

## § 35 Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Bedarfe für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, 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.

Werden die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gedeckt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.

(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen 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. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.....

(3) .....

(4) .....

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	3
2. Betriebskostenabrechnungen .....	3
2.1 Nachforderungen .....	3
2.1.1 Prüfung der Angemessenheit von Betriebskostennachforderungen .....	4
2.2. Betriebskostenguthaben.....	4
3. Festsetzung der Vorauszahlungen .....	5
3.1 Angemessenheit .....	5
3.2 Erforderlichkeit .....	5
3.2.1 Kabelanschluss.....	5
3.2.2 Garage/Stellplatz und/oder Möblierung .....	6
3.2.3 Betreuungspauschale beim Seniorenwohnen .....	6

## 1. Allgemeines

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) trägt grundsätzlich der Vermieter die Betriebskosten. Daher ist zunächst zu prüfen, ob hinsichtlich der Betriebskosten eine anders lautende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. In der Regel wird dies der Fall sein.

Sollte im Mietvertrag eine monatliche Pauschale vereinbart worden sein, ist der/die Mieter/in darüber hinaus nicht zur Übernahme eines etwaigen Nachzahlungsbetrages verpflichtet, hat aber auch keinen Anspruch auf Erstattung ggf. zu viel gezahlter Beträge.

In den meisten Fällen wird jedoch laut Mietvertrag eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart worden sein. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten müssen dann einmal jährlich von dem/der Vermieter/in abgerechnet werden.

Betriebskosten werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie umlagefähig sind. Welche Aufwendungen zu den Betriebskosten gehören, kann z.B. auf der Internetseite des Mieterbundes

<https://www.mieterbund.de/mietrecht/ueberblick/nebenkosten.html>

eingesehen werden.

## 2. Betriebskostenabrechnungen

Nach Rechtsprechung des LSG NRW vom 29.10.2015 (L7 AS 1310/11) ist zur Berechnung der Angemessenheit der Wohnung die Bruttokaltmiete, d.h. die Kaltmiete zzgl. Betriebskosten ohne Heizkosten und Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser zugrunde zu legen. Das bedeutet, dass auch die Zahlung von Betriebskostennachforderungen von einer Angemessenheitsprüfung abhängt. Zugrunde zu legen als angemessene Unterkunftskosten und damit auch angemessene Betriebskosten sind immer die Werte aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes zuzüglich der angemessenen Nettokaltmiete je qm. **Ab 01.01.2021** liegt der Betriebskostenpreis pro m<sup>2</sup> bei **2,14 €** (ohne Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung).

**bisherige Betriebskosten lt. der jeweiligen Betriebskostenspiegel**

01.01.2015 – 31.08.2015	2,00 €/m <sup>2</sup>
01.09.2015 – 31.12.2015	1,93 €/m <sup>2</sup>
01.01.2016 – 31.12.2018	1,92 €/m <sup>2</sup>
01.01.2019 – 31.12.2020	2,04 €/m <sup>2</sup>

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

Die Angemessenheit der Betriebskosten muss im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden.

### 2.1 Nachforderungen

Ein Anspruch auf Übernahme einer **Nachzahlung** als Kosten der Unterkunft besteht grundsätzlich nur dann, wenn der/die Mieter/in zu dem Zeitpunkt hilfebedürftig ist, an dem die Rechnung bezahlt werden muss, also in der Regel innerhalb von vier Wochen nach Rechnungsdatum. Betriebskostennachforderungen für Wohnungen, die nicht mehr bewohnt werden, werden nicht übernommen, sofern im damaligen Abrechnungszeitraum kein Hilfebezug nach dem SGB XII/II oder AsylbLG vorlag<sup>1</sup>. Weitere Voraussetzungen für die Übernahme von aktuellen Nachforderungen sind vor allem, dass der/die Vermieter/in

<sup>1</sup> BSG vom 25.06.15 B 14 AS 40/14 R

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

Jede Nebenkostenabrechnung ist mit Hilfe der Anlage 1 genau zu prüfen.

Sofern die Nachforderung aufgrund nicht gezahlter Vorauszahlungen entstanden ist, ist diese nicht übernahmefähig, weil es sich um Mietschulden handelt. Hier ist ggfs. die Prüfung nach § 36 SGB XII angezeigt.

Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (Urteil des BSG vom 11.10.11 – B 8 SO 18/10 R) ist eine „verspätet“ (also zu einem erheblich späteren Zeitpunkt nach Fälligkeit) eingereichte Betriebskostenabrechnung in Anwendung der Bestimmungen des § 48 Abs. 4 SGB X i.V.m. § 44 Abs. 4 SGB X und § 116a SGBXII ab Antragstellung rückwirkend bis maximal zum 01.01. des Vorjahres zu übernehmen, wenn der Leistungsempfänger zum ursprünglichen Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug stand und bei Antragstellung noch bedürftig ist. § 18 SGB XII ist in dem Zusammenhang nicht einschlägig.

