

§ 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

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

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

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

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt

werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

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

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

§ 21 SGB II Mehrbedarfe

(1 – 6) ...

(7) Bei Leistungsberechtigten wird ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden. Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person jeweils

1. 2,3 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 1 oder Satz 2 Nummer 2, Absatz 3 oder 4,
2. 1,4 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 oder § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
3. 1,2 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres oder
4. 0,8 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs nach § 22 Absatz 1 anerkannt wird.

§ 77 Abs. 5 SGB II

§ 21 ist bis zum 31.12.2011 mit der Maßgabe anzuwenden, dass Beträge, die nicht volle Euro-Beträge ergeben, bei einem Betrag von unter 0,50 € abzurunden und von 0,50 € an aufzurunden sind.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen | 5 |
| 1.1 Angemessene Unterkunftskosten..... | 5 |
| 1.1.1 Wohnungsgröße und Preis/qm..... | 5 |
| 1.2 Senkung der Unterkunftskosten bei Unangemessenheit | 8 |
| 1.3 Verzicht zur Aufforderung zum Umzug | 8 |
| 1.4 Umzüge..... | 9 |
| 1.4.1 Ein Auszug ist notwendig | 9 |
| 1.4.2 Ein Auszug ist nicht erforderlich/notwendig | 10 |
| 1.4.3 Einzug in eine neue Wohnung | 10 |
| 1.4.4 Besonderheiten bei baulichen Mängeln | 11 |
| 1.4.5 Verfahren bei Umzügen | 12 |
| 1.5 Kautio n / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil..... | 14 |
| 1.6 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kautio n oder Sicherheitsleistung) ... | 15 |
| 1.7 Maklerprovision | 16 |
| 1.8 Umzug in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt..... | 16 |
| 1.9 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug | 16 |
| 1.9.1 Einzugsrenovierung | 16 |
| 1.9.2 Auszugsrenovierung | 17 |
| 1.9.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten..... | 17 |
| 1.9.4 Umzugskosten | 18 |
| 1.9.5 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen | 19 |
| 2. Unterkunftskosten bei Haus- und Wohnungseigentum | 19 |
| 2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB II..... | 19 |
| 2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB II..... | 21 |
| 3. Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten)..... | 22 |
| 3.1 Betriebskosten | 23 |
| 3.1.1 Kabelanschluss..... | 23 |
| 3.1.2 Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen ab 01.01.2016 | 24 |
| 3.2 Heizkosten | 24 |
| 3.2.1 Richtwerte für den angemessenen Jahresverbrauch von Heizenergie..... | 25 |
| 3.2.2 Neuanträge..... | 26 |
| 3.2.3 Heizkostenabrechnung/Brennstoffbevorratung im Bedarfszeitraum..... | 27 |
| 3.2.3.1 Zentralheizungen | 27 |
| 3.2.3.2 Einzelheizungen..... | 27 |
| 3.2.3.3 Brennstoffbevorratung..... | 27 |
| 3.3 Kosten für die Aufbereitung des Warmwasser | 28 |
| 3.3.1 Warmwasserkosten bei Zentralheizungen | 28 |
| 3.3.2 Warmwasserkosten bei Einzelheizungen | 28 |
| 3.3.2.1 Warmwasserkosten bei Gas-Circo-Heizungen..... | 28 |
| 3.3.2.2 Warmwasserkosten bei Circo-Heizungen, die mit Öl, Flüssiggas oder Pellets betrieben werden..... | 29 |
| 3.3.2.3 Warmwasserkosten bei Heizung mit Nachtstrom oder Strom..... | 30 |
| 3.3.3 Warmwasserkosten bei Mischzubereitung (d.h. Warmwasser zentral & dezentral) . | 30 |

1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Die Gewährung von Unterkunftskosten ist nur möglich, wenn ein

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

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

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

1.1 Angemessene Unterkunftskosten

1.1.1 Wohnungsgröße und Preis/qm

Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, soweit sie im jeweiligen Einzelfall angemessen sind. Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt auf Grund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nach der sogenannten **Produkttheorie** (Berechnung: angemessene qm x angemessener Preis pro qm = angemessene Höchstmiete). Es kommt damit allein auf den Gesamtkaltmietaufwand (**Bruttokaltmiete, d.h. inkl. Betriebskosten jedoch ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung**) an, so dass eine unangemessen große Wohnung dennoch angemessen sein kann, wenn deren tatsächlicher Mietpreis unter der Miethöchstgrenze liegt. **Hierzu wird auf die Entscheidungen vom LSG NRW vom 29.10.2015 (L 7 AS 1310/11) und vom BSG vom 02.04.2014 (B 4 AS 17/14 B mwN) hingewiesen.** Wird der nach der Produktmethode errechnete Betrag durch die tatsächliche **Bruttokaltmiete** unterschritten, sind aber nur diese Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen.

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

Für Wuppertal wurde entschieden, dass von einem **qm-Festbetrag** nach dem aktuellen Mietpreisspiegel auszugehen ist, der für 2 Wohnungsgrößen (bis 95 qm/über 95 qm) nach dem Durchschnitt der Mittelwerte der Gruppen I - III, Stufe d berechnet wird.

Nach der Entscheidung des Bundessozialgerichts (B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012) findet bei der Bestimmung der Angemessenheitskriterien für Wohnraum die Nr. 8.2 der Wohnungsnutzungsbestimmungen (WNB), welche am 01.01.2010 in Kraft getreten sind, Anwendung:

- für eine Einzelperson bis zu 50 qm
- für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern bis zu 65 qm oder 2 Räume
- für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern bis zu 80 qm oder 3 Räume
- für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern bis zu 95 qm oder 4 Räume

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

Ab 01.01.2016 sind zur Prüfung der Angemessenheit neben der Grundmiete auch die angemessenen Kosten für die kalten Betriebskosten zu berücksichtigen. Somit ist neben dem gültigen Mietspreisspiegel der Stadt Wuppertal der aktuelle Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes zu Grunde zu legen.

Daher ergeben sich folgende angemessene Beträge ab 01.01.2016:

| | |
|-----------------------|--|
| Wohnungen bis 95 qm: | 6,78 € / qm (4,85 € / qm Grundmiete + 1,93 € / qm Betriebskosten) |
| Wohnungen über 95 qm: | 6,43 € / qm (4,50 € / qm Grundmiete + 1,93 € / qm Betriebskosten) |

Auf der Grundlage des Mietspreisspiegels von Juli 2010 ergaben sich somit vom 01.08.2010 – 31.12.2015 folgende Beträge:

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Wohnungen bis 95 qm: | 4,85 € / qm (ohne Betriebskosten) |
| Wohnungen über 95 qm: | 4,50 € / qm (ohne Betriebskosten) |

Für den Zeitraum vom 01.01.2010 – 31.07.2010 ergaben sich folgende Beträge:

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Wohnungen bis 95 qm: | 4,95 € / qm (ohne Betriebskosten) |
| Wohnungen über 95 qm: | 4,55 € / qm (ohne Betriebskosten) |

Für den Zeitraum vom 01.01.2005 – 31.12.2009 ergaben sich folgende Beträge:

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Wohnungen bis 90 qm: | 4,95 € / qm (ohne Betriebskosten) |
| Wohnungen über 90 qm: | 4,55 € / qm (ohne Betriebskosten) |

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

Beispiel für die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten nach der Produkttheorie:

Im Haushalt wohnen 5 Personen, somit ist eine Wohnungsgröße von 110 qm (1 X 50 qm zuzüglich 4 X 15 qm) als angemessen anzuerkennen.

Die angemessene Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) für diese Wohnung beträgt damit maximal 707,30 € (110 qm x 6,43 €).

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

Bei **Wohngemeinschaften** ist folgendes zu beachten:

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

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

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

1.1.2 Garage/Stellplatz und/oder Möblierung

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

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

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

Beispiel:

Die Gesamtmiete beträgt für einen Haushalt mit 5 Personen insgesamt 680,00 €.

Aufgeteilt in: Grundmiete 450,00 €, Betriebskosten 100,00 €, Heizkosten 80,00 € und Kosten für die Garage in Höhe von 50,00 €.

Die angemessene Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) für diese Wohnung beträgt damit maximal 707,30 € (110 qm x 6,43 €).

Die zu berücksichtigende Bruttokaltmiete, unter Einbeziehung der Garagenmiete, beträgt im Beispielfall demnach 600,00 €, sodass der Höchstbetrag nicht überschritten wird.

1.2 Senkung der Unterkunftskosten bei Unangemessenheit

Bei Neuanträgen sind immer die aktuellen festgesetzten monatlichen Mietzahlungen nachzuweisen und grundsätzlich die letzte (falls vorhanden) Betriebskostenabrechnung anzufordern.

