich zu den Betriebskostenvorauszahlungen **im Monat der Fälligkeit dem Bedarf hinzuzurechnen und soweit Hilfebedürftigkeit besteht in diesem Monat zu übernehmen.** Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind auch diese Kosten zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich die **Umrechnung auf das Abrechnungsjahr.**

Für die Mietwohnung fallen auch Kosten an, die der Vermieter nicht an seinen Mieter weiterberechnen darf. Faustregel: Betriebskosten müssen laufend entstehen, sie kehren also regelmäßig wieder. Einmalige Kosten, wie z.B. Reparaturen oder Neugestaltung des Gartens, darf der Vermieter nicht auf den Mieter abwälzen. Nicht umlagefähig sind:

Verwaltungskosten:

- Kosten für die Hausverwaltung,
- Bankgebühren,
- Porto,
- Zinsen und
- Telefon.

Reparaturkosten:

Reparaturen im Haus oder in der Wohnung sind immer Sache des Vermieters und keine Betriebskosten. Sie sind mit der Nettokaltmiete abgegolten (**weitere Ausführungen/Abgrenzung Renovierungskosten vgl. Ziffer 14.6).**

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Eigentumswohnungen:

Mieter einer Eigentumswohnung finden in ihrer Abrechnung häufig die Position Verwaltungs- und Instandhaltungskosten oder -rücklagen. Der Wohnungseigentümer, der dann als Vermieter auftritt, hat in diesem Fall unzulässiger Weise die Abrechnung der Wohneigentümergeinschaft an die Mieter weitergeleitet. Richtig ist: Der Eigentümer müssen diese Kosten tragen und nicht der Mieter.

Gewerberäume:

Für Büros, Gaststätten oder Läden wird eine höhere Grundsteuer erhoben. In einem Haus, in dem Wohnungen und Gewerbe untergebracht sind, fallen also auch unterschiedliche Steuern an. Der Vermieter muss diese Aufteilung berücksichtigen. Der Mieter muss nur das bezahlen, was auf seine Wohnung anteilig entfällt. Ebenfalls keine Betriebskosten sind:

- Beiträge des Vermieters für die Mitgliedschaft in einem Grundeigentümergeinschaft, Rechtsschutz- oder Hausratversicherung;
- Wartungskosten für die Klingelsprechanlage, für die Türschließeinrichtung, für eine Rauchabzugsanlage;
- Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen;
- Miete für den Gastank;
- Reparaturkostenversicherung;
- Kosten der Wach- und Schließgesellschaft;
- Mietausfallversicherung;
- Umweltschädenversicherung;
- Spülung der Fußbodenheizung;
- Kosten und Pflege einer Dachbegrünung, wenn Mieter diesen Gebäudeteil überhaupt nicht nutzen können;
- Reinigung der Vordächer;
- Fassadenreinigung;
- Druck- und Dichtigkeitsprüfung der allgemeinen Gasleitung.

Wartungskosten, z.B. für einen Fahrstuhl (vgl. Aufzählung der Betriebskosten), sind dagegen Betriebskosten. Häufig verbergen sich hinter dem Begriff Wartungskosten aber auch Reparaturkosten, die der Mieter nicht bezahlen muss.

Treppenhausreinigung:

Kosten für eine Treppenhausreinigung, die

- im Mietvertrag vereinbart wurden (z.B. im Rahmen der Hausordnung) und
- dadurch entstehen, dass der Mieter diese an einen Dritten in Auftrag geben muss (Fremdhilfen), weil er selbst oder die mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen die Reinigung
- aus gesundheitlichen Gründen nicht (mehr) ausführen kann (können) oder
- aufgrund einer Behinderung nicht dazu in der Lage sind,

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

sind Unterkunftskosten. Die gesundheitlichen Gründe oder die Behinderung sind durch entsprechende Nachweise (z.B. ärztliche Atteste) von den Antragstellern zu belegen. Der notwendige zeitliche Umfang der Treppenhausreinigung ist einzelfallbezogen u.a. nach Befragen der Antragsteller zu ermitteln (Umfang der zu reinigenden Fläche, Einzelheiten nach Hausordnung, ggfs. Bescheinigung der Hausverwaltung usw.). Fremdhilfen können zu einem Stundensatz von bis zu 7,70 Euro finanziert werden.

Soweit im **SGB XII** entsprechende Hilfen gewährt werden, gehen die in der RdV 50 II 4 Hilfe zur Pflege getroffenen Regelungen für Haushaltshilfen usw. vor. Entsprechendes gilt, wenn der Lebensunterhalt über das **SGB II** finanziert wird und Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII gewährt wird.

11.2 **Abrechnung**

Die Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung ist im Antrag auf Arbeitslosengeld II/Sozialgeld (Zusatzblatt 1) bzw. im Grundantrag auf Sozialhilfe in der Spalte -Kosten der Unterkunft- festzuhalten.

Der Fälligkeitstermin ist zeitnah nachzuhalten, um die Abrechnungsergebnisse (Guthaben/Nachzahlung) prüfen zu können. Das Nachhalten der Abrechnung ist bei jeder Zahlungsverlängerung (Folgeantrag) zu prüfen. Bei Zahlungseinstellung vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist die Vorlage der Abrechnung in jedem Fall zu prüfen, wenn die Vorauszahlung mehr als zwei Euro pro Quadratmeter beträgt. Mögliche Abrechnungsguthaben sind zu erschließen.

Das Verfahren ist nicht anzuwenden, wenn Pauschalzahlungen bzw. Inklusivmieten vereinbart wurden, da in diesen Fällen weder Erstattungen noch Nachberechnungen erfolgen dürfen.

Der bisher nur für Sozialwohnungen geltende Grundsatz, dass Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode ihren Mietern die Abrechnung zugeschickt haben müssen und bei späteren Abrechnungen keine Nachforderungen mehr stellen können, gilt ab 01.09.2001 für alle Mietverhältnisse. Es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Mindestanforderung bei Prüfung einer Betriebskostenabrechnung:

- Wurde die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode vorgelegt?
- Wurden alle gezahlten Vorauszahlungen berücksichtigt?
- Wurden ausschließlich mietvertraglich vereinbarte Kosten abgerechnet?
- Wurde der im Mietvertrag festgelegte Umlageschlüssel verwendet?
- Stimmen Wohnungsgröße laut Mietvertrag und Abrechnung überein?
- Werden einzelne Beträge der Faustformeln (vgl. Ziffer 11.5) überschritten?

11.3 Guthaben

Im SGB II vermindern Rückzahlungen und Guthaben, die aus einer Betriebskostenabrechnung entstanden sind, die Unterkunftskosten, die in den Folgemonaten nach der Rückzahlung anfallen. Das gilt solange bis das Guthaben vollständig verbraucht ist; also im Folgemonat und ggfs. weiteren Monaten. **Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden. Die Rückzahlung des Energieversorgers aus einem Heizkostenguthaben kann daher auch auf die Mietforderung des Vermieters angerechnet werden.** Bei verspäteter Mitteilung (Bekanntwerden) ist § 45 bzw. § 48 SGB X zu prüfen.

Anders im SGB XII; dort ist folgendes zu beachten:

Betriebskostenguthaben verrechnet der Vermieter in der Regel mit der laufenden Bruttokaltmiete, so dass sich die Mietzahlung im Monat des Guthabens entsprechend reduziert. In diesem Monat ist die Miete gekürzt um das Guthaben zu überweisen. Erhält der Sozialleistungsträger verspätet Mitteilung über das Guthaben, kann der Betrag in Höhe des Guthabens zurück gefordert werden (§ 32 SGB X).

Zu den kostenmindernden Rückzahlungen und Guthaben gehören nicht:

- Rückzahlungen aus einer Mietkaution
- Anteile, die auf die Haushaltsenergie entfallen
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden mussten
- Anteil, welche zwar zu den Unterkunftskosten zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunftskosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

11.4 Nachzahlung

Bestehen seitens des Vermieters berechtigte Nachforderungen, sind diese als laufende Unterkunftskosten anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen (einschließlich der Anteile ggfs. inzwischen ausgezogener Personen der Bedarfsgemeinschaft) zu übernehmen **und als laufende Unterkunftskosten zu buchen.**

Es ist unerheblich, ob die Kosten im Leistungszeitraum angefallen sind. Es ist auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht (Fälligkeit).

Es ist darauf zu achten, ob der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen erhöht und die Unterkunftskosten weiterhin angemessen sind. Wird die Vorauszahlung nicht erhöht, ist eine fiktive Berechnung durchzuführen, um die Angemessenheit beurteilen zu können.

Überschreitet die Wohnung die als angemessen anzusehende Quadratmeterzahl sind Betriebskostennachzahlungen anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen lediglich für den angemessenen Wohnraum zu übernehmen (Ausnahme: Angemessene Unterkunftskosten werden im Ergebnis nicht überschritten).

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Bei Abrechnungen, die kalte Betriebskosten von

- mehr als drei Euro pro qm aufweisen,

ist der Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz generell zur weiteren Prüfung einzuschalten (Faustformel).

Ansonsten kann auf den vom Mieterverein herausgegebenen Betriebskostenspiegel zurückgegriffen werden. Die dort genannten kritischen Grenzwerte bieten Anhaltspunkte für möglicherweise überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen. Soweit die kalten Betriebskosten insgesamt

- zwei Euro pro qm überschreiten oder
- die Abrechnung mehr als 20 Prozent

über den geforderten Vorauszahlungen liegt, ist zu prüfen, ob einzelne Kostenarten den kritischen Grenzwert übersteigen. Auch bei Überschreitung einzelner kritischer Grenzwerte ist die Einschaltung des Mietervereins/Interessenverband Mieterschutz angezeigt.

Betriebskostenspiegel für Deutschland nach Deutscher Mieterbund, Datenerfassung 2008/2009:

Betriebskostenart	Mittelwert pro qm/Monat	<u>kritischer</u> * Grenzwert pro qm/Monat
1. Grundsteuer	0,19 Euro	0,29 Euro
2. Aufzug	0,14 Euro	0,20 Euro
3. Straßenreinigung	0,05 Euro	0,08 Euro
4. Müllbeseitigung	0,19 Euro	0,28 Euro
5. Gebäudereinigung	0,15 Euro	0,21 Euro
6. Gartenpflege	0,09 Euro	0,15 Euro
7. Allgemein Strom	0,05 Euro	0,06 Euro
8. Schornsteinreinigung	0,04 Euro	0,05 Euro
9. Versicherungen	0,12 Euro	0,17 Euro
10. Hauswart	0,20 Euro	0,41 Euro
11. Antenne/Kabel	0,12 Euro	0,24 Euro
12. Wasser inkl. Abwasser	0,40 Euro	0,61 Euro
13. sonstige	0,05 Euro	0,09 Euro
<u>Insgesamt</u>	<u>1,79 Euro</u>	<u>2,84 Euro</u>

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- *) Fortschreibung: Datenerfassung 2005 zzgl. Preissteigerung/-reduzierung entsprechend der Veränderungen des Mittelwertes nach **Datenerfassung 2008/2009**

Die vorgenannten Prüfungen entfallen bei Abrechnungen der Städtischen Wohnungsgesellschaft.

Von den Mietern im Abrechnungszeitraum nicht gezahlte Vorauszahlungen können als laufende Unterkunftskosten nicht übernommen werden. Eine Vereinbarung mit dem Vermieter zur ratenweisen Tilgung dieser Mietschuld muss vorrangig angestrebt werden.

Ist das Mietverhältnis gefährdet, ist eine Übernahme als Mietschulden (**Verfahren vgl. Ziffer 15**) gesondert zu prüfen. Das gilt insbesondere für Vorauszahlungen, die aus einem Zeitraum vor Antragstellung stammen. Auch hier ist insbesondere eine darlehensweise Übernahme als Mietschuld zu prüfen.

Die Vorlage von Abrechnungen mit der Bitte um Gewährung der Nachzahlungen ist **bis zum Zeitablauf der Zahlungsfrist (die durch den Vermieter festgelegt wird)** zu akzeptieren, wenn die Abrechnung dem Antragsteller während des Leistungsbezuges zugeht. **Wird die Abrechnung nach Ende des Leistungsbezuges eingereicht, so ist über diesen Antrag im Rahmen der Voraussetzungen des § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII zu entscheiden. Hier sind vorrangig Selbsthilfemöglichkeiten zu prüfen.** Lag der Zugang der Abrechnung vor dem Leistungsbeginn oder nach Beendigung der laufenden Leistungen, ist eine Übernahme abzulehnen.

Ergibt sich bei Prüfung der Nachzahlung, dass der Mietrichtwert für Bestandswohnungen überschritten wird, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (vgl. Ziffer 12).

Bei nicht laufendem Anspruch aufgrund eines geringfügigen Einkommensüberhangs kann die Übernahme eines Nachzahlungsbetrages ebenfalls möglich sein. Die **Ziffer 14.9** zu entnehmenden Ausführungen gelten entsprechend.

11.5 Faustformeln im Überblick

- 1,35 Euro/pro qm:** Bei Unterschreitung ist bei einer Neuanmietung eine weitere Plausibilisierung erforderlich, um zu vermeiden, dass bei der ersten Betriebskostenabrechnung der Mietrichtwert bei Neuanmietung überschritten wird (vgl. Ziffer 11.1). Entsprechendes gilt bei der Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Bestandswohnungen.
- 1,80 Euro/pro qm:** fiktiver Mindestrichtwert für kalte Betriebskosten bei einer Neuanmietung bzw. im Rahmen der Beurteilung von angemessenen Unterkunftskosten bei Bestandswohnungen, soweit eine Unterschreitung von 1,35 Euro/pro qm nicht plausibel nachvollzogen werden kann (vgl. Ziffer 11.1).
- 2,00 Euro/pro qm:** Bei Überschreitung ist bei Vorlage der Betriebskostenabrechnung unter Verwendung des Betriebskostenspiegels zu prüfen, ob einzelne kritische Grenzwerte überschritten werden (vgl. Ziffer 11.2).
- Bei Zahlungseinstellung ist zu prüfen, ob bei Fälligkeit die Abrechnung vorgelegt wurde, um mögliche Guthaben zu erschließen (vgl. Ziffer 11.2).
- 3,00 Euro/pro qm:** Bei Überschreitung ist bei Vorlage der Betriebskostenabrechnung generell der Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz zur weiteren Überprüfung einzuschalten (vgl. Ziffer 11.2).
- 20 Prozent:** Sofern die Nachforderung im Rahmen der Betriebskosten mehr als 20 Prozent von den Vorauszahlungen abweicht, ist zu prüfen, ob einzelne kritische Grenzwerte des Betriebskostenspiegels überschritten werden (vgl. Ziffer 11.4). Bei Überschreitung ist der Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz einzuschalten.

12. Kostensenkungsverfahren bei Unangemessenheit

12.1 Allgemeines

Ergibt die Angemessenheitsprüfung bei Antragstellern, dass die tatsächlichen Kosten den angemessenen Umfang übersteigen, werden diese unangemessenen Kosten solange übernommen, wie es den Antragstellern nicht möglich oder zumutbar ist, durch

- Rücksprache mit dem Vermieter im Hinblick auf eine (vorübergehende) Mietreduzierung (Nettokaltmiete; nicht Betriebskostenvorauszahlungen!)
- (Unter-)Vermietung (Anrechnung von Untermieteinnahmen, vgl. **Ziffer 4.2**)
- Wohnungswechsel oder
- auf andere Weise (z.B. Reduzierung von ggfs. disponiblen Betriebskosten wie Wasserverbrauch)

die Kosten zu senken. Dies gilt in der Regel jedoch für längstens sechs Monate (**Regelfrist**). Diese „Schonfrist“ gilt auch dann, wenn sich die Unangemessenheit ausschließlich auf die Heizkosten bezieht (vgl. **Ziffer 24**).

Liegen besondere Umstände vor, die eine Kostenreduzierung innerhalb der Regelfrist erschweren, verhindern oder unzumutbar erscheinen lassen, kann dieser Zeitraum angemessen verlängert werden (**Ausnahme zur Regelfrist in atypischen Fällen**).

Insofern ist ein von vornherein unbefristetes Anerkenntnis von unangemessenen Kosten nicht möglich. Das Vorliegen der Erschwernis, Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit ist in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen.

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Erschwernis“, „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes bleibt die Erstattung unangemessener Kosten der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weiter gehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener Kosten im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürfen besonderer Begründung.

Zunächst ist anhand der vorliegenden Unterlagen (z.B.

- Mietvertrag,
- Mieterhöhungsschreiben,
- Betriebskostenabrechnung,
- Nachweise über sonstige den Kosten der Unterkunft zuzurechnende Aufwendungen,
- bereits bekannte Informationen zur persönlichen Lebenssituation der Antragsteller usw.)

zu ermitteln, ob sich Anhaltspunkte für eine Unangemessenheit ergeben. Soweit die tatsächlichen Kosten den entsprechenden Mietrichtwert nach **Ziffer 9.1** (Pauschale Nichtprüfungsgrenze) überschreiten, gelten sie grundsätzlich als unangemessen. Besteht auch im Hinblick auf besondere Regelungen nach **Ziffer 6** (Zuschlag zum Richtwert) keine Notwendigkeit vom Richtwert nach **Ziffer 9.1** abzuweichen, ist ein Verfahren zur Kostensenkung einzuleiten.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Im Rahmen des Verfahrens zur Kostensenkung ist davon auszugehen, dass angemessener Wohnraum im Regelfall tatsächlich verfügbar ist (vgl. Ziffer 7.1). Zum Ersatzwohnraum für Antragsteller mit besonderen Bedürfnissen: vgl. Ziffer 12.3.

Das Kostensenkungsverfahren soll parallel mit Ablauf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes verlaufen (SGB II/Viertes Kapitel SGB XII).

Antragsteller, die von ihrem Arbeitgeber auf konjunkturrellbedingte Kurzarbeit verwiesen werden und die deshalb aufstockend hilfebedürftig geworden sind, sind für die Dauer der Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung aufzufordern. In diesen Fällen ist ein Verfahren zur Kostensenkung nicht einzuleiten (Ausnahme zur Regelfrist).

12.2 Anhörung und Entscheidung zum weiteren Vorgehen

Das Kostensenkungsverfahren beginnt mit der Einladung des Antragstellers zu einem Gespräch. Dabei ist die Angemessenheit in einem persönlichen Austausch mit dem Antragsteller vor dem Hintergrund seiner persönlichen Lebenssituation zu erörtern (weiteres vgl. Hinweise zur Niederschrift: **Ziffer 12.5**). Die Antragsteller sollen Gelegenheit haben, Gründe vorzutragen, die ein Absehen von einer Kostensenkung rechtfertigen (Anhörung). Die in einer angemessenen Frist grundsätzlich möglichen und zumutbaren Maßnahmen zur Kostenreduzierung sind zu erörtern, soweit sich im Gespräch keine neuen Aspekte ergeben, die auf eine Angemessenheit der Unterkunftskosten schließen lassen.

Erst zum Abschluss der Anhörung ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Dabei gilt, dass eine sofortige Rücksprache mit dem Vermieter über eine Mietreduzierung im Rahmen des Bezuges von Leistungen nach dem **SGB II/SGB XII** grundsätzlich immer zumutbar ist (Selbsthilfe). Entsprechendes ist in der Regel einschlägig bei geeigneten Räumlichkeiten auch für Maßnahmen, die eine sofortige (ggfs. befristete) Untervermietung zum Ziel haben. Sollten noch andere Möglichkeiten (Kostensenkung auf andere Weise, vgl. **Ziffer 12.1**) grundsätzlich in Betracht kommen, muss im Einzelfall über die Zumutbarkeit entschieden werden.

Der Erhalt der bisherigen Wohnung steht im Kostensenkungsverfahren im Vordergrund. Ein Wohnungswechsel (Umzug) ist

- nachrangig gegenüber weniger einschneidenden Maßnahmen, die zur Kostensenkung führen und
- nur unter engen Voraussetzungen zu fordern (**vgl. Ziffer 12.3 bis 12.5**).

Daher ist bei unangemessenen Kosten ausdrücklich nicht generell zum Umzug aufzufordern. Weitere Hinweise: **vgl. Ziffer 12.3 ff.**

12.3 Verzicht auf einen Wohnungswechsel

Insbesondere im persönlichen Gespräch (**vgl. Ziffer 12.2**) ist zu ermitteln, ob ein Wohnungswechsel unterbleiben kann. Dies kann beispielsweise unter folgenden Voraussetzungen der Fall sein:

- Unwirtschaftlichkeit (**vgl. Ziffer 12.6**)
- Kommt zur Senkung der Kosten ausschließlich ein Wohnungswechsel in Betracht, kann von einem Umzug abgesehen werden, wenn die Kosten nur geringfügig über dem Mietrichtwert für Bestandswohnungen (**vgl. Ziffer 9.1**) liegen und sich der Antragsteller bereit erklärt, die Differenz selbst zu tragen. Der Antragsteller kann hierzu einen plausiblen Finanzierungsvorschlag (inkl. Betriebskostenabrechnung) unterbreiten (z.B. Einsatz des Einkommens aus Arbeitsgelegenheiten, Verwendung von Mehrbedarfzuschlägen ohne Zweckbindung). Nicht zu akzeptieren sind Vorschläge, die über den disponiblen Regelsatzanteil hinausgehen. Die plausible Finanzierung sowie die Verwendung des disponiblen Regelsatzanteils sind in regelmäßigen Abständen auf ihre Nachhaltigkeit zu überprüfen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Von einem Umzug kann auch dann abgesehen werden, wenn der Antragsteller mit dem Vermieter eine einvernehmliche Reduzierung der Bruttokaltmiete auf den Mietrichtwert für Bestandswohnungen (vgl. Ziffer 9.1) vornehmen kann, eine Untervermietung oder andere Maßnahmen zu dem gleichen Ergebnis führt.

Dabei ist darauf zu achten, dass die Nettokaltmiete reduziert wird und die Betriebskostenvorauszahlungen, soweit sie nicht überhöht erscheinen, unverändert bleiben.

Bei ohnehin bereits niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen (vgl. Ziffer 11, in der Regel unter 1,80 Euro), die eine hohe Abrechnung erwarten lassen, ist zudem die Finanzierung der Betriebskostenabrechnung mit den Antragstellern zu erörtern. Auch hierfür muss der Antragsteller einen Finanzierungsvorschlag unterbreiten bzw. mit dem Vermieter abstimmen.

- Entfällt die Hilfebedürftigkeit nach SGB II/SGB XII voraussichtlich in den nächsten sechs Monaten, kann von einem Umzug abgesehen werden (gemeint ist der Anspruch als solches und nicht nur ein einzelner Bewilligungszeitraum).
- Auch wenn ein Umzug grundsätzlich zumutbar ist, kann (vorübergehend) von einem Umzug abgesehen werden. Beispielsweise
 - bei einer akuten, schweren Erkrankung bis zur Genesung.

Zur Beurteilung, ob ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen zumutbar ist, ist im SGB II der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit/im SGB XII das Gesundheitsamt einzuschalten. Mit der Anforderung der ärztlichen Stellungnahme ist außerdem um Beurteilung des Zeitraums, in dem ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar ist, zu bitten.

- bei Alleinerziehenden in der Schwangerschaft oder Mutterschutzfrist kann ebenfalls befristet von einem Umzug abgesehen werden.

Der absehbare Familienzuwachs ist im Hinblick auf eine sich ggfs. mit Erhöhung der Personenzahl ergebene Angemessenheit zu beachten.

- bei nachweislich absehbarer Erhöhung der Anzahl der Personen im Haushalt, die zur Ausweitung der Angemessenheit führt (z.B. bestätigte Rückkehr von Kindern aus dem Heim)
- bei Personen, die einen Pflegebedürftigen (mindestens Pflegestufe I) in der eigenen Wohnung oder in unmittelbarer Nähe pflegen.
- im Bereich des SGB XII bei einem hohen Lebensalter und langer Wohndauer (in der Regel mind. 20 Jahre).

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (Entscheidung unter Beteiligung der zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10, Organisationsziffer 50/41).
- bei anderen zusätzlich zum Leistungsbezug bestehenden besonderen sozialen Problemlagen kann die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle zur Frage der Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels um Stellungnahme gebeten werden.

Anhaltspunkte für in diesem Zusammenhang zu berücksichtigende soziale Problemlagen bzw. zur Einschaltung der Zentralen Fachstelle können die unter

- Ziffer 15 genannten Härtegründe im Rahmen des Kündigungsschutzes (Sozialklausel)

geben. In diesem Zusammenhang ist fehlender Ersatzwohnraum allerdings generell kein Härtegrund, da auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich ausreichender Wohnraum zu dem bei Ziffer 9.2 genannten Richtwert vorhanden ist. Fehlender Ersatzwohnraum kann nur als Härtegrund anerkannt werden, wenn besondere Bedürfnisse bei der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen sind (z.B. für

- betreute Wohnformen für Menschen mit Behinderungen,
- Großfamilien mit mehr als vier Kindern).

