

# KOSTEN DER UNTERKUNFT (KdU)

Anlage 1 zu T 35

- Inhaltsverzeichnis-

1. Geltungsbereich Seite 3
2. Zuständigkeit Seite 3
  - Umzug außerhalb des Stadtgebietes
  - Abgrenzung Feststellung der Umzugsnotwendigkeit / Zustimmung zur Anmietung einer bestimmten Wohnung
  - Übernahme der Mietkaution durch den aufnehmenden Sozialhilfeträger (SHTr.)
  - Vereinbarung zwischen SHTr.'n
  - Umzug innerhalb des Stadtgebietes
3. Wohnungswechsel / Umzugsnotwendigkeit Seite 4
  - Tatbestände eines notwendigen Wohnungswechsels
  - Anmietung unangemessenen Wohnraums
  - Nachweispflichten der leistungsberechtigten Person aus § 35 Abs. 2 SGB XII
  - Zustimmung zum Umzug
  - Abgrenzung zur Berücksichtigung der vollen K.d.U, der angemessenen oder der bisherigen K.d.U
  - anderweitige Finanzierung des die angemessenen K.d.U übersteigenden Mietanteils
  - Umzugskosten
4. Prüfung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft Seite 8
  - abstrakte Mietpreisgrenze
  - Wohnbedarfsgrenzen
  - Mietpreisobergrenze im Einzelfall
  - Ausnahmen für besondere Personengruppen
  - Staffelmiete
  - Indexmiete
  - PKW-Stellplatz / Garage

Abgrenzung sozialhilferechtliche Angemessenheit / Angemessenheit des Mietzinses

  - sozialer Wohnungsbau
  - freifinanzierter Wohnungsbau
  - Mietpreisüberhöhung/Mietwucher
5. Anwendung von § 36 Abs. 1 SGB XII auf Kosten für eine unangemessene Unterkunft Seite 18
  - zu prüfen bei voller oder teilweiser Nichtberücksichtigung der K.d.U
  - Tatbestandsvoraussetzungen
  - Ermessensleistung
6. Genossenschaftswohnungen Seite 19
  - Geschäftsanteile
  - Voraussetzungen einer darlehensweisen Übernahme von Genossenschaftsanteilen
  - Abtretungserklärung der Rückzahlungsansprüche
  - Dividende, Wohnungsbauprämie, Darlehensverzinsung
7. Mietkautionen, Maklercourtage, Bürgschaften, Seite 20

	Abstandszahlungen (Wohnungsbeschaffungskosten)	
	- Kautionen: Zweck, Höhe, Verzinsung, Rückzahlung, Garantie- erklärung, Darlehen nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII	
	- keine Hilfen für Maklercourtage	
	- keine Hilfen für Abstandszahlungen	
	- keine Bürgschaften durch den SHTr.	
8.	Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten nach § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII	Seite 24
	- Voraussetzungen	
	- Fristsetzung	
	- Konsequenzen	
	- Ausnahmen	
9.	Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen, Mietminderungen	Seite 26
	- Voraussetzungen und Grenzen von Mieterhöhungen	
	- Mietpreisüberprüfungen durch das Sachgebiet, Wohnungswesen (50 03), Verfahren	
	- Mietminderungen durch die leistungsberechtigte Person	
10.	Mietnebenkosten (nicht Heizkosten)	Seite 30
	- Abgrenzung Pauschal- oder Vorauszahlung	
	- Erhöhung / Absenkung	
	- Jahresabrechnung	
11.	Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturkosten, Schönheits- reparaturen	Seite 32
	- Hilfe für Instandhaltungsmaßnahmen / Reparaturen nach dem SGB XII	
	- Zuständigkeiten von Mietern / Vermietern	
	- Renovierungsfristen	
	- Einzugs- / Auszugsrenovierung	
12.	Breitbandkabelanschluss	Seite 34
13.	Verteilung der Unterkunftskosten, Mietanteile	Seite 35
	- Aufteilung nach Kopfteilen (Regelfall)	
	- keine Berücksichtigung tatsächlicher Nutzungen	
14.	Abweichende Entscheidungen	Seite 35

**1. Geltungsbereich**

Die nachfolgenden Richtlinien gelten für jegliche Art von Wohnraum, gleichgültig, ob es sich um gemieteten Wohnraum oder selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Die Regelungen zum Vermögenseinsatz bleiben hiervon unberührt.