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

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

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

1.3 Verzicht zur Aufforderung zum Umzug

Ist die Miete für eine Wohnung als unangemessen zu bewerten, ist vor der Aufforderung, durch Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung** zu fertigen (AKDN: SGB2_22M „Wirtschaftlichkeitsberechnung“). Hierbei sind zunächst die voraussichtlich notwendigen Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II für die Wohnungsbeschaffung und den Umzug zu ermitteln, zu denen grundsätzlich die doppelte Miete im Umzugsmonat sowie eine Renovierungskostenpauschale für die neue Wohnung gehören. Im Einzelfall können darüber hinaus Kosten berücksichtigt werden für:

- Leihwagen,
- Umzugshelfende,
- Erstausrüstung einer Küche.

Diesen Kosten sind die Einsparungen durch Mietsenkung für einen Zeitraum von 36 Monaten gegenüber zu stellen. Dabei bleiben Heizungskosten und die Vorauszahlungen für die Kosten der Aufbereitung des Warmwassers unberücksichtigt, weil unterstellt wird, dass die künftigen Kosten entsprechend der Wohnung angemessen sind. Kautionen, Sicherheitsleistungen oder Genossenschaftsanteile bleiben ebenso bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung unberücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass die hierfür gewährten Beträge nach Ende des Leistungsbezuges bzw. Aufgabe der Wohnung dem Sozialleistungsträger wieder zufließen oder das hierfür gewährte Darlehen vorher bereits aufgerechnet / zurück gezahlt wurde.

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

Beispiel:

Eine Bedarfsgemeinschaft mit zwei erwerbsfähigen Leistungsberechtigten wohnt in einer Wohnung, deren monatliche Bruttokaltmiete von 461,70 € um 21 € zu hoch ist; in 36 Monaten somit um 756 €.

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

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

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

1.4 Umzüge

In § 22 Abs. 4 SGB II ist die Verpflichtung des/der Hilfesuchenden, sich **vor Anmietung** einer neuen Wohnung vom Sozialleistungsträger beraten zu lassen, ausdrücklich festgestellt worden.

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

1.4.1 Ein Auszug ist notwendig

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

- Aufforderung zur Mietsenkung wegen unangemessener Kosten der Unterkunft.

- Wegen einer Erkrankung und/oder Behinderung eines Haushaltsangehörigen ist ein weiteres Bewohnen der bisherigen Wohnung nicht (mehr) zumutbar (Vorlage von Attesten erforderlich und ggf. Bestätigung der Wohnberatung Wuppertal (WOHNBA), dass keine Möglichkeit für den behindertengerechten Umbau der bisherigen Wohnung besteht).
- Die Aufnahme einer unbefristeten Erwerbstätigkeit oder der dauerhafte Wechsel der Arbeitsstelle erfordern einen Wohnungswechsel. Hierbei sind jedoch **vorrangige Ansprüche** nach dem SGB III (Mobilitätshilfen nach § 44 SGB III) oder evtl. Ansprüche gegenüber dem Arbeitgeber/der Arbeitgeberin (Trennungs-, Umzugskosten) zu beachten.
- Aufnahme einer Berufsausbildung, wenn die Ausbildungsstätte nicht in angemessener Zeit zu erreichen ist (Hin- und Rückfahrt dauern zusammen mehr als 2,5 Stunden – analog § 140 Abs. 4 SGB III).
- Ein weiteres Wohnen bei den Eltern, einem Elternteil, Ehegatten oder Lebenspartnern/Lebenspartnerinnen oder sonstigen Personen ist aus sozialen Gründen nicht mehr möglich oder nicht mehr zumutbar (z.B. Gewaltandrohung).
- Eine Familienzusammenführung ist geboten.
- Wegen Zwangsräumung droht Obdachlosigkeit (insbesondere, wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt).

1.4.2 Ein Auszug ist nicht erforderlich/notwendig

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

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder Wohnumgebung besteht,
- pauschal mit besseren Chancen bei der Arbeitssuche argumentiert wird, ohne dass ein konkretes Arbeitsangebot nachgewiesen wird,
- es sich um eine Person unter 25 Jahren handelt, die bisher im Haushalt der Eltern bzw. eines Elternteiles lebt (Gründe für eine Umzugsnotwendigkeit von Personen unter 25 Jahren können der Anlage 1 entnommen werden),
- Streitigkeiten mit Nachbarn vorliegen,
- der/ die Mieter/ Mieterin den Mietvertrag ohne Zusicherung des Jobcenters zur Berücksichtigung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft selbst kündigt oder
- aufgrund von selbst zu vertretendem Verhalten (z.B. Verstoß gegen die Hausordnung, Mietrückstände u.ä.) das Wohnverhältnis vom Vermieter gekündigt/beendet wird. Jedoch kann in diesen Fällen der Umzug notwendig sein (siehe Punkt 1.4.5 – „Besonderheit“)
- aufgrund einer Übernahme einer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung (lediglich der Hinweis erfolgt, dass zukünftig (bei der nächsten Abrechnung) über die Angemessenheit hinaus, keine Nachzahlungen übernommen werden können.

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

1.4.3 Einzug in eine neue Wohnung

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

- die neue **Bruttokaltmiete** unangemessen ist oder
- die Miete für eine **Wohnung außerhalb Wuppertals** zwar angemessen ist, die neue Wohnung aber ohne anzuerkennenden Grund (also z.B. ohne einen konkreten Arbeitsvertrag am neuen Wohnort) angemietet werden soll und aufgrund der

Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug in Wuppertal oder Umgebung entstehen würden (z.B. bei einem nicht gerechtfertigten Umzug nach München).

- Die Betriebskostenvorauszahlungen (ohne die Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) nicht plausibel sind. D.h. Neuvermietungsangebote, die mit weniger als 1,34 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße für die kalten Betriebskosten kalkuliert werden, sind **in der Regel** nicht plausibel. 1,34 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße betragen die Betriebskosten laut Betriebskostenspiegel ohne die Aufwendungen für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Aufzug, Gebäudereinigung, Gartenpflege und Antenne/Kabel. In diesen Fällen ist zu erwarten, dass bei einer späteren Betriebskostenabrechnung die Angemessenheitsgrenze überschritten wird.

Weist der Vermieter jedoch durch Einreichen der (anonymisierten) Betriebskostenabrechnungen eines vorangegangenen Zeitraumes nach, dass die kalkulierten kalten Betriebskosten unter 1,34 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße gerechtfertigt sind, ist das Wohnungsangebot aus diesem Grund nicht zurück zuweisen.

In Einzelfällen kann auch abweichend hiervon von einer vorliegenden Plausibilität (d.h. bei niedrigeren Betriebskostenvorauszahlungen) ausgegangen werden. Die Entscheidungsgründe sind in diesem Fall durch kurzen Aktenvermerk zu dokumentieren.

1.4.4 Besonderheiten bei baulichen Mängeln

Häufig werden als Umzugsgrund **Feuchtigkeit** und/oder **Schimmelbildung** oder **sonstige bauliche Mängel** angegeben (z.B. defekte Heizungsanlagen oder nicht benutzbare Toiletten). Der/die Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass derartige Mängel grundsätzlich keine Gründe sind, umzuziehen. Bei Feuchtigkeit oder Schimmel ist nicht auszuschließen, dass die Ursache ein falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten ist. Insofern ist der/die Leistungsberechtigte entsprechend zu beraten; bei Bedarf kann die Broschüre (Anlage 3) ausgedruckt und ausgehändigt sowie auf weiteres Informationsmaterial z.B. bei der Verbraucherberatung hingewiesen werden. In jedem Fall ist von dem/der Leistungsberechtigten der Nachweis zu fordern, dass dem Vermieter/der Vermieterin der Mangel schriftlich angezeigt und eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt wurde.

Sollte der Vermieter/die Vermieterin innerhalb der gesetzten Frist

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

ist die Abteilung 105.3 bei der Stadt Wuppertal einzuschalten (AKDN: SGB2_22 „Anschreiben_Ressort_105“). Im Rahmen der Wohnungsaufsicht wird von dort der Sachverhalt im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land NRW (Wohnungsgesetz – WoG NRW) geprüft. Wenn durch 105.3 festgestellt wird, dass der Gebrauch der Wohnung **erheblich** beeinträchtigt ist, wird von dort die Mängelbeseitigung von dem Vermieter/der Vermieterin/dem Eigentümer/der Eigentümerin gefordert. Falls diese/dieser der Aufforderung nicht nachkommt, werden von 105.3 Zwangsmaßnahmen eingeleitet.

