

Unterkunftskosten im SGB II/SGB XII in Wuppertal ab 01.01.2021

<u>Anzahl Personen</u>	<u>Mietobergrenze 2021</u>	<u>Mietobergrenze 2020</u>
1 Person (bis zu 50 qm)	413,50 €	387,00 €
2 Personen (bis zu 65 qm)	503,75 €	470,60 €
3 Personen (bis zu 80 qm)	620,00 €	579,20 €
4 Personen (bis zu 95 qm)	736,25 €	687,80 €
5 Personen (bis zu 110 qm)	770,00 €	770,00 €
6 Personen (bis zu 125 qm)	875,00 €	875,00 €
6 Personen (bis zu 140 qm)	980,00 €	980,00 €

Die genannten Oberwerte sind Bruttokaltmieten, das heißt: Grundmiete und Betriebskosten, Heizkosten kommen noch hinzu.

Inhaltsverzeichnis

1. Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen	5
1.1 Angemessene Unterkunfts-kosten.....	5
1.1.1 Wohnungsgröße und Preis/qm.....	5
1.1.2 Garage/Stellplatz und/oder Möblierung	8
1.2 Senkung der Unterkunfts-kosten bei Unangemessenheit	9
1.2.1 Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten	10
1.2.1.1 Anhörungsschreiben.....	10
1.2.1.2 Rückmeldung der Leistungsberechtigten oder Änderung der Rechtslage	10
1.2.1.3 Ablauf des Zeitraumes.....	11
1.2.1.4 Leistungsunterbrechung	11
1.2.1.5 Wohnungswechsel	12
1.3 Umzüge innerhalb Wuppertals	12
1.3.1 Ein Auszug ist notwendig	12
1.3.2 Ein Auszug ist nicht erforderlich/notwendig	13
1.3.3 Einzug in eine neue Wohnung	13
1.3.4 Besonderheiten bei baulichen Mängeln	14
1.3.5 Verfahren bei Umzügen innerhalb Wuppertals	14
1.4 Umzüge in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt.....	17
1.5 Umzugskosten	17
1.5.1 Kauti-on / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil	18
1.5.2 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kauti-on oder Sicherheitsleistung)	19
1.6 Maklerprovision.....	20
1.7 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug.....	20
1.7.1 Einzugsrenovierung	20
1.7.2 Auszugsrenovierung	21
1.7.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten.....	21
1.7.4 Weitere Umzugskosten	22
1.7.5 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen	23
2. Unterkunfts-kosten bei Haus- und Wohnungseigentum	24
2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB II.....	24
2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB II.....	26
3. Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten)	28
3.1 Betriebskosten	29
3.1.1 Kabelanschluss.....	29
3.1.2 Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen ab 01.01.2016 (Eingangsdatum)	29
3.2 Heizkosten	30
3.2.1 Richtwerte für den angemessenen Jahresverbrauch von Heizenergie.....	30
3.2.2 Neuanträge.....	31
3.2.3 Heizkostenabrechnung/Brennstoffbevorratung im Bedarfszeitraum.....	32
3.2.3.1 Zentralheizungen	32
3.2.3.2 Einzelheizungen.....	33
3.2.3.3 Brennstoffbevorratung.....	33
3.2.4 Betriebsstromkosten für die Heizung („Zünd- und Pumpstrom“)	33
3.2.4.1 Anwendungsfälle.....	33
3.2.4.2 Berechnung des Bedarfs.....	34
3.3 Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers	34
3.3.1 Warmwasserkosten bei Zentralheizungen	35
3.3.2. Warmwasserkosten bei Gas-Circo-Heizungen.....	35
3.3.3 Warmwasserkosten bei Circo-Heizungen, die mit Öl, Flüssiggas oder Pellets betrieben werden.....	36
3.3.4. Warmwasserkosten bei Heizung mit Nachtstrom oder Strom.....	37
3.3.5 Warmwasserkosten bei Mischzubereitung (d.h. Warmwasser zentral & dezentral) ..	37
3.4 Kleinstreparaturen/Bagatellschäden	37

§ 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 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.

(1a) Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

(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 oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(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; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können 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. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen 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.

(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 21 SGB II Mehrbedarfe

(1 – 6a) ...

(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. Höhere Aufwendungen sind abweichend von Satz 2 nur zu berücksichtigen, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung nachgewiesen werden.

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*innen gegen die Mieter*innen 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*innen Leistungsgewährung der Jobcenter Wuppertal AÖR 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 Bruttokaltpreis 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 eine Bedarfsgemeinschaft mit 2 Familienmitgliedern bis zu 65 qm oder 2 Räume
- für eine Bedarfsgemeinschaft mit 3 Familienmitgliedern bis zu 80 qm oder 3 Räume
- für eine Bedarfsgemeinschaft 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 ab dem 01.01.2021 folgende angemessene Beträge:

Wohnungen bis 50 qm:	8,27 € / qm (6,13 € / qm Grundmiete + 2,14 € / qm Betriebskosten)
Wohnungen über 50 qm bis 95 qm:	7,75 € / qm (5,61 € / qm Grundmiete + 2,14 € / qm Betriebskosten)
Wohnungen über 95 qm:	7,50 € / qm (5,36 € / qm Grundmiete + 2,14 € / qm Betriebskosten)

Für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2020 galten:

Wohnungen bis 50 qm:	7,74 € / qm (5,70 € / qm Grundmiete + 2,04 € / qm Betriebskosten)
Wohnungen über 50 qm bis 95 qm:	7,24 € / qm (5,20 € / qm Grundmiete + 2,04 € / qm Betriebskosten)
Wohnungen über 95 qm:	7,00 € / qm (4,96 € / qm Grundmiete + 2,04 € / qm Betriebskosten)

Für den Zeitraum 01.01.2017 – 31.12.2018 galten:

Wohnungen bis 50 qm:	7,52 € / qm (5,60 € / qm Grundmiete + 1,92 € / qm Betriebskosten)
Wohnungen über 50 qm bis 95 qm:	7,03 € / qm (5,11 € / qm Grundmiete + 1,92 € / qm Betriebskosten)
Wohnungen über 95 qm:	6,79 € / qm (4,87 € / qm Grundmiete + 1,92 € / qm Betriebskosten)

Für den Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016 galten:

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 Mietpreisspiegels 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)

Handelt es sich um **einen Staffelmietvertrag**, so ist die Brutto-Kaltmiete der letzten Erhöhung bei der Prüfung der Angemessenheit zugrunde zu legen.

