



Arbeitshilfe
des Kreises Olpe
zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung
nach § 22 SGB II

Stand: 01.12.2018

Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung

1. Mietwohnungen

1.1. Angemessenheit der Unterkunftskosten

1.1.1. Angemessene Wohnungsgröße

1.1.2. Angemessene Grundmiete je Quadratmeter

1.2. Heiz- und Nebenkosten

1.2.1. Heizkosten

1.2.2. Nebenkosten

1.3. Verfahren

2. Familienheime und Eigentumswohnungen

2.1. Angemessenheit von Schuldzinsen und Heizkosten

2.2. Tilgungsleistungen

2.3. Angemessenheit der Nebenkosten

2.4. Wohnungsgröße

2.5. Grundstücksgröße

2.6. Verfahren

2.7. Instandhaltung und Reparaturen bei selbst bewohntem Wohneigentum

3. Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft

4. Umzug / „Schönheitsreparaturen“

5. Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung

6. Berichterstattung

7. Inkrafttreten

Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind und zu Wohnzwecken dienen.

1. Mietwohnungen

- (1) Für jedes Mietverhältnis ist ein gültiger Mietvertrag oder eine Mietbescheinigung vorzulegen. Aus diesen soll mindestens die Höhe der Kaltmiete, die Größe der Wohnung, das Baujahr und eine differenzierte Aufstellung der Nebenkosten hervorgehen. Den Nachweis der gezahlten Miete hat der Antragsteller in geeigneter Weise, z. B. durch Kontoauszüge zu belegen. Der Nachweis ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (2) Die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung werden aufgrund nachfolgender Kriterien ermittelt. Eine Abweichung ist zulässig, wenn diese insgesamt für das Jobcenter wirtschaftlich ist (z. B. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Fahrtkosten für den Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstelle).

1.1 Angemessenheit der Unterkunftskosten

- 1.1 Die Grundmiete ist angemessen, wenn sie das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und angemessener Miete pro Quadratmeter nicht übersteigt (**Produkttheorie**).

angem. Grundmiete Wohnung \leq angem. Wohnungsgröße x angem. Grundmiete je qm

Beispiel:

Wohnt ein Hilfebedürftiger in einem Ort, in dem ein ortsüblicher Mietzins von 4,20 € besteht, sind Kosten für die Unterkunft in diesem Fall grundsätzlich bis zu 210 € (50 x 4,20 €) angemessen.

Bewohnt der Hilfebedürftige z. B. eine Wohnung mit einer Größe von 40 m², dürfte der Mietzins 5,25 € betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der Hilfebedürftige könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses eine 55 m² große Wohnung wählen. (210 € / 55 m² = 3,81 €)

1.1.1 Angemessene Wohnungsgröße

- (1) Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft¹:
 - für 1 Person bis 50 qm
 - für 2 Personen bis 65 qm
 - und für jede weitere Person zusätzlich 15 qm.
- (2) In besonders begründeten Einzelfällen können Abweichungen zugelassen werden. Dies ist insbesondere bei einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung (z. B. Rollstuhlfahrer), bei einer absehbaren Änderung der Personenzahl (z. B. Schwangerschaft) oder bei besonderen Lebensumständen der Fall, wenn dadurch ein zusätzlicher Wohnbedarf begründet wird. Die Abweichung ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (3) Bei Mietverhältnissen, die bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits bestanden, ist eine Überschreitung der in Absatz 1 genannten Wohnungsgrößen um bis zu 5 qm bei Bedarfsgemeinschaften von mindestens zwei Personen im Einzelfall zulässig². Dieses richtet sich insbesondere nach dem Zuschnitt der Wohnung und der Anzahl der Zimmer.

¹ analog § 18 Abs. 2 WFNG NRW i. V. m. Nr. 8.2 WNB (Wohnraumnutzungsbestimmungen)

² Beschluss des Sächsischen Landessozialgerichts vom 22.10.2004, Az.: L 6 B 140/04 SB-PKH

1.1.2 Angemessene Grundmiete je Quadratmeter

- (1) Als angemessene Grundmiete pro Quadratmeter werden, **mit Ausnahme** der in Abs. 2 und 3 aufgeführten Fälle, die Vergleichsmieten des Mietspiegels für den Kreis Olpe, mittlere Wohnlage, Ausstattung mit Heizung und Bad (**Anlage 1**) anerkannt.
- (2) Bei Umzug oder Erstbezug einer Wohnung ist eine weitere Prüfung der Angemessenheit entbehrlich, wenn die Grundmiete sich im Rahmen der Vergleichsmiete bewegt und 4,60 € nicht übersteigt (**Nichtprüfungsgrenze**).