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

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

Das Umzugsbegehren ist **zunächst abzulehnen**, wenn

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

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

1.4.5 Verfahren bei Umzügen

Angemessene Umzugskosten können grundsätzlich übernommen werden, wenn sowohl der **Auszug** aus der bisherigen Wohnung erforderlich ist, und/ oder der Umzug notwendig ist und die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind. Hinsichtlich eines Umzuges sind folgende Fallvarianten voneinander zu unterscheiden:

- *Es besteht eine Auszugsnotwendigkeit, die Kosten der neuen Wohnung sind angemessen.*

Die Unterkunftskosten für die neue Wohnung werden anerkannt. Erforderliche Wohnungsbeschaffungskosten (Kautions/Sicherheitsleistung) sowie erforderliche Umzugskosten werden gem. § 22 Abs. 6 SGB II übernommen.

- *Es besteht eine Auszugsnotwendigkeit, die Kosten der neuen Wohnung sind jedoch unangemessen*

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

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

- *Es besteht keine Auszugsnotwendigkeit und die neue Miete ist angemessen oder höher als die bisherige Miete.*

Es werden lediglich die bisherige Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten) zuzüglich der künftigen angemessenen Heizkosten anerkannt und berücksichtigt; dies gilt auch für evtl. anschließende Folgeumzüge, d.h. es ist immer nur die Bruttokaltmiete der ersten Wohnung, die ohne Notwendigkeit verlassen wurde, anzuerkennen. Eine Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Sollte die Wohnung

dennoch angemietet werden, ist hinsichtlich der Differenz zwischen angemessener Bruttokaltmiete und tatsächlicher Bruttokaltmiete zu prüfen, ob diese aus eigenen Mitteln (z.B. durch Mehrbedarfe oder anrechnungsfreies Einkommen) aufgebracht werden kann.

Achtung: Finanzielle Unterstützungen von Dritten hierfür, sind als Einkommen auf den Lebensunterhalt anzurechnen. Zahlt der/die Dritte die Differenzkosten direkt an den Vermieter/die Vermieterin, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft um diesen Betrag zu kürzen.

Sollte eine eigenständige Finanzierung nicht möglich sein, ist alsbald eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, weil dann Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen können.

- *Es besteht eine Auszugsnotwendigkeit und die neue Wohnung liegt außerhalb Wuppertals. Die Kosten der neuen Wohnung sind angemessen, jedoch entstehen auf Grund der Entfernung zu der neuen Unterkunft unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug innerhalb Wuppertals oder der Umgebung, siehe Punkt 1.4.3*

Weil zwar der Auszug, nicht aber der Einzug notwendig ist, erfolgt **keine** Übernahme der Umzugskosten. Kosten für eine notwendige Auszugsrenovierung werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Hinsichtlich der Unterkunftskosten am neuen Wohnort siehe Punkt 1.8.

Besonderheit:

- *Es besteht keine Auszugsnotwendigkeit, der Umzug ist aber aufgrund einer Räumungsklage notwendig und die neue Miete ist angemessen, aber höher als die bisherige Miete.*

Die Auszugsnotwendigkeit kann nicht durch selbst zu vertretendes schuldhaftes Verhalten (eigene Kündigung, Mietrückstände, Verstoß gegen die Hausordnung o.ä.) begründet werden (s.a. SG Hildesheim vom 22.12.2009 (S 26 AS 2257/09 ER)).

Ergeht jedoch eine Räumungsklage vom Vermietenden, kommt eine Handlung eines Dritten hinzu, so dass ein Umzug trotzdem notwendig wird.

Hierbei ist nicht wichtig, ob bereits ein Termin für die Räumung festgelegt wurde, sondern nur, dass eine Räumungsklage vor Gericht erhoben wurde. In diesen Fällen wird für die Zukunft maximal die bisherige Bruttokaltmiete (Grundkosten + Betriebskosten) zuzüglich der künftigen angemessenen Heizkosten anerkannt/berücksichtigt; dies gilt auch für evtl. anschließende Folgeumzüge.

Umzugskosten (Umzugswagen, -helfer und/oder Einzugsrenovierung) können in diesen Fällen übernommen werden, jedoch nur wenn die neue Wohnung angemessen im Sinne der kommunalen Richtlinien ist. Des Weiteren ist in diesen Fällen ein Kostenersatz gem. § 34 SGB II zu prüfen. Eine mögliche Kautions-, Sicherheitsleistung oder ein Genossenschaftsanteil kann ebenfalls - darlehensweise - übernommen werden, wenn die neue Bruttokaltmiete angemessen ist.

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

- sofern die neue Miete in einem erheblichen Missverhältnis zum bisher erzielten Einkommen steht oder

- der/ die Antragstellende bereits über angemessene Kosten der Unterkunft (z.B. aus einem früheren Leistungsbezug) informiert war (BSG v. 17.12.09, B 4 AS 19/09 R).

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

1.5 Kautio n / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil

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

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

Grundsätzlich ist dem Vermieter/der Vermieterin die Zahlung der Kautio n oder der Sicherheitsleistung **zu garantieren** (AKDN: **SGB2_22Kautio n** „Garantierklärung_Vermieter“) für den Fall, dass die Voraussetzungen für den Rückgriff am Ende des Mietverhältnisses gegeben sind. Dem/der Leistungsberechtigten ist dieses ebenfalls zu bescheiden (AKDN: **SGB2_22Kautio n** „Garantieerklärung_Bescheid“). Besteht im Einzelfall der Vermieter/Vermieterin auf Überweisung des geforderten Betrages zu Beginn des Mietverhältnisses, ist dies ausdrücklich in der Akte zu vermerken und die Zahlung zu veranlassen. Der/die Leistungsberechtigte hat den Anspruch auf Rückzahlung an den Sozialleistungsträger abzutreten (AKDN: **SGB2_22Kautio n** „Abtretungserklärung“). Diese Abtretungserklärung ist dem Vermieter/der Vermieterin mit einem Anschreiben (AKDN: **SGB2_22Kautio n** „Darlehen_Kautio n_Vermieter“) zu übersenden.

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

Mietsicherheiten und Genossenschaftsanteile sind nur **als Darlehen** zu gewähren. Sie werden gem. § 22 Abs. 6 SGB II i. V. m. § 42a Abs. 2 SGB II durch monatliche Aufrechnung von 10% der maßgeblichen Regelbedarfe der Bedarfsgemeinschaft/Darlehensnehmer gegen die Leistungen nach dem SGB II ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, getilgt. Erfolgt auf Grund einer Garantieerklärung die Inanspruchnahme durch den Vermieter/die Vermieterin, sind auch diese Leistungen als Darlehen zu gewähren.

Wurden Mietsicherheiten und auch Genossenschaftsanteile als Darlehen gewährt und im Rahmen der mtl. Aufrechnung komplett von den Leistungsberechtigten einbehalten, so ist dem Vermieter gegenüber unverzüglich die Abtretungserklärung (AKDN: **SGB2_22Kautio n** „Rueckabtretung_Vermieter“) aufzuheben, da nunmehr bei Fälligkeit der Mietsicherheiten

diese den Leistungsberechtigten zustehen. Die Rückübertragung des abgetretenen Anspruches ist den Leistungsberechtigten anzuzeigen (AKDN: **SGB2_22Kautio** „Rueckabtretung“). Eine Schadensmeldung an die Rückforderungsstelle ist danach obsolet.

Rückzahlungsansprüche sind bei Rückzahlung durch den Vermieter/die Vermieterin sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig. Reicht der durch den Vermieter/die Vermieterin zurück überwiesene Betrag nicht zur Deckung des noch nicht getilgten Darlehensbetrages aus, soll eine Vereinbarung mit dem Darlehensnehmer/der Darlehensnehmerin über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse getroffen werden.

Hat der/die Leistungsberechtigte bei einem Umzug zeitnah die Mietsicherheiten einschließlich der aufgelaufenen Zinsen vom bisherigen Vermieter/von der bisherigen Vermieterin zurück erhalten, muss er diese Beträge in voller Höhe als (neue) Mietsicherheit an den künftigen Vermieter/die künftige Vermieterin zahlen. Insoweit wäre nur ein Darlehen in Höhe eines eventuellen Fehlbetrages zwischen dem Auszahlungsbetrag und der neuen Mietsicherheit zu gewähren, wenn die Zusicherung zum Umzug erteilt wurde.

Die Auszahlung von Kautionen und Sicherheitsleistungen erfolgt durch den Vermieter /die Vermieterin meist recht zeitnah, wenn der Mieter/die Mieterin keinen Anlass gegeben hat, die Mietsicherheit einzubehalten. Die Auszahlung von Genossenschaftsanteilen kann jedoch bis zu 12 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses dauern. In diesen Fällen ist der Erstattungsbetrag nachträglich mit dem gewährten Darlehen zu verrechnen. Bei einem Wohnungswechsel innerhalb einer Genossenschaft erfolgt in der Regel weder eine Erstattung, noch ist eine neue Sicherheit fällig.