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 825,00 € (110 qm x 7,50 €).

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

Bei **Wohngemeinschaften** ist folgendes zu beachten:

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, ergibt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde. Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft (Partner*innen, Eltern, Kinder unter 25 Jahren siehe § 7 Abs. 3 SGB II) – Haushaltsgemeinschaft (Bedarfsgemeinschaft und Kinder unter 25

Jahren, die mit ihrem Einkommen und/oder Vermögen ihren Lebensunterhalt sicherstellen können) – Wohngemeinschaft (Zusammenwohnen mit Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft gehören) zu beachten.

Bei Wohngemeinschaften werden in der Regel entweder die Gesamtkosten der Wohnung von deren Bewohnern*innen kopfteilig geteilt oder ein*e Hauptmieter*in hat Untermietverträge mit einzelnen Bewohnern*innen abgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes hat eine leistungsberechtigte Person in einer Wohngemeinschaft den gleich hohen „Anspruch auf Wohnfläche“ wie in einer eigenen Wohnung. D.h., lebt in einer Wohngemeinschaft eine alleinstehende, leistungsberechtigte 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 eigene 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*die Mieter*in auf die Untervermietung des Stellplatzes 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 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 825,00 € (110 qm x 7,50 €).

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 Neuansträgen sind immer die aktuellen festgesetzten monatlichen Mietzahlungen nachzuweisen und grundsätzlich die letzte (falls vorhanden) Betriebskostenabrechnung anzufordern. Es ist zu prüfen, ob die Unterkunftskosten als angemessen im Sinne der kommunalen und der gesetzlichen Regelungen zu betrachten sind.

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. Das gilt auch bei jeder Änderung der Personenanzahl oder der Höhe der Unterkunftskosten (beispielsweise Mieterhöhung, Erhöhung der Betriebskosten).

Ist die Miete für eine Wohnung bzw. sind die Aufwendungen für eine selbstbewohnte Immobilie (nach der Produkttheorie: angemessene qm x angemessener Preis pro qm) als unangemessen zu bewerten, ist vor der Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft zunächst zu prüfen, ob ein möglicher Wohnungswechsel wirtschaftlich wäre. Hierzu ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu fertigen.

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 / zurückgezahlt wurde.

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

Neben dem Kriterium der Unwirtschaftlichkeit kann außerdem nach erfolgter Einzelfallprüfung bei den nachfolgenden Tatbeständen (keine abschließende Aufzählung) wegen **Unzumutbarkeit** von der Aufforderung zum Umzug bzw. Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft 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 (i.d.R. Vorlage von Attesten erforderlich) bis zum Wegfall der Beeinträchtigung;
- bei Notwendigkeit der Beibehaltung einer Wohnung, weil sie für den Mietenden oder ggf. ein Familienmitglied aufwändig behindertengerecht ausgestattet wurde;
- bei nachgewiesener Schwangerschaft (z.B. Nachweis über den voraussichtlichen Entbindungstermin) eines Haushaltsmitgliedes, wenn die Miethöchstgrenze für

Wohnraum der nächst höheren Personengruppe (also die Wohnungsgröße, die nach Geburt des Kindes angemessen ist) nicht überschritten wird.

Sollte weder eine Unwirtschaftlichkeit noch eine Unzumutbarkeit – wie vorgenannt beschrieben – vorliegen, ist das Senkungsverfahren weiterzuführen. Des Weiteren ist der Bewilligungszeitraum i.d.R. auf 6 Monate zu begrenzen (§ 41 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 SGB II).

eAkte

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist aufgrund der damit einhergehenden weit reichenden Konsequenzen der Teamleitung oder der Expertenfachkraft mittels Workflow zur Genehmigung zuzuleiten. Diese prüft daraufhin zudem den im Aktenvorgang ebenfalls hinterlegten Entwurf zum Informationsschreiben zur Mietsenkung.

1.2.1 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

Der leistungsberechtigten Person ist ausreichend Zeit zu geben, damit diese sich äußern, sich um eine Senkung der Unterkunftskosten kümmern oder sich auf eine Kürzung einstellen kann.

Die unangemessenen Unterkunftskosten sind solange zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Zeitraum von 6 Monaten + laufender, in dem das Informations- und Anhörungsschreiben (im folgendem „Anhörungsschreiben“) ergangen ist, als ausreichend anzusehen.

Beispiel:

Anhörungsschreiben wird am 15.02. verschickt.

Somit wären ab dem 01.09. nur noch die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigungsfähig.

Achtung:

Sollte eine Person im Haushalt oder in der Bedarfsgemeinschaft Leistungen nach dem SGB XII erhalten, ist immer mit dem SGB XII – Leistungsträger (Sozialamt - 201) Rücksprache zu halten, um ein einheitliches Vorgehen abzusprechen.

1.2.1.1 Anhörungsschreiben

In jedem Fall ist die leistungsberechtigte Person zunächst mit einem Anhörungsschreiben über die Unangemessenheit ihrer monatlichen Unterkunftskosten zu belehren und anzuhören. Dieses Schreiben sollte unverzüglich nach einem Neuantrag mit Postzustellungsnachweis (PZU) abgeschickt werden. Als „Anhörungsfrist“ sollte ein Zeitpunkt von 6 Wochen vor Ende des Bewilligungsabschnittes gewählt werden, da ungefähr zu diesem Zeitpunkt mit dem Eingang eines Weiterbewilligungsantrages gerechnet werden kann.

1.2.1.2 Rückmeldung der Leistungsberechtigten oder Änderung der Rechtslage

Die leistungsberechtigten Personen haben, solange das Kostensenkungsverfahren noch nicht abgeschlossen wurde jederzeit die Möglichkeit Gründe vorzutragen, warum eine Kostensenkung in ihrem Fall eine besondere Härte bedeuten würde. Nach Abschluss eines Kostensenkungsverfahrens können mögliche Verbleibegründe noch im Rahmen eines Widerspruches, Überprüfungsantrages oder Änderungsmitteilung (Änderung in der Personenanzahl) vorgetragen werden.

Äußert sich die leistungsberechtigte Person, ist immer auf die Äußerungen einzugehen.

Vorgetragene Gründe können dazu führen, dass

- von der Aufforderung zur Kostensenkung abgesehen werden kann,
- die Berücksichtigung der zukünftigen Unterkunftskosten von den bisherigen Angaben abweicht oder
- diese keine Auswirkungen auf das Kostensenkungsverfahren haben.