### 2.1.1 Prüfung der Angemessenheit von Betriebskostennachforderungen

Ab 01.01.2017 sind zur Prüfung der Angemessenheit neben der Grundmiete auch die angemessenen Kosten für die kalten Betriebskosten zu berücksichtigen. Somit ist neben dem gültigen Mietpreisspiegel der Stadt Wuppertal der aktuelle Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes zu Grunde zu legen.

Daher ergeben sich folgende angemessene Beträge ab 01.01.2021:

Wohnungen bis 50 qm	8,27 €/ qm (6,13 €/qm + 2,14 €/ qm Betriebskosten)
Wohnungen bis 95 qm:	7,75 €/ qm (5,61 €/ qm Grundmiete + 2,14 €/ qm Betriebskosten)
Wohnungen über 95 qm:	7,00 €/ qm (5,36 €/ qm Grundmiete + 2,14 €/ qm Betriebskosten)

Die Angemessenheit der Betriebskosten muss im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden.

Beispiele für die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen können der Anlage 5 – Betriebskostenabrechnungen entnommen werden.

### 2.2. Betriebskostenguthaben

Die Anrechnung eines Betriebskostenguthabens erfolgt in dem Monat, in dem es an den Leistungsempfänger durch den Vermieter ausgezahlt wird, d.h. als Einkommen tatsächlich zufließt.

Die Anrechnung eines Betriebskostenguthabens erfolgt in Anwendung des § 48 Abs. 1 Nr. 3 SGB X. Größere Guthaben sind im Zuflussmonat oder im Folgemonat anzurechnen oder auf sechs Monate zu verteilen (nach § 82 Abs. 4 SGB XII).

Schreibt der Vermieter das Guthaben direkt dem Mieterkonto gut und fordert er zu einer geringeren Mietzahlung auf, so sind die Kosten der Unterkunft in dem entsprechenden Verrechnungsmonat um diesen Betrag entsprechend geringer anzusetzen.

Für Guthabenverrechnungen mit der Miete im nächsten Monat ist ein Textbaustein im PC-Dialog hinterlegt und kann unter Aufruf von Textbaustein 001 individuell abgerufen werden.

Wird das Guthaben zu spät bekannt gegeben, ist der Bescheid für den Monat des Zuflusses oder der Mietverringerung nach §§ 45, 48 SGB X aufzuheben und eine Rückforderung einzuleiten. Erst nach bestandskräftiger Rücknahme und Rückforderung kann mit der Aufrechnung nach § 26 Abs. 2 SGB XII begonnen werden. Diese Arbeitsschritte erfolgen durch 201.23.

### 3. Festsetzung der Vorauszahlungen

#### 3.1 Angemessenheit

Die vom Vermieter aufgrund einer Betriebskostenabrechnung neu festgesetzten monatlichen Vorauszahlungen können nur insoweit übernommen werden als dadurch nicht die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird.

Darüber hinaus gehende Beträge können bei der Leistungsfestsetzung nicht berücksichtigt werden. Weil mietrechtlich die Betriebskostenvorauszahlungen nur bis zu einem 1/12 des Vorjahresverbrauchs zuzüglich einer moderaten Preissteigerung festgesetzt werden können; kann der/die Mieter/in sich ggf. zwecks Senkung der Vorauszahlungen auf ein angemessenes Maß mit dem Vermieter in Verbindung setzen (§ 556 BGB). Hierüber ist der/die Leistungsempfänger/in entsprechend zu informieren. Der Vordruck zur Betriebskostenabrechnung mit diesem Hinweis ist in AKDN verfügbar (Anlage 4).

#### Beispiel:

Frau Müller bewohnte in 2020 eine 50 m<sup>2</sup> Wohnung zu einem Bruttokaltmietpreis von mtl. 384,00 €. (Nettokaltmiete 347,00 €, Betriebskostenvorauszahlung mtl. 37,00 €). Frau Müller reicht eine Abrechnung für das Jahr 2020 am 01.10.2021 ein. Die Betriebskosten beliefen sich auf insgesamt 570,00 € mit einer Nachforderung von 126,00 €. Darüber hinaus fordert der Vermieter ab dem 01.01.2022 eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 80,00 Euro; die zu erwartende Preissteigerung wird mit 5 % beziffert.