1.6 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kautio oder Sicherheitsleistung)

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

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

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

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

Ungeachtet dessen ist der/die Leistungsberechtigte umgehend bei Eingang der Forderung des ehemaligen Vermieters/der ehemaligen Vermieterin zu informieren und um kurzfristige Stellungnahme/Vorsprache zu bitten (AKDN **SGB2_22Kautio** „Inanspruchnahme_aus_Garantieerklaerung“). Er/Sie ist daran zu erinnern, dass Leistungen auf Grund einer Garantieerklärung als Darlehen gewährt werden.

Bis zum Anhörungstermin ist die Überweisung an den Vermieter/die Vermieterin zurückzuhalten. Spricht der/die Leistungsberechtigte vor und bestreitet die Ansprüche, ist die Rechtslage ausführlich zu erörtern. Nur wenn der eindeutige Nachweis erbracht wird, dass

die Forderung des Vermieters/der Vermieterin nicht besteht (z.B. durch Überweisungsbeleg werden angeblich nicht gezahlte Mieten oder durch eine Rechnung die angeblich nicht durchgeführte Einzugsrenovierung nachgewiesen), unterbleibt die Zahlung an den Vermieter/Vermieterin und es ergeht statt dessen eine Benachrichtigung, warum die Leistung nicht erbracht wird.

In Fällen ohne Nachweise oder wenn der/die Leistungsberechtigte nicht vorspricht, ist die Garantie zu erfüllen und der garantierte Ausgleichsbetrag in voller (oder teilweiser) Höhe an den Vermieter/die Vermieterin ausbezahlt (AKDN **SGB2_22Kautio** „Kautionsdarlehen aus Garantie“). Es ist Sache des/der Leistungsberechtigten sich ggf. zivilrechtlich mit dem ehemaligen Vermieter/der ehemaligen Vermieterin darüber zu streiten, ob die Ansprüche zu Recht bestehen.

1.7 Maklerprovision

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

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

Für die Beurteilung von Anträgen, die im Zusammenhang mit dem Umzug in eine andere Stadt stehen, ist § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden. Danach entscheidet der Sozialleistungsträger, in dessen Bereich die bisherige Wohnung liegt, über die Notwendigkeit eines Umzuges. Ferner wird unter Beteiligung (also mit Rücksprache und schriftlicher Bestätigung) des künftig zuständigen Sozialleistungsträgers die Angemessenheit der zukünftigen Unterkunftskosten geprüft.

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

1.9 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug

1.9.1 Einzugsrenovierung

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

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

jedoch die tatsächlich notwendigen Kosten, ist der übersteigende Anteil als Einkommen des Hilfesuchenden anzurechnen.

Sofern als unabweisbarer Bedarf die Beschaffung

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

u.ä. nachgewiesen wird, sind diese Kosten den Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II) zuzurechnen und zu übernehmen (siehe Anlage 2).

1.9.2 Auszugsrenovierung

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

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

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

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

1.9.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten

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

Wird vorgetragen, dass **aus gesundheitlichen Gründen** die Arbeiten nicht ohne fremde Hilfe durchgeführt werden können, ist – soweit sich dies nicht bereits aus der Akte ergibt - ein ärztliches Attest vorzulegen, aus dem sich neben der Art und Dauer der vorliegenden Erkrankung auch die daraus resultierenden Einschränkungen im Hinblick auf die auszuführenden Renovierungstätigkeiten ergeben müssen. Eine Entscheidung ist auf der

Grundlage des ärztlichen Attestes zu treffen. Vorarbeiten – wie z.B. das Abreißen von Tapeten – sollten nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen durch Dritte ausgeführt werden.

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

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

Bei einem anzuerkennenden Bedarf an **Materialien für die Renovierungsarbeiten** sind die in der Anlage 2 aufgeführten Mengenangaben und Richtpreise zu Grunde zu legen. Die Beschaffung eines Tapeziertisches ist in der Regel nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der/die Leistungsberechtigte sich diesen z.B. von der Nachbarschaft oder Familienangehörigen leihen kann, sofern er einen solchen nicht schon besitzt.

1.9.4 Umzugskosten

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

| | |
|----------------------|------------|
| Wohnungen bis 65 qm | 4 Helfende |
| Wohnungen über 65 qm | 6 Helfende |

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

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

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

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

1.9.5 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen

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

2. Unterkunftskosten bei Haus- und Wohnungseigentum

Die folgenden Ausführungen gelten sowohl für Immobilien (Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen), die nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II vor der Verwertung geschützt sind, als auch für Fälle nach § 24 Abs. 5 SGB II, d.h. für die Dauer der Hilfestellung bis zur Verwertung des nicht geschützten Haus- oder Wohnungseigentums.

Für die Ermittlung und Berechnung der Unterkunftskosten sind die Vordrucke in AKDN: SGB2_22 „Haus_und_Wohnungseigentum_Fragebogen“ sowie „Haus_und_Wohnungseigentum_Berechnung“ zu verwenden.

2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB II

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

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

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

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

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

Außerdem werden bei Haus- und Wohnungseigentum unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem angemessenem Wohnungseigentum, welches gem. § 12 Abs. 3 Satz 4 SGB II geschützt ist, als Beihilfe anerkannt, wenn diese mit den Zinsaufwendungen des Antragsmonats und 11 Folgemonate zusammen im Sinne der Produkttheorie angemessen sind.

Beispiel 1: Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 334,40 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU $80 \text{ qm} \times 6,78 \text{ €} = 542,40 \text{ €}$ betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 2.650,00 €.

Der Differenzbetrag zwischen den mtl. Zinsaufwendungen und den angemessenen KdU beträgt $208,00 \text{ €} (542,40 \text{ €} \text{ ./. } 334,40 \text{ €}) \times 12 \text{ Monate} = 2.496,00 \text{ €}$. Von den Reparaturkosten von 2.650,00 € sind 2.496,00 € als Beihilfe zu gewähren und 154,00 € können, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, als Darlehen gewährt werden.

Beispiel 2: Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 296,50 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU $50 \text{ qm} \times 6,78 \text{ €} = 339,00 \text{ €}$ betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 2650,00 €.

Der Differenzbetrag zwischen den mtl. Zinsaufwendungen und den angemessenen KdU beträgt $42,50 \text{ €} (339,00 \text{ €} \text{ ./. } 296,50 \text{ €}) \times 12 \text{ Monate} = 510,00 \text{ €}$. Von den Reparaturkosten von 2.650,00 € sind 510,00 € als Beihilfe zu gewähren und 2.140,00 € können, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, als Darlehen gewährt werden.

Beispiel 3: Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 544,50 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU $80 \text{ qm} \times 6,78 \text{ €} = 542,40 \text{ €}$ betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 2.650,00 €.

Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) von 544,50 € übersteigen die angemessenen KdU von 542,40 € um 2,10 € mtl. ($544,50 \text{ €} \text{ ./. } 542,40 \text{ €}$). Daher können die Reparaturkosten von 2.650,00 € nur als Darlehen, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, übernommen werden.

Derartige Darlehen sind dinglich zu sichern, sobald der Darlehensbetrag bzw. die Summe mehrerer derartiger Darlehen die Grenze von 500 € überschreitet.

Beispiel: Ein Darlehen wurde gewährt in 2011 für die notwendige Reparatur der Heizung in Höhe von 445,00 €. Es erfolgt keine dingliche Sicherung, da ein derartiges Darlehen erstmals gewährt wurde. In 2012 gibt es einen Wasserrohrbruch, der ein weiteres Darlehen in Höhe von 150,00 € erforderlich macht. Die Darlehenssummen von 445,00 € und 150,00 € betragen insgesamt 595,00 €. Der Betrag von 595,00 € ist dinglich zu sichern, da er mehr als 500,00 € beträgt.

Achtung: Sollte das Darlehen bereits durch eine mtl. Aufrechnung getilgt worden sein, so entfällt natürlich die dingliche Sicherung bzw. die Addition der Darlehen. Sollte das Darlehen erst teilweise getilgt worden sein, so ist der Restbetrag, wenn er zusammen mit dem neuen Darlehen 500,00 € übersteigt, dinglich zu sichern. Die Höhe der dinglichen Sicherung ergibt sich daher aus dem noch nicht getilgtem Restbetrag und dem neuen Darlehen.