Führt eine geänderte Rechtslage dazu, dass von der Aufforderung zur Kostensenkung abzusehen ist oder die Berücksichtigung der zukünftigen Unterkunftskosten von den bisherigen Angaben abweicht, ist hierüber der/die Leistungsberechtigte zu informieren.

Kein passender / günstigerer Wohnraum

Es kann im Einzelfall vorkommen, dass sehr wohl ausreichende Bemühungen der leistungsberechtigten Person vorliegen können, jedoch keine geeignete angemessene Wohnung zur Verfügung steht. In diesem Fall kann nach erfolgter Rücksprache mit JBC.22 & 201.14 (Bestätigung, dass keine angemessene Wohnung vorhanden ist) sowie der Einsichtnahme in die vorgelegten Nachweise auch über den Zeitraum von 6 Monaten + des laufenden Monats die tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft berücksichtigt und von einer Senkung der Unterkunftskosten (vorübergehend) abgesehen werden.

Der Fall ist durch eine geeignete Wiedervorlage (in regelmäßigen Abständen) in Zusammenarbeit mit 201.14 zu überprüfen.

Zu beachten ist, dass die leistungsberechtigte Person und die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich auf alle zur Verfügung stehenden, angemessenen Wohnungen des gesamten Wuppertaler Stadtgebietes verwiesen werden können, sofern nicht besondere Umstände des Einzelfalls dagegen sprechen.

1.2.1.3 Ablauf des Zeitraumes

Nach Ablauf des Zeitraumes können nur noch die angemessenen Kosten bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II berücksichtigt werden. Hierbei ist jedoch die Dauer des Bewilligungsabschnitts zu beachten.

Bewilligungsabschnitt

Bei dem beabsichtigten Termin zur Senkung ist immer darauf zu achten, dass dieser nicht in einen bereits laufenden / entschiedenen Bewilligungsabschnitt fällt, da dies keine Änderung im Sinne des § 48 SGB X darstellt.

Dies gilt selbstverständlich nicht bei neu abgeschlossenen Mietverträgen, da dies eine Veränderung der Verhältnisse nach § 48 SGB X ist.

Beispiel:

Der Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II wurde am 10.01. gestellt. Es wurden für einen Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Unterkunftskosten Leistungen bewilligt. Das Informations- und Anhörungsschreiben wurde am 20.01. rausgeschickt. Eine Senkung der Unterkunftskosten wäre eigentlich ab dem 01.08. (6 Monate + laufenden Monat in dem das Schreiben erstellt wurde) durchzuführen. Da aber bereits bis zum 31.12. endgültig bewilligt wurde, kann frühestens zum 01.01. des Folgejahres gesenkt werden.

Demnach sind bei der Entscheidung über einen Antrag auf Weiterbewilligung ab dem 01.01. nur noch die angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen.

Im Bewilligungsbescheid ist der Textbaustein aus KDN „Mietsenkung 1“ einzufügen.

1.2.1.4 Leistungsunterbrechung

Sollte eine leistungsberechtigte Person bereits vor der abschließenden Entscheidung über die Senkung der Unterkunftskosten aus dem Leistungsbezug ausscheiden und zu einem späteren Zeitpunkt erneut Leistungen nach dem SGB II beantragen, ist das Verfahren i.d.R. an der Stelle wiederaufzunehmen, an der es abgebrochen wurde (d.h. keine - weitere - Berücksichtigung von bis zu 6 Monaten).

Beispiel:

Eine Person stand ab 01.01. im Bezug. Am 15.01. wurde die Person bereits darüber informiert, dass ab dem 01.08. nur noch die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt werden können. Zum 01.04. scheidet die Person aus dem Bezug wegen Wegfall der Hilfebedürftigkeit aus. Am 01.11. stellt diese Person einen Neuantrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts da diese wieder hilfebedürftig ist. Nunmehr kommt eine

Berücksichtigung der unangemessenen Kosten i.d.R. nur noch für einen Zeitraum von 4 Monaten in Betracht. Es wurden bereits 2 Monate + laufender Monat die unangemessenen Unterkunfts-kosten berücksichtigt und die leistungsberechtigte Person auch darüber informiert, dass ihre Unterkunfts-kosten unangemessen im Sinne der kommunalen und gesetzlichen Regeln sind.

Sollte eine leistungsberechtigte Person bereits einmal SGB II-Leistungen erhalten haben und wurden die Kosten der Unterkunft damals bereits auf die Angemessenheit reduziert, sind nach einer Unterbrechung des Leistungszeitraumes i.d.R. ab Antrag wieder nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen und in dem neuen Bewilligungsbescheid der Textbaustein „Mietsenkung 2“ aus KDN einzufügen.

In Einzelfällen ist ggf. ein neues Mietsenkungsverfahren einzuleiten. Dann wären die unangemessenen Unterkunfts-kosten wieder für 6 Monate + laufender Monat zu berücksichtigen.

Dieses kann z.B. sein, wenn sich Änderungen hinsichtlich der Unterkunft (andere Wohnung, Zuzug von Personen, Geburt eines Kindes oder ähnliches) während der Leistungsunterbrechung ereignet haben. Auch bei einer langfristigen Leistungsunterbrechung kommt dieses ggf. in Betracht.

1.2.1.5 Wohnungswechsel

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Unterkunfts-kosten weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Auch in Fällen, in denen die leistungsberechtigte Person kurz vor Antragstellung in Kenntnis des zukünftigen SGB II-Bezuges ohne vorherige Zusicherung bzw. Auszugsnotwendigkeit eine neue teurere Wohnung angemietet hat, können für die Berechnung der Leistungen nach dem SGB II nur die angemessenen Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden. In einem solchen Fall ist in dem Bewilligungsbescheid der Textbaustein aus KDN: „Mietsenkung 3“ einzufügen.

In diesen beiden Fällen in kein Mietsenkungsverfahren einzuleiten.

1.3 Umzüge innerhalb Wuppertals

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

1.3.1 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).

- Ein weiteres Wohnen bei den Eltern, einem*r Elternteil, Ehegatten*in oder Lebenspart-ner*in 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).

1.3.2 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,
- 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*in 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 1.3.5 – „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 1.3.5.