Die Frage, ob in besonderen Fällen ausreichender Wohnraum vorhanden ist, klärt im Einzelfall die Zentrale Fachstelle in Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen (vgl. unten: Ausführungen zum Umzugsmanagement der Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesens). Die Zentrale Fachstelle ist ebenfalls zu bitten, einen Vorschlag zum Zeitraum des vorübergehenden Wegfalls der Umzugaufforderung („Schonfrist“) zu unterbreiten.

- Im Bereich des SGB II kann ferner von einem Umzug bei erstmaliger Antragstellung von arbeitsmarktnahen Personen abgesehen werden, wenn
 - die Arbeitslosigkeit vor weniger als drei Monaten vor Antragstellung eingetreten ist und
 - mit einer zeitnahen Wiederaufnahme einer Erwerbstätigkeit, die den Lebensunterhalt des Antragstellers bzw. der Bedarfsgemeinschaft vollständig sichert, gerechnet werden kann (Prognoseentscheidung).

Als zeitnahe Wiederaufnahme einer Erwerbstätigkeit gilt in der Regel ein Zeitraum von drei Monaten. Ausnahmen hierzu sind möglich, wenn z.B. feststeht, dass ein Arbeitsverhältnis nach vier Monaten definitiv beginnen soll (Arbeitsvertrag liegt vor!). Eine Prognoseentscheidung kann getroffen werden anhand

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- der Motivation des Antragstellers,
- Ausbildung,
- Bereitschaft zur Arbeit,
- Eigeninitiative und
- Vermittelbarkeit (Alter, Bildung, Erscheinung usw.).

Bei einer positiven Prognose kann die tatsächliche Bruttokaltmiete für drei Monate nach Antragstellung anerkannt werden, ohne Aufforderung zum Wohnungswechsel. Nach Ablauf von drei Monaten kann eine erneute Prognoseentscheidung zu treffen sein. Das persönliche Gespräch ist ausdrücklich auch in diesen Fällen zu führen und per Niederschrift festzuhalten, dass nach Ablauf von drei Monaten, die Frage der Angemessenheit erneut überprüft werden muss, sofern die Hilfebedürftigkeit weiter andauert.

Im Regelfall kann von **einem Umzug** nicht auf Dauer abgesehen werden. Die Frage **der Kostensenkung** ist regelmäßig in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen. Dabei kann es auch angezeigt sein, die Antragsteller zu einem weiteren persönlichen Gespräch einzuladen, um die Lebenssituation aktuell einschätzen zu können. Insbesondere dann, wenn sich über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr (z.B. bei Leistungen nach dem vierten Kapitel des **SGB XII**) kein Kontakt zum Antragsteller ergibt, der über das schriftliche Einreichen von Einkommensunterlagen, Folgeanträgen o.ä. hinausgeht.

Soweit für ältere oder behinderte Menschen ein Wohnungswechsel **zumutbar ist, muss** die Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (**Organisationsziffer 64/24**) **beteiligt werden**. Dort wurde für diesen Personenkreis ein Umzugsmanagement eingerichtet. Gerade dieser Personenkreis hat häufig Schwierigkeiten, eine **preisgünstige Ersatzwohnung zu finden und** einen Wohnungswechsel zu bewältigen. Deshalb verbleiben viele Betroffene in einer zu teuren und für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung.

Bei einem Wohnungswechsel sind ebenfalls kündigungsrechtliche Aspekte (Mietrecht, BGB) zu berücksichtigen.

In keinem Fall sind die Antragsteller dazu aufzufordern, zeitgleich mit **Beginn des Kostensenkungsverfahrens** das bisherige Mietverhältnis sofort zu kündigen. Eine Kündigung ist im Regelfall erst dann sinnvoll, wenn eine neue Unterkunft mit angemessenen Kosten gesichert ist (z.B. durch Abschluss eines konkreten Mietvertrages).

Die letztendliche Entscheidung über die Frage der Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels bzw. des Zeitraums in dem zunächst von einer Aufforderung zum Wohnungswechsel abgesehen werden kann, trifft die Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration.

12.4 Wohnortwechsel

Im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens ist -soweit ein Umzug grundsätzlich zumutbar ist (vgl. Ziffer 12.3)- auch ein Wechsel des Wohnortes zu prüfen (Umzug in einen anderen Stadtteil bzw. -bezirk innerhalb Düsseldorfs oder andere Kommune). Er kann allerdings im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens regelmäßig nicht verlangt werden, wenn

- damit das soziale Umfeld aufgegeben wird und
- dies unzumutbar ist.

Die Aufrechterhaltung bzw. der Schutz des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind in diesem Zusammenhang vom Antragsteller auch Anfahrtswege hinzunehmen, wie sie bei Erwerbsfähigen oder Schülern zugemutet werden. Bei der Frage der Unzumutbarkeit der Aufgabe des sozialen Umfeldes kommt es auf die gesamten das Leben prägende Umstände an. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte ausgestaltet sein.

Beruft sich ein Antragsteller darauf, sich örtlich nicht verändern oder seine Wohnung aufgeben zu wollen, müssen hierfür besondere Gründe vorliegen. Hierfür kommen insbesondere grundrechtsrelevante Sachverhalte oder Härtefälle in Betracht.

Dazu gehört etwa die Rücksichtnahme auf das soziale oder schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, die möglichst nicht durch einen Wohnungswechsel zu einem Schulwechsel gezwungen werden sollten; ebenso kann auf Alleinerziehende Rücksicht genommen werden, die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entfernte Stadtbezirke/andere Kommunen möglicherweise verloren gehen und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden können.

Für pflegebedürftige, behinderte oder suchtkranke Menschen kann die Aufgabe des sozialen Umfeldes ebenfalls unzumutbar sein, wenn an einem alternativen Wohnort kein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk vorhanden ist (unzumutbar: bei Aufgabe des langjährigen Hausarztes, Betreuer usw. in wohnortnaher Entfernung; hingegen zumutbar: Umzug in die Nähe von Familienangehörigen mit Aussicht auf bessere Betreuung bzw. eines insgesamt verbesserten sozialen Umfeldes).

Derjenige, der insbesondere als alleinstehender erwerbsfähiger Antragsteller solche oder ähnliche Gründe nicht anführen kann, wird den Tatbestand der subjektiven Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels hingegen kaum erfüllen.

Im Rahmen dieser Prüfung sind die Antragsteller ausdrücklich nicht auf bestimmte Stadtteile oder an bestimmte Kommunen mit dem Hinweis, dort gebe es einen großen Wohnungsleerstand und ein niedrigeres Mietniveau, zu verweisen. Der Mietrichtwert zur Neuanmietung ist grundsätzlich so ausgestaltet, das -von Bereichen mit überwiegend gehobenen Wohnlagen- abgesehen, im gesamten Stadtgebiet Wohnungen angemietet werden können.

12.5 Mietrichtwert bei Aufforderung zum Wohnungswechsel

Kommt nur ein Wohnungswechsel zur Senkung der Kosten auf ein angemessenes Niveau in Betracht, gilt bei der dann erforderlichen Neuanmietung grundsätzlich der Mietrichtwert nach **Ziffer 9.2**.

12.6 Wirtschaftlichkeit bei Aufforderung zum Wohnungswechsel

Die Entscheidung, ob im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens ein Wohnungswechsel verlangt werden soll, richtet sich auch nach dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit. Eine Aufforderung zur Kostensenkung ist daher dann nicht erforderlich, wenn die Belastung des Leistungsträgers durch einen tatsächlichen Wohnungswechsel und den damit verbundenen weiteren Leistungen nicht geringer wird.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine individuelle Prüfung, bei der notwendige Kosten eines Wohnungswechsels (vgl. **Ziffer 14**) eingeschätzt und der Überschreitung der individuell ermittelten Angemessenheit der Unterkunftskosten gegenübergestellt werden müssen (mögliche Einsparung).

Im Regelfall ist die Differenz zwischen tatsächlicher Bruttokaltmiete und dem entsprechenden Mietrichtwert bei Neuanmietung maßgeblich. Im Einzelfall sollten auch Heizkosten einbezogen werden. Das gilt insbesondere dann, wenn die Verbrauchsrichtwerte nach **Ziffer 24.1** überschritten werden und eine Reduzierung nicht durch eine Änderung des Heizverhaltens möglich ist.

Die Umzugskosten müssen sich durch eine mögliche Einsparung bei den laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung amortisieren. Bei der Berechnung ist ein individueller Zeitraum mit Blick auf die Lebensumstände und dem voraussichtlichen Verbleib im Leistungsbezug festzulegen (Prognose). Im Regelfall sollte er mindestens 12 Monate und höchstens 36 Monate betragen. Im **SGB XII** ist insbesondere bei dauerhafter voller Erwerbsminderung oder nach Erreichen des Renteneintrittsalters auch ein längerer Zeitraum denkbar.

12.7 Nachweis über Bemühungen zur Kostensenkung

Das Bemühen, der Verpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen, ist durch geeignete Nachweise von den Antragstellern zu belegen.

Als Nachweis über eine umfangreiche Wohnungssuche müssen die Antragsteller

- beim Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (**Organisationsziffer 64/32**) einen Wohnberechtigungsschein beantragen und
- sich dort und bei Düsseldorfer Großvermietern als Wohnungssuchender melden. Eine Adressenliste ist auszuhändigen.
- Außerdem sind sie verpflichtet, sich regelmäßig auf geeignete Angebote in den Tageszeitungen, Stadtblättern (z.B. Düsseldorfer Anzeiger), Internet usw. zu bewerben und hierüber nachvollziehbare Aufzeichnungen zu führen bzw. Belege zu sammeln.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Bei beabsichtigter Untervermietung sind außerdem von den Antragstellern aufgesetzte Annoncen (z.B. in Anzeigenblättern, Internet) vorzulegen. Eine evtl. Untervermietung ist in der Regel von den Antragstellern durch einen schriftlichen Untermietvertrag zu belegen.

Bei der Rücksprache mit dem Vermieter oder sonstigen Maßnahmen zur Kostenreduzierung ist im Einzelfall zu entscheiden, welche Nachweise zu erbringen sind.

Solange die Antragsteller glaubhaft nachweisen können, dass sie keine Wohnung zu angemessenen Kosten anmieten können oder die unangemessenen Kosten auf andere Weise senken können, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten zu übernehmen. Je länger die Wohnungssuche dauert, umso strenger sind die Anforderungen an den Nachweis einer aktiven Wohnungssuche, Suche nach einem Untermieter oder andere Bemühungen.

12.8 Konsequenzen bei fehlenden oder unzureichenden Bemühungen

Sofern die Antragsteller im Verlauf der gesetzten Frist (Schonfrist: vgl. Ziffer 12.1) ihrer Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten nicht oder nur unzureichend nachkommen, ohne hierfür einen besonderen Grund geltend machen zu können, sind nach Ablauf der Frist bei der Leistungsgewährung nur noch Leistungen in Höhe der angemessenen Kosten bei Neuanmietung (vgl. Ziffer 9.2) zu gewähren.

Bei der Prüfung der Verweisungsmöglichkeiten auf angemessene Wohnungen, die für den Antragsteller zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob dieser ggfs. die Anmietung „vereitelt“ hat. Die Beweislast der Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Antragsteller. Ähnlich wie bei Arbeitsangeboten (SGB II) ist auch hier der Tatbestand der Vereitelung zu prüfen.

12.9 Niederschrift

Über das Gespräch mit den Antragstellern ist eine Niederschrift aufzunehmen. Diese ist von den Antragstellern und den gesprächsführenden Mitarbeitern der Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration zu unterzeichnen. Ein Exemplar ist den Antragstellern auszuhändigen. Ein Weiteres ist zur Akte zu nehmen.

In der Niederschrift sind die Antragsteller über folgendes aufzuklären:

- Der Umstand und Grund, dass und weshalb die Unterkunftskosten unangemessen sind und welcher Betrag als angemessen erachtet wird (Allgemeiner Hinweis).
- Welche Wohnfläche für den Antragsteller und die gegebenenfalls mit ihm in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen ist.
- Die Möglichkeit, eine erheblich größere Wohnung zu bewohnen, wenn die Kosten (Miete einschließlich sachgerechter Betriebskostenvorauszahlung) dennoch den als angemessen erachteten Maßstäben genügt.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Die Obliegenheit des Antragstellers, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Rücksprache mit dem Vermieter über eine Mietsenkung, Untervermietung, Wohnungswechsel oder sonstige Maßnahmen zu bemühen. Dabei dürften im Regelfall folgende Alternativen bestehen (nicht abschließende Aufzählung):

Alternative 1:

Rücksprache mit dem Vermieter oder sonstige Maßnahmen

Alternative 2:

Rücksprache mit dem Vermieter, Untervermietung oder sonstige Maßnahmen

Alternative 3:

Rücksprache mit dem Vermieter, Untervermietung, Wohnungswechsel oder sonstige Maßnahmen

Alternative 4:

Rücksprache mit dem Vermieter, Wohnungswechsel oder sonstige Maßnahmen

- Den Umstand, dass der Antragsteller Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostenreduzierung zu belegen.

- Die Möglichkeit, den Überschreibungsbetrag anderweitig aus nicht anrechenbarem Einkommen, geschütztem Vermögen usw. selbst zu tragen (vgl. Ziffer 12.3, erster Spiegelstrich).

Darüber hinaus sind Einlassungen der Antragsteller in angemessener Form zu dokumentieren bzw. aufzugreifen (z.B. vorgetragene Argumente, mit denen der Antragsteller eine Untervermietung oder ein Wohnungswechsel ablehnt, die aber nicht bei der Entscheidung maßgeblich sein können).

13. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

13.1 Allgemeines

Im Rahmen der grundgesetzlich geschützten Freizügigkeit innerhalb des Bundesgebietes (Artikel 11 GG) ist auch während des Leistungsbezuges jederzeit ein Wohnungswechsel möglich.

Ein mit zusätzlichen Kosten (z.B. höhere Miete, Wohnraumbeschaffungs- und Umzugskosten) verbundener Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges kann allerdings im Rahmen des SGB II/SGB XII nur unter engen Voraussetzungen finanziert werden.

13.2 Erforderlichkeit

Eine Finanzierung des Umzugswunsches ist immer nur dann möglich, wenn ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Es besteht also kein genereller Anspruch auf Finanzierung jedes gewünschten Umzuges. Ob ein Umzug erforderlich ist, bestimmt sich danach, ob für ihn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Bürger,

- der keine Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem SGB II/SGB XII bezieht und
- in einer mit einem Transferleistungsbezieher vergleichbaren Einkommenssituation lebt,

leiten lassen würde. Im SGB II sind darüber hinaus bei Umzügen von unter 25Jährigen weitere gesetzlich festgelegte Besonderheiten zu berücksichtigen (**vgl. Ziffer 22.1**).

Beispiele für einen in diesem Sinne erforderlichen Wohnungswechsel:

- Der Umzug ist erforderlich durch eine Arbeitsaufnahme an einem anderen Ort. Ein von beiden Seiten unterschriebener Arbeitsvertrag muss vorliegen. Die Regelungen der Bundesagentur für Arbeit zu Wegezeiten sind maßgeblich (**z.B. Pendelzeiten bis zu 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit**).
- Der Umzug ist erforderlich, weil die bisherige Unterkunft den Unterkunftsbedarf nicht mehr ausreichend gedeckt hat, beispielsweise wegen
 - **erheblicher** baulicher Mängel,
 - unzureichender sanitärer Verhältnisse bei der Versorgung eines Kleinkindes oder
 - Anhäufung unterwertiger Wohnverhältnisse (**z.B. undichte Fenster, mangelhaft isolierte Stromleitungen**)

In diesen Fällen **ist zu prüfen** -ggfs. in Kooperation mit dem Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz-, ob der Vermieter verpflichtet ist, **die Mängel/Verhältnisse zu beseitigen**. Insbesondere dann, wenn sie sich **ohne das der Mieter darauf einen Einfluss hatte**- erst während der Mietzeit ergeben haben und bei Anmietung der Wohnung nicht bestanden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Lassen sich die unzureichenden Zustände auch über diesen Weg (Selbsthilfe de Antragstellers) langfristig nicht abstellen, kann trotz der Verpflichtung des Vermieters ein Wohnungswechsel in Betracht kommen. Es ist zu prüfen, ob das Abwarten auf Beseitigung zumutbar ist.

Schimmelbildung, führt nicht grundsätzlich zur Erforderlichkeit eines Umzuges. Insbesondere dann nicht, wenn es sich nur um kleinere farblose Feuchtigkeitsflecken handelt (z.B. im Fensterbereich). Bei erheblichem Schimmelbefall, der zu einer gesundheitlichen Gefährdung führen kann und der nicht z.B. durch das Lüftungs- und Heizungsverhalten des Mieters zu beeinflussen ist, ist eine Erforderlichkeit einzelfallbezogen zu prüfen (Feststellung durch Außendienst der ARGE/Ermittlungsdienst des Amtes für soziale Sicherung und Integration in Kooperation mit dem ärztlichen Dienst/Gesundheitsamt).

- Der Umzug ist aus gesundheitlichen bzw. dringenden persönlichen Gründen erforderlich, beispielsweise durch
 - Bedrohung durch den Partner,
 - Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft,
 - Familienzuwachs,
 - bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kleinkindes,
 - Umzug an den Ort besonderer medizinischer Behandlung
 - die persönliche Pflege eines nahen Angehörigen oder
 - Trennung/Scheidung.

Soweit gesundheitliche Gründe für einen Umzugswunsch angeführt werden, kann im **§ 50 II** der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit/im **§ 50 XII** das Gesundheitsamt um Beurteilung der Erforderlichkeit gebeten werden. Bei einer "dringenden persönlichen Situation" als Umzugsgrund kann die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10 (**Organisationsziffer 50/41**) eingeschaltet werden.

- Der Umzug ist erforderlich, weil die Räumung unmittelbar bevorsteht.
- Der Umzug wurde durch die Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration veranlasst (**vgl. z.B. Ziffer 12**).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Nicht erforderlich ist ein Wohnungswechsel insbesondere dann, wenn

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder, Wohnumgebung besteht,
- pauschal mit besseren Chancen bei der Arbeitssuche argumentiert wird, ohne das eine Arbeitsaufnahme nachgewiesen wird oder
- Streitigkeiten mit den Nachbarn vorliegen.

Eine tatsächlich kleinere Wohnung, die die Richtwerte für eine angemessene Wohnungsgröße unterschreitet (vgl. Ziffer 6) begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Ausnahme: Überbelegung im Sinne von Ziffer 8.2. Findet dennoch ein Umzug statt, können auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen werden.

13.3 Zusicherung

Bevor der Antragsteller einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll er die Zusicherung der Wegzugsgemeinde zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Das Zusicherungserfordernis hat allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Dem Antragsteller wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Streitigkeiten über die Angemessenheit und der Folgekosten sollen vorgebeugt werden.

Die Zusicherung muss daher sowohl

- die Zustimmung zum eigentlichen Umzug im Hinblick auf die Anerkennung von Unterkunftskosten für eine konkret bezeichnete neue Wohnung beinhalten als auch
- den Umfang (Grund und Höhe) der zu übernehmenden Wohnraumbeschaffungs- und Umzugskosten festlegen (vgl. Ziffer 14).

Eine fehlende Zusicherung führt nicht automatisch zum Wegfall der Ansprüche auf Übernahme von angemessenen Kosten der Unterkunft (vgl. Ziffer 13.5).

Es besteht eine Verpflichtung zur Abgabe einer Zusicherung, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Der Antragsteller hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Die Zusicherung bindet den Leistungsträger am Zuzugsort. Das gilt auch dann, wenn

- dieser im Innenverhältnis der Erteilung der Zusicherung widersprochen hat (Beteiligungs- und kein Einvernehmungserfordernis) oder
- dessen Beteiligung nicht (ordnungsgemäß) erfolgt ist (folgt aus einem Umkehrschluss aus § 40 Absatz 3 Nr. 4 SGB X bzw. § 41 Absatz 1 Nr. 5 SGB X).

13.4 Rechtsfolgen eines nicht erforderlichen Wohnungswechsels

Im Bereich des SGB II gilt, dass bei einem nicht erforderlichen Umzug in eine Wohnung mit angemessenen Kosten, höchstens die angemessenen Kosten der alten Wohnung übernommen werden können. War die vorherige Wohnung zu teuer, kommt die Übernahme der Kosten in Höhe des Mietrichtwertes für Neuanmietung in Betracht. Die gilt zeitlich unbegrenzt.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen Angemessenheitsgrenze entgegenzuwirken (Sonderregelung nach § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II; vgl. Ziffer 13.5, Fußnote zur Entscheidungstabelle).

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Im SGB XII ist abweichend zu verfahren. Hier gilt, dass auch dann die Kosten bis zur Höhe einer in diesem Fall grundsätzlich angemessenen Wohnung übernommen werden können, wenn die alte Wohnung günstiger war.

Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten können nicht übernommen werden.

13.5 Entscheidungstabelle

Die unterschiedlichen Fall- und Entscheidungskonstellationen bei einem Wohnungswechsel im Hinblick auf die Frage der

- Erforderlichkeit,
- Zusicherung,
- Angemessenheit der laufenden Kosten (Miete, Betriebskosten usw.) und
- Übernahmefähigkeit der Folgekosten (Ziffer 14)

werden in der nachfolgenden Entscheidungstabelle differenziert dargestellt. Zur Ermittlung der für die Entscheidung maßgeblichen Ausgangslage dient nachfolgendes Frage-/Antwortschema:

- E = Ist der Wohnungswechsel dem Grunde nach erforderlich? ja/nein
 EW= Ist der Wohnungswechsel für die konkret vom Antragsteller zur Anmietung beabsichtigte Wohnung erforderlich? ja/nein
 Z = Wurde vor Umzug/Anmietung eine Zusicherung erteilt? ja/nein
 A = Sind die Unterkunftskosten für die neue Wohnung angemessen? ja/nein
 K = In welchem Umfang sind die Unterkunftskosten zu übernehmen?
 Antwortmöglichkeiten: s. Entscheidungstabelle
 F = Ist die Übernahme von Folgekosten (Wohnungsbeschaffungskosten- und Umzugskosten gemäß Ziffer 14) weiter zu prüfen? ja/nein - Bei "nein" ist die Übernahme von Folgekosten grundsätzlich abzulehnen.

Ausgangslage (leistungsrechtliche Voraussetzungen)				Rechtsfolge	
<u>E</u>	<u>EW</u>	<u>Z</u>	<u>A</u>	<u>K</u>	<u>F</u>
ja	ja	ja	ja	tatsächliche Kosten gemäß Zusicherung	ja
ja	ja	ja	nein	angemessene Kosten, sofern nicht höhere Kosten zugesichert wurden	ja
ja	ja	nein	ja	tatsächliche Kosten (da angemessen)	ja
ja	nein	nein	ja	tatsächliche Kosten jedoch nur soweit angemessen *	nein
ja	nein	nein	nein	angemessene Kosten*	nein
nein	nein	nein	nein	angemessene Kosten *	nein
nein	nein	nein	ja	angemessene Kosten *	nein

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- *) Sonderregelung nach § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II ist zu beachten:
Angemessene Kosten, jedoch maximal in Höhe der vor dem Wohnungswechsel zu tragenden Aufwendungen

13.6 Örtliche Zuständigkeit und Beteiligung der Zuzugsgemeinde

Bei Umzügen in andere Gemeinden wird die Erforderlichkeit des Umzuges und die Angemessenheit der mit dem Umzug verbundenen Aufwendungen von der Wegzugs-ARGE/-gemeinde festgestellt.

Bei den Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist für die Frage der Zuständigkeit grundsätzlich der Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs maßgeblich. Weitere Anmerkungen: **vgl. Ziffer 14.2 bis 14.8**

Bei Umzug in eine andere Gemeinde ist die Zuzugsgemeinde zu beteiligen (§ 22 Absatz 2 Satz 2 SGB II). **Das gilt bereits bei Erteilung der Zusicherung nach Ziffer 13.4 .** Im **SGB XII** ist eine entsprechende **gesetzliche** Regelung nicht vorhanden. Soweit die Leistungsstellen des Amtes für soziale Sicherung und Integration handlungsleitend sind, ist eine Zuzugsgemeinde zu beteiligen.

14. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

14.1 Allgemeines

Liegen die leistungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnungswechsel vor (insbesondere Erforderlichkeit; vgl. Ziffer 13), ist die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowohl

- bei laufendem Bezug von Arbeitslosengeld II (SGB II)/Leistungen nach dem dritten und vierten Kapitel des SGB XII als auch dann zu prüfen, wenn
- der laufende Lebensunterhalt zwar gedeckt werden kann, die vorgenannten Kosten jedoch nicht (vgl. Ziffer 14.9).

Die Prüfung, ob und in welchem Umfang die Kosten -unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit- übernommen werden können, richtet sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls.

Für die am häufigsten anfallenden Kostenarten sind die Bearbeitungshinweise nach Ziffer 14.2 bis 14.8 zu beachten. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Im Einzelfall ist daher die Übernahme weiterer unabweisbarer Kosten im angemessenen Umfang möglich (Internetrecherchen, Telefonate, Wohnungsanzeigen, Besichtigungsfahrten, Zeitungen).

Bei den Kosten handelt es sich um Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten im Sinne von § 22 Absatz 3 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 7. Bei Ziffer 14.6 (Renovierungskosten) sind die dort genannten abweichenden Rechtsgrundlagen zu beachten (§ 20 bzw. § 22 SGB II/§ 28 bzw. § 29 SGB XII).

Zur Frage der Zuständigkeit: vgl. Ziffer 13.6 und Hinweise bei den Ziffern 14.2 bis 14.8.

14.2 Kautionsleistung

Die Sicherstellung einer Kautionsleistung gehört zu den Wohnraumbeschaffungskosten. Automatisch muss allerdings kein Mieter bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietkaution zahlen. Eine derartige Mietsicherheit muss ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden.

Wird keine Kautionsleistung gestellt, kann das Mietverhältnis gekündigt werden.

Die Höhe der Mietkaution kann ausgehandelt werden. Es gibt jedoch eine absolute Obergrenze: Mehr als drei Monatsmieten ohne Vorauszahlungen für Betriebskosten (Nettokaltmiete) darf der Vermieter nicht fordern (§ 551 BGB).

Ausnahme: Will der Mieter seine Wohnung behindertengerecht ausbauen, kann der Vermieter für die späteren Rückbaukosten eine zusätzliche Sicherheit verlangen (§ 554a Absatz 2 BGB).

Der Mieter ist zur Zahlung in drei gleichen Raten berechtigt; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten. Der Beginn des Mietverhältnisses richtet sich nach der vertraglich geregelten Überlassung der Mietsache.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Im Rahmen der Bewilligung von Wohnraumbeschaffungs- und Umzugskosten ist eine Kautionsforderung bei einer erforderlichen Neuanmietung im Regelfall bargeldlos durch Ausstellung einer Bürgschaft in Form einer auf

- drei Jahre befristeten Garantieerklärung (Kautionsgarantie)

zu erfüllen. Eine Geldleistung kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Anträge auf Verlängerung können bereits sechs Monate vor Ablauf der Garantieerklärung durch den Vermieter oder Mieter gestellt werden.

Bei beabsichtigter Anmietung einer Wohnung der Städtischen Wohnungsgesellschaft ist die Kautionsgarantie bereits bei Vorlage eines Mietvorvertrages auszustellen. Eine Unterschreitung der Mindestlaufzeit von drei Jahren ist -ohne Ausnahme- nicht möglich.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann auf Antrag eine Barkaution als Darlehen gewährt werden, wenn

- die Unterkunftskosten angemessen sind,
- keine Maklerprovision angefallen ist.

Bei Antragstellung ist der Leistungsberechtigte auf die Darlehensbedingungen hinzuweisen. Die Kaution inkl. Zinsen ist an den Darlehensgeber abzutreten. Das Darlehen ist durch Darlehensbescheid, der neben der Zahlungshöhe auch die Nebenbestimmungen (Abtretung, Fälligkeit etc.) regelt, zu gewähren.

Die Darlehen sind bei der Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/13-20**) zu erfassen. Die Leistungsstellen der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration melden entsprechende Darlehen nach dort.

Das Mietkautionsdarlehen ist kein Darlehen (z.B. im Sinne des § 23 Absatz 1 SGB II) zu dessen Tilgung eine monatliche Aufrechnung statthaft wäre.

Zuständig für die Gewährung von Leistungen für eine Kaution ist bei Umzug in den Zuständigkeitsbereich einer anderen ARGE/in eine andere Gemeinde die Zuzugs-ARGE/-gemeinde.

Sofern ein Vermieter eine Kautionsgarantie abfordert, ist folgendes zu beachten:

- Die Angelegenheit ist als Sofortsache zu bearbeiten.
- Soweit die Forderung nicht unmittelbar nach Aktenlage bzw. aufgrund der bisher vorliegenden Angaben des Vermieters sofort beglichen werden kann, ist dem Vermieter spätestens nach vierzehn Tagen eine Eingangsbestätigung zu übersenden und zu bitten, geeignete Unterlagen über
 - Forderungshöhe
 - Grund der Forderung
 - sonstige im Einzelfall erforderlich erscheinende Nachweisezu übersenden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Die Kautionsgarantie erlischt in dem Umfang, in dem sie in Anspruch genommen wurde.

Der Vermieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions zur Verrechnung für sämtliche noch bestehende Ansprüche wie z.B.

- rückständige Nettokaltmieten
- Betriebskosten
- Renovierungskosten

verwenden. Auch bei laufenden Mietverhältnissen kann die Mietkaution vom Vermieter für die Begleichung unbestrittener oder titulierter (also rechtskräftig festgestellter) Forderungen gegen den Mieter verwendet werden. Ihm erwächst dadurch ein einklagbarer Anspruch gegen den Mieter auf Wiederauffüllung der Kautions. Ein Kündigungsrecht des Vermieters besteht jedoch in diesen Fällen nicht, so dass eine Wiederauffüllung durch den Leistungsträger nicht in Betracht kommt (vgl. unten).

Bei Sozialwohnungen ist die Verwendung der Kautionsleistung gesetzlich eingeschränkt (§ 9 Absatz 5 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 551 BGB). Vermieter von Sozialwohnungen dürfen eine Kautions nur verlangen, wenn diese dazu bestimmt ist,

- Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder
- nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen

zu sichern. Dies muss aus dem Vertragstext deutlich werden. Das Mietausfallwagnis ist bereits mit zwei Prozent in der Miete enthalten (vgl. Ziffer 11.1). Eine Aufrechnung mit Mietrückständen ist daher nicht zulässig. Falls unklar ist, ob es sich um eine Sozialwohnung handelt, ist mit dem Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (Organisationsziffer 64/21) Kontakt aufzunehmen (vgl. eingeschränkte Verwendung der Kautionsgarantie).

Wird die Kautionsgarantie (Bürgschaft, zivilrechtliche Forderung) durch den Vermieter beansprucht, erwächst der ARGE/dem Amt für soziale Sicherung und Integration als bürgender Leistungsträger (§ 774 BGB) ein Bürgenregressanspruch gegen den Mieter. Dieser Anspruch ist gegenüber dem Mieter/Antragsteller durchzusetzen. Der Antragsteller ist formlos über die Auszahlung einer Geldleistung aus der Kautionsgarantie zu informieren und zur Rückzahlung aufzufordern.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Sofern die Auszahlung an den Vermieter ganz oder teilweise abgelehnt werden muss, kann damit gerechnet werden, dass der Vermieter ein

- Mahn- und Klageverfahren

einleitet. Da hier u.a. besondere Fristen zu beachten sind, sind diese Angelegenheiten ebenfalls unbedingt als Sofortsache zu behandeln.

Im Bereich des **SGB XII** ist unverzüglich, d.h. am Tag des Posteinganges in der Leistungsstelle die Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/13.20**) einzuschalten (Übersendung der Leistungsakte per Boten). Für das **SGB II** regelt die ARGE das ablauforganisatorische Verfahren in eigener Zuständigkeit.

Zu beachten ist, dass die Gewährung einer Kautionsgarantie vor Einzug auf der Grundlage von § 22 Absatz 3 Satz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 7 SGB XII als Wohnraumbeschaffungskosten erfolgt. Die Gewährung einer Kautionsgarantie für eine bereits bezogene Wohnung gehört nicht dazu. Sie ist ggfs. auf der Grundlage von § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 SGB XII als laufende Kosten der Unterkunft zu bewilligen. Dieser Unterschied ist insbesondere relevant, wenn Forderungen aus der Kautionsgarantie zahlbar gemacht werden sollen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter, wenn er keine Ansprüche mehr gegenüber dem Mieter hat, den Kautionsbetrag **-soweit beispielsweise vom Antragsteller ggfs. vor Hilfebezug bar gezahlt-** mit den zwischenzeitlich angefallenen Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen.

14.3 Genossenschaftsanteile

Die von den Wohnungsgenossenschaften geforderten Entgelte zum Erwerb einer Mitgliedschaft (Geschäfts- oder Genossenschaftsanteile, Eintrittsgeld) sind bei einem erforderlichen Wohnungswechsel als Darlehen zu übernehmen.

Die Entscheidung, ob ein Darlehen gewährt werden kann, trifft die jeweils fallführende Leistungsstelle in der ARGE/im Amt für soziale Sicherung und Integration in der Regel zeitgleich mit Zustimmung zur Anmietung einer Genossenschaftswohnung.

Die Abwicklung der Darlehensgewährung erfolgt durch die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Alle 10 (**Organisationsziffer 50/41**).

Bei der Zusammenarbeit zwischen der Zentralen Fachstelle und den Leistungsstellen der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration ist folgendes zu beachten:

- Nach Zustimmung zur Neuanmietung übersendet die Leistungsstelle der Zentralen Fachstelle einen Antrag auf Übernahme der Anteile zusammen mit einer schriftlichen Zusage der Genossenschaft, den Antragsteller aufzunehmen und eine konkrete Wohnung an diesen zu vergeben. Aus der Zusage der Genossenschaft müssen gleichzeitig die weiteren Einzelheiten zum Erwerb der Anteile hervorgehen (z.B. Höhe der zu erwerbenden Anteile, Zahlungsmodalitäten).
- Eine Kopie des Leistungsbescheides oder des Mietvertrages ist nicht erforderlich.
- Eine sofortige Weiterleitung der Unterlagen an die Zentrale Fachstelle - möglichst per FAX- ist von der Leistungsstelle sicherzustellen.
- Die Zentrale Fachstelle lädt den Antragsteller ein, um alle weiteren erforderlichen Schritte zu besprechen (z.B. **Vorbereitung des Darlehensbescheides**) und überweist die Geldleistung zum Erwerb der Anteile direkt an die Genossenschaft.
- Die Leistungsstelle erhält eine Durchschrift des Darlehens**bescheides** mit der Bitte, der Zentralen Fachstelle die Beendigung des Leistungsbezuges mitzuteilen. Bei Leistungseinstellung leitet die Zentrale Fachstelle das Verfahren zur Rückzahlung des Darlehens ein.
- Die Zentrale Fachstelle stellt über eine jährliche Sammelmeldung sicher, dass alle zu gewährenden Darlehen in der Darlehensdatei der Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/13-20**) erfasst werden.

Da für Genossenschaftswohnungen das normale Mietrecht gilt, kann zusätzlich eine Kautionsleistung (**vgl. Ziffer 14.2**) vereinbart werden.

Die Rückforderung des gewährten Darlehens wird von der Zentralen Fachstelle veranlasst. Die Tilgung aus einem laufenden Leistungsanspruch ist nicht möglich. Im Darlehens**bescheid** wird geregelt, dass das Darlehen grundsätzlich ein Jahr nach Beendigung des Leistungsbezuges zur Rückzahlung fällig wird.

Zuständig für die Übernahme von Genossenschaftsanteilen ist bei Umzug in den Zuständigkeitsbereich einer anderen ARGE/in eine andere Gemeinde die Wegzugs-ARGE/-gemeinde.

14.4 Maklerprovision

Eine Maklerprovision ist nur dann zu übernehmen, wenn

- im Einzelfall bei einer besonderen sozialen Problemlage und
- nach vergeblicher Wohnungssuche festgestellt wird,

dass eine Wohnung ohne Makler nicht gefunden werden kann. In diesem Zusammenhang wird eine vergebliche Wohnungssuche von der Zentralen Fachstelle des vom Amt für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10 (Organisationsziffer 50/41) bescheinigt. Ein genereller Anspruch auf die Übernahme einer Maklerprovision besteht ausdrücklich nicht.

Soweit nicht zusätzlich zum Leistungsbezug eine besondere soziale Problemlage erkennbar ist, die die Antragsteller bei der Wohnungssuche nachhaltig beeinträchtigt, ist davon auszugehen, dass eine Wohnung ohne Makler angemietet werden kann.

Die Maklerprovision darf höchstens zwei Monatsmieten betragen, ohne Vorauszahlung für die Betriebskosten (Nettokaltmiete), plus Mehrwertsteuer. Mieter müssen den Makler aber nur bezahlen, wenn

- Mieter und Makler einen so genannten Maklervertrag abgeschlossen haben, in dem die Tätigkeit des Wohnungsvermittlers und dessen Provision vereinbart wird,
- der Makler eine Mietwohnung nachgewiesen oder vermittelt hat,
- der Mietvertrag über die vermittelte Wohnung oder nachgewiesene Wohnung auch tatsächlich abgeschlossen worden ist.

Maklerprovision gibt es also nur, wenn der Makler erfolgreich gearbeitet hat.

Trotz Maklervertrag, Maklertätigkeit und Abschluss des Mietvertrages bekommt der Makler keine Provision, wenn

- durch den abgeschlossenen Mietvertrag lediglich das laufende Mietverhältnis fortgesetzt oder verlängert oder erneuert wird,
- die vermittelte Wohnung eine Sozialwohnung oder sonstige preisgebundene Wohnung ist,
- der Wohnungsvermittler gleichzeitig Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist oder
- Wohnungsvermittler und Eigentümer, Verwalter oder Eigentümer der Wohnung rechtlich oder wirtschaftlich eng miteinander verflochten sind.

Die Übernahme der Maklerprovision ist grundsätzlich unter Angabe des angemessenen Mietbetrages bei Neuанmietung (vgl. Ziffer 7.3) zu bescheinigen (Zusicherung).

Zuständig für die Übernahme von Maklerprovisionen ist bei Umzug in den Zuständigkeitsbereich einer anderen ARGE/in eine andere Gemeinde die Wegzugs-ARGE/-gemeinde.

14.5 Umzugskosten

Es ist davon auszugehen, dass ein Umzug -wie in weiten Bevölkerungskreisen allgemein üblich und in unteren Einkommensgruppen die Regel-

- in Eigenregie

mit Hilfe von Verwandten, Freunden und/oder Nachbarn durchgeführt wird. Daher kommt die Übernahme der Kosten für

- die Anmietung eines
 - angemessenen Transportfahrzeuges (einschl. Benzinkosten) und der
 - notwendigen Umzugskartons,
- eines Verpflegungsaufwandes für die Umzugshelfer aus dem Verwandten- und Freundeskreis von bis zu 50 Euro,
- die Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Entsorgung oder die kostenlose Abholung z.B. durch gemeinnützige Einrichtungen in Betracht kommt,
- eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen oder
- sonstige im Einzelfall notwendige und angemessene Kosten

in Betracht. Die voraussichtlich bei einem Umzug entstehenden Kosten sind vor dem Umzug von den Antragstellern in geeigneter Form anzugeben und -soweit möglich- zu belegen. Soweit die entsprechende Leistung von gewerblichen Unternehmen zu unterschiedlichen Preisen angeboten wird, sind zur Beurteilung der angemessenen Kosten und der Auswahl des wirtschaftlichsten Preises drei Kostenvoranschläge vorzulegen (insbesondere bei Anmietung eines Transportfahrzeuges).

In besonders gelagerten Fällen, in denen die übliche Unterstützung aus dem Verwandten- und Freundeskreis nachvollziehbar nicht unentgeltlich in Anspruch genommen werden kann, kann die Übernahme der Kosten für

- Umzugshelfer von bis zu 15,30 Euro je Helfer (insgesamt für den jeweiligen Umzug)

in Betracht kommen (Nachbarschaftshilfe). Insgesamt jedoch -in Abhängigkeit von der Anzahl der vom Umzug betroffenen hilfebedürftigen Haushaltsmitglieder und dem Umfang des zu transportierenden Hausrates- höchstens zehn Helfer (insgesamt also bis zu 153 Euro). Die volle Anzahl der Helfer soll im Regelfall erst bei Umzügen von mehr als fünf Personen erreicht werden.

Kann in einem eng auszulegenden Ausnahmefall der Umzug glaubhaft nicht in Eigenregie durchgeführt werden, können auch Kosten für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Ein Ausnahmefall kann immer dann angenommen werden, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für die Nutzung eines Umzugsunternehmens vorliegt, von dem sich auch ein Bürger,

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- der keine Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem SGB II/SGB XII bezieht und
- in einer mit einem Transferleistungsbezieher vergleichbaren Einkommenssituation lebt,

leiten lassen würde (z.B. bei einer vereinsamten hochaltrigen Person ohne Angehörige, die in enger Abstimmung mit dem betreuenden Sozialdienst in eine barrierefreie Wohnung umzieht). In Wohnungsnotfällen bescheinigt die Zentrale Fachstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10 (**Organisationsziffer 50/41**) die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Umzugsunternehmens. Zur Beurteilung der angemessenen Kosten sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Zuständig für die Gewährung von Umzugskosten ist bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich einer anderen ARGE/in eine andere Gemeinde die Wegzugs-ARGE/-gemeinde.

Gerade ältere oder behinderte Menschen haben häufig Schwierigkeiten einen Umzug zu bewältigen. Um auch in diesen Fällen Hilfe anbieten zu können, hat die Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen ein Umzugsmanagement (**Organisationsziffer 64/24**) eingerichtet.

14.6 Renovierungskosten

Bei einem Umzug stellt sich regelmäßig die Frage nach einer notwendigen und angemessenen Renovierung

- der neu anzumietenden Wohnung (Einzugsrenovierung) und/oder
- der bisher bewohnten Wohnung (Auszugsrenovierung).

Notwendig und angemessen im leistungsrechtlichen Sinne ist eine Renovierung in Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel in der Regel immer dann, wenn sie

- die Wohnung bei Einzug laut Mietvertrag unrenoviert übergeben wird oder eine Renovierung bei Auszug mietvertraglich wirksam vereinbart ist (Schuldverpflichtung),
- der Zustand der Wohnung im Hinblick auf Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung tatsächlich eine Renovierung erfordert und
- der Renovierungsbedarf zum Zeitpunkt des Ein- oder Auszuges den Umfang für kleinere Schönheitsreparaturen übersteigt (Beachte: Der Bedarf für kleinere Schönheitsreparaturen, die mit ein wenig Farbe, Kleister einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können, ist bereits über den Regelsatz abgedeckt! Abgrenzung Reparaturkosten: vgl. Ziffer 11.1).

Eine im Rahmen des Leistungsbezuges zu finanzierende Renovierung muss dazu dienen, die Bewohnbarkeit der Unterkunft im Sinne der allgemeinen Standards für eine Wohnung im unteren Segment herzustellen. In diesen Fällen gehört die Einzugs- und Auszugsrenovierung zu den tatsächlichen Unterkunfts-kosten und ist gemäß § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 SGB XII zu übernehmen.

Eine unabhängig vom Abnutzungsgrad seitens des Vermieters geforderte bzw. mietvertraglich vereinbarte Auszugsrenovierung ist unzulässig. Eine Kostenübernahme ist auch hier nur möglich, wenn der Zustand der Wohnung eine Renovierung erfordert.

Einige Wohnungsgenossenschaften übergeben grundsätzlich nur renovierte Wohnungen.

Bei einer Neuanmietung ist es zumutbar, den Antragsteller auf eine renovierte Wohnung zu verweisen und die Kosten für die Einzugsrenovierung abzulehnen, wenn eine gleichwertige renovierte Wohnung zur Verfügung steht. Allerdings ist dabei zu beachten, dass in Düsseldorf u.a. aufgrund der hohen Nachfrage nach günstigen Wohnungen, diese häufig unrenoviert übergeben werden.

Die Rundverfügung 50 II 4 Einmalige Bedarfe findet zur Umsetzung des Renovierungsbedarfs entsprechende Anwendung (z.B. Eigenregie, Nutzung von Renovierungspauschalen). Das gilt ausdrücklich nicht für die dort genannte Rechtsgrundlage § 23 SGB II/§ 31 SGB XII.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Entscheidungstabelle zur Renovierung:

Notwendiger Bedarf/ Rechtsgrundlage	Bewilligung	Zuständigkeit bei Entstehung des Bedarfs
Einzugsrenovierung § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 1 SGB XII	ja, unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen	in der Regel Zuzugs- ARGE/-gemeinde
kleinere Schönheitsrenovierung § 20 SGB II/§ 28 SGB XII	keine Bewilligung, da bereits in der Regelsatzleistung enthalten	zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
größere Schönheitsrenovierung § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 1 SGB XII	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Auszugsrenovierung § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 1 SGB XII	ja, unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen	in der Regel Wegzugs- ARGE/-gemeinde

In den meisten Mietverträgen ist vorgesehen, dass „Klein- oder Schönheitsreparaturen bzw. -renovierungen“ jeweils vom Mieter unmittelbar zu finanzieren sind (Beispielsweise Einzelreparatur bis zu 75 Euro, Jahresgesamtbetrag für alle Reparaturen bis 300 Euro).

Soweit die Verantwortung für die Durchführung rechtswirksam auf den Mieter übertragen wurde, sind die angemessenen Aufwendungen der Antragsteller als Unterkunftskosten (§ 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 Absatz 1 SGB XII) zu übernehmen.

Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge sind im Rahmen der Mietrichtwerte zu übernehmen. Insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für „Instandhaltung und Reparatur“ in Abzug zu bringen.

Es ist in der Regel zumutbar, die Arbeiten in Eigenregie ohne Hinzuziehung eines gewerblichen Fachbetriebes durchzuführen. Der Vermieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Durchführung über einen Fachbetrieb.

Starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen sind unwirksam. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Antragsteller im Rahmen seiner Selbsthilfe.

14.7 Erstherrichtung der Wohnung

Bei einem erforderlichen Umzug können **zusätzlich zu den in Ziffer 14.2 bis 14.6 genannten Bedarfslagen** ursächlich durch den Wohnungswechsel weitere Bedarfe auftreten, die bei Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht entstanden wären. Diese Bedarfe entstehen bei der erstmaligen Herrichtung einer **neuen** Wohnung. Ausdrücklich nicht gemeint sind

- Reparatur- und Instandhaltungskosten oder
- eine unabhängig vom Umzug ohnehin erforderliche Ersatzbeschaffung nach langjähriger Nutzung,

die über den Regelsatz abgedeckt sind.

Der Umgang mit diesen Bedarfen wird an dieser Stelle erläutert, da sie im engen Zusammenhang mit dem Themenkomplex "Unterkunft" stehen.

Beispiele für Leistungen zur Erstherrichtung gemäß § 22 Absatz 3 SGB II/ § 29 Absatz 1 SGB XII (Einmalige Bedarfe!):

- Anpassung von vorhandenen Gardinen, Vorhängen und Beleuchtungskörpern
- Bodenbelag (in der Regel PVC-Bodenbelag - aber auch nur dann, wenn nicht bereits in der neuen Wohnung vorhanden; Teppichboden nur sofern Kleinkinder im Haushalt leben und der Boden fußkalt ist)
- Anschlusskosten (z.B. E-Herd mit Starkstromanschluss, soweit Anschluss nur durch den Rückgriff auf gewerbliche Fachkräfte möglich)
- Ersatz oder Anpassung von aufgrund der baulichen Gegebenheiten der neuen Wohnung nicht mehr verwendbarem Mobiliar (z.B. Umbau einzelner Teile einer Kücheneinrichtung, die nicht in die neue Küche passen)

Die Rundverfügung 50 II 4 Einmalige Bedarfe findet entsprechende Anwendung (z.B. Verfahren Möbelbörsen). Soweit Anhaltspunkte für die Höhe und/oder den Umfang der zu bewilligenden Leistungen nicht der vorgenannten Rundverfügung entnommen werden kann, sind bei größerem Aufwand drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Zuständig für die Gewährung von Leistungen für die Erstherrichtung der Wohnung ist der Träger, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich die herzurichtende Wohnung liegt (Bei einem Wechsel des gewöhnlichen Aufenthalts ist der Leistungsträger zuständig, in dessen Bereich der Antragsteller in dem Zeitpunkt seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, in dem der Anspruch auf Leistung entsteht).