Ein Darlehens-/Aufrechnungsbescheid ist zu fertigen. Sollte das Darlehen dinglich gesichert werden, weil die Summe von 500,00 € überschritten wird, erfolgt der Zusatz, dass die Auszahlung des Darlehens erst dann erfolgt, wenn eine Bestätigung des Notars vorgelegt wird, wonach die dingliche Sicherung (Grundbucheintragung) durch den Notar eingeleitet wurde.

Die dingliche Sicherung dient ausschließlich der Sicherung von Ansprüchen (Schutzmechanismus) und ist daher unabhängig von der Aufrechnung/Tilgung des Darlehens zu prüfen.

Bei Antragstellung sind mindestens 2 Kostenvoranschläge vorzulegen. Kosten, die ausschließlich der Verschönerung, Modernisierung oder Wertsteigerung dienen, sind **nicht** berücksichtigungsfähig.

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

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

Grundsätzlich ist auch bei Haus- und Wohneigentum vom Kopfteilprinzip (die Bedarfe der Unterkunft werden anteilig auf alle im Haushalt lebenden Personen umgelegt) auszugehen.

Das BSG hat mit Datum vom 29.11.2012 ([B 14 AS 36/12 R](#)) jedoch entschieden, dass im Einzelfall hiervon abgewichen werden kann (z.B. bei einem über das normale Maß hinausgehenden Bedarf einer der in der Wohnung lebenden Person wegen Behinderung / Pflegebedürftigkeit oder **aufgrund eines Vertrages**).

In Fällen, in denen Eigentum (Haus/Wohnung) von mehreren Personen bewohnt wird und neben dem/der Leistungsberechtigten eine oder mehrere Person(en) mit kostenfreiem Wohnrecht wohnt/wohnen, ist zu überprüfen, ob vom Kopfteilprinzip abzuweichen ist und die gesamten Zinsen (nicht Tilgung!) zzgl. Nebenkosten als Bedarfe der Unterkunft der/des Leistungsberechtigten zu berücksichtigen sind.

Folgendes ist hierbei zu prüfen:

- Handelt es sich um abgeschlossene Wohnungen oder um einen gemeinsamen Haushalt?
- Welche Kosten haben der/die Leistungsberechtigten und die andere Person zu tragen (Zinsen, Nebenkosten...)?
- Wann wurde der Vertrag abgeschlossen (bestehen Hinweise, dass der Vertrag ggf. nur mit dem Ziel abgeschlossen wurde, höhere Leistungen nach dem SGB II / SGB XII zu erhalten)?
- Kann die Vereinbarung / der Vertrag ggfs. gekündigt werden (i.d.R. dürfte dies ausgeschlossen sein)?

Im Zweifel sind die Expertinnen und Experten des Fachreferates Recht zu kontaktieren.

2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB II

Eine Besserstellung der Eigentümern/Eigentümerinnen von Häusern oder Wohnungen gegenüber Mietern/Mieterinnen ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht zulässig (siehe auch BSG-Urteil vom 07.11.06, B 7b AS 2/05 R). Das bedeutet, dass die Zinsbelastung (bei Eigentumswohnungen zzgl. Kosten für die Verwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) der Grundmiete bei einer Mietwohnung entspricht und als angemessen anzusehen ist, wenn sich diese **zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung)** innerhalb der in Punkt 1.1.1 genannten Grenzen bewegt.

Bei Fällen, in denen aufgrund von freiem Wohnrecht vom Kopfteilprinzip abgewichen wurde, sind zur Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten, die Personen, die kostenfrei (siehe Punkt 2.1) wohnen, nicht zu berücksichtigen bzw. die angemessene Wohnungsgröße ist nicht zu erhöhen.

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

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

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

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

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

3. Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten)

Die Vorauszahlungen für Nebenkosten müssen einmal jährlich von dem Vermieter/der Vermieterin abgerechnet werden. Ein Anspruch auf Übernahme einer **Nachzahlung** als Kosten der Unterkunft besteht nur dann, wenn der Mieter/die Mieterin zu dem Zeitpunkt der Einreichung der Abrechnung hilfebedürftig ist. Die Übernahme von Nachforderungen aus Zeiten, in denen keine Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II bestand, ist grundsätzlich nicht möglich, es sei denn, die Hilfebedürftigkeit setzte während des Zeitraums der Fälligkeit des

Rechnungsbetrages, d.h. innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungsdatum oder der abweichend gesetzten Fälligkeit, ein.

Des Weiteren werden Betriebskostennachforderungen für Wohnungen, die nicht mehr bewohnt werden, nicht übernommen, sofern im damaligen Abrechnungszeitraum kein Hilfebezug nach dem SGB XII/II oder AsylbLG vorlag (vgl. BSG Urteil vom 25.06.2015 – B 14 AS 40/14 R). Dieses gilt nicht für Heizkostennachforderungen, wenn es sich um eine Abrechnung von einem Energielieferanten handelt.

Weitere Voraussetzungen sind vor allem, dass

- der Vermieter/die Vermieterin die Abrechnung fristgerecht innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erstellt hat,
- die geleisteten Vorauszahlungen in voller Höhe bei der Abrechnung berücksichtigt wurden (hier wäre ggf. nur eine teilweise Übernahme möglich) und
- der richtige Verteilungsschlüssel für die betreffende Wohnung verwandt wurde und
- die Nachzahlung unter Berücksichtigung der bereits gewährten Grundmiete und Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum insgesamt angemessen ist.

Sofern die **Nachforderung aufgrund nicht gezahlter Vorauszahlungen** entstanden ist, ist diese nicht übernahmefähig, weil es sich um Schuldverpflichtungen handelt. In Mischfällen, in denen Leistungsberechtigte nach dem SGB II und dem 4. Kapitel SGB XII in einem Haushalt leben ist zu beachten, dass diese Regelungen für den Bereich der Sozialhilfe nicht zutreffen.

Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, die weit nach Fälligkeit eingereicht werden, können gem. § 22 in Verbindung mit §§ 40 SGB II und § 44 SGB X 1 Jahr (laufendes Jahr und vorheriges Jahr) rückwirkend berücksichtigt/übernommen werden. Fällig ist eine Rechnung i.d.R. innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungsdatum, sofern kein abweichendes Fälligkeitsdatum in der Abrechnung bestimmt ist.

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sind gem. § 22 Abs. 3 SGB II in dem auf den Zuflussmonat folgenden Monat bedarfsmindernd von den Kosten der Unterkunft abzuziehen. Verrechnet der Vermieter/die Vermieterin das Guthaben selber mit einer Monatsmiete, sind in dem entsprechenden Verrechnungsmonat die Kosten der Unterkunft um diesen Betrag entsprechend geringer anzusetzen. **Übersteigt das Guthaben den monatlichen Bedarf an Unterkunftskosten, wird das noch verbleibende Guthaben in den weiteren Folgemonaten angerechnet. Eine gleichmäßige Verteilung des Guthabens auf mehrere Monate unter einer teilweisen Gewährung von Kosten der Unterkunft ist unzulässig.**

3.1 Betriebskosten

Betriebskosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) können nur berücksichtigt werden, soweit sie umlagefähig sind. Welche Aufwendungen zu den Betriebskosten gehören, kann z.B. auf der Internetseite des Mieterbundes <http://www.mieterbund.de/mietrecht/ueberblick/nebenkosten.html> eingesehen werden.

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

3.1.1 Kabelanschluss

Laufende Kosten für einen Kabelanschluss sind nur dann als berücksichtigungsfähige (Neben-) kosten der Unterkunft anzuerkennen, wenn der Vermieter/die Vermieterin sich

weigert, eine Sperrung des Anschlusses vorzunehmen oder wenn es keine zumutbare Möglichkeit für den/die Leistungsberechtigte gibt, der Umlegung dieser Kosten zu entgehen. Das Vorliegen dieser Sachverhalte ist von dem Mieter/der Mieterin durch schriftliche Erklärungen des Vermieters/der Vermieterin nachzuweisen. Kosten für die (technische) Einrichtung eines Kabelanschlusses sowie für die Beschaffung von **Geräten zum Empfang digitaler Fernsehprogramme** sind abschließend in den Regelbedarfen enthalten, so dass eine zusätzliche Gewährung einer Beihilfe hierfür nicht möglich ist.

3.1.2 Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen ab 01.01.2016 (Eingangsdatum)

Ab 01.01.2016 wird die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft anhand der Bruttokaltmiete bestimmt. Daher können Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) nur bis zum maximal noch nicht ausgeschöpften Höchstbetrag übernommen werden. Das gilt nicht für die Abrechnungszeiträume vor 2016.