1.3.3 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.
- der Mietvertrag der neuen Wohnung auf einen kurzen Zeitraum befristet ist und dadurch in absehbarer Zeit ein Folgeumzug notwendig wird.
- die Betriebskostenvorauszahlungen (ohne die Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) nicht plausibel sind. D.h. Neuvermietungsangebote, die mit weniger als 1,44 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße für die kalten Betriebskosten kalkuliert werden, sind **in der Regel** nicht plausibel. 1,44 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*die Vermieter*in jedoch durch Einreichen der (anonymisierten) Betriebskostenabrechnungen eines vorangegangenen Zeitraumes nach, dass die kalkulierten kalten Betriebskosten unter 1,44 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße gerechtfertigt sind, ist das Wohnungsangebot aus diesem Grund nicht zurück zu weisen.

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.

1.3.4 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 („Gesund Wohnen“) 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*der Vermieter*in der Mangel schriftlich angezeigt und eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt wurde.

Sollte der*die Vermieter*in innerhalb der gesetzten Frist

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

ist die Abteilung 105.3 bei der Stadt Wuppertal einzuschalten (KDN: „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*der Vermieter*in/dem*der Eigentümer*in gefordert. Falls dieser*e 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*die Eigentümer*in 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*der Vermieters*in – der*die Mieter*in im Wege der Ersatzvornahme den Schaden selbst beheben lassen und die Kosten mit der Miete verrechnen kann.

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

1.3.5 Verfahren bei Umzügen innerhalb Wuppertals

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 Bruttokaltmiete der neuen Wohnung ist angemessen.*

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II kann erteilt werden.

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 Bruttokaltmiete der neuen Wohnung ist jedoch unangemessen.*

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II kann nicht erteilt werden.

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

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

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II kann nicht erteilt werden.

Es werden lediglich die bisherige Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten) zuzüglich der künftigen 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 bisheriger 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*die Vermieter*in, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft um diesen Betrag zu kürzen. Sollte eine eigenständige Finanzierung nicht möglich sein, ist alsbald eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, weil dann Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen können.

Besonderheit bei Umzügen aufgrund von selbstverschuldetem Verhalten:

Die Auszugsnotwendigkeit kann nicht durch selbstverschuldetem 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 einer dritten Person 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.

Hieraus ergeben sich drei mögliche Fallkonstellationen:

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

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II kann erteilt werden.

Die Unterkunftskosten für die neue Wohnung werden anerkannt und Umzugskosten (Umzugswagen, -helfer und/oder Einzugsrenovierung) können in diesen Fällen übernommen werden. In diesen Fällen ist jedoch ein Kostenersatz gem. § 34 SGB II zu prüfen und die antragstellenden Personen darüber aufzuklären (Infoschreiben_Kostenersatz in KDN).

Eine mögliche Kautionsleistung oder ein Genossenschaftsanteil kann ebenfalls - darlehensweise - übernommen werden, wenn die neue Bruttokaltmiete angemessen ist.

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

Eine Zusicherung kann nicht erteilt werden.

Es werden lediglich die bisherige Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten) zuzüglich der künftigen angemessenen Heizkosten anerkannt und berücksichtigt. Umzugskosten (Umzugswagen, -helfer*innen und/oder Einzugsrenovierung) können in diesen Fällen dennoch übernommen werden. Des Weiteren ist in diesen Fällen ein Kostenersatz gem. § 34 SGB II zu prüfen und die antragstellenden Personen darüber aufzuklären (Infoschreiben_Kostenersatz in KDN).

Eine mögliche Kautionsleistung oder ein Genossenschaftsanteil kann ebenfalls - darlehensweise - übernommen werden.

- *Es besteht keine Auszugsnotwendigkeit, der Umzug ist aber aufgrund einer Räumungsklage notwendig und die neue Bruttokaltmiete ist unangemessen.*

Eine Zusicherung kann nicht erteilt werden.

Es werden lediglich die bisherige Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten) zuzüglich der künftigen angemessenen Heizkosten anerkannt und berücksichtigt. Eine Übernahme von Umzugskosten sowie einer möglichen Kautionsleistung ist nicht - auch nicht darlehensweise - möglich.

Allgemeiner Hinweis zu Punkt 1.3.5

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.

1.4 Umzüge in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt

Ab dem 01.08.2016 gelten für Umzüge zwischen verschiedenen Städten neue Regelungen. Der abgebende Träger muss den zukünftigen Träger nicht mehr bei der Prüfung einer Zusicherung zur Übernahme der neuen Unterkunftskosten beteiligen. Die Abstimmung zwischen den verschiedenen Leistungsträgern entfällt. Die Zusicherung wird von dem neuen örtlich zuständigen Sozialleistungsträger geprüft/erteilt. Sie ist zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die neuen Unterkunftskosten nach den Kriterien des neuen Trägers angemessen sind. Die Voraussetzung der Erforderlichkeit eines Umzuges in eine andere Stadt ist für die Erteilung der Zusicherung somit entfallen. Dies hat den Hintergrund, dass auch bislang schon bei Umzügen in andere Städte bei den zukünftigen Leistungen die tatsächlichen Unterkunftskosten anerkannt wurden, soweit diese angemessen waren.

Die Erforderlichkeit des Umzuges ist jedoch weiterhin Voraussetzung für die Gewährung von umzugsbedingten Folgekosten und wird auf Antrag geprüft.

1.5 Umzugskosten

Umzugskosten können gewährt werden, wenn

1. die Zusicherung zur Übernahme der neuen Unterkunftskosten durch den zukünftig örtlich zuständigen Leistungsträger erteilt wurde und
2. die Erforderlichkeit des Umzuges durch den abgebenden Leistungsträger bestätigt wurde.

Die notwendigen Umzugskosten, die vor dem Umzug anfallen (Umzugswagen, Umzugshelfer o.ä.), sind vom abgebenden Sozialleistungsträger zu übernehmen.

Über Umzugskosten, die erst mit Bezug der Wohnung anfallen (z.B. Kautions/Sicherheitsleistung/Genossenschaftsanteil, Einzugsrenovierung), entscheidet der zukünftig örtlich zuständige Sozialleistungsträger.

Werden Umzugskosten beantragt, für die die Jobcenter Wuppertal AöR entweder als bisheriger oder als zukünftig neuer Leistungsträger nicht zuständig ist, so sind diese Anträge an den zuständigen Leistungsträger weiterzuleiten und die antragstellenden Personen mit dem entsprechenden Vordruck darüber zu informieren.

Zuzug nach Wuppertal

Wird die Zusicherung zur Kostenübernahme einer neuen Wuppertaler Wohnung beantragt, so ist diese bei Personen Ü25 zu erteilen, soweit die Aufwendungen für die neue Unterkunft den hiesigen Angemessenheitskriterien entsprechen.