Sofern der Bezug einer Wohnung im Rahmen des Erhalts oder der Aufnahme eines Arbeits- oder Beschäftigungsverhältnisses oder aus anderen Gründen notwendig ist und die Vergleichsmiete 4,60 € übersteigt, ist die Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen und das Ergebnis in der Fallakte zu dokumentieren.

- (3) Bei Mietverträgen, die bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits bestanden, ist grundsätzlich die Vergleichsmiete des Mietspiegels für den Kreis Olpe, mittlere Wohnlage, Ausstattung mit Heizung und Bad, als maximale angemessene Grundmiete je qm anzuerkennen.

Eine Überschreitung der Vergleichsmieten kann nur in besonders begründeten Einzelfällen anerkannt werden (z. B. absehbar kurzer Leistungsbezug, Gesamtkosten für die Unterkunft geringer als in einer anderen angemessenen Wohnung). Sie ist in der Fallakte zu dokumentieren.

- (4) Die Berücksichtigung einer Gesamtangemessenheitsgrenze entsprechend der Regelung des § 22 Abs. 10 SGB ist möglich.

1.2 Heiz- und Nebenkosten

Sowohl bei Heiz- als auch bei Nebenkosten ist eine differenzierte Jahresabrechnung zu fordern. Es ist zu prüfen, ob darin enthaltene Kosten nicht schon durch die Regelleistungen abgedeckt sind. Das Ergebnis ist in der Fallakte zu dokumentieren. Guthaben des Leistungsempfängers sind zu Gunsten des kommunalen Trägers zu verrechnen. (§ 22 Abs.3 SGB II).

1.2.1 Heizkosten

- (1) Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe für die angemessene Wohnungsgröße nach Ziff. 1.1.1 anerkannt, jedoch grundsätzlich bis maximal in Höhe des Produktes aus angemessener Wohnungsgröße x **1,50 € / qm** („**Nichtprüfungsgrenze**“).

Bei Überschreitung dieses Wertes ist eine Einzelfallbetrachtung anzustellen, in der insbesondere der bauliche Zustand der Unterkunft und die Wärmedämmung zu berücksichtigen sind.

- (2) 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 SGB II anerkannt werden (§ 21 Abs.7 SGB II).
- (3) Bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen wie z. B. Holz, Kohle, Heizöl oder Flüssiggas, werden die Ausgaben für Brennstoffe in einer Summe für den Monat der Fälligkeit der Rechnung anerkannt. Maximal ist der angemessene Verbrauch für den jeweiligen Bewilligungszeitraum anzuerkennen. Bei Eigenheimen mit Mietwohnungen ist eine anteilige Berechnung durchzuführen. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen des Antragstellers wie z. B. eine geplante Arbeitsaufnahme oder der Renteneintritt sind zu berücksichtigen. Die Berechnung ist in der Fallakte zu dokumentieren.

Dieses Verfahren führt nicht automatisch zur Hilfebedürftigkeit nur durch die einmalige Beschaffung des Brennstoffs. Maßgeblich für die Prüfung der Hilfebedürftigkeit ist die fiktive monatliche Berechnung der Kosten.

1.2.2 Nebenkosten

- (1) Die Nebenkosten werden in nachweislicher Höhe anerkannt. Bemessungsgrundlage ist in der Regel die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen.
- (2) Die verbrauchsabhängigen Wasser- und Abwasserkosten werden in angemessener Höhe berücksichtigt (maximal 50 cbm / Person / Jahr³). In besonders begründeten Einzelfällen kann ein höherer Wasserverbrauch angezeigt sein, zum Beispiel aus medizinischen Gründen, bei Inkontinenz oder schweren Hauterkrankungen. Eine Überschreitung der in Satz 1 festgelegten Obergrenze ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (3) Die laufenden monatlichen Kosten für einen Multimedia-Anschluss sind anzuerkennen, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen und als Pflichtbestandteil des Mietvertrages unvermeidbar sind.⁴

1.3 Verfahren

- (1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden in der Regel an den Hilfebedürftigen gezahlt. Abweichend davon sollen sie gemäß § 22 Abs. 7 SGB II an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. Dies ist insbesondere nach einer erstmaligen, darlehensweisen Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II der Fall.
- (2) Daneben sind die Kosten für Unterkunft und Heizung auch dann an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu überweisen, wenn der Hilfebedürftige dieses ausdrücklich wünscht und schriftlich erklärt. Die Erklärung ist in der Fallakte zu dokumentieren.