Beispiel:

In einem Haushalt leben 2 Personen. Die monatliche Bruttokaltmiete beträgt 420,00 € (300,00 € Grundmiete + 120,00 € Betriebskosten). Die folgende Betriebskostenabrechnung für einen Zeitraum von einem Jahr (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Aufbereitung des Warmwassers) schließt mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe 350,00 €. Angemessen sind $6,78 \text{ €} \times 65\text{m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.288,40 \text{ €}$. Bereits berücksichtigt wurden für diesen Zeitraum $420,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 5.040,00 \text{ €}$. Demnach verbleibt ein Restbetrag in Höhe von 248,40 € der im Rahmen der Betriebskostenabrechnung übernommen werden kann.

Wird nach dem Beginn des Leistungsbezuges erstmalig eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt, kann einmalig auch der unangemessene Nachzahlungsbetrag berücksichtigt werden. Es ist jedoch immer zu beachten, dass nicht gezahlte oder weitergeleitete Abschläge nicht übernommen werden können. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass zukünftig auch Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen über den angemessenen Kosten hinaus nicht übernommen werden können. Zusätzlich ist ggf. bei Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen die Prüfung der Wirtschaftlichkeit einer Mietsenkung einzuleiten.

In den Fällen, in denen aufgrund eines nicht erforderlichen Umzuges, nur die Bruttokaltmiete (Grundkosten + Betriebskosten) der vorherigen Wohnung anerkannt wird/wurde, ist die Übernahme einer möglichen Nachzahlung aus Betriebskosten (ohne die Kosten für die Heizung und die Aufbereitung des Warmwassers) nur in Höhe der auch bisher gezahlten Betriebskosten inkl. Nachzahlungen möglich.

3.2 Heizkosten

Der notwendige Lebensunterhalt umfasst nach § 22 SGB II auch die Heizkosten. Der Bedarf für die Beheizung der Wohnung wird durch den Regelbedarf nicht gedeckt und ist als zusätzlicher Bedarf anzuerkennen. Hilfen werden in Höhe der tatsächlichen Heizkosten erbracht, soweit diese angemessen sind. Tatsächliche Heizkosten, können sein:

- die monatlichen Vorauszahlungen an den Vermieter/die Vermieterin für **Zentralheizung** sowie eventuelle Nachzahlungen (soweit es sich nicht um rückständige Abschlagszahlungen handelt) oder
- die monatlichen Teilbeträge an ein Versorgungsunternehmen (Wuppertaler Stadtwerke - WSW oder andere Anbieter) für die Lieferung von Heizgas für den Betrieb von **Gas-Circoheizungen** oder **Gas-Einzelöfen** sowie eventuelle

Nachzahlungen (soweit es sich nicht um rückständige Abschlagszahlungen handelt) oder

- die monatlichen Teilbeträge an ein Versorgungsunternehmen (WSW oder andere Anbieter) für die Lieferung von Nachtstrom für den Betrieb von **Nachtstromheizungen** sowie eventuelle Nachzahlungen (soweit es sich nicht um rückständige Abschlagszahlungen handelt) oder
- die Kosten für die Lieferung von Einzelbrennstoffen (**Heizöl, Kohle, Propangas, Holzpellets**) im Umfang eines Jahresbedarfes.

Die Leistungen für Heizung sollen direkt an den Vermieter/die Vermieterin bzw. Wärmelieferanten/Wärmelieferantin gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht gesichert ist. Dies gilt insbesondere, wenn in der Vergangenheit bereits Schulden aufgelaufen sind (§ 22 Abs. 7 SGB II).

3.2.1 Richtwerte für den angemessenen Jahresverbrauch von Heizenergie

Als Basis für die nachfolgenden Richtwerte wurde unter anderem der Wuppertaler Heizenergietacho (Quelle: Verbraucherberatung Wuppertal) zu Grunde gelegt. Es wurde auch berücksichtigt, dass Leistungsempfänger/Leistungsempfängerinnen, die nicht oder nicht vollschichtig berufstätig sind, eine Wohnung weit umfangreicher nutzen als Personen, die berufsbedingt mehr als 8 Stunden täglich abwesend sind. Die angegebenen Verbrauchsmengen beziehen sich auf maximal angemessene Wohnungsgröße (vgl. BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R).

Bei größeren Wohnungen (über der Angemessenheit) ist von der tatsächlichen Wohnungsgröße auszugehen, außer

- die Miete wurde im Rahmen eines Mietsenkungsverfahrens gemindert wurde oder
- der Umzug in die zu große Wohnung hat ohne Zusicherung durch die Jobcenter AöR stattgefunden.

| | Menge pro qm Wohnfläche |
|--|-------------------------|
| Heizgas (Zentralheizungen, die mit Gas betrieben werden, Gas-Etagen-Heizungen, Gas-Circo-Heizungen, Gaseinzelöfen) Der Verbrauch wird zwar in cbm gemessen, jedoch in kWh um- und abgerechnet | 210 kWh jährlich |
| Heizöl (Zentralheizungen, die mit Öl betrieben werden, Einzelheizungen in Einfamilienhäusern oder Wohnungen) | 19 l jährlich |
| Fernwärme (Zentralheizungen, die mit Fernwärme betrieben werden, bei Abrechnung in t: 1 t Ferndampf = 699 kWh)) | 190 kWh jährlich |
| Strom (Nachtstromheizungen) | 190 kWh jährlich |
| Kohle | 36 Kg jährlich |
| Propangas | 28 l jährlich |
| Holzpellets | 40 Kg jährlich |

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten die vorgenannten Werte, ist bei Vorliegen mindestens eines der folgenden Kriterien von einem noch angemessenen Heizverhalten bis zur Höhe der unten aufgeführten Verbrauchswerte auszugehen:

- ungünstige Lage der Wohnung im Verhältnis zu anderen Wohnungen des Gebäudekomplexes, z.B. Souterrain, Dachgeschoss,
- ungünstige Lage des Hauses (freistehend, mehr als zwei freie Außenwände),
- Fenster ohne Thermoverglasung,

- hohe Räume (3 m und höher),
- Kinder bis zum vollendeten 3. Lebensjahr im Haushalt oder
- Personen im Haushalt, deren Beweglichkeit selbst im häuslichen Bereich stark eingeschränkt ist.

| | Menge pro qm Wohnfläche |
|------------------------------------|-------------------------|
| Heizgas | 280 kWh jährlich |
| Heizöl | 26 l jährlich |
| Fernwärme | 260 kWh jährlich |
| Strom (Nachtstromheizungen) | 260 kWh jährlich |
| Kohle | 48 Kg jährlich |
| Propangas | 37 l jährlich |
| Holzpellets | 53 Kg jährlich |

Wenn auch die erhöhten Verbrauchsrichtwerte überschritten werden, kann das ein Hinweis auf unwirtschaftliches Heizverhalten sein. Sofern mehr als drei der oben genannten bedarfssteigernden Einflüsse vorliegen (Prüfung z.B. durch Hausbesuch), ist im begründeten Einzelfall auch eine Anerkennung von Heizverbrauch oberhalb der genannten Richtwerte möglich. Eine Entscheidung ist in diesen Fällen unter Beteiligung der Fachkräfte mit Sonderaufgaben in der Leistungsgewährung zu treffen.

3.2.2 Neuanträge

Wird die Wohnung **zentral beheizt**, sind die vom Vermieter/von der Vermieterin geforderten monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, bis zum Ablauf der jeweiligen Heizperiode in **tatsächlicher** Höhe anzuerkennen. Dafür ist die Vorlage der letzten Heizkostenabrechnung erforderlich. Es ist mittels des Vordrucks in AKDN: SGB2_22N „Heizung_Berechnung“ auch zu prüfen, ob ggf. unter Berücksichtigung bedarfssteigernder Einflüsse die oben genannten Richtwerte über- oder unterschritten werden. Liegt eine Überschreitung vor, ist der Leistungsempfänger/die Leistungsempfängerin per Vordruck (AKDN: SGB2_22N „Heizung_Anschreiben_Unangemessenheit“) bereits bei Antragstellung auf wirtschaftliches und energiebewusstes Heizen hinzuweisen.

Wird die Wohnung mit einer eigenen **Gas-Circo-Heizung**, mit **Gas-Einzelöfen** oder mit **Nachtstromöfen** beheizt, ist die letzte Jahresrechnung des Versorgungsunternehmens (z.B. die WSW) vorzulegen. Die darin geforderten monatlichen Vorauszahlungen für Heizung, ggf. einschließlich der Warmwasserkosten bei Gas-Circo-Heizungen, sind bis zum Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraumes in **tatsächlicher** Höhe anzuerkennen. Bei Nachtstromheizung ist außerdem zu berücksichtigen, dass nur die Kosten für den Nachtstrom (mit NT bezeichnet) und nicht die gesamten Stromkosten einschließlich der Kosten für den Haushaltsstrom (mit HT bezeichnet) berücksichtigt werden.