Bei Personen U25 wird lediglich eine Angemessenheitsbescheinigung erstellt, soweit die Voraussetzungen zur Anmietung einer eigenen Wohnung außerhalb des elterlichen Haushaltes noch unklar sind; andernfalls werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Erteilung einer Zusicherung geprüft.

Sofern Umzugskosten beantragt werden, für die Wuppertal als zukünftiger Leistungsträger zuständig ist (z.B. Kautions), so ist für eine Bewilligung nicht nur die vorherige Zusicherung zur

Berücksichtigung der neuen Unterkunftskosten erforderlich, sondern auch die Umzugsnotwendigkeit muss vorliegen. Diese kann durch Vorlage einer Bestätigung des abgebenden Trägers nachgewiesen oder anhand der vorliegenden Angaben und sonstigen Nachweisen geprüft werden.

Wird bei einem Zuzug nach Wuppertal ein Bewilligungsbescheid über Umzugskosten des abgebenden Trägers vorgelegt, ist von der Notwendigkeit des Umzuges nach Wuppertal auszugehen. Somit können auch die vom neuen Träger zu leistenden, notwendigen Umzugskosten bewilligt werden.

Wegzug von Wuppertal

Voraussetzung für die Gewährung von umzugsbedingten Folgekosten bei einem Wegzug von Wuppertal ist die Notwendigkeit des Umzuges

Besteht keine Umzugsnotwendigkeit, sind die Umzugskosten abzulehnen.

Ein Wegzug aus Wuppertal kann grds. erforderlich sein, wenn

- die Aufnahme einer unbefristeten Erwerbstätigkeit oder der dauerhafte Wechsel der Arbeitsstelle einen Wohnungswechsel erfordern. Hierbei sind jedoch **vorrangige Ansprüche** nach dem SGB III (Mobilitätshilfen nach § 44 SGB III) oder evtl. Ansprüche gegenüber dem*der Arbeitgeber*in (Trennungs-, Umzugskosten) zu beachten.
- eine Berufsausbildung aufgenommen werden soll und 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).
- eine Familienzusammenführung erfolgen soll.

Keine Erforderlichkeit liegt beispielsweise vor, wenn pauschal mit besseren Chancen bei der Arbeitssuche argumentiert wird, ohne dass ein konkretes Arbeitsangebot nachgewiesen wird.

1.5.1 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*der Vermieter*in 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*der Vermieters*in gegen den*die Mieter*in 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.

In der Regel bestehen die Vermietenden auf Überweisung des geforderten Betrages zu Beginn des Mietverhältnisses und akzeptieren keine Garantieerklärung. Die Zahlung kann erfolgen, sofern der*die Leistungsberechtigte den Anspruch auf Rückzahlung an den Sozialleistungsträger abgetreten (KDN: „Abtretungserklärung“) hat. Diese Abtretungserklärung ist dem*der Vermieter*in mit einem Anschreiben (KDN: „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 Genossenschaftsanteils 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*innen 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*die Vermieter*in, 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 (KDN: „Rueckabtretung_Vermieter“) aufzuheben, da nunmehr bei Fälligkeit der Mietsicherheiten diese den Leistungsberechtigten zustehen. Die Rückübertragung des abgetretenen Anspruches ist den Leistungsberechtigten anzuzeigen (KDN: „Rueckabtretung“). Eine Schadensmeldung an die Rückforderungsstelle ist danach obsolet.

Rückzahlungsansprüche sind bei Rückzahlung durch den*die Vermieter*in sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig. Reicht der durch den*die Vermieter*in zurück überwiesene Betrag nicht zur Deckung des noch nicht getilgten Darlehensbetrages aus, können die restlichen offenen Forderungen gem. § 42a SGB II aufgerechnet werden, sofern weiterhin ein Leistungsanspruch besteht. Sollte kein Leistungsanspruch mehr bestehen, wäre die offene Forderung sofort fällig bzw. mit der Stadtkasse können die ehemaligen Leistungsbeziehenden eine Rückzahlungsvereinbarung treffen.

Hat der*die Leistungsberechtigte bei einem Umzug zeitnah die Mietsicherheiten einschließlich der aufgelaufenen Zinsen von dem*der bisherigen Vermieter*in zurück erhalten, muss er diese Beträge in voller Höhe als (neue) Mietsicherheit an den*die künftigen*e Vermieter*in 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*die Vermieter*in meist recht zeitnah, wenn der*die Mieter*in 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.

1.5.2 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kaution 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 Kaution oder Sicherheitsleistung auf ein Konto des*der Vermieters*in einzuzahlen. Hat der*die Vermieter*in 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 Kautionsleistung zu erteilen, sofern ein Hilfebezug nach dem SGB II weiterhin gegeben ist.

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

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

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

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

1.6 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.

1.7 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug

1.7.1 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. Zu prüfen ist, ob im Mietvertrag oder dem Übergabeprotokoll eine Regelung über die Zahlung eines **Ausgleichsbetrages** durch den*die Vermieter*in getroffen wurde. Dies ist häufig der Fall, wenn die Vermieter*innen 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 „Renovierungsmaterial“).

1.7.2 Auszugsrenovierung

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

- der*die Leistungsberechtigte 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*Die Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum*zur Vermieter*in nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Sozialleistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des*der Vermieters*in obliegt dem*der Leistungsberechtigten im Rahmen seiner*ihrer Selbsthilfeverpflichtung.

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

1.7.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten

Renovierungsarbeiten müssen **fachgerecht in mittlerer Art und Güte** ausgeführt werden. Unwirksam ist eine Klausel im Mietvertrag, nach der der*die Mieter*in Schönheitsreparaturen durch eine Handwerksfirma 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 i.d.R. über ausreichend Zeit, diese Arbeiten sorgfältig zu erledigen.

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

Tapeten – sollten nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen durch Dritte ausgeführt werden.

Im Bedarfsfall ist darauf hinzuwirken, dass die **Arbeiten durch sonstige Familienangehörige (außerhalb des Haushaltes), 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.

1.7.4 Weitere 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 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 inkl. 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.