14.8 Doppelte Mietzahlung

Soweit bei einem erforderlichen Wohnungswechsel parallel Mietzahlungen für die alte und neue Wohnung zu zahlen sind, ist zu prüfen, ob diese auf der Grundlage von § 22 Absatz 3 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 7 SGB XII übernommen werden können (Ermessensentscheidung). **Entsprechendes gilt ausdrücklich auch für die Prüfung einer Übernahme von Nutzungsgebühren für Notunterkünfte.**

Es müssen kumulativ mindestens folgende Voraussetzungen gegeben sein:

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Aufforderung zum Umzug und/oder Erforderlichkeit des Umzuges,
- vorherige Zustimmung des zuständigen Sozialleistungsträgers (örtlich zuständige ARGE, Optionskommune, Sozialhilfeträger usw.) zur Anmietung der neuen Wohnung,
- die Anmietung einer bestimmten neuen Wohnung zum konkreten Zeitpunkt ist erforderlich,
- nachgewiesene Bemühungen des Antragstellers, alles ihm Mögliche und Zumutbare getan zu haben, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten (Nachmietersuche),

Wenn nach eingehender Prüfung der o.a. Kriterien festzustellen ist, dass im Einzelfall die Übernahme doppelter Mietzahlungen erforderlich und angemessen ist, sind diese zu übernehmen. Im Regelfall soll darauf hingewirkt werden, dass maximal für einen Monat doppelte Mietzahlungen erforderlich werden. Im Ausnahmefall können doppelte Mietzahlungen bis zu drei Monaten übernommen werden. Sofern für die bisherige Wohnung ein Zeitmietvertrag besteht, ist zu klären, für welchen Zeitraum dieser noch zu erfüllen ist, da hier grundsätzlich nicht die dreimonatige Kündigungsfrist gilt.

Im **SGB XII** ist folgende Besonderheit zu beachten:

Sofern bei einer Aufnahme in eine stationäre Einrichtung (in der Regel Pflege- oder Altenheim) und gleichzeitiger Aufgabe der Wohnung im Rahmen der Kündigungsfristen nach Aufnahme in die Einrichtung noch Mietzahlungen fällig werden, weil z.B. eine sofortige Kündigung nicht möglich war, können diese nicht nach dem dritten oder vierten Kapitel des SGB XII übernommen werden. Die noch anfallenden Mietzahlungen können lediglich als besondere Belastung bei der Einkommensberechnung für die stationäre Leistung berücksichtigt werden. Als besondere Belastung kann in der Regel eine Monatsmiete anerkannt werden.

Zuständig für die Gewährung der doppelten Mietzahlung ist bei einem Umzug in eine andere ARGE/andere Gemeinde die ARGE/die Gemeinde, in der sich der Antragsteller aufhält, in der Regel die Zuzugs-ARGE/-gemeinde.

14.9 Antragsteller ohne laufenden Leistungsanspruch

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten gemäß **Ziffer 14.2 bis 14.8** können auch dann übernommen werden, wenn keine laufenden Leistungen gewährt werden. Maßgeblich ist hier, dass der Antragsteller seinen laufenden Bedarf zuzüglich der vorgenannten Kosten nicht selbständig sicher stellen kann.

In diesem Falle kann das Einkommen berücksichtigt werden, das die Antragsteller innerhalb eines Zeitraums von bis zu sechs Monaten nach Ablauf des Monats erwerben, in dem über die Leistung entschieden worden ist (Antragsmonat zzgl. bis zu sechs Monate = maximal sieben Monate). Analoge Regelung nach § 23 Absatz 3 Satz 3 SGB II /§ 31 Absatz 2 SGB XII.

Für die Übernahme von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gilt entsprechendes (**vgl. Ziffern 11, 24**).

15. Wohnungsverlust

15.1 Vermieterkündigung

Haben Mieter und Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen (Normalfall), können Mieter diesen Mietvertrag ohne Angabe von Gründen kündigen (Zeitmiet-, Staffel-, Indexmietvertrag: **vgl. Ziffer 4.1**); Vermieter nicht. Sie benötigen einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund.

Wichtigster Grundsatz des sozialen Mietrechts und des Kündigungsschutzes für Wohnungsmieter ist: Grundlose Kündigungen des Vermieters sind unzulässig. Eine Vermieterkündigung kommt nur in Betracht bei schweren Verstößen des Mieters gegen den Mietvertrag, zum Beispiel Nichtzahlung der Miete oder ständig unpünktliche Mietzahlungen (**vgl. Ziffer 15.3**).

Dem vertragstreuen Mieter kann der Vermieter nur ausnahmsweise kündigen. Grundsätzlich nur dann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses geltend machen kann. Das sind folgende Fälle:

- Eigenbedarf, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst, einen Familienangehörigen oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person benötigt,
- Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Hauses oder der Eigentumswohnung gehindert wird und ihm hierdurch erhebliche Nachteile entstehen.

Ausgeschlossen sind immer willkürliche Kündigungen z.B.,

- um einen unliebsamen Mieter "zu bestrafen",
- weil die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen oder
- zum Zweck der Mieterhöhung (sogenannte Änderungskündigungen).

Hat der Vermieter einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wie "Eigenbedarf" oder "wirtschaftliche Verwertung", darf er nicht sofort kündigen. Er muss die gesetzlichen Kündigungsfristen beachten:

- drei Monate bei einer Wohndauer bis zu fünf Jahren,
- sechs Monate bei einer Wohndauer von mehr als fünf Jahren,
- neun Monate bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren.

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses bedarf.

Will der neue Eigentümer eine zu einer Eigentumswohnung umgewandelten Wohnung kündigen, gelten zusätzlich Kündigungssperrfristen von drei Jahren. Die Bundesländer haben die Möglichkeit, durch eine Verordnung Gemeinden zu bestimmen, in denen die Kündigungssperrfrist zehn Jahre beträgt. Die Kündigungssperrfristverordnung (KSpPVO) des Landes NRW ist zum 31.12.2006

außer Kraft getreten. Es gibt allerdings Übergangsfristen für bis zum 31.12.2006 veräußerte Wohnungen, die längstens bis zum 31.12.2009 gelten. Soweit sich in der Praxis Umwandlungsfälle ergeben, sollten daher die einzelfallbezogenen Umwandlungsfristen in Kooperation mit dem Mieterverein/ Interessenverband Mieterschutz ermittelt werden. Das gilt insbesondere dann, wenn die Antragsteller aus diesem Grunde einen Wohnungswechsel anstreben, der mit Folgekosten verbunden ist.

Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, darf der Vermieter die Räumung der Wohnung nicht "eigenmächtig" veranlassen, er muss vor Gericht auf Räumung klagen. In diesem Prozess wird die Vermieterkündigung auf ihre Berechtigung hin geprüft und Gegenrechte des Mieters berücksichtigt.

Das wichtigste Gegenrecht des Mieters ist das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel (vgl. Ziffer 15.2). Auch bei einer berechtigten Vermieterkündigung kann der Mieter wohnen bleiben, wenn er sich auf Härtegründe berufen kann, die schwerer wiegen als das Kündigungsinteresse des Vermieters.

Selbst wenn der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt ist, kann er Vollstreckungsschutz beantragen. Über den Umfang des Vollstreckungsschutzes entscheidet das Gericht. Der Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz kann zur Beratung hinzugezogen werden.

Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt nur für Wohnraummieter, nicht für Geschäftsraummietverhältnisse oder sonstige gewerbliche Mietverhältnisse.

Besonderheiten gibt es ebenfalls bei Untermietverhältnissen und in Jugend- oder Studentenwohnheimen, bei möblierten Zimmern. Aber auch in Einliegerwohnungen bzw. Zwei-Familienhäusern, in denen der Vermieter wohnt. In solchen Fällen darf der Vermieter auch kündigen, wenn er sich auf keinen der im Gesetz genannten Gründe berufen kann. Hier sollte auf jeden Fall der örtliche Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz zur Beratung hinzugezogen werden.

15.2 Sozialklausel

Gestützt auf die Sozialklausel, kann der Mieter auch einer an sich berechtigten Vermieterkündigung widersprechen, wenn die Kündigung für ihn eine Härte bedeuten würde. Die Sozialklausel ist keine Ausnahmeregelung im Gesetz, sie ist vielmehr das gleichwertige Gegenstück zur Kündigungsbefugnis des Vermieters.

Den wichtigsten Härtegrund nennt das Gesetz ausdrücklich: Fehlender Ersatzwohnraum. Hierauf kann sich der gekündigte Mieter berufen, wenn er keine neue Wohnung zu zumutbaren Bedingungen findet. Zumutbar ist eine neue Wohnung allerdings auch dann, wenn sie teurer ist, nicht im gleichen Wohnviertel liegt und nicht so groß ist wie die bisherige.

Neben fehlendem Ersatzwohnraum können folgende Härtegründe in Betracht kommen:

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- hohes Alter,
- Invalidität,
- Gebrechlichkeit,
- Schwangerschaft,
- Kinder,
- Schwierigkeiten bei Schul- oder Kindergartenwechsel,
- bevorstehendes Examen,
- geringes Einkommen,
- schwere Erkrankung oder
- lange Mietdauer.

Häufig sind mehrere dieser Härtegründe gleichzeitig gegeben. Dies erhöht die Erfolgsaussichten eines Mieterwiderspruchs gegen die Kündigung. So kommen zum Beispiel hohes Alter, Krankheit, lange Wohndauer und Schwierigkeiten, eine Ersatzwohnung zu finden, häufig zusammen. Gerade für diese Mieter ist die Sozialklausel von erheblicher Bedeutung.

Können sich Mieter und Vermieter über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einigen, muss das Gericht entscheiden. Das kann anordnen, dass das Mietverhältnis befristet oder unbefristet fortgesetzt wird. Voraussetzung ist, dass die Härtegründe, auf die sich der Mieter beruft, schwerer wiegen, als das Vermieterinteresse an der Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Widerspruch gegen die Vermieterkündigung muss schriftlich erklärt und eigenhändig unterschrieben werden. Das Widerspruchsschreiben muss der Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erhalten haben. Allerdings gilt diese Frist nur, wenn der Vermieter im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und die Frist hingewiesen hat.

Ansonsten kann der Mieter auch noch später - bis zum ersten gerichtlichen Termin des Räumungsrechtsstreits- der Kündigung widersprechen.

15.3 Mietschulden

Die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Mietrückständen (**Bruttowarmmiete**) droht, wenn der Mieter

- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Um **Obdachlosigkeit** zu vermeiden, können nach dem **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** Mietschulden übernommen werden.

Im **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** sollen die Geldleistungen in der Regel als Darlehen erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt. Soweit eine Mietschuldenübernahme nach dem **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** in Betracht kommt, ist eine Ermessensentscheidung -Darlehen oder Beihilfe- zu treffen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Für die Bearbeitung von Anträgen auf Mietschulden ist die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 10 (**Organisationsziffer 50/41**) zuständig.

Die Anträge sind als Sofortsache zu behandeln und unverzüglich nach dort zu senden.

Bei der Zusammenarbeit zwischen der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle und den Leistungsstellen in der ARGE/dem Amt für soziale Sicherung und Integration ist folgendes zu beachten:

- Der ARGE-Standort/die Leistungsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration
 - meldet sowohl dort bekannte Mietschulden als auch entsprechende Anträge auf Übernahme von Mietschulden an die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle; und
 - fügt eine Kopie des Arbeitslosengeld II-Antrages/des Sozialhilfeantrages und der **SGB II**-Horizontalübersicht/ein aktuelles **SGB XII**-ADV-Protokoll bei.
 - Soweit von der ARGE eine Sanktionierung nach § 31 Absatz 3 und 5 SGB II erfolgt ist, ist die Zentrale Fachstelle in geeigneter Form über die Einzelheiten zu unterrichten.
- Die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle
 - prüft die Mietschuldenangelegenheit in fachlicher Hinsicht,
 - trifft die Entscheidung der Übernahme/Ablehnung der Mietschulden einschließlich entsprechender Folgekosten (Rechtsanwaltskosten des Vermieters, Gerichtskosten, Gerichtsvollzieher usw.),
 - fertigt einen Bescheid mit Kopie für den zuständigen ARGE Standort/die zuständige Leistungsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration,
 - macht die Mietschulden bei positivem Bescheid zahlbar und
 - verfolgt die Tilgung bei darlehensweiser Gewährung
 - stellt über eine jährliche Sammelmeldung sicher, dass alle zu gewährenden Darlehen in der Darlehensdatei der Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/13-20**) erfasst werden.

Sofern Mietschulden in der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle bekannt werden, werden von dort die weiteren Schritte eingeleitet und ebenfalls die abschließende Bearbeitung übernommen. Bei noch nicht vorliegenden Arbeitslosengeld II-Anträgen/Sozialhilfeanträgen erfolgt die Antragsaufnahme ebenfalls dort. Rechtsgrundlage für die Übernahme von Mietschulden bilden § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII. Wobei die Leistungen im **SGB II** nur als Darlehen übernommen werden können. Im **SGB XII** ist eine Ermessensentscheidung -Darlehen oder Beihilfe- zu treffen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Zu beachten ist, dass die gewährten Darlehen im **SGB XII** mit der laufenden Hilfe aufgerechnet werden können (vgl. § 26 SGB XII). Im **SGB II** ist eine Tilgung grundsätzlich erst nach Beendigung des Leistungsbezuges möglich.

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

- **Laufende Leistungen:**

Schulden können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem **SGB II/SGB XII** Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf **SGB II/SGB XII**-Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.

In diesem Zusammenhang ist § 21 Satz 2 SGB XII zu beachten. Personen, die über das SGB II als Erwerbsfähige oder als Angehörige dem Grunde nach leistungsberechtigt sind, erhalten keine Leistungen nach dem SGB XII. Abweichend von diesem Grundsatz können Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne von § 9 SGB II sind, Leistungen nach § 34 SGB XII erhalten (vgl. **Ziffer 22.3**).

- **Zweck:**

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (vgl. **Ziffer 16**; Strom, Heizung) der Fall.

- **Gerechtfertigte Schuldenübernahme:**

Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle)

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: beispielsweise Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis).
- der Antragsteller nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat.
- eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht.

Die Kostenübernahme ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Mietrückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sind (Nachzahlung nach § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 SGB XII).

Auf die Möglichkeit der Antragstellung nach § 44 SGB X wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.

Einsatz von Schonvermögen:

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Absatz 2 Nr. 1 SGB II/§ 90 Absatz 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

Auf Rechtsfolgenseite räumt § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII Ermessen ein:

- Ermessen

Dem Leistungsträger wird ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszulegen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Gebundenes Ermessen

Droht Obdachlosigkeit hat der Leistungsträger nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Obdachlosigkeit droht.

Definition „drohende Obdachlosigkeit“:

Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Schulden die Obdachlosigkeit konkret und zeitnah drohen (beispielsweise Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Zu beachten ist, dass der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht nicht ausreicht.

Information bei Räumungsklage:

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3a, § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB).

Der **SGB II/SGB XII**-Träger wird tätig, wenn ein Antragsteller von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des **SGB II-Trägers** aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragerfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Absatz 5 SGB II vorauszusetzen ist. Anders im **SGB XII**: Hier reicht das Bekanntwerden der Hilfebedürftigkeit aus.

Mietschulden bei Studierenden, Auszubildenden oder Schülern:

Bei Studierenden, Auszubildenden oder Schülern, deren Ausbildung nach dem BAföG oder dem SGB III (dem Grunde) nach förderungsfähig ist und die

- aufgrund von § 7 Absatz 5 Satz 1 von Leistungen nach dem SGB II ausgeschlossen sind und die auch nicht unter die Härtefallregelung nach § 7 Absatz 5 Satz 2 SGB II fallen oder
- einen Miet- und Heizkostenzuschuss nach § 22 Absatz 7 SGB II erhalten (vgl. **Ziffer 22.2**)

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

kann die darlehensweise Gewährung von Mietschulden nach § 34 SGB XII geprüft werden. Soweit allerdings bereits laufende Leistungen nach

- der Härtefallregelung (§ 7 Absatz 5 SGB II) oder
- § 7 Absatz 6 SGB II (besondere Fallgruppen)

im SGB II bereits erbracht werden, erfolgt die Prüfung nach § 22 Absatz 5 SGB II.

16. Sonstige vergleichbare Notlage

Neben der Übernahme von Mietrückständen (vgl. Ziffer 15.3) können im Rahmen von § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII Schulden übernommen werden, wenn dies in besonderen Notlagen gerechtfertigt ist.

Dabei muss es sich um eine Notlage handeln, die mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichbar ist. Als vergleichbare Notlage ist insbesondere die Sperrung der Energieversorgung aufgrund von Zahlungsrückständen denkbar (Haushaltsenergie („Stromkosten“) und/oder Heizenergie (vgl. Ziffer 24; Gas, Nachtstrom, Fernwärme, ggfs. im Ausnahmefall Haushaltsstrom). Eine Schuldenübernahme ist daher grundsätzlich möglich und notwendig, soweit

- die Voraussetzungen des § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII vorliegen und
- die zukünftigen Vorauszahlungen aus laufenden Leistungen nach dem SGB unmittelbar sichergestellt werden.

Zu den weiteren Voraussetzungen sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Die Hinweise bei Ziffer 15.3 gelten entsprechend: laufende Leistungen, Zweck, gerechtfertigte Schuldenübernahme: vgl. insbesondere Hinweise zu Missbrauch, Einsatz Schonvermögen, Ermessensausübung.

§ 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII ist bei Energieschulden allerdings nur anwendbar, wenn der Rückstand

- vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden ist (Altschulden).
- während des laufenden Leistungsbezuges entstanden ist und die Energieversorgung bereits eingestellt wurde.

Bei der Ermessensausübung im Hinblick auf eine mögliche Übernahme sind im Rahmen einer umfassenden Gesamtschau die Umstände des Einzelfalles zu prüfen (u.a.

- die Höhe der Rückstände,
- die Ursachen, die zum Rückstand geführt haben (ggfs. Ablehnung bei Missbrauch),
- zumutbare und zielgerichtete Selbsthilfepotentiale
- die Zusammensetzung des von einer Energiesperre betroffenen Personenkreises (insbesondere Betroffenheit von Kleinkindern),
- das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten (erstmaliger oder wiederholter Rückstand; Bemühungen, ein ggfs. unangemessenes Verbrauchsverhalten anzupassen)).

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Antragsteller beispielsweise zumutbar sein:

- sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Anbieter zu bemühen,
- eine Ratenzahlung mit dem Anbieter zu vereinbaren oder
- zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Sperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt).

Im Zusammenhang mit der Prüfung von Hilfen nach § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII ist zu beachten, dass Kosten der Haushaltsenergie Bestandteil des Regelsatzes und insofern einschließlich der Nachzahlung aufgrund der Jahresabrechnung aus der laufenden Regelleistung zu zahlen sind (vgl. Ziffer 24.7). Insofern ist zur Abwendung einer drohenden Zählersperrung aufgrund von Haushaltsenergieschulden, die während des Leistungsbezuges entstanden sind, die Prüfung eines Darlehens nach § 23 Absatz 1 SGB II/§ 37 SGB XII vorrangig.

Es spricht für eine Übernahme aufgelaufener Energieschulden, wenn der Leistungsträger vorher zu geringe Leistungen, insbesondere für Kosten der Heizung, erbracht hat, und dies zumindest zum Teil ursächlich für das Auflaufen der Schulden war. Soweit es sich hierbei um Rückstände für Heizenergie handelt, kommt allerdings eine Nachzahlung nach § 22 Absatz 1 SGB II/§ 29 SGB XII in Betracht. Bei einer Nachzahlung für Haushaltsenergie wegen bisher nicht festgestelltem Individualbedarf geht im SGB XII in der Regel § 28 vor. Im SGB II ist § 23 Absatz 1 zu prüfen.

Im SGB II sollen die Geldleistungen nach § 22 Absatz 5 SGB II als Darlehen erbracht werden. Im SGB XII können sie nach § 34 SGB XII als Beihilfe oder Darlehen erbracht werden.

Zuständig für Hilfen bei vergleichbaren Notlagen im Sinne von § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII ist die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/41**). Das unter **Ziffer 15.3** beschriebene Verfahren zur Zusammenarbeit mit den Leistungsstellen der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration gilt entsprechend.

Sollten weitere Schuldverpflichtungen bestehen, ist ggfs. die Schuldnerberatung einzuschalten. Im SGB II ist die städtische Schuldnerberatung, Amt für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 6 (**Organisationsziffer 50/13-30**) einzubinden, wenn die Schulden einer Arbeitsaufnahme der Eingliederung in das Erwerbsleben entgegenstehen können.

17. Mieterhöhung

17.1 Allgemeines

Soweit der Vermieter während des Leistungsbezuges die Nettokaltmiete erhöht, sind die "Mehrkosten" zu berücksichtigen, wenn eine zulässige Mieterhöhung vorliegt. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Bruttokaltmiete weiterhin angemessen ist (vgl. Ziffer 12).

Ergeben sich aufgrund der nachfolgenden Ausführungen Anhaltspunkte für eine unzulässige Mieterhöhung ist unverzüglich der Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei Sozialwohnungen empfiehlt sich zudem das weitere Vorgehen mit dem Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (Organisationsziffer 64/21) zu erörtern. Bei unberechtigten Mieterhöhungen ist der Antragsteller an seinen Vermieter zu verweisen (Selbsthilfepflichtung, Unterstützung durch Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz).

Im Rahmen dieses Abstimmungs-/Erörterungsprozesses ist auch darüber zu beraten, ob bei sich abzeichnender längerer Dauer bis zur Entscheidung über die Zulässigkeit der Mieterhöhung die Zahlung der Unterkunftskosten unter Vorbehalt erfolgen muss. Eine Gefährdung des Mietverhältnisses durch auflaufende Rückstände o.ä. ist in Abstimmung mit dem Mieterverein/Interessenverband Mieterschutz bzw. Erörterung mit dem Amt für Wohnungswesen zu verhindern.

Bei Mieterhöhungsbegehren der Städtischen Wohnungsgesellschaft ist eine weitere Zulässigkeitsprüfung entbehrlich.

17.2 Freifinanzierte Wohnungen

Mindestanforderungen/Checkliste für die Prüfung einer Mieterhöhung (Nettokaltmiete) bei freifinanzierten Wohnungen:

- Wurde die Mieterhöhung schriftlich übermittelt? Mündliche oder telefonische Mieterhöhungen reichen nicht aus. Vermieter können Mieterhöhungen auch in "Textform" schicken. Diese Mieterhöhungen müssen dann nicht mehr unterschrieben werden. Es reicht aus, wenn am Ende der Textform-Erklärung die "Nachbildung einer Namensunterschrift" erkennbar ist, zum Beispiel als Faksimile, oder hier eine maschinelle Unterschrift steht.
- Jahressperrfrist eingehalten? Nach Einzug in die Wohnung oder nach der letzten Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete müssen mindestens 12 Monate liegen, sonst ist die Erhöhung unwirksam.
- Begründung? Der Vermieter muss begründen, dass die von ihm verlangte Miete ortsüblich ist. Er kann sich dabei auf einen Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Gutachten eines Sachverständigen oder auf drei Vergleichswohnungen berufen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Vergleichswohnung? Oft sind Vergleichswohnungen tatsächlich nicht vergleichbar. Adresse, Geschoss und Quadratmeterpreis der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen müssen angegeben sein. Vergleichswohnungen sind meist überteuert. Der Mietspiegel (**vgl. Anlage**) muss immer zum Vergleich mit herangezogen werden. Die Zahlen eines qualifizierten Mietspiegels muss der Vermieter angeben.
- Gutachten? Das Gutachten muss im vollen Wortlaut der Mieterhöhung beigefügt sein. Es muss von einem vereidigten und bestellten Sachverständigen stammen. Auch hier gilt: Wenn möglich, immer mit den Werten des Mietspiegels vergleichen. Die Zahlen des Mietspiegels muss der Vermieter als Vergleich angeben.
- Mietspiegel? Der Mietspiegel ist als **Anlage** beigefügt. Hiermit kann geprüft werden, ob der Vermieter die Wohnung nach Lage, Baujahr, Ausstattung, Größe usw. richtig eingruppiert hat. Bei Preisspannen kann vom Mittelwert ausgegangen werden. Alles andere ist besonders zu begründen.
- Wohnungsgröße? Hier muss geprüft werden, ob die im Mieterhöhungsschreiben angegebene Wohnungsgröße stimmt. Es kommt auf die tatsächliche Wohnungsgröße an.
- Kappungsgrenze berücksichtigt? Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die absolute Obergrenze für Mieterhöhungen. Selbst, wenn die Vergleichsmiete drastische Mietsprünge zulassen würde und die bisherige Miete niedrig ist, darf die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen. Verglichen werden muss die Miete, wie sie der Vermieter für die Zukunft fordert, mit der Miete, die der Mieter vor drei Jahren (drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung) gezahlt hat.
- Wurde eine wirksame Staffelmietvereinbarung getroffen, so steigt die Miete automatisch zu dem vereinbarten Zeitpunkt. Es bedarf also keiner weiteren Erklärungen der Vertragsparteien.
- Ab 01.09.2001 ist auch bei Wohnraumverhältnissen die Vereinbarung einer Indexmiete zulässig. Einzig zulässiger Maßstab für die Mieterhöhung ist der Preisindex für die "Lebenshaltungskosten aller privater Haushalte in Deutschland".
- Wurde eine Mietanpassungsvereinbarung getroffen, so steigt der Mietzins ebenfalls in bestimmten Zeitabständen. Der Vermieter muss die Mieterhöhung jedoch schriftlich erklären und die Änderung des zugrunde gelegten Indexes nennen.
- Eine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten ist seit dem 01.09.2001 nicht mehr möglich.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Soll die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erhöht werden, so muss der Vermieter die Erhöhung schriftlich erklären. Er muss die Kosten angemessen auf die betroffenen Wohnungen verteilen. Sind von den Modernisierungsarbeiten auch Instandhaltungsarbeiten umfasst gewesen, so müssen die Kosten genau getrennt werden; die Instandhaltungskosten dürfen nicht in die Mieterhöhung einfließen. Die Mieterhöhung darf jährlich höchstens 11 Prozent des Gesamtbetrages ausmachen.
- Grundsätzlich gilt, dass -soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens schuldet (§ 558b BGB). Wurde die Frist eingehalten?