**2. Zuständigkeit**

**Umzug außerhalb des Stadtgebietes**

Bei einem beabsichtigten Umzug einer leistungsberechtigten Person in eine andere Gemeinde ist grundsätzlich zwischen der Feststellung der Umzugsnotwendigkeit einerseits und der Zustimmung zur Anmietung einer bestimmten Wohnung andererseits zu unterscheiden. Soll ein Umzug nach außerhalb erfolgen, ist von hier als abgebender SHTr. das Vorliegen der Umzugsnotwendigkeit im Sinne von Punkt 3. dieser Anlage zu prüfen und das Ergebnis dem aufnehmenden SHTr. mitzuteilen. Liegt eine Umzugsnotwendigkeit vor, so hat die Prüfung der Angemessenheit von Wohnraum und die Zustimmung zur Anmietung einer bestimmten Wohnung grundsätzlich der SHTr. vorzunehmen, in dessen Bereich die anzumietende Wohnung liegt. Somit ist keinesfalls von hier die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum zu erteilen, der außerhalb der Stadt Bochum liegt. Die Zusammenarbeit beider SHTr. ist in diesen Fällen Voraussetzung.

Dem Sinn und Zweck der Regelung des § 35 Abs. 1 SGB XII entsprechend ist der aufnehmende SHTr. jedoch nicht nur für die Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung, sondern quasi als Annex auch für die Übernahme der Mietkaution zuständig. Grund dafür ist auch, dass zwischen Höhe des Mietzinses und Mietkaution i. d. R. Abhängigkeiten in der Form bestehen, dass die zu erbringende Mietkaution das Doppelte oder Dreifache der Monatsmiete beträgt. Im Übrigen kann nur der mit den örtlichen Besonderheiten des Wohnungsmarktes vertraute SHTr. beurteilen, ob die vom Vermieter gestellte Kautionsforderung ortsüblich ist.

Darüber hinaus ist der Sozialhilfeträger für alle Leistungen örtlich zuständig, in dessen Bereich der Bedarf auftritt. Dies ist bei einem Umzug für die Mietzahlung wie für eine notwendige Einzugsrenovierung der aufnehmende Sozialhilfeträger.

Bei Leistungsberechtigten, die vor oder nach einem Umzug von außerhalb nach Bochum um Übernahme der Unterkunfts- und Betriebskosten ersuchen, ist zunächst zu prüfen, ob bereits am Wegzugsort Leistungen zum Lebensunterhalt bezogen wurden bzw. die Hilfebedürftigkeit aufgrund des Umzuges absehbar war. In diesen Fällen hat der Leistungsberechtigte zunächst beim zuständigen Leistungsträger am Wegzugsort vorzusprechen und die Notwendigkeit eines Umzuges prüfen zu lassen sowie beim zuständigen Leistungsträger am Zuzugsort um Zustimmung zu den neuen Kosten der Unterkunft zu ersuchen.

**Umzug innerhalb des Stadtgebietes**

Für Fälle, in denen bereits laufende Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL) oder Grundsicherung nach dem 4. Kap. SGB XII vor der Durchführung des Umzuges erforderlich sind (= laufender Fall), ist die abgebende Dienststelle für die Gewährung aller mit dem Umzug verbundenen Hilfeleistungen zuständig.

In Fällen, in denen ein Bedarf an laufenden Leistungen erst mit Durchführung des Umzuges eintritt(= Neufall), ist für alle mit der Durchführung des Umzuges verbundenen Hilfeleistungen die Dienststelle zuständig, in deren Bereich die neue Wohnung liegt.

In den Fällen, in denen weder vor noch nach dem Umzug ein Anspruch auf laufende

Leistungen zum Lebensunterhalt besteht (unabhängig von einmaligem Hilfebedarf), ist die "aufnehmende" Dienststelle (= Dienststelle, in dessen örtlichen Zuständigkeitsbereich die neue Wohnung liegt), für die Prüfung und Bearbeitung zuständig.

### 3. Wohnungswechsel / Umzugsnotwendigkeit / Umzugskosten

Eine sozialhilferechtlich anzuerkennende Notwendigkeit für einen Wohnungswechsel liegt dann vor, wenn ein Verbleib in der bisherigen Wohnung unzumutbar ist. Eine derartige Unzumutbarkeit liegt z. B. vor bei

- a) berechtigter Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter bzw. Zwangsräumung durch die Gerichtsvollziehung (angemessene Fristen zur Neuwohnungssuche beachten).
- b) Vergrößerung der Einstandsgemeinschaft i. S. d. § 19 Abs. 1 oder 2 SGB XII, die nachweislich anderen Wohnraum erfordert.