Durch einen Umzug, zu dem der Grundsicherungsträger die vorherige Zusicherung erteilt hat, veranlasste notwendige Kosten für die Umstellung des Telefon- und Internetanschlusses

sowie Kosten für einen Postnachsendauftrag (derzeit 29,15 € für 12 Monate) zählen zu den berücksichtigungsfähigen unmittelbaren Umzugskosten. Beides ist notwendig, um nach einem Umzug die Kommunikation mit anderen Menschen, Behörden usw. aufrecht zu erhalten, die, wie die Aufnahme der Abteilung 8 (Nachrichtenübermittlung) in die Ermittlung der Regelbedarfe zeigt, ein vom Gesetzgeber anerkanntes Grundbedürfnis darstellt (B 14 AS 58/15 R). Diese Kosten werden vom aufnehmenden Leistungsträger übernommen, soweit sie notwendig sind und nachgewiesen werden.

1.7.5 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 SGB II anerkannt werden.

Doppelmietzahlungen können auch im Rahmen eines Umzuges mit Stadtwechsel entstehen.

Eine Übernahme/Berücksichtigung (in bisheriger anerkannter Höhe) kommt auch hier nur in Betracht, sofern die Doppelmiete **unvermeidbar** war.

Das BSG hat mir seinem Urteil vom 30.10.2019 ([B 14 AS 02/19 R](#)) entschieden:
Sofern es sich um die Mietkosten für den Umzugsmonat, in dem auch noch die alte Wohnung genutzt wurde, handelt, sind es laufende Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Sofern es sich um Mietkosten für Monate handelt, in denen die Wohnung nicht mehr genutzt wurde, handelt sich um Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II.

Der kommunale Träger des bisherigen Wohnortes ist zuständig für

- die Unterkunftskosten der alten Wohnung für die Monate, in denen die Wohnung nicht mehr genutzt wurde. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf nach § 22 Abs. 6 SGB II

Der kommunale Träger der neuen Wohnung ist zuständig für

- die Unterkunftskosten der alten Wohnung für den Umzugsmonat, in dem die alte Wohnung noch genutzt wurde. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II
- die laufenden monatlichen Unterkunftskosten der neuen Wohnung sobald diese genutzt wird.
Hierbei handelt es sich um Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Beispiel

Person A zieht von Kommune X nach Kommune Y am 01.07.

Der Mietvertrag der alten Wohnung in Kommune X läuft noch bis 31.08.

Der Mietvertrag der neuen Wohnung in Kommune Y läuft ab 01.07.

Im Umzugsmonat Juli wurden beide Wohnungen genutzt.

Kommune X hat über die Mietkosten für die alte Wohnung für den Zeitraum ab 01.08. – 31.08. zu entscheiden. Es handelt sich um Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II.

Kommune Y hat über die Mietkosten für die alte Wohnung für den Umzugsmonat Juli und die laufenden Kosten für neue Wohnung ab 01.07. zu entscheiden. Hierbei handelt es sich um laufende Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II.

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 Hilfgewährung bis zur Verwertung des nicht geschützten Haus- oder Wohnungseigentums.

Für die Ermittlung und Berechnung der Unterkunftskosten ist der Vordruck „Haus_und_Wohnungseigentum_Fragebogen“ in KDN“ 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*innen
- 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*innen von Eigentumswohnungen zahlen die Aufwendungen für Bewirtschaftung in der Regel als allgemeine Umlagen, sog. Hausgeld oder Hausumlage. Enthält diese Umlage auch Heizkosten und/oder Kosten für Warmwasser, sind diese in Abzug zu bringen, da sie 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 sowie den kalten Betriebskosten des Antragsmonats und 11 Folgemonate zusammen im Sinne der Produkttheorie angemessen sind.

Beispiel 1 (drei Personen): Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 371,20 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU $80 \text{ qm} \times 7,75 \text{ €} = 620,00 \text{ €}$ betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 3.200,00 €.

Der Differenzbetrag zwischen den mtl. Zinsaufwendungen und den angemessenen KdU beträgt $248,80 \text{ €} (620,00 \text{ €} \text{ ./. } 371,20 \text{ €}) \times 12 \text{ Monate} = 2.985,60 \text{ €}$. Von den Reparaturkosten von 3.200,00 € sind 2.985,60 € als Beihilfe zu gewähren und 214,40 € können, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, als Darlehen gewährt werden.

Beispiel 2 (eine Person): Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 344,50 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU $50 \text{ qm} \times 8,27 \text{ €} = 413,50 \text{ €}$ betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 3.200,00 €.

Der Differenzbetrag zwischen den mtl. Zinsaufwendungen und den angemessenen KdU beträgt $69,00 \text{ €} (413,50 \text{ €} \text{ ./. } 344,50 \text{ €}) \times 12 \text{ Monate} = 828,00 \text{ €}$. Von den Reparaturkosten von 3.200,00 € sind 828,00 € als Beihilfe zu gewähren und 2.372,00 € können, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, als Darlehen gewährt werden.

Beispiel 3 (drei Personen): Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 650,00 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU $80 \text{ qm} \times 7,75 \text{ €} = 620,00 \text{ €}$ betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 3.200,00 €.

Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) von 650,00 € übersteigen die angemessenen KdU von 620,00 € um 30,00 € mtl. ($650,00 \text{ €} \text{ ./. } 620,00 \text{ €}$). Daher können die Reparaturkosten von 3.200,00 € 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 2017 für die notwendige Reparatur der Heizung in Höhe von 445,00 €. Es erfolgt keine dingliche Sicherung, da ein derartiges Darlehen erstmals gewährt wurde. In 2018 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*der Notars*in vorgelegt wird, wonach die dingliche Sicherung (Grundbucheintragung) durch den*die Notar*in 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 i.d.R. 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 Personen 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 Leistungsberechtigte und die andere(n) Person(en) 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 ist JBC.22 zu kontaktieren.

2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB II

Eine Besserstellung der Eigentümer*innen von Häusern oder Wohnungen gegenüber Mietern*innen 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 anererkennungsfähige Tilgungsleistungen finanzieren muss (in der Regel 1% der ursprünglichen Hypothekenschuld) und/oder sich eine Differenz aus den tatsächlichen und den angemessenen Kosten ergibt, ist zu prüfen, ob dieser Betrag durch anrechnungsfreies Einkommen, geschütztes Vermögen, Mehrbedarfe und/oder durch Teile des Regelbedarfs (bis max. 30%) aufgebracht werden kann. Ist danach eine Finanzierungsführung mit den zur Verfügung stehenden Mitteln grundsätzlich nicht möglich, ist der*die Leistungsbezieher*in zum Jahresende aufzufordern, den aktuellen Jahreskontoauszug des Kreditkontos, aus dem die geleisteten Zins- und Tilgungsbeträge ersichtlich sind, vorzulegen. Ergibt sich daraus, dass dennoch alle Zahlungen regelmäßig geleistet wurden, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen.