Soweit sich Unsicherheiten/Unklarheiten bei der Prüfung anhand der vorgenannten Mindestanforderungen ergeben, ist Kontakt mit dem Mieterverein/Interessenverband Mieterverein aufzunehmen.

17.3 Sozialwohnungen - Allgemeines und Wohnungen bis Förderjahrgang 2002

Die Mieterhöhung von Sozialwohnungen und anderem öffentlich geförderten Wohnraum richtet sich nach besonderen gesetzlichen Bestimmungen (§ 10 Wohnungsbindungsgesetz, § 4 Absatz 7 und 8 Neubaumietenverordnung 1970).

Die Miete einer Sozialwohnung (Kostenmiete) setzt sich aus einer Vielzahl laufender Aufwendungen zusammen (z.B. Verzinsung von Darlehen, Abschreibungen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten). Immer wenn sich die laufenden Aufwendungen verändern, ändert sich auch die Kostenmiete. Diese Änderungen gibt der Vermieter in Form einer Mieterhöhung oder -senkung an die Mieter weiter. Die Miete ist grundsätzlich vom Vermieter in eigener Verantwortung zu berechnen. Nur in einigen Ausnahmefällen muss diese vom Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (**Organisationsziffer 64/21**) genehmigt werden.

Gründe für eine Mietänderung können u.a. sein:

- Zinsänderungen
- Gesetzliche Anhebung der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung
- Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
- Änderung der Baukosten aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat

Mietänderungen müssen dem Mieter gegenüber berechnet und erläutert werden und bedürfen der Schriftform. Geht die Mietänderung dem Mieter bis zum 15. eines Monats zu, so wird sie zum 1. des darauffolgenden Monats wirksam. Enthält der Mietvertrag eine Mietgleitklausel, so ist auch eine rückwirkende Mieterhöhung möglich.

Eine Ausnahme bilden die Modernisierungen. Voraussetzung dafür, dass der Vermieter die Kosten hierfür in Form einer Mieterhöhung geltend machen kann, ist die Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen zu dieser Maßnahme. Den Erhöhungsbetrag selbst muss der Vermieter wieder selbst berechnen. Auch hier gibt es Ausnahmen, bei denen der Erhöhungsbetrag vorgegeben ist.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung ist ab dem nächsten Ersten, der auf die Fertigstellung folgt, zulässig. Das bedeutet, dass auch eine rückwirkende Erhöhung ohne das Vorhandensein einer Mietgleitklausel möglich ist (§ 6 NMV 1970).

Eine Mietänderung im sozialen Wohnungsbau ist durch einseitige Erklärung des Vermieters möglich. Die Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich.

17.4 Besonderheiten bei Sozialwohnungen ab Förderjahrgang 2003

Für diese Wohnungen gelten folgende Änderungen:

- Wegfall der Kostenmiete
- Die Ausgangsmiete beträgt je nach Förderung 4,80 Euro bzw. 5,90 Euro je qm Wohnfläche monatlich (jeweils zzgl. Betriebskosten). Mit Förderjahrgang 2007 (Bezugsfertigkeit frühestens 2008) hat sich die Nettokaltmiete von 4,80 Euro auf 5,10 bzw. von 5,90 Euro auf 6,20 Euro je qm Wohnfläche erhöht.
- Jährliche Mietsteigerung um 1,5 Prozent bezogen auf die Ausgangsmiete, erstmalig nach Ablauf eines Jahres seit Bezugsfertigkeit
- Keine Erhöhung mehr aufgrund von Modernisierungen
- Umlage der Betriebskosten nach §§ 556, 556a, 560 BGB. Wegfall des Umlageausfallwagnisses.

In der Regel handelt es sich um Objekte, die frühestens im Jahr 2004 bezugsfertig geworden sind. Nähere Auskünfte hierzu erteilt das Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 (Organisationsziffer 64/21).

18. Übernahme von Unterkunftskosten bei Abwesenheit

18.1 Stationärer Aufenthalt

Im **SGB II** können bei Antragstellern nach **§ 7 Absatz 4 SGB II** zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft angemessene Kosten (Bestandswohnung) gewährt werden, **jedoch längstens bis zu sechs Monaten.**

Eine unbefristete Übernahme bzw. eine Übernahme für die Dauer einer Unterbringung ist möglich für Antragsteller,

- die in einer stationären Einrichtung untergebracht sind und
- unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig sind

(hier kann es sich aufgrund der Fallkonstellation lediglich um wenige Einzelfälle handeln).

Bei einem stationären Krankenhausaufenthalt, stationärer Therapie o.ä. können im **SGB XII** zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft (Bestandswohnung) angemessene Kosten bis zu einem Jahr berücksichtigt werden, soweit keine ausreichenden Mittel (z.B. freizulassende Einkünfte) zur Verfügung stehen. Das gilt ausdrücklich nicht für eine Wohnung mit unangemessenen Unterkunftskosten.

Entsprechendes gilt für Einlagerungskosten für vorhandenes Mobiliar bei Auflösung der Wohnung. Die Angemessenheit dieser Kosten ist u.a. im Vergleich zu den Kosten einer notwendigen Neuausstattung individuell zu ermitteln.

Betriebskostenvorauszahlungen sind von den Antragstellern in Abstimmung mit den Vermietern einvernehmlich auf ein unerlässliches Maß zu reduzieren.

18.2 Inhaftierung

Es gibt grundsätzlich keine Möglichkeit der Übernahme von Unterkunftskosten im Rahmen des **SGB II** während der **Inhaftierung von Antragstellern.** Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe sind allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit (§ 22 Absatz 5 SGB II) zu prüfen.

Eine Prüfung nach dem **SGB XII** auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen bleibt unbenommen.

Im **SGB XII** können **mit Beginn der** Inhaftierung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft (Bestandswohnung) angemessene Kosten **laufend zur Vermeidung von Mietschulden** bis zu längstens einem Jahr berücksichtigt werden, soweit keine ausreichenden Mittel (z.B. freizulassende Einkünfte) zur Verfügung stehen. Das gilt ausdrücklich nicht für eine Wohnung mit unangemessenen Unterkunftskosten.

Soweit nach Entlassung aus der Haft laufende Ansprüche zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB XII bestehen und während der Inhaftierung Mietschulden aufgelaufen sind, kommt eine Prüfung nach § 34 SGB XII in Betracht.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Einlagerungskosten, Betriebskostenvorauszahlungen: **vgl. Ziffer 18.1**

Die Bearbeitung der Fälle nach **Ziffer 18.2** erfolgt für das **SGB XII** zentral beim Amt für soziale Sicherung und Integration, Harkortstr. 23 (**Organisationsziffer 50/43**).

19. Übernahme von Unterkunftskosten bei der Vollzeitpflege (**SGB VIII**)

Bei der Bemessung der anteiligen Kosten für Kinder in Vollzeitpflege nach dem SGB VIII im Haushalt von Antragstellern sind die von vom Amt für soziale Sicherung und Integration per Groupwisenachricht von 50/11 mitgeteilten Beträge für Unterkunft und Heizung („Mietanteile“) zu berücksichtigen.

20. Direktzahlung

20.1 Überweisung an Vermieter

Wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen für die Unterkunft gefährdet ist, kann die Geldleistung direkt an den Vermieter gezahlt werden (§ 22 Absatz 4 SGB II/§ 29 Absatz 1 Satz 7 SGB XII). Diese Regelung bildet damit eine Ausnahme von dem im **SGB II** geltenden Grundsatz, dass alle Geldleistungen auf das im Antrag angegebene Konto überwiesen werden (§ 42 SGB II).

Durch die unmittelbare Zahlung an den Vermieter soll die Wohnung des Antragstellers gesichert werden. Eine Zustimmung des Antragstellers für die direkte Zahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter ist nicht erforderlich.

Da es sich um einen nicht unerheblichen Eingriff in die Selbstständigkeit der Lebensführung handelt, müssen außerdem hinreichende tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Antragsteller die ihm für die Deckung der Kosten der Unterkunft zur Verfügung gestellten Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Derartige Anhaltspunkte bestehen beispielsweise, wenn es in der Vergangenheit wiederholt zu Verzug bei der Entrichtung der Miete gekommen ist oder auf andere Weise bekannt wird, dass der Antragsteller die Mittel anderweitig verwendet.

Zu denken ist hierbei z.B. an

- Suchtabhängige bzw. -erkrankte, die der Zahlungsverpflichtung nicht oder unregelmäßig nachkommen,
- Personen, die sich unwirtschaftlich verhalten oder
- Antragsteller, die schon in der Vergangenheit Mietschuldner waren.

Liegen hinreichende Anhaltspunkte für eine nicht zweckentsprechende Verwendung der Mittel vor, hat die Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration in der Regel die Leistungen direkt an den Vermieter zu zahlen, wenn die Besonderheiten des Einzelfalles nicht eine andere Beurteilung rechtfertigen. Es handelt sich also um einen Fall des so genannten gebundenen Ermessens ("sollen").

Die Entscheidung über die direkte Auszahlung an den Vermieter ist dem Antragsteller gesondert mitzuteilen. Die Mitteilung ist ein eigenständiger belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass der Antragsteller anzuhören ist. Ein Widerspruch hiergegen hat keine aufschiebende Wirkung. Der Vermieter ist sowohl bei Beginn als auch bei Beendigung der Überweisung ebenfalls unverzüglich zu informieren.

Bei einer Leistungskürzung im **SGB II** gegenüber erwerbsfähigen Antragstellern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ist die Direktauszahlung (u.a. an den Vermieter) durch Gesetz der Regelfall (§ 31 Absatz 5 SGB II).

Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch der Antragsteller erfolgen. Eine entsprechende schriftliche Erklärung des Antragstellers muss vorliegen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Zu beachten ist, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Antragsteller und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter -ebenso wie im Fall der Direktauszahlung- allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

20.2 Abrechnung mit dem Frauenhaus

Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern (§ 36a SGB II).

Die entsprechende Leistungsakte ist an die Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 6 (**Organisationsziffer 50/13-30**) zur Abwicklung der Kostenerstattungsverfahren zu senden.

21. Mietrechtliche Beratung

21.1 Allgemeines

Die Antragsteller und die Mitarbeiter der ARGE/der Leistungsstellen des Amtes für soziale Sicherung und Integration können das Beratungsangebot der nachfolgenden Stellen

- auf der Grundlage einer besonderen Vereinbarung und
- ausserhalb einer regulären Mitgliedschaft
- zur Klärung von Problemen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis - einschließlich Heizkosten, soweit der Vermieter die Heizenergie abrechnet,

wahrnehmen, wenn sich ein unmittelbarer Bezug zur Gewährung von Leistungen des **SGB II/SGB XII** herstellen lässt:

Mieterverein Düsseldorf e.V.
Oststraße 47
Telefon 16 99 60

Bürostunden
montags und dienstags 8.15 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs und donnerstags 8.15 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags 8.15 Uhr bis 13.30 Uhr
samstags (nicht telefonisch) 9.15 Uhr bis 13.00 Uhr
und nach Vereinbarung.

Interessenverband Mieterschutz e.V.
Am Wehrhahn 2 a
Telefon 93589-0

Bürostunden
montags bis mittwochs 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
donnerstags 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr
freitags 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Beratung nur nach vorheriger Vereinbarung

Es wurde ein Pauschalbetrag für die Wahrnehmung des Angebotes im Einzelfall von 40 Euro vereinbart.

Das Beratungsangebot umfasst insbesondere Fragestellungen im Zusammenhang mit

- Betriebskostenabrechnungen,
- Mieterhöhungen und
- Kündigung des Mietverhältnisses.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Sofern aus Sicht der Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration eine Erforderlichkeit zur Nutzung des Angebotes nicht gegeben ist, die Antragsteller es dennoch wahrnehmen wollen, ist darauf zu verweisen, dass kein genereller, gesetzlich festgeschriebener Anspruch besteht und es sich um ein freiwilliges Angebot handelt. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die Antragsteller ein reguläres Mitgliedschaftsverhältnis abschließen und die Kosten hierfür aus dem Regelsatz decken.

Soweit erforderlich, regelt die ARGE für das **SGB II** Einzelheiten zum Verfahren (z.B. Angabe der Haushaltsstelle), zur Rechnungsabwicklung, Abwicklung der Zahlungen an die Außendienstmitarbeiter o.ä. in eigener Zuständigkeit.

21.2 Verfahren

Die Beratungsstellen leisten gegen Vorlage einer Kostenübernahmeerklärung der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration für die Dauer von 12 Monaten ab Ausstellungsdatum Rechtsrat und Rechtsbesorgung.

Die Kostenübernahmeerklärung ist mit einem Dienstsiegel zu versehen.

Im **SGB XII** ist **das** für den jeweiligen Personenkreis gültige **Produktsachkonto** für Barleistungen anzugeben.

Bei Schriftwechsel erhalten die Antragsteller und die Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration zum auf der Kostenübernahmeerklärung angegebenen Geschäftszeichen je eine Durchschrift von der Beratungsstelle.

Bei den Beratungsstellen ist von den Antragstellern unter Angabe des Geschäftszeichens ein Beratungstermin zu vereinbaren.

21.3 Rechnungsabwicklung

Die Beratungsstellen fertigen einmal jährlich eine Sammelrechnung, die im Bereich des **SGB XII** an die Verwaltungsabteilung des Amtes für soziale Sicherung und Integration (**Organisationsziffer 50/11.30**) zur zentralen Rechnungsabwicklung geschickt wird.

21.4 Besonderheiten beim Mieterverein

In Eilfällen kann die ARGE/das Amt für soziale Sicherung und Integration auch telefonisch Auskunft einholen.

Sofern ein Antragsteller bereits Mitglied des Mietervereins sein sollte, kann um Beitragsreduzierung gebeten werden.

Der Mieterverein verfügt über spezielle Außendienstmitarbeiter, die zu Beweis Zwecken Wohnungsbegehungen durchführen. Hierfür wird ein Pauschalbetrag von 25 Euro zuzüglich fünf Euro bei Anfertigung von Fotos berechnet, der direkt an den Außendienstmitarbeiter zu zahlen ist.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Im Einzelfall, wenn

- die Beauftragung des Außendienstes mit der ARGE/dem Amt für soziale Sicherung und Integration vorher abgestimmt und
- aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig ist (z.B. bei umfangreichen Mängeln oder Überprüfung der Voraussetzungen für Mietminderung)

sind die vorgenannten Kosten zu übernehmen. Erfolgt keine vorherige Abstimmung, ist der Betrag nur dann zu übernehmen, wenn die Einschaltung des Außendienstes aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig war.

Im **SGB XII** ist der Pauschalbetrag per Einmalzahlung aus der entsprechenden Haushaltsstelle für Barleistungen zu erstatten (keine Sofortzahlung!). Die Kosten sind vom Antragsteller durch Vorlage einer Quittung nachzuweisen.

22. Besonderheiten im SGB II

22.1 Wohnraumbedarf für unter 25Jährige

Personen,

- die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- erstmalig eine Wohnung beziehen wollen,
- laufende Leistungen beziehen oder durch Anmietung der Unterkunft hilfebedürftig werden,

müssen vor Anmietung der Wohnung die Zustimmung (Zusicherung) des zuständigen SGB II-Leistungsträgers einholen (§ 22 Absatz 2a SGB II). Grundsätzlich ist diesem Personenkreis zuzumuten, im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils zu leben.

Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezuges einer eigenen Wohnung beschränkt, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann. Gesetzeszweck ist es, weitere Kosten durch Neugründung von Bedarfsgemeinschaften durch einen erstmaligen Auszug des Jugendlichen zu vermeiden.

Die Zusicherung ist Voraussetzung für die spätere Übernahme von Kosten für die Unterkunft.

Die nachstehenden Erläuterungen regeln u.a., wann unter 25Jährige Kosten der Unterkunft und Heizung dennoch erhalten können (Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung) oder inwieweit sie in den elterlichen Haushalt zurückkehren müssen.

Die Zustimmung zum Umzug (Zusicherung) ist zu erteilen, wenn

- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit erforderlich ist,
- ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt oder
- ein sonstiger schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter der Voraussetzung, dass einer dieser Gründe vorliegt, kann im Einzelfall von dieser Zustimmung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus einem wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zustimmung einzuholen. Über das Vorliegen dieses wichtigen Grundes ist eine Einzelfallentscheidung unter strengsten Maßstäben zu treffen. Die Einholung der Zusicherung ist dann aus einem wichtigen Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Leistungsträgers wegen besonderer Dringlichkeit des Auszuges nicht eingeholt werden kann.

Zieht ein unter 25Jähriger mit seinen Eltern oder einem mindestens 25 Jahre alten Partner (analog § 7 Absatz 3 Nr. 3 SGB II) gemeinsam um, bedarf es keiner Zustimmung zum Umzug im Sinne dieser Vorschrift.

Nicht erfasst sind Fälle, in denen die Eltern ausziehen und die unter 25Jährigen in der Wohnung zurück lassen. Eine Zusicherung ist daher nicht erforderlich. Es bedarf aber einer Überprüfung der Angemessenheit des Wohnraums für den zurück gelassenen unter 25Jährigen.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Für Umzüge von unter 25Jährigen, die nicht Teil einer Bedarfsgemeinschaft sind, oder vor Antrag auf Kosten der Unterkunft nicht (mehr) im Leistungsbezug stehen, gilt § 22 Absatz 2a Satz 4 SGB II mit der Maßgabe, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht erbracht werden. In diesem Fall ist § 20 Absatz 2a SGB II - Regelleistung- ausdrücklich nicht anzuwenden. Denkbar sind hier Fälle, in denen ein 25Jähriger zunächst Leistungen bezog, den Leistungsbezug unterbricht und zu einem späteren Zeitpunkt Leistungen beantragt. Für das Vorliegen der Absicht des unter 25Jährigen trägt der SGB II Träger die materielle Beweislast.

Schwerwiegende soziale Gründe liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- der unter 25Jährige fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII (insbesondere § 67 SGB XII) aufhält und er aus einer solchen Einrichtung heraus in eine eigene Wohnung zieht,
- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht,
- das Zusammenleben von Eltern und unter 25Jährigen aus physischen und psychischen Gründen nicht mehr möglich ist,
- ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist oder
- die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu gering sind (z.B. Überbelegung, keine getrennten Räume), um ein weiteres Zusammenleben erträglich zu machen,
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung zwingend erforderlich ist, aber nicht möglich (möglich ist eine Geschlechtertrennung beispielsweise grundsätzlich auch dann, wenn der alleinerziehende Vater mit dem Sohn in einem Raum schläft oder die Mutter mit der Tochter),
- ein Zurückverweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z. B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichtes auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Zurückverweisen unzumutbar ist, weil zum Beispiel der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat oder
- der unter 25Jährige eine eigene Familie hat (Heirat, Lebenspartnerschaft oder Kinder; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Eine dauerhafte Störung ist grundsätzlich nicht erforderlich; sie muss zum Zeitpunkt des Umzuges vorliegen.

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht geändert haben,
- der unter 25Jährige zwischenzeitlich ein weitgehend selbstständiges Leben in einer - bisherigen eigenen Wohnung führt (Verselbstständigung) oder
- die unter 25Jährige schwanger ist und der Wunsch zum Austragen des Kindes besteht.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich immer um eine nachvollziehbar begründete Einzelfallentscheidung (enge Auslegung), bei der weitere Gründe denkbar sind. Die hier aufgeführten Gründe betreffen nur den Fall der Pflicht zur Erteilung der Zusicherung.

Eine Zusicherung kann auch im Rahmen des Ermessens für andere Fälle erteilt werden (beispielsweise dann, wenn der Leistungsbezieher in Kürze das 25. Lebensjahr vollenden wird).

Die vorgenannten Ausführungen gelten nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten (Übergangsregelung § 68 Absatz 2 SGB II).

Weitere Hinweise können den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit entnommen werden (vgl. Hinweise zu § 7 SGB II, Ziffer 3.3).

Im Zweifelsfall ist der Bezirkssozialdienst (BSD) des Jugendamtes (**Organisationsziffer 51/5**) einzuschalten. In den Fällen, in denen das Jugendamt bereits tätig ist und in der Arbeit mit der Familie bereits erste, positive Ergebnisse erzielt hat, ist ggfs. eine Prognose mit Blick auf Verbleib in der Bedarfsgemeinschaft zu erfragen. Die abschließende Entscheidung trifft auch bei Hinzuziehung des Bezirkssozialdienstes die Leistungsstelle der ARGE.

Weitere Einzelheiten

- der Zusammenarbeit mit dem BSD und
- zum ablauforganisatorischen Verfahren zur Fallbearbeitung

regelt die ARGE in eigener Zuständigkeit.

22.2 Miet- und Heizkostenzuschuss für Auszubildende

Auszubildende, Schüler oder Studierende, die

- erwerbsfähig im Sinne des SGB II sind,
- grundsätzlich von den Leistungen zum Lebensunterhalt nach § 7 Absatz 5 Satz 1 SGB II ausgeschlossen sind,
- nicht unter die Regelung des § 7 Absatz 6 SGB II zu subsumieren sind und
- Leistungen der in § 22 Absatz 7 SGB II abschließend genannten Ausbildungsförderung nach dem
 - Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder
 - SGB III (Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), Ausbildungsgeld (ABG)) beziehen (Personenkreis: vgl. Anlage),

können einen Miet- und Heizkostenzuschuss auf der Grundlage des SGB II erhalten (Miet- und Heizkostenzuschuss für Auszubildende, § 22 Absatz 7 SGB II), wenn der durch die Ausbildungsförderung gewährte Miet- und Heizkostenzuschuss den tatsächlichen Bedarf nicht voll deckt. Mit dieser Vorschrift soll verhindert werden, dass Ausbildungen wegen zu geringer pauschalierter Förderung nach dem SGB III bzw. BAföG abgebrochen werden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Als Bedarf sind nur die Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Weitere Bedarfe (z.B. Regelsatz, Mehrbedarf oder Mietschulden) sind bei der Prüfung der Hilfebedürftigkeit unbeachtlich (zu Mietschulden: **vgl. Ziffer 15.3**).

Der Zuschuss **nach § 22 Absatz 7 SGB II** wird ungeachtet des Ausschlussstatbestandes des § 7 Absatz 5 Satz 1 SGB II gewährt. **Die Gewährung eines Darlehens nach § 7 Absatz 5 Satz 2 SGB II (Härtefälle) ist vorrangig.**

Die Leistung der Ausbildungsförderung muss auch tatsächlich gewährt werden. Es reicht nicht, dass ein grundsätzlicher Anspruch besteht. Auszubildende, die aufgrund zu hoher Unterhaltsansprüche gegen ihre Eltern keine Leistungen beziehen, sind daher ausgeschlossen.

Der berechtigte Personenkreis ist in der **Anlage** abschließend aufgeführt. Dabei wird nach der Art der erhaltenen Leistung und zusätzlich danach unterschieden, ob die Betroffenen im Haushalt der Eltern wohnen oder nicht. **Studierende mit eigenem Haushalt sind nicht anspruchsberechtigt. Ebenfalls ausgeschlossen sind**

- berufliche Auszubildende (§ 7 Absatz 6 Nr. 1 2. Alternative SGB II),
- Teilnehmer an einer beruflichen Bildungsmaßnahme (§ 7 Absatz 6 Nr. 2 2. Alternative SGB II) oder
- Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt (§ 7 Absatz 6 Nr. 2 1. Alternative SGB II),

die im Haushalt der Eltern wohnen.