1. Die Betriebskostennachforderung kann nur in Höhe von 36,00 € übernommen werden, da die für 2020 geltende jährlich angemessene Bruttokaltmiete von mtl. 387,00 darüber hinaus überschritten wird.
2. Die geforderte Vorauszahlung kann nicht in voller Höhe übernommen werden. Es können lediglich 66,50 € übernommen werden, da sonst die angemessene Bruttokaltmiete ab 2021 von 413,50 €  $((6,13 \text{ €/qm Nettokaltmiete} + 2,14 \text{ €/qm BK}) \times 50 \text{ qm})$  überschritten wird. Die restliche geforderte Vorauszahlung von 13,50 € mtl. muss Frau Müller selbst bestreiten.
3. Die geforderte Vorauszahlung von 80,00 € mtl. ist ohnehin mietrechtlich unangemessen. Die voraussichtlichen Betriebskosten für 2022 betragen inkl. Preissteigerung von 5% insgesamt 598,50 €, also monatlich 49,86 €. Frau Müller kann eine Absenkung der BK-Vorauszahlung auf gerundet angemessene 50,00 € mtl. mit ihrem Vermieter vereinbaren. Damit wären ihre Unterkunftskosten mtl. komplett abgedeckt.

#### 3.2 Erforderlichkeit

##### 3.2.1 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 Leistungsempfänger/in gibt, der Umlegung dieser Kosten zu entgehen. Das Vorliegen dieser Sachverhalte ist von dem/der Mieter/in durch schriftliche Erklärungen des

Vermieters/der Vermieterin nachzuweisen. Kosten für die (technische) Einrichtung eines Kabelanschlusses sowie für die Beschaffung von **Geräten zum Empfang digitaler**

**Fernsehprogramme** sind abschließend in den Regelsätzen enthalten, so dass die Gewährung von Beihilfen hierfür nicht möglich ist.

### 3.2.2 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 Produkttheorie nicht überschritten wird. Wenn für eine Garage/einen Stellplatz ein gesonderter Mietvertrag besteht, sind die Aufwendungen dafür keine Unterkunftskosten im Sinne von § 35 SGB XII. In jedem Fall sollte der/die Mieter/in auf die Untervermietung des Stellplatz oder der Garage hingewiesen werden, um der Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

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

*Beispiel:*

*Die Gesamtmiete beträgt für einen Haushalt mit 5 Personen insgesamt 780,00 €. Darin enthalten sind Vorauszahlungen für Nebenkosten in Höhe von 180,00 € sowie Kosten für eine Garage von 50 €.*

*Die angemessene Bruttokaltmiete für diese Wohnung beträgt nach der Produkttheorie maximal 825 € (2,14 € + 5,36 €) x 110m<sup>2</sup>. Die Kosten für die Garagenmiete können übernommen werden*

### 3.2.3 Betreuungspauschale beim Seniorenwohnen

Die Ausführungen unter Punkt 3.2.2 gelten nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 14.04.2011 auch für Betreuungspauschalen, wie sie beim Seniorenwohnen anfallen. Voraussetzung zur Berücksichtigung der Betreuungspauschale als Kosten der Unterkunft ist

- dass es ohne Anerkennung der Pauschale nicht zum Abschluss eines Mietvertrages käme, d.h. die Zahlung der Betreuungspauschale ist fester Bestandteil des Mietvertrages zur Unterkunft
- dass die angemessenen Kosten der Unterkunft durch die Betreuungspauschale nicht überschritten werden. Sollte dies der Fall sein, werden die Kosten der Unterkunft lediglich bis auf die Obergrenze der angemessenen Grundmiete herunter gekürzt, d.h. die Betreuungspauschale wird nicht in Gänze heraus gerechnet.

**Beispiel:**

*Die Gesamtmiete für eine 50 m<sup>2</sup> Wohnung für eine alleinstehende Person beträgt insgesamt 420,00 Euro. Darin ist eine Vorauszahlung für Betriebskosten in Höhe von 50,00 Euro und eine Betreuungspauschale von 70,00 Euro enthalten. Die Grundmiete beträgt demnach 300,00 Euro. Die angemessene Bruttokaltmiete beträgt maximal 413,50 Euro. (50m<sup>2</sup> x(6,13+2,14 €)). Demnach können zuzüglich zur tatsächlichen Bruttokaltmiete von 350,00 Euro die Kosten der Betreuungspauschale bis zu einer Höhe von 63,50 Euro als Kosten der Unterkunft bei der Leistungsgewährung berücksichtigt werden.*

Unter Umständen können in begründeten Einzelfällen (Prüfung durch 201.31<sup>2</sup>) auch Mietkosten inkl. Betreuungspauschale bis zur vollen Höhe anerkannt werden, wenn damit Bedarfe der Pflegegrade 0 oder 1, ein Mehrbedarf HWV bzw. Hilfen zur Weiterführung des Haushaltes oder Altenhilfe ersetzt werden können.