Bei absehbar kurzfristigem Leistungsbezug sollte der*die Hilfesuchende auf die Möglichkeit hingewiesen werden, bei den Darlehensgebern*innen 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*der Vermieter*in abgerechnet werden. Ein Anspruch auf Übernahme einer **Nachzahlung** als Kosten der Unterkunft besteht nur dann, wenn der*die Mieter*in zu dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung leistungsberechtigt ist.

Der*Die Mieter*in muss die Übernahme der Nachzahlung begehren und dieses auch durch sein*ihr Handeln kundtun (z.B. durch Einreichung der Abrechnung von dem*der Leistungsberechtigten). Die Forderung entsteht aus einem privatrechtlichen Vertragsverhältnis zwischen Mieter*in und Vermieter*in und nur die leistungsberechtigte Person kann die Übernahme im Rahmen der Leistungen nach dem SGB II begehren. Nicht leistungsberechtigte Personen (wie die Vermietenden) können diese Leistungen nicht vom SGB II – Träger begehren, sondern haben sich an den*die Mietvertragspartner*in zu wenden.

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*die Vermieter*in 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 SGB II 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. sofort nach Zugang, 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. Rückzahlungen und Guthaben, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben hierbei unberücksichtigt. Dies kommt insbesondere in den folgenden Fällen in Betracht:

- Absenkung der anerkannten Brutto-Kaltmiete
- Absenkung der anerkannten Heiz- oder Warmwasserkosten bei zentraler Aufbereitung
- freiwillige Mehrzahlungen der Leistungsberechtigten während des Leistungsbezuges

Darüber hinausgehende Guthaben sind bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

Verrechnet der*die Vermieter*in 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 Deutschen 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*die Vermieter*in 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*der Mieter*in durch schriftliche Erklärungen des*der Vermieters*in 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 vom 01.01.2019 – 31.12.2019 (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Aufbereitung des Warmwassers) schließt mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe 750,00 €. Angemessen sind $7,24 \text{ €} \times 65 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.647,20 \text{ €}$. Bereits berücksichtigt wurden für diesen Zeitraum $420,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 5.040,00 \text{ €}$. Demnach verbleibt ein Restbetrag in Höhe von 607,20 € 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*die Vermieter*in 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*innen) 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*innen) 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*die Vermieter*in bzw. Wärmelieferanten*in gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den*die Leistungsberechtigten*e 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 Heizenergieatacho (Quelle: Verbraucherberatung Wuppertal) zu Grunde gelegt. Es wurde auch berücksichtigt, dass Leistungsempfänger*innen, 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 Wuppertal 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, ist im begründeten Einzelfall auch eine Anerkennung von Heizverbrauch oberhalb der genannten Richtwerte möglich. Eine Entscheidung ist in diesen Fällen unter Beteiligung der Experten*innen der Leistungsgewährung zu treffen.

3.2.2 Neuanträge

Wird die Wohnung **zentral beheizt**, sind die von dem*der Vermieter*in 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 KDN: „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*die Leistungsberechtigte per Vordruck (KDN:

„Heizung_Anschreiben_Unangemessenheit“) bereits bei Antragstellung auf wirtschaftliches und ernergiebewusstes 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*die Leistungsberechtigte per Vordruck (KDN: „Heizung_Anschreiben_Unangemessenheit“) bereits bei Antragstellung auf wirtschaftliches und ernergiebewusstes Heizen hinzuweisen.

Wird die Wohnung mit **Öl, Kohle, Propangas oder Holzpellets** beheizt, ist ggf. 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*die Vermieter*in 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 Nachtstromeinzelheizungen. Auf Grund des abgerechneten Verbrauches werden die monatlichen Vorauszahlungen durch den*die Vermieter*in 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.

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.

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 maximal

- 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.

Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung sind im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher oder angemessener Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen nach dem SGB II bezogen werden.

Eine Verteilung des Bedarfes oder Anrechnung der zukünftigen Einkünfte wie bei § 24 Abs. 3 SGB II ist nicht möglich.

Das geht aus einer Entscheidung des BSG vom 08.05.2019 ([B 14 AS 20/18 R](#)) hervor.

3.2.4 Betriebsstromkosten für die Heizung („Zünd- und Pumpstrom“)

Die Stromkosten für den Betrieb der Heizung (insbesondere für die Zündung der Flamme und den Betrieb der Umwälzpumpe) sind nach den Entscheidungen des BSG vom 07.07.2011 ([B 14 AS 51/10 R](#)) und LSG NRW vom 16.12.2011 ([L 19 AS 1261/11 NZB](#)) den Bedarfen der Unterkunft gem. § 22 SGB II zuzuordnen und nicht durch die Regelbedarfe gem. §§ 20, 23 SGB II gedeckt.

3.2.4.1 Anwendungsfälle

Diese Kosten können bei Wohneigentümern und Mietern, die über eine dezentrale Heizungsanlage (insbesondere Gas-Circo) oder eine Einzelheizung (z.B. Ölheizung bei Eigenheimen) verfügen, zusätzlich zu den Verbrauchskosten der Heizungsanlage anfallen. Ein etwaiger Bedarf ist anzugeben und/oder nachzuweisen.

Bei zentralen (eine Heizung für ein Haus mit mehreren Einliegerwohnungen) und bei einigen dezentralen Heizungsanlagen (Nachtstromheizung o.Ä.) fallen diese Kosten nicht zusätzlich an, da diese bereits den Heizkosten zugeordnet, ausgewiesen und im Rahmen der Berücksichtigung des monatlichen Abschlags mit berechnet werden.

3.2.4.2 Berechnung des Bedarfs

Die Erfassung hierfür anfallender Kosten ist in der Regel nicht separat möglich, da meistens keine Erfassungsgeräte (Zähler/ Zwischenableser) für den alleinigen Stromverbrauch des Betriebs der Heizung installiert sind.

Daher kommt in diesen Fällen – wenn kein separater Zähler installiert ist - nach vorgenannter Entscheidung des BSG eine realitätsnahe Schätzung der Kosten in Betracht.

Laut Kommentierung ¹ und Rechtsprechungen (u.a. LSG NRW vom 30.11.2020 L 12 AS 2055/18) betragen die Kosten nach Erfahrungswerten maximal 5 % der Brennstoffkosten.