Der Zuschuss ist kein Arbeitslosengeld II und begründet damit beispielsweise keine Sozialversicherungspflicht.

Besonderheiten bei unter 25Jährigen:

Keinen Zuschuss erhält,

- wer das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und
- die Wohnung ohne Zustimmung des kommunalen Trägers eine Wohnung angemietet hat.

Es sei denn,

- es liegt ein wichtiger Grund gemäß § 22 Absatz 2a Satz 3 SGB II (**vgl. Ziffer 22**) vor oder
- vor Antragstellung wurde eine Unterkunft in der Absicht bezogen, die Voraussetzungen für die Gewährung des Mietzuschusses herbeizuführen.

Unabhängig von dieser Regelung wird ein Mietzuschuss für unter 25Jährige gewährt, wenn sie bereits

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehört haben (§ 68 Absatz 2 SGB II)
- einige Zeit vor der Antragstellung in eine eigene Wohnung gezogen sind und die Kosten bislang selbst tragen konnten. In diesem Fall gab es wegen fehlender Bedürftigkeit keinen Grund, eine Zusicherung der ARGE einzuholen.

Wenn ein Träger von Leistungen der Ausbildungsförderung (Studentenwerk, Amt für soziale Sicherung und Integration, Agentur für Arbeit) die Notwendigkeit des Wohnens außerhalb des Elternhauses bereits geprüft und bejaht hat, ist diese Entscheidung zu akzeptieren (gilt immer für Schüler/innen die Ausbildungsförderung nach § 12 Absatz 2 Nr. 1 und Absatz 3 BAföG erhalten).

Vorrangige Leistungen:

- Wohngeld

Der Bezug des Mietzuschusses schließt die Zahlung von Wohngeld grundsätzlich aus (§ 7 Absatz 1 Ziffer 2 WoGG). Ausnahme bilden hier allerdings die sogenannten Mischhaushalte; Wohngeld ist in diesen Fällen bei den wohngeldberechtigten Personen als vorrangige Leistung geltend zu machen. Die Verpflichtung vorrangige Leistungen anderer Träger in Anspruch zu nehmen ist in § 12a SGB II geregelt und ggfs. über § 5 Absatz 3 SGB II durchzusetzen.

Wird BAföG, BAB oder ABG nur als Darlehen gewährt; ist ein Wohngeldanspruch generell zu prüfen (§ 20 Abs. 2 WoGG).

- Unterhalt

Zur Frage der Durchsetzung von ggfs. vorrangigen Unterhaltsansprüchen ist die Geschäftsanweisung Unterhaltsheranzierung zu beachten.

Bedarf und Höhe der Leistungen:

Der Miet- und Heizkostenzuschuss ist allerdings nur in Höhe der nicht gedeckten, angemessenen Kosten zu erbringen. Soweit die tatsächlichen Kosten die angemessenen Mietrichtwerte überstiegen, bleiben diese ungedeckt. Eine auch nur vorübergehende Übernahme nicht gedeckter Kosten ist nicht möglich. Entsprechendes gilt für die Heizkosten.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Der Mietzuschuss kann -soweit keine Neuvermietung vorliegt- höchstens bis zur Höhe des

- Mietrichtwertes für Bestandswohnungen (**Ziffer 9.1**)

gewährt werden. Sofern die tatsächlichen Kosten diesen Mietrichtwert übersteigen, können die übersteigenden Kosten nicht übernommen werden. Auch bei einer erforderlichen Neuvermietung können maximal die Kosten bis zur Höhe des

- Mietrichtwertes bei Neuvermietung (**Ziffer 9.2**)

übernommen werden.

Von den anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten sind die Leistungen abzusetzen, die in die Bedarfsermittlung für die jeweils nach dem SGB III bzw. dem BAföG zu gewährenden Leistungen für die Unterkunft und Heizung eingeflossen sind bzw. gewährt werden (**vgl. Anlage**).

Einkommen und Vermögen:

Einkommen und Vermögen sind im Rahmen der Bestimmungen des SGB II mit der Maßgabe einzusetzen, dass nur der ungedeckte Teil der Unterkunfts- und Heizkosten (**Bedarf nach § 22 Absatz 7 SGB II**), nicht aber der ungedeckte Teil der Regelleistung und ggfs. Mehrbedarfe, finanziert wird.

Als Leistung nach dem SGB II ist der Zuschuss nach § 22 Absatz 7 daher der allgemeinen Regelung des § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II zuzuordnen, der die Hilfebedürftigkeit zur Leistungsvoraussetzung macht. Daher sind die allgemeinen Berechnungsgrundsätze des SGB II zum Einkommen und Vermögenseinsatz zugrunde zu legen. Das bedeutet, dass sich die Berücksichtigung des Einkommens- und Vermögens nach den Vorschriften der §§ 9, 11 und 12 SGB II richtet (insbesondere durchzuführende Einkommensbereinigung).

Somit wird ausschließlich der in § 22 Absatz 7 SGB II genannte Bedarf dem einzusetzenden Einkommen (wie oben beschrieben) gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass, soweit Einkommen nach den Vorschriften des BAB, ABG oder BAföG bei der dortigen Berechnung bereits berücksichtigt wurde, nicht erneut bei der Bedürftigkeitsprüfung nach SGB II eingesetzt werden darf. Ergibt sich nunmehr aufgrund der vorgenannten Berechnung ein Einkommensüberhang, ist dieser Betrag dann von dem Betrag, der sich aus der tatsächlichen angemessenen Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung, abzüglich des maximalen Zuschusses nach BAB, ABG oder BAföG ergibt, abzuziehen.

Bei der Berücksichtigung von Kindergeld ist zudem zu beachten, dass neben § 11 Absatz 1 Satz 3 SGB II (= Kindergeld ist Einkommen des zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Kindes) Kindergeld beim volljährigen Kind außerhalb des elterlichen Haushalts anzurechnen ist, sofern das Kindergeld dem Kind tatsächlich zufließt. Ist dies nicht der Fall, ist das volljährige Kind aufzufordern, von den Eltern die Weiterleitung des Kindergeldes an sich selbst zu verlangen; ggfs. ist ein Antrag auf Auszahlung des Kindergeldes gemäß § 74 EStG zu stellen.

Die Anrechnung des Kindergeldes erfolgt spitz; d.h. bei mehreren Kindern ist kein Durchschnittswert zu bilden.

Bei unter 25Jährigen ist auch das Einkommen und Vermögen der Eltern mit zu berücksichtigen.

Leben die Auszubildenden gemeinsam mit ihren Eltern oder einem Elternteil in einer Wohnung, wird der Zuschuss nur gewährt, wenn die Eltern/der Elternteil Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten. Die Eltern/der Elternteil ist/sind dann nachweislich nicht in der Lage, die ungedeckten angemessenen Kosten der Auszubildenden zu übernehmen.

Ansonsten ist auf die Unterhaltsverpflichtung der Eltern/des Elternteiles gegenüber minderjährigen oder volljährigen Kindern (§§ 1601 ff. BGB) zu verweisen.

Machen die Eltern/der Elternteil geltend, die Kosten nicht übernehmen zu können, sind sie darauf aufmerksam zu machen, dass sie einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB II stellen können (Hinweis: ggfs. vorrangige Wohngeldansprüche prüfen!).

Diese Vorgehensweise entspricht der Intention des Gesetzgebers, den Auszubildenden, deren Eltern den Wohnkostenanteil nicht tragen können, eine vergleichbar unbelastete Fortführung der Ausbildung zu ermöglichen wie bei Eltern, die den Wohnkostenanteil der Kinder selbst tragen können.

Bewilligungszeitraum:

Der Zuschuss wird für die Dauer der Leistungsgewährung der Ausbildungsförderung gewährt, in der Regel jedoch maximal für sechs Monate.

Der Zuschuss ist monatlich im Voraus zu zahlen.

22.3 Miet- und Energiekostenrückstände bei erwerbsfähigen Personen ohne laufenden Leistungsanspruch

Ansprüche nach dem SGB II schließen grundsätzlich Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII aus. Ausnahme:

Antragsteller,

- die erwerbsfähig und somit grundsätzlich dem SGB II zuzuordnen sind,
- aber nicht hilfebedürftig im Sinne von § 9 SGB II sind,

können Leistungen zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 34 SGB XII erhalten, soweit die sonstigen allgemeinen leistungsrechtlichen Voraussetzungen des SGB XII vorliegen (vgl. § 21 SGB XII).

In diesen Fällen besteht ausdrücklich kein Leistungsanspruch nach dem SGB II.

Zu den weitem Voraussetzungen: vgl. Ziffer 15.3, 16

23. Besonderheiten bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum

23.1 Allgemeines

Bei Haus- oder Wohneigentum ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Eigentum anknüpfende Kosten entstehen. Daher sind zunächst zur

- Beurteilung der Angemessenheit

die unter **Ziffer 23.2 und 23.3** erläuterten Aufwendungen festzustellen. Die Aufwendungen gelten als angemessen, wenn sie die unter **Ziffer 9.1** genannten Mietrichtwerte nicht überschreiten. Bei Überschreitung gelten die **Ziffer 12** zu entnehmenden Hinweise entsprechend. Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf.

Zusätzlich zur Beurteilung der Angemessenheit der laufenden Kosten für das Haus- oder Wohnungseigentums sind bei einer

- vermögensrechtlichen Bewertung,

die unter **Ziffer 23.5** genannten Besonderheiten zu beachten. Die ggfs. weitergehende vermögensrechtliche Bewertung führt ausdrücklich nicht zur Erhöhung der angemessenen Aufwendungen (Beispiel: bei einer vermögensrechtlich angemessenen Eigentumswohnung mit 65 qm, die von einer Person bewohnt wird, gilt der Mietrichtwert nach **Ziffer 9.1** bei der Beurteilung der Angemessenheit).

Im Gegensatz zu vermögensrechtlicher Regelung des § 12 SGB II/§ 90 SGB XII ist der Zweck des § 22 SGB II/§ 29 SGB XII nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Mittelpunkt.

23.2 Aufwendungen

Bei der Ermittlung der Unterkunftskosten sind **beispielsweise** folgende Aufwendungen zu berücksichtigen:

- Schuldzinsen für Hypotheken/Finanzierungskredite in angemessenem Umfang (Bei der Angemessenheitsprüfung zur Übernahme von Zinsleistungen sind zusätzlich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges
 - die Dauer der Restfinanzierung
 - den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit
 - tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages
 - baulicher Zustand der Immobilie/zukünftige Kostenprognose
- Tilgungsleistungen, soweit Voraussetzungen nach **Ziffer 23.3** vorliegen.
- Grundsteuer
- sonstige öffentliche Abgaben (z.B. Kanalbenutzungsgebühren),
- Versicherungsbeiträge (z.B. Wohngebäudeversicherung),
- sonstige **notwendige** Bewirtschaftungskosten,

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- notwendiger Erhaltungs- und Reparaturaufwand (z.B. Wechsel eines defekten Ölbrenners), soweit diese keine den Wert steigernden Erneuerungsmaßnahmen sind und durch ihn voraussichtlich dauerhaft die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen, nur bei tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen (keine Erhaltungsaufwandspauschale)
- sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (vgl. Ziffer 11).
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes.

Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur wohnlichen Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind grundsätzlich ohne Belang.

Im SGB XII ist zusätzlich § 7 Absatz 2 Satz 2 VO zu § 82 SGB XII zu beachten (Pauschalen für Erhaltungsaufwand).

Nicht zu den Aufwendungen zählen z.B.

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft
- Beiträge zu einer Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen
- Ausgaben für die Verbesserung des Wohnkomforts
- Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau einer vermögensrechtlich nicht angemessenen Immobilie aufgenommen wurde, da ein Vermögensaufbau nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung für Arbeitsuchende/Sozialhilfe vereinbar ist, soweit die Aufwendungen einer vergleichbar angemessenen Mietwohnung übersteigen (weitere Ausführungen: vgl. Ziffer 23.3). Möglich ist jedoch die Gewährung eines zinsfreien Darlehens gemäß § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII (vgl. Ziffer 23.3 vorletzter Absatz, Ziffer 15.3).

Besonderheiten bei Eigentumswohnungen:

- In der Regel werden die Unterhaltungskosten in Eigentümergemeinschaften über das sogenannte Hausgeld auf alle Eigentümer umgelegt.
- Der Verwalter hat nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Daraus ergibt sich nach Miteigentumsanteilen das monatlich an die Verwaltung zu zahlende Hausgeld. Nach Abschluss des Kalenderjahres hat der Verwalter eine Hausgeldabrechnung aufzustellen. Überschüsse werden mit den weiteren Hausgeldzahlungen verrechnet, Nachforderungen sind zusätzlich zu zahlen. Bewirtschaftungskosten werden in der Regel abschließend über die Hausumlage erfasst.
- Soweit Heizkosten oder Wartungskosten für die Heizungsanlage im Hausgeld enthalten sind, müssen diese hinsichtlich der Angemessenheit separat unter Maßgabe der Ziffer 24 geprüft werden. Diese Kosten müssen hier bei der Ermittlung der reinen Unterkunftskosten nach Ziffer 23 außen vor bleiben.

- Wird durch die Eigentümergemeinschaft für eine Erhaltungsmaßnahme (z.B. Dachreparatur) eine Sonderumlage beschlossen, ist diese zusätzlich bei der Beurteilung der Angemessenheit zu berücksichtigen.

23.3 Tilgung

Im Zusammenhang mit der Prüfung, ob Tilgungsleistungen zu übernehmen sind, dürfen grundsätzlich nur Grundschulden und Hypotheken berücksichtigt werden, die zum Erwerb, der Errichtung oder einer Instandsetzung der Immobilie aufgenommen wurden. Nicht anrechenbar sind solche zur Sicherung sonstiger Kredite, die aus anderen als aus den vorgenannten Anlässen aufgenommen wurden.

Zu beachten ist, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen kann. Insoweit darf eine Übernahme von Tilgungsleistungen nicht vorrangig zur Vermögensbildung beitragen.

Im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz gilt allerdings, dass bei Haus- und Wohneigentum von angemessener Größe, die bereits weitgehend abbezahlt sind, grundsätzlich die Kosten zu übernehmen sind, die bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung zu übernehmen wären.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbstgenutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht. Insoweit sind Tilgungsleistungen unter folgenden Voraussetzungen bzw. Umfang als Zuschuss zu übernehmen:

- Es muss sich um vermögensrechtlich angemessenes Wohneigentum handeln (vgl. Ziffer 23.5).
- Alle Möglichkeiten zur Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung müssen ausgeschöpft sein. Die Zahlung der Tilgungsbeiträge muss unvermeidbar sein d.h. ohne Tilgung muss der Verlust der Immobilie drohen.
- Maximale Leistungshöhe ist die Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung (vgl. Mietrichtwert nach Ziffer 9.1) und der Summe der unter Ziffer 23.2 aufgeführten Aufwendungen.

Eine Übernahme als Darlehen von über den Zuschuss hinausgehenden Beträgen kommt ggfs. in Betracht, wenn ansonsten die vorgenannten Voraussetzungen zur Übernahme als Zuschuss vorliegen und ohne die darlehensweise Übernahme der Tilgung Obdachlosigkeit droht (vgl. Ziffer 15.3). Vor Beginn der Leistungsgewährung ist den Antragstellern in diesem Fall ein Darlehen anzubieten. Bei Annahme ist in allen folgenden Leistungsbescheiden auf die vorläufige Bewilligung dieser Anteile in Form eines Darlehens hinzuweisen. Die entsprechenden Leistungsvorgänge sind zur Vorbereitung des abschließenden Darlehensbescheides und der Verfolgung der sich aus dem Darlehen ergebenden Rückzahlungsansprüche an die Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker-Allee 6 (Organisationsziffer 50/13.20) zu übersenden. Wobei die Voraussetzungen zur Übernahme der Tilgungsbeiträge (vgl. oben) in einer Aktenverfügung darzustellen und -soweit möglich- geeignete Nachweise (z.B. Ablehnungsschreiben der Bank) beizufügen sind.

23.4 Datenerfassung und Berechnung

Die erforderlichen Daten zu

- den Aufwendungen nach **Ziffer 23.2** und **23.3** sowie
- ggfs. erzielter Einkünfte bei nicht ausschließlich selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum und
- der Wohnfläche bzw. Grundstücksgröße

sind per Vordruck "Hausbesitz-Auskunftsbogen" zu erheben.

Der Vordruck "Rentabilitätsberechnung" ist für die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten zu verwenden.

23.5 Vermögensrechtliche Bewertung

Ungeachtet der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfordern selbstgenutzte Immobilien eine weitergehende Beurteilung in vermögentechnischer Hinsicht. Insoweit gelten im Hinblick auf die Wohnungsgröße die nachfolgend genannten Wohnflächen abweichend von **Ziffer 6** als angemessen.

Im Bereich des **SGB II** ist dazu folgendes zu beachten:

Nach § 12 III Nr. 4 SGB II ist ein selbstgenutztes Hausgrundstück oder eine entsprechende Eigentumswohnung als Vermögen nicht zu berücksichtigen, sofern es von angemessener Größe ist. Die erste Beurteilung hierzu muss durch die Leistungsstelle der ARGE nach den nachfolgenden Maßgaben vorgenommen werden (abschließende Entscheidung vgl. **Ziffer 23.6**).

Die Angemessenheit richtet sich -abhängig von der Zahl der Bewohner- nach der Wohnfläche und -bei Hausgrundstücken- nach der Grundstücksgröße.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass selbst genutzte Immobilien bis zu folgenden Obergrenzen als Vermögen nicht zu berücksichtigen sind:

SGB II		Wohnfläche	
Eigentums- wohnung	bis zu zwei Personen	bis zu 80 qm	zzgl. 20 qm für die dritte und jede weitere Person
Haus	bis zu zwei Personen	bis zu 90 qm	zzgl. 20 qm für die dritte und jede weitere Person

	Grundstücksgröße
freistehendes Haus	bis zu 500 qm
Reiheneckhaus	bis zu 350 qm
Reihenmittelhaus	bis zu 250 qm

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Werden die o.g. Grenzen überschritten oder ist ausnahmsweise eine Feststellung der Wohnfläche- bzw. Grundstücksgröße kurzfristig nicht möglich, so kann es sich um einzusetzendes Vermögen handeln. Den Antragstellern kann daher -sofern die übrigen Voraussetzungen zur Leistungsgewährung erfüllt sind- lediglich ein vorläufiges Darlehensangebot unterbreitet werden. Im Falle der Angebotsannahme (Niederschrift oder schriftliche Erklärung der Antragsteller) ist die Leistung durch die ARGE nach §§ 9 Absatz 4, 23 Absatz 5 SGB II bis zur endgültigen Entscheidung (vgl. Ziffer 23.6) vorläufig darlehensweise zu erbringen. Dies ist im ersten Leistungsbescheid und allen Folgebescheiden hervorzuheben.

Für das **SGB XII** gilt folgendes:

Nach § 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII darf die Sozialhilfe nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks, das von der nachfragenden Person oder einer anderen in den § 19 Absatz 1 bis 3 SGB XII genannten Person allein oder zusammen mit Angehörigen ganz oder teilweise bewohnt wird und nach ihrem Tod von ihren Angehörigen bewohnt werden soll. Die Angemessenheit bestimmt sich nach

- der Zahl der Bewohner,
- dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen),
- der Grundstücksgröße,
- der Hausgröße, dem Zuschnitt und
- der Ausstattung des Wohngebäudes sowie
- dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes.

Bis zum Erreichen folgender Obergrenzen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass selbst genutzte Immobilien als Vermögen nicht zu berücksichtigen sind:

SGB XII		Wohnfläche	
Eigentums- wohnung	eine Person	bis zu 60 qm	zzgl. 20 qm für die zweite und jede weitere Person
Haus	eine Person	bis zu 70 qm	zzgl. 20 qm für die zweite und jede weitere Person

	Grundstücksgröße
freistehendes Haus	bis zu 500 qm
Reiheneckhaus	bis zu 350 qm
Reihenmittelhaus	bis zu 250 qm

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Bis zur abschließenden Prüfung kommt eine Leistung als nicht rückzahlbare Beihilfe nicht in Betracht. Den Antragstellern kann daher -sofern die übrigen Voraussetzungen zur Leistungsgewährung erfüllt sind- lediglich ein vorläufiges Darlehensangebot unterbreitet werden. Im Falle der Angebotsannahme (Niederschrift oder schriftliche Erklärung der Antragsteller) ist die Leistung durch die Leistungsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration bis zur endgültigen Entscheidung vorläufig darlehensweise zu erbringen. Dies ist im ersten Leistungsbescheid und allen Folgebescheiden zu verdeutlichen.

23.6 Verfahren zur Vermögensprüfung

Vorgänge mit Haus- und Wohneigentum sind der Rechtsstelle des Amtes für soziale Sicherung und Integration, Willi-Becker Allee 6 (**Organisationsziffer 50/13-20**) unverzüglich zu übersenden, wenn die Leistungsart, der Leistungsbeginn und -Umfang feststehen. Dort wird

- die abschließende Vermögensprüfung vorgenommen und
- jeder Fall in der Datei für Kostenersatz erfasst (§ 35 SGB II, § 102 SGB XII).

Kapitel C Heizung

24. Heizung

24.1 Berechnungsgrundlagen

Leistungen für die Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (vgl. § 22 SGB II/§ 29 SGB XII). Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert neben der Angemessenheit der Bruttokaltmiete zu prüfen. Die Verwendung von Höchstbeträgen, Pauschalen, Richtwerten, Kappungsgrenzen o.ä. ist mit der geltenden Rechtslage nicht zu vereinbaren.

Als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit (Berechnungsgrundlagen) sind maßgeblich

- die angemessene Wohnfläche (Wohnungsgröße)
und
- der angemessenen Verbrauch an Heizenergie

Die Wohnungsgröße ergibt sich im Regelfall aus dem Mietvertrag oder einer entsprechenden Bescheinigung des Vermieters. Ziffer 3.3 gilt entsprechend. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsgröße: vgl. Ziffern 6, 8, 10; bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum: Ziffer 24.10.

Der angemessene Verbrauch wird aus dem Düsseldorfer Heizkostenspiegel hergeleitet und berücksichtigt bereits einen erhöhten Verbrauch aufgrund

- einer schlechten Bausubstanz, wie z.B.
 - keine oder schlechte Isolierung der Wände und des Daches,
 - Einfachverglasung der Fenster,
 - veraltete Heizungsrohre oder
- einer zeitlich größeren Anwesenheit in der Wohnung wegen z.B.
 - Arbeitslosigkeit
 - Alter
 - voller Erwerbsminderung.

Er beträgt -im Regelfall- bis zu 190 Kilowatt pro Stunde (KWh) und pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche. Bis zu diesem Wert können die tatsächlichen Verbrauchskosten ohne weitere einzelfallbezogene Prüfung übernommen werden (Nichtprüfungsgrenze). Bei Überschreitung: vgl. Ziffer 24.5.

Für die verschiedenen Heizarten gelten bei der Einzelfallprüfung folgende Umrechnungen:

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Heizart	Umrechnungsfaktor*)	Jahresverbrauch je Quadratmeter
Gas	1 : 9,9	19,19 m ³
Strom**)	1 : 1	190 KWh
Kohle	1 : 8,33	22,8 Kilogramm
Öl	1 : 10	19 Liter

*) Umrechnungsfaktor nach Düsseldorfer Heizkostenspiegel 2009

***) Haushalts- oder Nachtstrom

Die Kosten der Haushaltsenergie -Haushaltsstrom- (z.B. Licht, Kochfeuerung) einschließlich der Zubereitung des warmen Wassers sind mit den Regelsatzleistungen abgegolten und werden hier nicht berücksichtigt (Warmwasserzubereitung: vgl. Ziffer 24.7, Besonderheit bei Heizung mit Haushaltsstrom: vgl. Ziffer 24.3). Entsprechendes gilt, wenn sonstige Kosten zusammen mit den Heizkosten abgerechnet werden (z.B.

- bei Nahwärme (Blockheizkraftwerke) Abwasser und Kaltwasser; vgl. Ziffer 11 Betriebskosten oder
- bei Gasheizung ebenfalls ein Gasherd für die Zubereitung von warmen Mahlzeiten benutzt wird - gemeinsame Abrechnung der Kosten für Kochfeuerung (vgl. Ziffer 24.7) und Heizung).