Bei bestehender Schwangerschaft eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft ist ohne nähere Prüfung nach der 12. Schwangerschaftswoche (siehe Mutterpass) von einer Umzugsnotwendigkeit auszugehen, wenn die Größe der bisher bewohnten Wohnung den in Punkt. 4a) ermittelten Wohnbedarf der Bedarfsgemeinschaft (ohne das ungeborene Kind) nicht überschreitet. In Fällen der Überschreitung ist im Einzelfall zu prüfen, ob nach der Geburt des Kindes anderer Wohnraum erforderlich ist.

- c) Überbelegung der bisherigen Wohnung  
Dabei ist von nachstehenden Regelungen auszugehen:
  - bei 1 - 2 Personen = Hier liegt in der Regel keine Überbelegung vor.
  - bei 3 Personen = Bei weniger als 60 qm und nur bis zu 2 1/2-Räumen muss von einer Überbelegung ausgegangen werden.
  - bei 4 Personen = Bei mehr als 25 qm unter der Wohnbedarfsgrenze nach Punkt 4 a) muss von Überbelegung ausgegangen werden.
  - bei 5 Personen und mehr = nach den Umständen des Einzelfalles
- d) Vorliegen baulicher Mängel, die in die Verantwortung der Vermieterin oder des Vermieters fallen. Dies gilt, soweit die Vermieterin oder der Vermieter keine Abhilfe schafft, obwohl die Mieterin oder der Mieter hierzu alle notwendigen Schritte einleitet und die Wohnung als unbewohnbar anzusehen ist. In solchen Fällen ist zunächst der Allgemeine Soziale Dienst des Sozialamtes (50 3 ASD) um einen Hausbesuch zu bitten und, sollte sich der Verdacht gesundheitlicher Beeinträchtigungen oder Unbewohnbarkeit dabei bestätigen, das Gesundheitsamt (53) einzuschalten.
- e) Trennung von Eheleuten;  
auch räumliche Trennung soll herbeigeführt werden  
Ist die bisherige Wohnung auch ohne die Ehefrau oder den Ehemann angemessen nach Punkt 4., ist die leistungsberechtigte Person vorrangig darauf zu verweisen, bei Gericht die Zuweisung der ehelichen Wohnung zur alleinigen Nutzung zu beantragen, soweit dies nicht infolge besonderer Umstände unzumutbar ist. Unzumutbarkeit kann z. B. dann vorliegen, wenn nachweislich mit gewalttätigen

Übergriffen des anderen Partners einer Ehe oder eheähnlichen Gemeinschaft bei einem Verbleib in der bisherigen Ehwohnung zu rechnen ist und dieser Bedrohung durch Umzug abgeholfen werden kann.

- f) Pflegebedürftigkeit oder Behinderung;  
sie sind bei der Beurteilung der Umzugsnotwendigkeit zu berücksichtigen. Stellen sie besondere Anforderungen an die Wohnung, die nur durch die Anmietung anderen Wohnraums erfüllt werden können, liegt eine Umzugsnotwendigkeit vor. Dies gilt jedoch nicht, wenn durch behinderungs- oder pflegegerechte Ein- oder Umbauten, die durch Sozialleistungen finanziert werden können, der Bedarf befriedigt werden kann.
- g) Verminderung eines unzumutbaren Weges zur Arbeitsstätte.
- h) Auszug aus einer nach Punkt 4. unangemessenen Unterkunft.
- i) Auszug aus einem Übergangsheim als Aussiedlerin oder Aussiedler, anerkannte asylberechtigte oder andere ausländische Person mit Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis.
- j) Vorliegen vergleichbar schwerwiegender Umstände.

Bei Umzügen von außerhalb Bochums liegt die Verpflichtung zur Prüfung einer Umzugsnotwendigkeit beim abgebenden Leistungsträger. Eine dort getroffene Entscheidung ist in der Regel bindend. Wurde der Umzugsgrund unzutreffend bejaht und wurden daraufhin Umzugskosten übernommen, so ist das Bestehen von Schadensersatzansprüchen zu prüfen; ggf. sind diese geltend zu machen.