Bedarfssteigernde Einflüsse (Dach-, Erdgeschoss, eingeschränkte Beweglichkeit, ungünstige Lage des Hauses o.Ä. –) und die Haushaltsgröße sind entsprechend zu berücksichtigen. Als monatlicher Bedarf für den Betriebsstrom werden somit 5 % der anzuerkennenden Heizkosten zzgl. eines eventuellen von diesem abgezogenen Mehrbedarfes berücksichtigt.

Einzelöfen / Einzelheizungen

In diesen Fällen wird der Brennstoff per Einzellieferungen bezogen. Zur Berechnung ist in der Regel die letzte Rechnung bezüglich der Brennstoffkosten notwendig, um den Heizmittelpreis zu ermitteln. Dieser wird mit dem Angemessenheitsrichtwert des jeweiligen Heizmittels (unter Berücksichtigung möglicher bedarfssteigernder Einflüsse) und der bei den Heizkosten zu berücksichtigenden Wohnungsgröße multipliziert. 5 % dieses Produkts ergeben den jährlich anzuerkennenden Bedarf an Betriebsstromkosten der Heizungsanlage.

Beispiel

Ein alleinstehender Kunde bewohnt eine 40 qm große Wohnung, die mit einer Ölheizung ausgestattet ist; bedarfssteigernde Einflüsse liegen nicht vor.

Es erfolgt eine Lieferung Heizöl am 01.07.2021.20 = 800 Liter, Kosten: 640,00 Euro (=0,80 Euro pro Liter)

Berechnung: 5 % von 50 m² x 19 l Öl x 0,80 Euro pro l / 12 Monate = 3,17 Euro

In diesem Fall würden monatliche zusätzliche Kosten für den (Strom-)Betrieb der Heizung in Höhe von 3,17 Euro berücksichtigt werden können.

3.3 Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers

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.

Zentrale Aufbereitung

¹ Berlitz in LPK-SGB II 4. Auflage von 2011 2011Rz. 94

Bei zentraler Aufbereitung des Warmwassers sind die Kosten gemäß § 22 SGB II zu übernehmen. Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers sind in der Regel angemessen, wenn ein Betrag von 0,29 €/qm (der angemessenen Wohnfläche) monatlich nicht überschritten wird.

Dezentrale Aufbereitung

Bei dezentraler Aufbereitung des Warmwassers sind Mehrbedarfe gem. § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

Werden höhere Bedarfe als die pauschalisierten Beträge nachgewiesen, sind diese zu berücksichtigen, sofern diese die Angemessenheit nicht übersteigen. Der Nachweis ist gemäß § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II mittels einer separaten Messeinrichtung zu erbringen. Als Angemessenheitsgrenze sind in diesen Fällen, die Richtlinien nach § 22 SGB II für zentrale Aufbereitung (0,29 Euro pro angemessener Wohnfläche) analog zu beachten.

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 von dem*der Vermieter*in von einer beauftragten Firma gemessen und einmal jährlich abgerechnet. Diese Kosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers sind in der Regel angemessen, wenn ein Betrag von 0,29 €/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 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 (Bundesmittle 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 2021:

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: $2 \times 401,00 \text{ €} = 18,44 \text{ €} (2 \times 9,22 \text{ €})$).

Von dem monatlichen Gesamtabschlag für die Gaskosten sind demnach 18,44 € als Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II und 41,56 € (60,00 € - 18,44 €) 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 2021 (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 x 401,00) = 18,44 € (2 x 9,22 €) x 12 Monate = 221,28 €. Von dem Gesamtbetrag für Gaskosten wurden somit 221,28 € bereits als Mehrbedarf für die Aufbereitung des Warmwassers berücksichtigt; der Differenzbetrag in Höhe von 978,72 € entspricht daher den Kosten für die Heizung.

3.3.3 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.

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 01.02.2021 = 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) | = | 10,26 € pro Monat / 0,80 € pro Liter x 12 Monate |
| | = | 154 Liter im Jahr (aufgerundet) |

Somit sind in diesem Fall für ein Jahr 1.104 Liter Öl angemessen.

Die Rechnung kann demnach vollständig wie folgt übernommen werden:

- | | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| 1. Mehrbedarf Warmwasser | = | 10,26 € x 12 Monate |
| | = | 123,12 € (einmalig!) |
| 2. Heizkosten | = | 640,00 € – 123,12 € |
| | = | 516,88 € (einmalig!) |

Sollte darüber hinaus noch ein weiterer Bedarf innerhalb eines Jahres (bis 31.01.2021) geltend gemacht werden, können weitere Heizmittel bis zu 304 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.

3.3.4. 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. Wird ein abweichender Bedarf mittels separater Messeinrichtung nachgewiesen, ist dieser Bedarf grundlegend zu berücksichtigen, sofern die Angemessenheit für die Aufbereitung von Warmwasser gem. § 22 SGB II (0,29 € x angemessene Wohnfläche pro Monat) nicht überstiegen wird.

3.3.5 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*in), 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 3.3.1). 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 174,00 € (50 qm x 0,29 €/qm x 12 Monate)

Die Jahresverbrauchsabrechnung für die Zentralheizung weist in 2021 Gesamtkosten für Warmwasser in Höhe von 120,00 € 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 54,00 € für den Abrechnungszeitraum nachträglich gewährt werden (bei geringeren Gesamtkosten beträgt der Höchstsatz zusätzlich zu den Warmwasserkosten gem. § 22 SGB II: 2,3 % von 446,00 € = 10,26 € x 12 Monate = 123,12 €).

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 3.3.2 zu verfahren.

3.4 Kleinstreparaturen/Bagatellschäden

Grundsätzlich gilt, dass **der*die** Vermietende die Kosten für Instandhaltung der Mietsache trägt.

Sofern im Mietvertrag vereinbart wurde, dass die Kosten für Kleinstreparaturen bzw. Bagatellschäden vom Mieter zu tragen sind, kann der*die Vermietende die Kosten von dem*der Mietenden zurückholen. Dabei muss es sich um eine Kleinstreparatur aufgrund eines Bagatellschadens handeln (maximale Gesamt-Reparaturkosten nicht mehr als 120,00 Euro).

Liegen die Reparaturkosten höher kann der*die Vermietende auch keinen Anteil fordern, sondern hat die Kosten selber zu tragen.

Eine Übernahme gemäß § 22 SGB II als Unterkunftskosten ist von Kosten für Kleinstreparaturen nicht möglich, da die Kosten für diese Instandhaltungskosten im Regelbedarf nach § 20 SGB II enthalten sind.

Im Auftrag
gez.

Modzel