2. Familienheime⁵ und Eigentumswohnungen

Die Eigentumsverhältnisse sind durch einen Grundbuchauszug nachzuweisen. Der Nachweis ist in der Fallakte zu dokumentieren.

Die angemessenen Kosten für die Unterkunft richten sich nach den unter 2.1 bis 2.3 aufgeführten Kriterien.

2.1 Angemessenheit von Schuldzinsen und Heizkosten

- (1) Schuldzinsen werden für Hypotheken und dauernde Lasten (Erbbauszinsen), die in ursächlichem Zusammenhang mit dem Bau, Kauf, Renovierung oder Instandsetzung eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung stehen, in angemessener Höhe anerkannt.
- (2) Die Schuldzinsen sind angemessen, wenn sie das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und angemessener Miete pro Quadratmeter für eine der Bedarfsgemeinschaft angemessene Mietwohnung am Wohnort entsprechend Ziffer 1.1 nicht übersteigen⁶.

³ LDS NRW: Öffentliche Wasserversorgung in NRW, Durchschnittsverbrauch im Kreis Olpe zuzüglich 10 %

⁴ Urteil des Bundessozialgerichts B 4 AS 48/08 R

⁵ Definition in Anlehnung an § 7 II. Wohnungsbaugesetz

⁶ Beschluss des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen (L 9 B 99/05 AS ER)

angem. Schuldzinsen \leq angem. Wohnungsgröße x angem. Grundmiete je qm

- (3) Gleiches gilt analog für die Heizkosten. Im Übrigen ist entsprechend den Ziffern 1.2 und 1.2.1 zu verfahren.

2.2 Tilgungsleistungen

Tilgungsleistungen für die selbst genutzte Wohnung im eigenen Haus können einschließlich der Zinsen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine vergleichbare Mietwohnung am Wohnort übernommen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der größte Teil der Schulden ist bereits zurückgezahlt.
- Die Schulden sind unvermeidbar. Es sind daher alle vorrangige Möglichkeiten wie z. B. eine Tilgungsaussetzung bzw. -herabsetzung auszuschöpfen und aktenkundig zu machen.
- Der Hilfebedürftige wäre gezwungen, ohne die Übernahme sein Wohneigentum aufzugeben.

2.3 Angemessenheit von Nebenkosten

Die Nebenkosten werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, sofern die Wohnungs- und die Grundstücksgröße gemäß den Ziffern 2.4 und 2.5 angemessen ist. Im Übrigen ist entsprechend den Ziffern 1.2 und 1.2.2 zu verfahren.

2.4 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße ist **bei einem Haushalt von vier Personen** angemessen,

- in Familienheimen mit einer Wohnfläche bis 130 qm
- in Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 120 qm

Bei einer geringeren Familiengröße sind in Familienheimen und Eigentumswohnungen für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen. Bei Einzelpersonen ist eine Größe von 80 qm bei Eigentumswohnungen und 90 qm bei Familienheimen angemessen.⁷

In laufenden Fällen sind die Leistungsbezieher bei Wiederholungsanträgen ausdrücklich auf die geänderten angemessenen Wohnungsgrößen hinzuweisen.

2.5 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist in der Regel nicht unangemessen groß, wenn folgende Flächen eingehalten werden:

- Freistehendes Haus bis 800 qm
- Reihenhaus bis 250 qm
- Doppelhaushälfte bis 350 qm

⁷ Urteile des Bundessozialgerichts (B 7 b AS 2/05 R und B 11 b AS 37/06 R)

2.6 Verfahren

Bei eigengenutztem Haus- und Wohnungseigentum sind die Kosten der Unterkunft vor der Eingabe in die von der BA zur Verfügung gestellte Software anhand der „Berechnung zu den Aufwendungen und Einkünften bei Haus- und Wohnungseigentum“ (**Anlage 2**) zu ermitteln. In der Fallakte sind sowohl die Berechnung als auch die ihr zugrundeliegenden Belege zu dokumentieren.

2.7 Instandhaltung und Reparaturen bei selbst bewohntem Wohneigentum

Als Bedarf für die Kosten der Unterkunft können auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen bei selbst bewohntem Wohneigentum anerkannt werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (siehe § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II können bei Bedarf vom kommunalen Träger auch unangemessene Aufwendungen durch ein Darlehen bewilligt werden, welches dinglich gesichert sein soll.

3. Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft

Die Hilfeempfänger sind mit Bescheid aufzufordern, unangemessen hohe Aufwendungen zu senken.