Diese Kosten müssen aus den Heizkosten herausgerechnet werden. Soweit es sich um Betriebskosten im Sinne von Ziffer 11 oder sonstige den Unterkunfts-kosten zuzurechnende Kosten handelt müssen sie bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft einbezogen werden.

24.2 Verbrauchsunabhängige Kosten

Da verbrauchsunabhängige Kosten nicht durch die Antragsteller beeinflusst werden können, sind regelmäßig in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Das gilt auch für Nachzahlungen im Rahmen der Jahresrechnung. Ausnahme: Offensichtliche Fehlabrechnung, z.B. ins Auge fallende Rechenfehler, die ohne weitere Nachforschungen erkannt werden.

Verbrauchsunabhängige Kosten bei Bereitstellung der Heizenergie sind (§ 7 Absatz 2 Heizkostenverordnung):

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe (Marktpreis) und ihrer Lieferung
- Kosten des Betriebsstroms
- Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- Kosten der Reinigung der Anlage einschließlich der Abgasanlage und des Betriebsraums
- Kosten der Emissionsmessung

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Ausstattung zu Verbrauchserfassung
- Kosten der Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung

24.3 Verbrauchsabhängige Kosten nach Heizarten

Bei den verbrauchsabhängigen Kosten sind jeweils von der Heizart abhängige Besonderheiten zu berücksichtigen, um entscheiden zu können, in welchem Umfang sie zu übernehmen sind. Dabei ist **in der Regel** hinsichtlich der Frage, wie mit den Vorauszahlungen und Abrechnungen umzugehen ist, zwischen drei Gruppen zu unterscheiden:

- Zentral- oder Fernheizung, Einzelheizung mit Gas oder Nachtstrom (**Bereitstellung über Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen**)
- Einzelheizung mit Öl oder Kohle (**Selbstbeschaffung durch Wohnungsmieter, in der Regel durch eine einmal jährliche Belieferung durch Brennstoffhandel**)
- Haushaltsstrom **als Ausnahme, wenn ein der vorgenannten Heizarten nicht in Betracht kommt (Bereitstellung über Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen)**

Bei hier nicht genannten Energiequellen (Holz, Gasflaschen o.ä.), die eher selten genutzt werden, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Für folgende Heizarten sind die vom Vermieter/Energieversorger geforderten Vorauszahlungen im Regelfall in voller Höhe -ggfs. nach Abzug der Kosten für die Warmwasserzubereitung (**Ziffer 24.7**)- zu akzeptieren und als monatlicher Bedarf zu berücksichtigen:

- Zentral- oder Fernheizung, Einzelheizung mit Gas oder Nachtstrom

Sofern sich im Einzelfall Anhaltspunkte für einen unangemessenen Verbrauch oder offensichtlich überhöhte Forderungen des Vermieters/Energieversorgers bestehen, ist eine Einzelfallprüfung gemäß **Ziffer 24.5** vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass als zahlungsbegründende Unterlagen (**vgl. Ziffer 3.3**) die letzte Abrechnung des Vermieters/Endabrechnung des Energieversorgers von den Antragstellern -soweit diese bereits vorliegt- angefordert wird.

Eine Nachzahlung im Wege der Jahresrechnung wird nur übernommen, wenn der Verbrauch die bei **Ziffer 24.1** genannte Höchstgrenze für den Jahresverbrauch nicht überschreitet. Die **Ziffern 11.2 bis 11.4** gelten sinngemäß.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Bei Fernwärme ist zu beachten, dass der überwiegende Teil nach Pauschalkosten pro Quadratmeter abgerechnet wird. Durch unterschiedliche Abrechnungszeiträume (ca. 360 bis 372 Tage) ergeben sich Differenzen zu den monatlichen Abschlagszahlungen und Nachzahlungsbeträge oder Guthaben. Hier ist eine Spitzabrechnung vorzunehmen, sodass entweder Guthaben zu verrechnen oder Nachzahlungen zu übernehmen sind.

Soweit bei Einzelheizung mit

- Öl oder Kohle

von den Antragstellern selbst im **Brennstoffhandel** eingekauft wird, gilt folgendes:

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Bedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung für die gesamte Heizperiode möglich. Vorbehaltlich außergewöhnlicher Wettereinflüsse ist im Regelfall der Zeitraum 01.10. bis 30. 04. des Folgejahres als Heizperiode anzusehen. Für diesen Zeitraum kann einmalig ein Bedarf in Höhe des bei **Ziffer 24.1** genannten Jahresverbrauchs pro Quadratmeter anerkannt werden. **Ziffer 24.5** gilt entsprechend. Soll der Heizbedarf erst nach Ablauf des ersten Monats der Heizperiode beschafft werden, ist der Jahresverbrauch nur anteilig für die verbleibenden Monate der Heizperiode zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Absetzung von Kosten für die Zubereitung des warmen Wassers: **vgl. Ziffer 24.7.**

Der Bedarf besteht nicht, soweit noch Heizungsmittel vorhanden sind. Nach Klärung der Frage, ob eventuell noch Heizungsmittel vorhanden sind, sind die Antragsteller vor der Beschaffung über die angemessene Einkaufsmenge zu informieren und eine Beihilfe ist unter Verwendung der vom Amt für soziale Sicherung und Integration ermittelten Preise ausuzahlen. Die Bekanntgabe der Preise erfolgt durch das Amt für soziale Sicherung und Integration per Groupwisenachricht von 50/11.

Wurde Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Antragsteller keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Es besteht insoweit kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen der Hilfebedürftigkeit. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Absatz 5 SGB II/§ 34 SGB XII in Betracht.

Im Ausnahmefall können Kosten für eine Einzelheizung mit

- Haushaltsstrom

übernommen werden. Erst dann, wenn nachweislich

- keine Alternativen vorhanden sind oder
- nachträglich mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht zu installieren sind,

liegt ein Ausnahmefall vor und es kommt eine Kostenübernahme in Betracht. Die Prüfung der Leistungsstelle, ob Alternativen möglich sind bzw. nachträglich geschaffen werden können, ist aktenkundig zu machen. Bei der Prüfung kann ggfs. der Außendienst der ARGE bzw. der Ermittlungsdienst des Amtes für soziale Sicherung hinzugezogen werden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Die Kosten für die Heizung sind in den Gesamtkosten für den Haushaltsstrom enthalten. Die mit der Regelsatzleistung abgedeckten Stromkosten sind abzusetzen, da sie keinen Heizbedarf darstellen. Die verbleibende Summe wird als monatliche Heizkostenpauschale gezahlt.

Ansonsten gelten die Hinweise für Zentral- oder Fernheizung, Einzelheizung mit Gas oder Nachtstrom bei Heizung mit Haushaltsstrom entsprechend.

Nebenkosten (z.B. Mahnkosten) sind keine Heizkosten und im Regelfall daher nicht zu übernehmen. Es sei denn, Mahnkosten sind durch verspätete Leistungserbringung entstanden.

24.4 Kostenaufteilung

Leben im Haushalt auch Personen, die keine Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem SGB II/SGB XII erhalten, erfolgt eine anteilige Berechnung des auszahlenden Betrages an Hand der Anzahl der Antragsteller bzw. der Personen der Bedarfsgemeinschaft im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner.

24.5 Einzelfallprüfung

Liegt der Heizenergieverbrauch oberhalb des angemessenen Verbrauchs nach Ziffer 24.1 ist dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, die Notwendigkeit für einen erhöhten Verbrauch nachzuweisen. Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz; es wird jedoch vom Antragsteller eine Mitwirkung dahin gehend verlangt werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen. Ursachen für einen erhöhten Verbrauch können beispielsweise sein:

- Erkrankungen bzw. Behinderungen,
- Kleinkinder
- Leerstand umliegender Wohnungen,
- extreme Witterungsbedingungen oder
- Häufung von besonders ungünstigen baulichen Gegebenheiten.
- außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnung o.ä.)
- außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten
- besondere Witterungsumstände.

Zu beachten ist, dass der angemessene Verbrauch nach Ziffer 24.1 bereits verbrauchssteigernde Faktoren berücksichtigt (Schlechte Bausubstanz/längere Anwesenheit in der Wohnung). In der Regel müssen daher mehrere außergewöhnliche Kriterien gleichzeitig vorliegen oder die verbrauchsbeeinflussenden Faktoren besonders ungünstig sein.

Die Leistungsstelle der ARGE/des Amtes für soziale Sicherung und Integration trifft sodann insbesondere auf der Grundlage

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

- des Vortrages der Antragsteller (Anhörung, persönliches Gespräch),
- ggfs. der Vorlage von geeigneten Nachweisen und
- ggfs. der Feststellungen des Außendienstes der ARGE/des Ermittlungsdienstes des Amtes für soziale Sicherung und Integration

im Wege des pflichtgemäßen Ermessens eine entsprechende Entscheidung im Einzelfall. Hierbei kann ein um bis zu 60 KWh erhöhter **Verbrauch** von insgesamt bis zu 250 Kwh pro Quadratmeter im Jahr bezogen auf die angemessene Wohnfläche berücksichtigt werden.

Bei Überschreitung erhält der Antragsteller einen formlosen Bescheid darüber, dass sein Heizenergieverbrauch unangemessen ist. **Eine Absenkung setzt voraus, dass die Antragsteller auch eine tatsächliche Möglichkeit haben, ihr persönliches Heizverhalten zu verändern. Die Angelegenheit ist vor Erlass eines Bescheides mit dem Antragsteller zu besprechen (Anhörung).**

Im Bescheid ist auf die Umstände des Einzelfalles einzugehen. **Dabei ist ein angemessener Übergangszeitraum vorzusehen, in dem der Antragsteller sein Heizverhalten anpassen kann. Im Übergangszeitraum sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Eine „Schonfrist“ von sechs Monaten ist angemessen, soweit kein atypischer Fall vorliegt, der eine längere Frist erfordert (§ 22 SGB II, § 29 SGB XII).**

Im Bescheid ist mitzuteilen,

- dass die Heizkosten des Antragstellers unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen konkret festzulegenden Übergangszeitraum übernommen werden,
- dass der Antragsteller sein Heizverhalten ändern soll,
- dass nach diesem Übergangszeitraum bei weiterhin unwirtschaftlichen Verhalten (§ 31 Absatz 4 Nr. 2 SGB II/§ 26 Absatz 1 Nr. 2 SGB XII) nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass künftig die Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Für die verschiedenen Heizarten gelten bei der Einzelfallprüfung folgende Umrechnungen:

Heizart	Umrechnungsfaktor*)	Jahresverbrauch je Quadratmeter
Gas	1 : 9,9	25,25 m³
Strom**)	1 : 1	250 KWh
Kohle	1 : 8,33	30 Kilogramm
Öl	1 : 10	25 Liter

*) Umrechnungsfaktor nach Düsseldorfer Heizkostenspiegel 2009

***) Haushalts- oder Nachtstrom

24.6 Unangemessene Wohnungsgröße

Für den Fall, dass eine Wohnung wegen ihrer Größe für unangemessen erklärt wird, gelten für Heizkosten die selben Maßstäbe, wie für die Unterkunftskosten. Eine Kürzung wird in gleicher Weise auf die Heizkosten übertragen. **Ziffer 12** gilt sinngemäß.

24.7 Kosten der Warmwasserzubereitung und Kochfeuerung

Soweit über die Heizungsanlage gleichzeitig die Zubereitung des warmen Wassers erfolgt, sind die über getrennte Zähler oder sonstige Vorrichtungen abgerechneten Kosten von den Heizkosten abzusetzen. Die Energiekosten für die Warmwasserzubereitung sind bereits mit den Regelsatzleistungen abgegolten.

Lässt sich der Kostenanteil für die Warmwasserzubereitung nicht genau ermitteln, werden pauschale Beträge in Abzug gebracht.

Bei in den Heizkosten enthaltenen Anteilen für Kochfeuerung (in der Regel bei Abrechnung von Gasheizung und Gasherd über Energieversorger) gilt entsprechendes.

Bei der pauschalen Absetzung ist von folgenden Beträgen auszugehen:

Regelsatz	ab	Haushaltsenergie insgesamt	Anteil für Warmwasser	Anteil für Kochfeuerung (Gas)
100 %	01.07.2008	22,11	6,63	3,69
	01.07.2009	22,62	6,79	3,77
90 %	01.07.2008	19,90	5,97	3,32
	01.07.2009	20,35	6,11	3,39
80%	01.07.2008	17,69	5,31	2,95
	01.07.2009	18,08	5,43	3,01
70 %	01.07.2008	-	-	-
	01.07.2009	15,81	4,75	2,64
60 %	01.07.2008	13,27	3,98	2,21
	01.07.2009	13,55	4,07	2,26

Grundlage Warmwasser: 30 % der Regelleistung für die Haushaltsenergie. Die Anteile für Warmwasser wurden auf der Grundlage des Schreibens des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom 18.05.2009 zum Warmwasseranteil in der Regelleistung des SGB II festgesetzt. Die Regelung wird im SGB XII entsprechend angewendet.

Grundlage Kochfeuerung: 1/6 der Regelleistung für Haushaltsenergie; vgl. LSG Niedersachsen Bremen, L 8 SO 255/07 vom 03.04.2008

24.8 Nachzahlungen nach Beendigung der Zahlungspflicht

Eine nach der Heizperiode durch den Vermieter oder Energieversorger geforderte Nachzahlung wird nur akzeptiert, wenn zum Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vorliegen. Die Nachforderung ist spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode durch den Vermieter zu erheben und von den Antragstellern unverzüglich vorzulegen. **Ziffer 11.2** gilt sinngemäß.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Die Abrechnung muss (wie die Abrechnung der kalten Betriebskosten) klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein und muss im Regelfall folgende Angaben enthalten (13 Mindeststandards):

- Vertragspartner
- Abrechner
- Abrechnungszeitraum
- Brennstoffverbrauch- und kosten:
 - a) bei leitungsgebundener Versorgung (z.B. Erdgas): Menge und Kosten der abgenommenen Brennstoffe während des Abrechnungszeitraums
 - b) bei nicht leitungsgebundener Versorgung (z.B. Öl, Kohle):
 - Anfangbestand (=Endbestand der letzten Abrechnung) und dessen Preis
 - Lieferungen während des Abrechnungszeitraums (Lieferdatum, Menge und Preis)

Bei beiden Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben.

- Verbrauch und Kosten des Betriebsstroms
- weitere Betriebskosten (getrennt nach Grund und Art)
- Vorwegabzug (z.B. für Trockenheizen oder auch für Gewerberäume mit überdurchschnittlichem Wärmebedarf)
- Gesamtbetrag
- Verteilungsmaßstab
- Verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
- Umlegemaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel)
- geleistete Vorauszahlungen
- Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

Ist der Antragsteller inzwischen in den Bereich eines anderen Leistungsträgers verzogen, hat dieser die Nachzahlungsforderung zu bearbeiten.

Abrechnungen mit auf den Verbrauch bezogenen unangemessenen Nachforderungen sind nicht zu übernehmen, sofern bereits nach einer Prüfung nach **Ziffer 24.5** unangemessenes Heizverhalten festgestellt wurde und ein entsprechender Bescheid ergangen ist. Wird erst bei Vorlage der Abrechnung ein unangemessener Verbrauch festgestellt, gilt **Ziffer 24.5** hinsichtlich der dortigen Hinweise bei Überschreitung sinngemäß.

24.9 Übernahme von Heizkosten bei Vollzeitpflege (SGB VIII)

Die unter Hinweis auf **Ziffer 19** vom Amt für soziale Sicherung und Integration per Groupwisenachricht von 50/11 mitgeteilten Pauschalbeträge für einen Mietanteil berücksichtigen ebenfalls Heizkosten.

24.10 Besonderheiten bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum

Heizkosten werden nur bis zur Höhe übernommen, wie sie bei der Beiheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem vermögensrechtlich geschützten Eigentum (Ziffer 23.5) und einer nach §§ 22 SGB II/29 SGB XII angemessenen Unterkunft (Ziffer 23.1) auseinanderfallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken.

Diese Fehlbeträge können grundsätzlich nicht durch zusätzliche Heizbeihilfen nach dem SGB II/SGB XII aufgestockt werden. Denn damit würden Haus- und Wohneigentümer gegenüber Mietern in unzulässigerweise bessergestellt werden.

Eine weitergehende Leistungsgewährung kann daher nur ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ohne eine Grundheizung Gebäudeschäden drohen würden.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Anlage - Sozialwohnungen ab 2003

Objektadresse:

Förderjahr:

Am Hackenbruch 6 b	2007
Am Straußenkreuz 68	2007
Bochumer Str. 9-11 (Heim)	2005
Dortmunder Str. 101-107	2003
Dreieckstr. 10	2006
Ernst-Derra-Str. 41-49	2003
Ernst-Derra-Str. 5-15	2003
Eupener Str. 20	2006
Gerresheimer Str. 125	2004
Gerresheimer Str. 143 (Heim)	2005
Grafenberger Allee 345	2006
Hallesche Str. 3-13	2005
Heerstr. 49	2007
Industriestr. 1	2003
Josef-Maria-Olbrich-Str. 31-35	2007
Junkersstraße 28-32	2005
Kiefernstr. 39-43	2004
Krippstraße 56	2006
Lichtenbroicher Weg 18-20	2004
Liniestr. 70 (Gruppenwohnungen)	2005, 2006
Metzer Str. 4-8a	2004
Metzer Str. 10	2005
Rather Kreuzweg 12	2003
Theodorstr. 1-7	2003
Torfbruchstraße 180-186	2005
Torfbruchstraße 211	2005
Torfbruchstraße 213	2005
Torfbruchstraße 215	2005
Torfbruchstraße 217	2005

Hinweis:

Soweit sich die Kostenmiete (vgl. Ziffer 17.3) für ein Objekt ändert, dessen Adresse in dieser Übersicht nicht enthalten ist, erfolgte die Förderung bis 2002.

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Anlage - Vordruckverzeichnis

<u>Bezugsziffer</u>	<u>Vordruckbezeichnung</u>
3.3	Hauseigentümerbescheinigung
11, 24	Heiz- und Betriebskostenabrechnung - Übernahme
12, 13, 14	Merkblatt zu Leistungen für die Unterkunft
12	Wohnungsanbieter - Verzeichnis
12	Aktenverfügung unangemessene Unterkunftskosten
12.3	Niederschrift - Zahlung der Mietdifferenz zur Vermeidung eines Wohnungswechsels
12.5	Kostensenkung Niederschrift unangemessene Unterkunftskosten
13.3	Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung
13.3	Bestätigung der Angemessenheit der Unterkunftskosten
14.2	Kautionsgarantie a) Antrag b) Zusicherung
14.2	Barkaution a) Antrag auf Stellung einer Barkaution b) Abtretungserklärung c) Darlehensbescheid
14.3	Genossenschaftsanteile - Anschreiben an 50/4
14.4	Maklerprovision - Zusicherung
14.5	Umzugskostenhilfe - Antrag
15.3	Mietschulden - Anschreiben an 50/4
20.1	Direktzahlung an Vermieter a) Mitteilung an Antragsteller b) Mitteilung an Vermieter
20.2	Frauenhaus Kostenerstattung nach § 36a SGB II
21.2	Mieterverein - Beratungskosten
23.4	Hausbesitz-Auskunftsbogen

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

23.4	Rentabilitätsberechnung
23.5	Darlehensbescheid
24	Haushaltsenergie - Bescheid
24	Warmwasser - Bescheid

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Anlage - Änderungsübersicht

Im Vergleich zur 2. Auflage wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

	<p><u>Präambel</u> -Hinweis auf Empfehlungen Deutscher Verein, Arbeitshilfe Land -Besondere Bedeutung von Einzelfallentscheidung im Hinblick auf Zielsetzung SGB II/SGB XII -Hinweis zur Sicherstellung einer einheitlichen Entscheidungspraxis SGB II/SGB XII bei inhaltlich weitgehend gleichen Rechtsnormen</p>
<u>Kapitel B</u>	<u>Unterkunft</u>
3.	<p>Grundlagen der Leistungsgewährung -weitere „andere Wohnformen“ mit Besonderheiten -Hinweis: Leistungen grundsätzlich nur für eine Unterkunft -redaktionelle Änderungen</p>
3.6	<p>Entrümpelung -neuer Hinweis zur Thematik der Entrümpelung von Wohnungen</p>
4.	Erläuterung und Abgrenzung von Begrifflichkeiten
4.1	<p>Mietverhältnis oder mietähnliche Nutzung -Hinweis: tatsächliche Entstehung von Kosten</p>
4.2	<p>Untermietverhältnis -Ausschluss von Verträgen mit Verwandten/Verschwägerten, soweit innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft -kein Anspruch auf Vorlage des Hauptmietvertrages</p>
4.3	<p>Wohnraum -redaktionelle Präzisierung der Begrifflichkeiten</p>
4.4	<p>Garage/Stellplatz -redaktionelle Hervorhebung der Selbsthilfeverpflichtung der Antragsteller -redaktionelle Präzisierung der Prüfung von Möglichkeiten der Untervermietung -Hintergrunderläuterung zur Anerkennung von Kosten für Garage/Stellplatz bei Neuanmietung</p>
4.5	<p>Miete und Betriebskosten -redaktionelle Präzisierung -Klarstellung, welche Kosten nicht zur Miete bzw. zu den Betriebskosten zählen</p>
4.6	<p>Sonstige Aufwendungen -Kosten für Unterbringung/Einlagerung von Hausrat</p>
4.7	<p>Tatsächliche Nutzung -Hinweis zur tatsächlichen Nutzung in Abgrenzung z.B. zu gelegentlicher Abwesenheit</p>
5.	Angemessenheit
5.2	<p>Unterbringung durch die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle -Hinweise zur vereinfachten Feststellung der Angemessenheit</p>
5.3	<p>Frauenhaus -redaktionelle Präzisierung als eigene Ziffer</p>

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

6.	Angemessene Wohnfläche
6.1	Grundsatz -Einführung eines Zuschlages für Barrierefreiheit
6.2	Persönliche Bedürfnisse im Einzelfall -Einführung einer grundsätzlichen Obergrenze für den Flächenbedarf, Aufnahme der Regelungen der bisherigen Ziffer 7.6 Besondere soziale Problemlage in modifizierter Form -Einweisungs- und Gebührenbescheid der Zentralen Fachstelle als Nachweis einer besonderen Problemlage
6.3	Verteilung der Kinderzimmer -neuer Hinweis zur Präzisierung
6.4	Wechselnder Aufenthalt von Kindern -neuer Hinweis zur Präzisierung
6.5	Wohnungen für behinderte Menschen und Altenwohnungen -redaktionelle Präzisierung als eigene Ziffer
6.6	Zukünftiger Bedarf -neuer Hinweis zur Präzisierung
6.7	Dauerhaftes Wohnen -neuer Hinweis zur Präzisierung
6.8	Zeitlich befristete Wohn-/Bedarfsgemeinschaften -neuer Hinweis zur Präzisierung
7.	Angemessene Bruttokaltmiete
7.1	Wohnungsmarkt in Düsseldorf -Klarstellung: Bruttokaltmiete als Grundlage -Beschreibung des Standards der Wohnungen -Begründung für Einbeziehung von Wohnungen in mittlerer Wohnlage -Beschreibung der drei Richtwerte Bestandswohnung, Neuanmietung, Leistungen nach dem fünften bis neunten Kapitel SGB XII
7.2	Richtwert pro qm für eine Bestandswohnung -Präzisierung des Hinweises zur Geltung des Richtwertes bei vom Regelfall abweichendem Wohnflächenbedarf (pauschale Nichtprüfungsgrenze)
7.3	Richtwert pro qm bei Neuanmietung -neuer Wert nach Durchführung der Vermieterumfrage 2009
7.5	Möbliertes Zimmer -Präzisierung des Hinweises zur Kürzung Haushaltsenergie
7.6	Verhältnis Nettokaltmiete/kalte Betriebskosten -neuer Hinweis zur grundsätzlichen Flexibilität der beiden Bestandteile der Richtwerte pro qm innerhalb bestimmter Grenzen
8.	Produkttheorie
8.2	Missverhältnis/Überbelegung/Mietwucher -Änderung der Zuständigkeit (Organisationsziffer) bei Amt 64
8.3	Über-/Unterschreiten der angemessenen Wohnfläche -Aufdeckung von zu geringen Betriebskostenvorauszahlungen