Bei Vorlage der jeweiligen Jahresabrechnung ist der bisherige Energieverbrauch dahingehend zu prüfen, ob ggf. unter Berücksichtigung bedarfssteigernder Einflüsse die oben genannten Richtwerte über- oder unterschritten werden. Liegt eine Überschreitung vor, ist der Leistungsempfänger/die Leistungsempfängerin per Vordruck (AKDN: SGB2_22N „Heizung_Anschreiben_Unangemessenheit“) bereits bei Antragstellung auf wirtschaftliches und energiebewusstes Heizen hinzuweisen.

Wird die Wohnung mit **Öl, Kohle, Propangas oder Holzpellets** beheizt, ist die Vorlage der letzten Lieferrechnung zu fordern bzw. der „Befüllungsstand“ der Heizung (z.B. bei Ölheizungen) zu erfragen.

3.2.3 Heizkostenabrechnung/Brennstoffbevorratung im Bedarfszeitraum

3.2.3.1 Zentralheizungen

Bei Zentralheizungen rechnet der Vermieter/die Vermieterin einmal jährlich die Heizkosten, die sich aus Grund- und Verbrauchskosten zusammensetzen, ab. In der Regel werden zusammen mit den Heizkosten auch die Kosten für Warmwasser abgerechnet. Die Vermietenden bedienen sich dabei in der Regel Abrechnungsunternehmen (z.B. Favorit, Brunata, Techem), die die Ablesung der Messeinrichtungen vornehmen und die Abrechnung erstellen. Auch die WSW bieten diesen Service (WSW-Wärmeservice) an und treten in diesem Zusammenhang dann nicht (nur) als Energielieferant auf wie bei Gas- oder Nachtstromheizungen. Auf Grund des abgerechneten Verbrauches werden die monatlichen Vorauszahlungen durch den Vermieter/die Vermieterin festgesetzt, die entsprechend bei der Gewährung der Leistungen in **tatsächlicher** Höhe zu berücksichtigen sind, sofern die oben genannten Richtwerte nicht überschritten werden bzw. danach keine Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten bestehen.

Wird nach dem Beginn des Leistungsbezuges erstmalig eine Heizkostenabrechnung vorgelegt, können einmalig auch unangemessene Heizkosten berücksichtigt werden. Es ist jedoch immer zu beachten, dass nicht gezahlte Abschläge nicht übernommen werden können. **Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass zukünftig auch Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen über den angemessenen Kosten hinaus nicht übernommen werden können und Vorauszahlungen nur noch in angemessener Höhe berücksichtigt werden können.**

Bei Abrechnungen, die nach Ablauf eines Jahres nach erstmaliger Leistungsgewährung vorgelegt werden, ist hinsichtlich der Übernahme unter Berücksichtigung der oben genannten Richtwerte zu entscheiden. Nachgewiesener Verbrauch für (Heiz-) Energie ist ohne weitere Prüfung anzuerkennen, wenn die aufgeführten Richtwerte nicht überschritten werden, ansonsten ist eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf unwirtschaftliches Heizverhalten erforderlich.

Siehe auch Erläuterungen und Beispiel in der Anlage 4.

3.2.3.2 Einzelheizungen

Bei Einzelheizungen werden die Kosten für die Lieferung von **Heizgas oder Nachtstrom** einmal jährlich vom Versorgungsunternehmen abgerechnet und die Vorauszahlungen für den kommenden Abrechnungszeitraum festgesetzt. Diese Kosten werden bei der Gewährung der Leistungen in **tatsächlicher** Höhe berücksichtigt, sofern die oben genannten Richtwerte nicht überschritten werden bzw. keine Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizverhalten bestehen.

Ergeben sich aus der Jahresverbrauchsabrechnung Nachzahlungsforderungen, ist unter Berücksichtigung der oben genannten Richtwerte zu entscheiden, ob diese übernommen werden.

Nachgewiesener Verbrauch für (Heiz-) Energie ist ohne weitere Prüfung anzuerkennen, wenn die aufgeführten Richtwerte nicht überschritten werden, ansonsten ist auch hier eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf unwirtschaftliches Heizverhalten erforderlich.

Siehe auch Erläuterungen und Beispiel in der Anlage 5.

3.2.3.3 Brennstoffbevorratung

Bei **Einzelheizungen, die mit Kohle, Öl, Propangas oder Holzpellets** betrieben werden, erfolgt keine monatliche Zahlung von Heizkosten. Stattdessen werden die Heizkosten

- im Umfang eines Jahresbedarfes
- gemäß den oben aufgeführten Richtwerten
- im Monat der erforderlichen Brennstofflieferung
- in Höhe des tatsächlichen Rechnungsbetrages (maximal innerhalb der Grenzen der oben aufgeführten Richtwerte unter Berücksichtigung bedarfssteigernder Einflüsse)

als einmaliger Bedarf im Liefermonat anerkannt.

Liegen zum Zeitpunkt der Brennstofflieferung Anhaltspunkte für eine Beendigung des Leistungsbezuges vor (z.B. Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, geplanter Umzug), können Hilfen für die Beschaffung von Brennstoffen für den Zeitraum nach der Leistungseinstellung grundsätzlich nicht gewährt werden. In diesen Fällen ist zu prüfen, ob es zumutbar ist, den Einkauf von Brennstoffen zu verschieben (insbesondere zu Zeiten, in denen Heizen nicht erforderlich ist) bzw. ob eine individuelle Entscheidung unter Berücksichtigung der Begebenheiten im jeweiligen Einzelfall zu treffen ist.

3.3 Kosten für die Aufbereitung des Warmwasser

Leistungen für die Bestreitung der Kosten für Haushaltsenergie (z.B. Beleuchtung, Betrieb elektrischer Haushaltsgeräte) sind mit den Regelbedarfen pauschal abgegolten. Für die Bereitung von Warmwasser sind in den Regelbedarfen seit dem 01.01.2011 keine Leistungen mehr enthalten, diese sind gesondert und zusätzlich zu gewähren.

3.3.1 Warmwasserkosten bei Zentralheizungen

Bei einer Zentralheizung im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II werden alle Wohnungen innerhalb des Mehrfamilienhauses von einer zentralen Heizquelle mit Wärme versorgt. In der Regel erfolgt gleichzeitig eine Versorgung mit Warmwasser. Die Kosten werden zusammen mit den Heizkosten vom Vermieter/von der Vermieterin von einer beauftragten Firma gemessen und einmal jährlich abgerechnet. Diese Kosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Warmwasserkosten sind in der Regel angemessen, wenn ein Betrag von 0,25 €/qm (der angemessenen Wohnfläche) monatlich nicht überschritten wird. Bei der Prüfung ist es unerheblich, ob die Warmwasserkosten nach tatsächlich gemessenem Verbrauch oder – analog wie die Heizkosten – nach Grundkosten- und Verbrauchskosten (Verteilerschlüssel nach Personenzahl oder Wohnungsgröße) abgerechnet werden. Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten und können keine bedarfssteigernden Einflüsse (z.B. aufgrund einer Erkrankung besteht ein erhöhter Warmwasserbedarf) erkannt werden, ist das gleiche formelle Verfahren hinsichtlich der Kostensenkung bzw. Kürzung anzuwenden, wie bei den Kosten der Heizung.

Sofern durch die Zentralheizung keine Warmwasserversorgung erfolgt, ist ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

3.3.2 Warmwasserkosten bei Einzelheizungen

3.3.2.1 Warmwasserkosten bei Gas-Circo-Heizungen

Bei dieser Heizungsart handelt es sich grundsätzlich um eine Heizung im Sinne von § 21 Abs. 7 SGB II, da die vorhandene Heizquelle nur eine einzelne Wohnung mit Wärme und diese in der Regel auch mit Warmwasser versorgt.

Die monatlichen Abschläge sind jedoch nicht in Heizkosten und Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers aufgeteilt.

Zur Aufteilung des Gasabschlages in Heizkosten (kommunale Mittel gem. § 22 SGB II) und Mehrbedarf für die Aufbereitung des Warmwassers (Bundesmittel gem. § 21 Abs. 7 SGB II) ist daher wie folgt vorzugehen:

Laufender Bedarf

Vom Gasabschlag ist der Mehrbedarf für die Aufbereitung des Warmwassers abzuziehen. Der restliche Betrag entspricht demzufolge den monatlichen Heizkosten.

Beispiel anhand der Regelsätze von 2014:

In einem Haushalt lebt ein Ehepaar und es fallen für die Gas-Circo-Heizung monatliche Abschläge in Höhe von 60,00 Euro an.