Sechs Monate nach Beginn des erstmaligen Leistungsbezuges werden die unangemessenen Kosten nur noch übernommen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Parallel ist ein Kostensenkungsverfahren anzustreben.

Bemüht sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um eine Senkung der Aufwendungen, wird der unangemessene Teil der Kosten der Unterkunft nicht mehr übernommen.

4. Umzug / „Schönheitsreparaturen“

- (1) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die Zusicherung des kommunalen Trägers eingeholt werden. Die Zusicherung wird erteilt, sofern die Aufwendungen angemessen sind. § 22 Abs. 4 SGB II sowie Ziffer 1.1 dieser Arbeitshilfe gelten entsprechend.
- (2) Bei Umzugsmaßnahmen ist vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsempfängers auch durch Angehörige und nahe stehende Personen zu verweisen. Umzugskosten werden nur beim Umzug in eine angemessene Wohnung gezahlt. Die notwendigen Kosten für ein Mietfahrzeug können erstattet werden. Der Leistungsberechtigte muss sich hierzu die Genehmigung des Jobcenters einholen, indem er drei Kostenvoranschläge für Mietfahrzeuge einreicht. Nach Bewilligung der Kostenübernahme werden die Kosten gegen Vorlage der Rechnung erstattet. In jedem Falle ist vor Bewilligung die Leistungspflicht der BA als Kostenträger zu prüfen. Das Ergebnis ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (3) Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelbedarf gedeckt. Die Übernahme von Renovierungskosten kommt in Betracht, wenn es sich um Kosten für Schönheitsreparaturen handelt oder sie vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind. Hierunter fallen ausschließlich Maler- sowie kleinere Vorarbeiten hierzu innerhalb der Wohnung. Diese sind zum Beispiel:

- das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken,
- das Lackieren von Heizkörpern sowie von Fenstern von innen
- vorbereitende Arbeiten zur Beseitigung von kleineren Untergrundschäden als unmittelbare Vorbereitung für das Streichen und Tapezieren.

Im Falle von durch einen Mietvertrag vorgegebenen Fristen ist eine turnusgemäße Schönheitsreparatur nur insoweit zu übernehmen, als dass der Grad der Abnutzung der einzelnen Räume eine entsprechende Schönheitsreparatur erforderlich macht.

Eine Übernahme von Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche keine „Schönheitsreparaturen“ darstellen, ist ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich unter anderem um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache. Insbesondere fallen hierunter die Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinflüssen entstehenden baulichen sowie sonstigen Mängel.

Die Kosten für die Durchführung erforderlicher Schönheitsreparaturen können auf Antrag bis zu einem Höchstbetrag von 3,00 € pro qm übernommen werden. In begründeten Ausnahmefällen kann von dieser „Nichtprüfungsgrenze“ abgewichen werden. Eine Abweichung ist durch den Leistungsberechtigten zu begründen, entsprechend nachzuweisen (zum Beispiel durch eine Fotodokumentation) und in der Akte zu dokumentieren.

5. Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung

Da § 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II für die Zeit der Inhaftierung keinen Leistungsanspruch vorsieht, sind alleinstehende Personen vor Haftantritt an die zuständigen Sozialämter zu verweisen. Nach der Haftentlassung geht die Zuständigkeit wieder auf das Jobcenter Kreis Olpe über, wenn der Inhaftierte erwerbsfähig ist.

In Bedarfsgemeinschaften stellt der Aufenthalt in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung in Partnerschaften mit einem erwerbsfähigen – nicht ausgeschlossenen – Partner in der Regel keine dauernde Trennung im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II dar. Die Kosten der Unterkunft sind daher für die Dauer der Haft weiter zu übernehmen.

Die Zuständigkeit der Sozialämter ist bei Bedarfsgemeinschaften nur dann gegeben, wenn die Anspruchsvoraussetzungen auf Leistungen nach dem SGB II auch ohne die inhaftierte Person von weiteren Personen der Bedarfsgemeinschaft nicht erfüllt werden.

6. Berichterstattung

Das Jobcenter Kreis Olpe führt eine standortspezifische Statistik und meldet dem Kreis Olpe zum Zwecke der Sozialplanung auf Anfrage folgende Daten:

- Name, Vorname, Wohnort und BG-Nummer der Empfänger von Leistungen nach dieser Richtlinie, getrennt nach Bewohnern von Mietwohnungen und Familienheimen und Eigentumswohnungen

7. Inkrafttreten

Diese Arbeitshilfe ist ab dem 01.12.2018 gültig.