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

9.	Mietrichtwert im Überblick
9.2	Neuanmietung -neuer Wert nach Durchführung der Vermieterumfrage 2009
10.	Aufteilungsmaßstab -Präzisierung und Ergänzung der Hinweise für Fallkonstellationen mit Haushalts- und Wohngemeinschaften
11.	Betriebskosten
11.1	Vorauszahlung -redaktionelle Präzisierung und Ergänzung der bisherigen Hinweise -Hinweis, dass kalte Betriebskosten auch zwischen Mieter und Energieversorgungsunternehmen direkt abgerechnet werden können -Anpassung Faustformeln -Reparaturkosten: Abgrenzung und Übersicht ergänzt bei Ziffer 14.6 Renovierungskosten
11.3	Guthaben -Ergänzung der Verrechnungsmodalitäten, Rückzahlung und Verrechnung eines Guthabens beim Energieversorger -Hinweis auf nicht kostenmindernde Rückzahlungen und Guthaben
11.4	Nachzahlung -Definition der Nachzahlung als laufende Kosten der Unterkunft -Bedeutung des Zeitpunktes der Fälligkeit der Nachzahlung -Anpassung der Übersicht an aktuellen Betriebskostenspiegel -Neudefinition bis zu welchem Zeitpunkt die Vorlage von Abrechnungen zu einer Hilfestellung führen kann -Hinweis der Überprüfung der Angemessenheit der Miete unter Einbeziehung der abgerechneten tatsächlichen Betriebskosten
11.5	Faustformeln im Überblick -Anpassung der Faustformeln
12.	Kostensenkungsverfahren bei Unangemessenheit -redaktionelle Präzisierung: Zielsetzung des Verfahrens ist die Senkung der Kosten, Wohnungswechsel als nachrangige Lösung
12.1	Allgemeines -Präzisierung der Abgrenzung Regelfrist – Ausnahme zur Regelfrist in atypischen Fällen -Hinweis, dass die Frage, ob Kostensenkung erforderlich ist, in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen ist (Wiedervorlage) -Hinweis: paralleler Verlauf von Bewilligungsabschnitt und Kostensenkungsverfahren -Bezug von Kurzarbeitergeld als Ausnahme zur Regelfrist (Atypischer Fall)
12.2	Anhörung und Entscheidung zum weiteren Vorgehen -Hervorhebung der Nachrangigkeit eines Wohnungswechsels zu weniger einschneidenden Maßnahmen zur Kostensenkung

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

12.3	Verzicht auf einen Wohnungswechsel -neue Kriterien: Unwirtschaftlichkeit, kurzfristige Hilfebedürftigkeit, Alleinerziehende in der Schwangerschaft, nachweisliche Erhöhung der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft, Pflegebedürftigkeit, SGB XII: hohes Lebensalter und/oder lange Wohndauer -Hinweis auf kündigungsrechtliche Aspekte (BGB)
12.4	Wohnortwechsel -neuer Hinweis zur Präzisierung: Zumutbarkeit, das soziale Umfeld aufzugeben
12.5	Mietrichtwert bei Aufforderung zum Wohnungswechsel -redaktionelle Präzisierung als eigene Ziffer
12.6	Wirtschaftlichkeit bei Aufforderung zum Wohnungswechsel -neuer Hinweis zur Präzisierung
12.8	Konsequenzen bei fehlenden oder unzureichenden Bemühungen -Ergänzung um Prüfung einer ggfs. vereitelten Anmietung
12.9	Niederschrift -Wegfall eines formlosen Bescheides - Ergänzung der Niederschrift um Einsatz von nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen
13.	Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges
13.2	Erforderlichkeit - Präzisierung der Hinweise zur Beurteilung der Erforderlichkeit bei Schimmelbildung -Beispiele für nicht erforderliche Wohnungswechsel
13.3	Zusicherung neue ergänzende Hinweise
13.4	Rechtsfolgen eines nicht erforderlichen Wohnungswechsels -neuer Hinweis zur Präzisierung
13.5	Entscheidungstabelle -neues Entscheidungskriterium EW; Erforderlichkeit der Anmietung der konkreten Wohnung
13.6	Örtliche Zuständigkeit und Beteiligung der Zuzugsgemeinde -Hinweise zur Zuständigkeit für die Feststellung der Erforderlichkeit
14.	Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten
14.1	Allgemeines -Präzisierung im Hinblick auf die Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit
14.2	Kautions -redaktionelle Präzisierungen zur Kautionsgarantie als Standardleistung und Barkautions als Ausnahme von der Regel -Mietkautions kein Darlehen zu dessen Tilgung eine Aufrechnung statthaft ist
14.3	Genossenschaftsanteile -Änderung der Bewilligungsgrundlage: von Vertrag auf Bescheid
14.4	Maklerprovision -Regelung zur Bescheinigung der vergeblichen Wohnungssuche

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

14.5	Umzugskosten -Ergänzung der Aufzählung möglicher Kosten -Wegfall von Pauschalen, Vorlage von einzelfallbezogenen Kostenvoranschlägen -Regelung zur Bescheinigung der Notwendigkeit für die Hinzuziehung eines Umzugsunternehmens
14.6	Renovierungskosten -inhaltliche Präzisierung -Entscheidungstabelle -Abgrenzung Reparaturkosten
14.7	Erstherrichtung der Wohnung -Änderung Zuständigkeit
14.8	Doppelte Mietzahlung -geänderte Rechtsgrundlage -Prüfung der Übernahme von doppelten Mietzahlung auch bei Nutzungsgebühren von Notunterkünften
14.9	Antragsteller ohne laufenden Leistungsanspruch
15.	Wohnungsverlust
15.3	Mietschulden -Mitteilung von Sanktionen nach § 31 SGB II -Präzisierung der Voraussetzungen für die Übernahme von Mietschulden -Ergänzung des Hinweises zur Prüfung von Mietschulden bei Studierenden, Auszubildenden oder Schülern
16.	Sonstige vergleichbare Notlage -Hinweise zur Abgrenzung und Anwendung von Rechtsgrundlagen für die Übernahme von Energieschulden, Ermessenskriterien, Selbsthilfemaßnahmen
17.	Mieterhöhung
17.4	Besonderheiten bei Sozialwohnungen ab Förderjahrgang 2003 -Erhöhung der Ausgangsmiete ab Förderjahr 2007
20.	Direktzahlung
20.1	Überweisung an Vermieter -Direktzahlung auf Wunsch der Antragsteller
20.2	Abrechnung mit dem Frauenhaus -neuer Hinweis zur Präzisierung -Kostenerstattung nach § 36a SGB II
22.	Besonderheiten im SGB II
22.1	Wohnraumbedarf für unter 25Jährige -Neuregelung der Hinweise zur Zusicherung

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

22.2	Miet- und Heizkostenzuschuss für Auszubildende -neue Hinweise zum ausgeschlossenen Personkreis, Vorrang der Härtefallregelung, zur Anrechnung von Einkommen und Unterhaltsheranzierung
23.	Besonderheiten bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum
23.2	Aufwendungen -Einzelheiten für die Angemessenheitsprüfung bei Zinsen -SGB II: Wegfall der Pauschalen für Erhaltungsaufwand -Hinweis auf Aufwendungen, die nicht zu den Kosten der Unterkunft bei Haus- und Wohneigentum gehören
23.3	Tilgung -Aufnahme des Gleichbehandlungsgrundsatzes; Übernahme von Tilgungsleistungen als Zuschuss grundsätzlich nicht mehr ausgeschlossen -Darlehensangebot- und Bescheid anstelle eines öffentlich-rechtlichen Vertrages
Kapitel C	Heizung
24.	Heizung
24.1	Berechnungsgrundlagen -neuer Umrechnungsfaktor/Jahresverbrauch für Gas nach Heizkostenspiegel 2007 -Ergänzung der Hinweise zu nicht berücksichtigungsfähigen Kosten (z.B. Kochfeuerung)
24.3	Verbrauchsabhängige Kosten -Regelung zur Spitzabrechnung bei Fernwärme -Neuregelung für Einzelheizung mit Kohle oder Öl -Hinweis auf Kosten, die nicht zu den Heizkosten zu rechnen sind
24.5	Einzelfallprüfung -Hinweis auf einen angemessenen Übergangszeitraum für die Senkung des Verbrauchs -Hinweise für die Bescheiderteilung - neuer Umrechnungsfaktor/Jahresverbrauch für Gas nach Heizkostenspiegel 2007
24.7	Kosten der Warmwasserzubereitung und Kochfeuerung -Aufnahme der Beträge für Haushaltsenergie und Kochfeuerung -neue Beträge für SGB II/SGB XII für Warmwasser auf der Grundlage der Berechnung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales
24.8	Nachzahlungen nach Beendigung der Zahlungspflicht -Hinweis zum Umgang mit Abrechnungen mit unangemessenen Verbrauch trotz Verfahren nach Ziffer 24.5
24.9	Übernahme von Heizkosten bei Vollzeitpflege (SGB VIII) -redaktioneller Hinweis auf Ziffer 19
24.10	Besonderheiten bei selbstgenutztem Haus- und Wohneigentum -Konkretisierung der Hinweise

Anlagen

1. **Sozialwohnungen ab 2003** -neue Anlage zu Ziffer 17
3. **Änderungsübersicht** -neu
4. **Stichwortverzeichnis** -neu
5. **Mietspiegel** -neuer Mietspiegel ab 01.01.2009
6. **Übersicht zum Mietzuschuss für Auszubildende** -Aktualisierung der Beträge

Anlage - Stichwortverzeichnis

Abwasser	11.1, 24.1
Amt für Wohnungswesen	6.5, 8.2, 12.3, 12.7, 14.2, 14.5, 17.1, 17.3, 17.4
Angemessene Bruttokaltmiete	7
Angemessene Heizkosten	24
Anhörung	12.2
Antenne	11.1
Antrag	3.4
Alleinerziehende	6.3, 12.3, 12.4, 22.1
Altenwohnungen	6.5, 12.3
Alter	6.2, 12.3, 15.2
Antragsteller ohne laufenden Anspruch	14.9, 22.3
Arbeitshilfe Land	Präambel
Arbeitsmarktnahe Personen	12.3
Aufenthaltsbestimmungsrecht	6.4
Aufteilungsmaßstab	10
Aufwendungen	23.2
Ausbildungsgeld	22.2
Auszubildende	5.1, 15.3, 22, Anlage
Barrierefreiheit	6.1
Bauliche Mängel	13.2
Bausubstanz	7.1
Behinderung	6.2, 6.5, 7.1, 11.1, 12.3, 12.4, 14.2, 14.5, 23.5, 24.5
Behindertenwohnungen	6.5, 12.3
Bekanntwerden	3.4
Beleuchtung	11.1
Benzinkosten	14.5
Berufsausbildungsbeihilfe	22.2
Besichtigungsfahrten	14.1
Beteiligung Zuzugsgemeinde	13.6
Betriebskosten	3.3, 4.5, 11, 12.1, 12.3
Betriebskostenabrechnung	3.3, 11.2
Betriebskostenguthaben	11.3
Betriebskostennachzahlung	11.4
Betriebskostenspiegel	11.4
Bezirkssozialdienst	22.1
Bezugsfertigkeit	7.3
Bodenbelag	14.7
Brennstoffhandel	24.3
Bruttokaltmiete	4.2, 4.4, 4.5, 5.1, 7, 8, 11, 12.3, 12.6, 17.1
Bruttowarmmiete	4.5
Bruttomiete	4.5
Bürgenregress	14.2
Darlehen	11.1, 14.2, 14.3, 15.3, 16, 17.3, 22.2, 23
Datenschutz	3.2
Dauerhaftes Wohnen	6.7
Dienstwohnung	4.1
Dingliches Wohnrecht	4.1

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Doppelte Mietzahlung	14.8
Eigentumswohnungen	11.1, 23
Einlagerungskosten	4.6, 18
Einweisungsbescheid	5.2, 6.2
Eltern	6.4, 10, 22.1, 22.2
Elternhaus	3.1
Empfehlungen Deutscher Verein	Präambel
Energiekosten	7.5, 24
Energieschulden	15.3, 16
Entrümpelung	3.6
Entscheidungstabelle	13.5
Erbenhaftung	23.6
Erforderlichkeit	13.2
Erhalt der Wohnung	12.2
Erstherrichtung der Wohnung	14.7
Ersatzbeschaffung	14.7
Fälligkeit	11.2, 11.4
Familienzuwachs	6.6, 12.3
Fahrstuhl	11.1
Faustformeln	11.5
Fernwärme	24
Finanzierungsvorschlag	12.3
Formularmietvertrag	4.1
Frauenhaus	5.3, 20.2
Freifinanzierte Wohnungen	17.2
Freizügigkeit	13.1
Garage	4.4
Gartenhaus	4.3
Gartenpflege	11.1
Gas	24
Gebäudeschäden	24.10
Gebührenbescheid	5.2, 6.2
Gendermainstreaming	Präambel
Genossenschaftsanteile	14.3
Geschlechtertrennung	22.1
Gesundheitliche Beeinträchtigung	6.2
Gewerberäume	3.1, 11.1
Grundmiete	4.5
Grundsteuer	11.1
Haftstrafe	4.7, 18
Härtefall	6.2
Hauptmieter	4.1
Hauptmietvertrag	4.2
Hauseigentum	23
Hauseigentümerbescheinigung	3.3
Hausgeld	23.2
Haushaltsenergie	4.5, 7.4, 11.3, 24.1, 24.7

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Haushaltsgemeinschaft	4.1, 10
Haushaltshilfen	11.1
Hausmeister	11.1
Hausreinigung	11.1
Heizung	5.1, 8.3, 11, 16, 24
Heizkostenspiegel	24.1
Hotel	3.1
Indexmietvertrag	4.1
Indexmiete	17.2
Inhaftierung	4.7, 18
Inklusivmiete	4.5
Interessenverband Mieterschutz	3.7, 11.4, 11.5, 13.2, 21
Internetrecherche	14.1
Kabelfernsehen	11.1
Kappungsgrenze	17.2
Kautions	14.2
Kellerräume	4.4
Kinder	6.3, 6.5, 12.3, 14.7, 15.2, 15.3, 19, 22.1, 22.2
Kinder, wechselnder Aufenthalt	6.4
Kinderzimmer	6.2, 6.3
Kleingartenkolonie	4.3
Kleinkinder	6.1, 14.7, 24.5
Kochfeuerung	24.1, 24.7
Kohle	24
Kopfzahl	10
Kostenenkungsverfahren	11.2, 12
Kücheneinrichtung	4.5, 14.7
Kündigungsrechtliche Aspekte	12.3
Kurzarbeit	12.1
Lagerraum	4.6
Laube	3.1
Luxuswohnlage	8.2
Mansarde	4.4
Mahn- und Klageverfahren	14.2
Mahnkosten	24.3
Mietähnliches Nutzungsverhältnis	4.1
Miete	4.5
Mieterhöhung	17.
Mieterverein	3.7, 11.4, 11.5, 13.2, 21
Mietrecht	3.7
Mietreduzierung	12.1
Mietrichtwert	9
Mietschulden	15.3
Mietspiegel	7.6, 8.2, 17.2, Anlage
Mietverhältnis	4.1
Mietvertrag	3.3, 4.1, 4.4
Mietwucher	8.2

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Mietzins	4.5
Möbliertes Zimmer	7.5
Möblierung	4.5
Mobilitätshilfe	3.1
Müllabfuhr	11.1
Mutterschutzfrist	12.3
Nachbarschaftshilfe	6.2, 14.5
Nachweise	3.3, 12.7
Nahwärme (Blockheizkraftwerk)	11.1, 24
Nebenbestimmung	11.1
Nettomiete	4.5
Nettokaltmiete	3.3, 7.3, 7.6, 8.2, 11.1, 12.1, 14.2, 14.4, 17.1, 17.4
Niederschrift	12.9
Obdachlosigkeit	3.6, 4.7, 6.2, 12.3, 15.3, 18.2, 23.3
Öl	24
Örtliche Zuständigkeit	13.6, 14
Pachtvertrag	3.1
Pendelzeiten	13.2
Pension	3.1
Pflegebedürftigkeit	6.2, 7.1, 11.1, 12.3, 12.4, 23.5
Probewohnungen	5.2
Produkttheorie	8
Prognoseentscheidung	12.3
Räumungsklage	4.7, 15.3
Regelfrist	12.1
Rechtsgrundlagen	1, 2
Rechtsstelle	14.2, 23.6
Reihenhaus	23.5
Renovierungskosten	11.1, 14.2, 14.6
Rentabilitätsberechnung	23.4, Anlage
Reparaturkosten	11.1
Rollstuhl	6.2
Schiffsliegeplatz	3.1
Schimmelbildung	13.2
Schlafsack	3.1
Schönheitsreparaturen	11, 14.2
Schonfrist	12.1
Schonvermögen	15.3
Schornsteinreinigung	11.1
Schüler	5.1, 22
Schuldenübernahme	15.3, 16
Schuldzinsen	23.2
Schulwechsel	6.2, 12.4
Schwangerschaft	12.3, 15.2
Schwerbehinderte Menschen	6.2
Sonderrechtsnachfolge	3.5

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Sozialdienst	14.5, 22.1
Soziale Problemlagen	6.2
Soziales Umfeld	12.4
Sozialklausel	12.3, 15
Sozialwohnungen	7., 11.1, 11.2, 14.2, 14.4, 17.3, 17.4, Anlage
Sperrmüllentsorgung	14.5
Stationärer Aufenthalt	18.1
Staffelmietvertrag	4.1
Stellplatz	4.4
Straßenreinigung	11.1
Stromkosten	7.5, 11.1, 24
Stromschulden	16
Studenten	5.1, 15.3, 22.2, Anlage
Tatsächliche Nutzung	4.6
Telefonate	14.1
Tilgung	23.3
Treppenhausreinigung	11.1
Überbelegung	8.2
Überweisung an Vermieter	20.1
Umgangsrecht	6.4
Umlageschlüssel	11.2, 24.8
Umrechnungsfaktor	24.1, 24.5
Umzug	12.1, 12.2, 12.3
Umzugshelfer	14.5
Umzugskartons	14.5
Umzugskosten	14
Umzugsmanagement	6.5, 12.3, 14.5
Umzugswagen	14.5
Umzugswunsch	13.2
Unangemessene Bruttokaltmiete	12
Unangemessene Heizkosten	24.5
Unangemessene Wohnungsgröße	24.6
Unbefristete Mietverträge	4.1
Ungezieferbekämpfung	11.1
Unter 25Jährige	22.2
Untermietverhältnis	4.1, 4.2, 10
Untervermietung	12.1, 12.2, 12.3
Untervermietung Garage/Stellplatz	4.4
Unwirtschaftliches Verhalten	11.1, 24.5
Unwirtschaftlichkeit	12.3
Verarmung	4.1
Verköstigung	4.5
Vermieterkündigung	15.1
Vermieterumfrage	7.1
Vermögen	7.2, 12.9, 15.3, 16, 22.2, 23
Vermögensprüfung	23.6
Verpflegungsaufwand	14.5
Versterben	3.5

Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung

Verteilungsmaßstab	11.2, 24.8
Verwaltungskosten	11.1
Verwandte	4.1, 4.2
Verschwägerte	4.1, 4.2
Versicherungen	11.1
Vollzeitpflege nach SGB VIII	19, 24.9
Vordruckverzeichnis	Anlage
Warmwasser	4.5, 5.1, 24.7
Warmmiete	4.5
Wartungskosten	11.1
Wascheinrichtungen	11.1
Wasserkosten	11.1, 24.1
Wirtschaftlichkeit	12.6
Wirtschaftsplan	23.6
Wohndauer	6.2, 12.3
Wohneigentum	23
Wohnfläche	6
Wohnformen, andere	3.1
Wohngemeinschaften	6.8, 10
Wohnlage	7.1
Wohnortwechsel	12.4
Wohnungsstandard	7.1
Wohnraum	4.3
Wohnraumbedarf für unter 25Jährige	22.1
Wohnumfeld	6.2
Wohnberechtigungsschein	12.7
Wohngeld	3.3, 22.2
Wohnungsanzeigen	12.7, 14.1
Wohnungsbeschaffungskosten	14
Wohnungsgröße	5.1
Wohnungsmarkt	7.1
Wohnungsverlust	15
Wohnungswechsel	12.3, 13
Wohnwagen	3.1, 4.3
Zahlung an Vermieter	20.1
Zeitmietvertrag	4.1
Zelt	3.1
Zentrale Fachstelle	3.1, 3.3, 4.1, 5.2, 6.2, 12.3, 13.2, 14.3, 14.4, 15.3, 16
Zentralheizung	24
Zukünftiger Bedarf	6.6
Zuschnitt	7.1
Zusicherung	13.3
Zweitwohnung	3.1

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für soziale Sicherung und Integration

Verantwortlich
Roland Buschhausen

Redaktion
Thomas Schmidt

www.duesseldorf.de

Stand: 3. Auflage

**Anlage zur Rundverfügung 50 II 4 Unterkunft und Heizung
Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung für Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II**

**Berechtigter Personenkreis: Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe bzw. Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG erhalten
Studierende mit eigenem Haushalt sind nicht anspruchsberechtigt!**

Personenkreis	monatlicher Bedarf				Rechtsgrundlage für die Ausbildungsförderung
	Pauschal- betrag	im Pauschalbetrag bereits enthaltene KdU	(zusätzliche) Mietkosten, die von der Ausbildungsförderung übernommen werden	maximaler Anteil an den Mietkosten, der von der Ausbildungsförderung übernommen wird	

Empfänger/innen von Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) im eigenen Haushalt

Nicht behinderte Auszubildende	310 (341) Euro	0 Euro	133 (146) Euro bis 197 (218) Euro je nach Höhe der KdU	197 (218) Euro	§ 65 Abs. 1 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr.1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG
Nicht behinderte Teilnehmer/innen einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme	348 (383) Euro	52 (57) Euro	bis 64 (72) Euro, wenn die Mietkosten 52 (57) Euro übersteigen	116 (129) Euro	§ 66 Abs. 3 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr.1, Abs. 3 BAföG

Empfänger/innen von BAB im Haushalt der Eltern

Behinderte Auszubildende - allgemein - wenn verheiratet oder in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt	282 (310) Euro	0 Euro	0 Euro	0 Euro	§ 101 Abs. 3 Satz 2 SGB III
	353 (389) Euro	0 Euro	0 Euro	0 Euro	§ 101 Abs. 3 Satz 3 SGB III

Empfänger/innen von Ausbildungsgeld im eigenen Haushalt

Behinderte Auszubildende	310 (341) Euro	0 Euro	133 (146) Euro bis 197 (218) Euro je nach Höhe der KdU	197 (218) Euro	§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG
Behinderte Personen in einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme und in einer Grundausbildung	348 (383) Euro	52 (57) Euro	bis 64 (72) Euro, wenn die Mietkosten 52 (57) Euro übersteigen	116 (129) Euro	§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG

Empfänger/innen von Ausbildungsgeld im Haushalt der Eltern

Behinderte Auszubildende - allgemein - wenn verheiratet oder in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt	282 (310) Euro	0 Euro	0 Euro	0 Euro	§ 105 Abs. 1 Nr. 1, 1. Alternative SGB III
	353 (389) Euro	0 Euro	0 Euro	0 Euro	§ 105 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alternative SGB III

Empfänger/innen von BAföG im eigenen Haushalt

Schüler/innen von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen und Berufsfachschulen ab Klasse 10 sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung <u>nicht</u> voraussetzt, wenn die/der Auszubildende <u>nicht</u> bei den Eltern wohnt und 1. von der Wohnung der Eltern aus eine entsprechende zumutbare Ausbildungsstätte nicht erreichbar ist, 2. einen eigenen Haushalt führt und verheiratet ist oder war, 3. einen eigenen Haushalt führt und mit mindestens einem Kind zusammenlebt, 4. die Verweisung auf die Wohnung der Eltern aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist (das ist dann der Fall, wenn den Eltern das Sorgerecht oder das Bestimmungsrecht über den Aufenthalt entzogen wurde).	348 (383) Euro	52 (57) Euro	bis 64 (72) Euro, wenn die Mietkosten 52 (57) Euro übersteigen	116 (129) Euro	§ 12 Abs 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG i.V.m. § 2 Abs. 1a S. 1, 2 BAföG
Schüler/innen von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt.	417 (459) Euro	52 (57) Euro	bis 64 (72) Euro, wenn die Mietkosten 52 (57) Euro übersteigen	116 (129) Euro	§ 12 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG

Empfänger/innen von BAföG im Haushalt der Eltern

Schüler/innen von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt.	348 (383) Euro	0 Euro	0 Euro	0 Euro	§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG
Studierende in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt in Abendgymnasien und Kollegs (BAföG an Abendgymnasien wird erst ab dem 4. Semester gewährt)	310 (341) Euro	0 Euro	44 (48) Euro	44 (48) Euro	§ 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG
Studierende in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen	333 (366) Euro	0 Euro	44 (48) Euro	44 (48) Euro	§ 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 BAföG