Ein Anspruch auf Leistungen für Warmwasser bei Einzelheizungen beträgt gemäß § 21 Abs. 7 SGB II monatlich: 2,3% der Regelbedarfe (hier: $2 \times 353,00 \text{ €} = 16,24 \text{ €} (2 \times 8,12 \text{ €})$).

Von dem monatlichen Gesamtabschlag für die Gaskosten sind demnach 16,24 € als Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II und 43,76 € ($60,00 \text{ €} - 16,24 \text{ €}$) als Heizkosten gem. § 22 SGB II zu berücksichtigen.

Heizkosten-/Energiekostenabrechnung

Hinsichtlich der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten sind für den Abrechnungszeitraum die Warmwasserkosten im Sinne von § 21 Abs. 7 SGB II zu ermitteln und von den insgesamt geforderten Kosten für Gas abzuziehen. Der verbleibende Restbetrag stellt dann die Heizkosten dar, die gemäß Punkt 3.3.1 auf Angemessenheit zu prüfen sind.

Beispiel:

In einem Haushalt lebt ein Ehepaar und es fallen für die Gas-Circo-Heizung für das Abrechnungsjahr 2014 (12 Monate) Kosten für Gas von insgesamt 1.200 € an.

Ein Anspruch auf Leistungen für Warmwasser bei Einzelheizungen beträgt gemäß § 21 Abs. 7 SGB II: 2,3% der Regelbedarfe (hier $2 \times 353,00$) = $16,24 \text{ €} (2 \times 8,12 \text{ €}) \times 12 \text{ Monate} = 194,88 \text{ €}$. Von dem Gesamtbetrag für Gaskosten wurden somit 194,88 € bereits als Mehrbedarf für die Aufbereitung des Warmwassers berücksichtigt; der Differenzbetrag in Höhe von 1.005,12 € entspricht daher den Kosten für die Heizung.

3.3.2.2 Warmwasserkosten bei Circo-Heizungen, die mit Öl, Flüssiggas oder Pellets betrieben werden

Von der Technik her sind diese Heizungen mit der unter Punkt 3.4.2.1 beschriebenen Gas-Circo-Heizung identisch. Auch hier gibt es einen zentralen Brenner, von dem aus nur die betreffende Wohnung oder das Einfamilienhaus beheizt wird. Abweichend von der Gas-Heizung gibt es hier jedoch keine monatlichen Abschlagszahlungen an ein Versorgungsunternehmen. Stattdessen erfolgt i.d.R. ein- bis zweimal pro Jahr eine Bevorratung mit dem entsprechenden Brennstoff (siehe Punkt 3.3.3.3).

In diesen Fällen ist zunächst bei Vorlage der Lieferrechnung der Richtwert gemäß Punkt 3.3.1 zu ermitteln und die angemessenen Kosten sind an Hand des aktuellen Preises zu errechnen. Zusätzlich sind für die Aufbereitung des Warmwassers ebenfalls Heizmittel zu gewähren.

Beispiel:

Ein-Personen-Haushalt, 40 m² große Wohnung, Ölheizung.

Lieferung am 01.02.2014 = 800 Liter, Kosten: 640,00 Euro (=0,80 Euro pro Liter)

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Schritt: Heizkosten (Produkttheorie) | = | 19 Liter (Richtwert) x 50,00 m ² (angemessene Wohnungsgröße) |
| | = | 950 Liter im Jahr |
| 2. Schritt Warmwasser (MB gem. § 21) | = | 8,99 Euro pro Monat / 0,80 Euro pro Liter x 12 Monate |
| | = | 135 Liter im Jahr |

Somit sind in diesem Fall für ein Jahr 1.085 Liter Öl angemessen.

Die Rechnung kann demnach vollständig wie folgt übernommen werden:

- | | | |
|--------------------------|---|-------------------------|
| 1. Mehrbedarf Warmwasser | = | 8,99 Euro x 12 Monate |
| | = | 107,88 € (einmalig!) |
| 2. Heizkosten | = | 640,00 Euro – 107,88 € |
| | = | 532,12 Euro (einmalig!) |

Sollte darüber hinaus noch ein weiterer Bedarf innerhalb eines Jahres (bis 31.01.2015) geltend gemacht werden, können weitere Heizmittel bis zu 285 Liter bewilligt werden. Darüber hinaus kommt eine Gewährung von Heizmitteln in der Regel für diesen Zeitraum nicht in Betracht.

Das vorgenannte Beispiel bezieht sich auf eine Bevorratung einmal jährlich für einen Zeitraum von 12 Monaten. Sofern eine Bevorratung für einen kürzeren Zeitraum erfolgt, sind die Werte entsprechend anteilig zu berücksichtigen.

3.3.2.3 Warmwasserkosten bei Heizung mit Nachtstrom oder Strom

Bei Heizungen, welche mit Strom betrieben werden, sind die Warmwasserkosten als Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren. Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag, den jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person erhält. Die Höhe des Betrages richtet sich nach der Regelbedarfsstufe und ist in der Regel abschließend, d.h. die Leistungen werden ungeachtet der tatsächlichen Höhe der Warmwasserkosten – soweit diese überhaupt messbar ist – gewährt.

3.3.3 Warmwasserkosten bei Mischzubereitung (d.h. Warmwasser zentral & dezentral)

In wenigen Haushalten erfolgt die Hauptversorgung mit Warmwasser im z.B. Badezimmer über eine Zentralheizung (i.d.R. Abrechnung mit Vermieter/Vermieterin), während das Warmwasser für die Küche mit einem Durchlauferhitzer/Untertischgerät aufbereitet wird. Hier handelt es sich um eine sogenannte Mischzubereitung, da das Warmwasser teilweise zentral und teilweise dezentral erhitzt wird.

Somit kann dies zur Folge haben, dass teilweise die Kosten der Aufbereitung des Warmwassers über die Bedarfe der Unterkunft gem. § 22 SGB II und teilweise als Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II letzter Halbsatz zu decken sind.

In diesen Fällen ist das zentral aufbereitete Warmwasser auf Angemessenheit zu überprüfen (siehe Punkt 3.4.1). Soweit der so errechnete Betrag durch die im Rahmen der Zentralheizung abgerechneten Warmwasserkosten nicht ausgeschöpft wird, kann der Restbetrag als individueller Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II gewährt werden. Dieser darf jedoch die Höhe des Mehrbedarfs gem. § 21 Abs. 7 SGB II nicht übersteigen.

Beispiel:

Eine Person bewohnt eine 50 qm große Wohnung mit Zentralheizung, über die auch die Dusche mit Warmwasser versorgt wird. Das warme Wasser in der Küche wird dagegen mit einem Durchlauferhitzer bereitet. Der angemessene Jahresverbrauch für Warmwasser beträgt somit 150,00 € (50 qm x 0,25 €/qm x 12 Monate)

Die Jahresverbrauchsabrechnung für die Zentralheizung weist Gesamtkosten für Warmwasser in Höhe von 120 € aus, die im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 SGB II zu decken ist bzw. gedeckt wurde. Für den Durchlauferhitzer kann somit ein individueller Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II in Höhe von 30,00 € für den Abrechnungszeitraum nachträglich gewährt werden (bei geringeren Gesamtkosten beträgt der Höchstsatz zusätzlich zu den Warmwasserkosten gem. § 22 SGB II: 2,3 % von 382,00 € = 8,99 € x 12 Monate = 107,88 €).

Achtung: In manchen Haushalten erfolgt die Hauptversorgung mit Warmwasser im Badezimmer durch eine Gas-Circo-Heizung, während das warme Wasser für die Küche mit einem Durchlauferhitzer oder einem Untertischgerät aufbereitet wird. In diesen Fällen handelt es sich jedoch nicht um eine sogenannte Mischzubereitung, sondern das Warmwasser wird ausschließlich mit 2 Geräten dezentral aufbereitet.

In diesen Fällen ist für die Berechnung der Heizkosten und der Gewährung des Mehrbedarfs für die Aufbereitung des Warmwassers für die Gas-Circo-Heizung genau wie unter Punkt 3.4.2.1 zu verfahren.

Im Auftrag
gez.

Temme

Lenz

Verteiler:

- Vorstand (JBC)
- Innenrevision (JBC.08)
- Fachbereich 1 (JBC.1)
- Rechtsbehelfsstelle (JBC.21)
- Fachreferat Recht (JBC.22)
- Rückforderung (JBC.24)
- Fachbereich 3 (JBC.3)
- Unterstützungskraft FBL LG (JBC.4001)
- Geschäftsstellenleiterinnen und Geschäftsstellenleiter (JBC.41-47)
- Teamleiterinnen und Teamleiter LG (JBC.41-49)
- Ressort 105.3
- Ressort 201