Auch bei **Vorliegen** einer derartigen **Umzugsnotwendigkeit** ist die leistungsberechtigte Person jedoch gehalten, ihren Wohnbedarf mit einer nach Punkt 4. angemessenen Unterkunft zu befriedigen. Wird entgegen dieser Verpflichtung eine unangemessene Unterkunft angemietet, ist die leistungsberechtigte Person zur Darlegung und Glaubhaftmachung verpflichtet, dass der Umzug unaufschiebbar und nur die unangemessene Wohnung verfügbar war. Hierzu hat sie konkrete Bemühungen unter Angabe von Tatsachen über Art, Ort, Zeit, beteiligte Personen und Ergebnisse ihrer Bemühungen um die Erlangung einer angemessenen Unterkunft darzulegen. Es ist ihr nämlich zuzumuten, zumindest allen Angeboten an freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis ihrer Bemühungen für den SHTr. nachvollziehbar zu dokumentieren. Kann der vorstehend genannte Nachweis geführt werden, sind die tatsächlichen Unterkunftekosten zu berücksichtigen. Andernfalls ist der Anmietung der Wohnung nicht zuzustimmen und es sind nur die nach Punkt 4. angemessenen Unterkunftekosten sowie Nebenkosten in Höhe der nach Punkt 4. a) angemessenen Wohnungsgröße zu berücksichtigen.

Auch wenn wegen der besonderen Umstände im Einzelfall der Anmietung einer unangemessenen Unterkunft zugestimmt werden musste und zunächst die tatsächlichen Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, ist weiter nach Punkt 9. zu verfahren.

Wird bei Vorliegen einer Umzugsnotwendigkeit eine die Bedürfnisse des Gesamthaushalts nicht befriedigende, weil von der Anzahl der Räume oder der Wohnungsgröße her zu kleine Wohnung (siehe Buchst. c) angemietet, so ist auch diese Wohnung sozialhilferechtlich unangemessen. Dies gilt auch dann, wenn die nach Punkt 4. ermittelte Mietpreisobergrenze eingehalten wird. In diesen Fällen muss akut mit einem alsbaldigen weiteren Wohnungswechsel gerechnet werden, der unangemessene zusätzliche Umzugskosten nach sich zieht.

**Liegt die Notwendigkeit** zu einem Wohnungswechsel **nicht vor** und wird trotzdem eine neue Unterkunft angemietet, so ist diese neue Unterkunft dann in jedem Fall unangemessen, wenn die dort entstehenden Kosten höher sind als die Kosten für die frühere, angemessene Wohnung. Insoweit sind die Kosten der Unterkunft für diese bisherige Wohnung die individuelle Angemessenheitsgrenze, auf die bei der Angemessenheitsprüfung nach Punkt 4. abzustellen ist (siehe Pkt 4 a), vorletzter Absatz).

In diesen Fällen ist auch im Nachhinein der Anmietung der Wohnung nicht zuzustimmen. Der Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten beschränkt sich wie folgt:

- Nettokaltmiete der bisherigen Wohnung zuzüglich Nebenkostenarten der bisherigen Wohnung, jedoch mit Beträgen der neuen Wohnung.

Ein Beispiel: Für die bisherige Wohnung waren entsprechend des Mietvertrages nur Nebenkosten für Allgemeinstrom und Müllabfuhr zu zahlen. Als Unterkunftskosten für die neue Wohnung sind somit neben der Nettokaltmiete der bisherigen Wohnung lediglich die Nebenkostenarten "Allgemeinstrom" und "Müllabfuhr" in Höhe der Beträge laut Mietvertrag der neuen Wohnung zu berücksichtigen.

Soll eine unangemessene Unterkunft angemietet werden, so hat die leistungsberechtigte Person gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII die Verpflichtung, den SHTr. vor Abschluss des Mietvertrages auf die maßgeblichen Umstände für die Anmietung dieser Wohnung hinzuweisen.

Liegt ein notwendiger Umzug vor und konnte nachweislich keine Wohnung unterhalb der Mietpreisobergrenze nach Punkt 4 bis zum unaufschiebbaren Umzug gefunden werden, ist dem Umzug zuzustimmen; die Miete ist voll bei der Berechnung der Leistungen zum Lebensunterhalt zu berücksichtigen.

Von einer Unterrichtung des SHTr.s i. S. v. § 35 Abs.2 Satz 3 SGB XII ist erst auszugehen, wenn die konkrete Möglichkeit einer Angemessenheitsprüfung nach Punkt 4. besteht. Erfolgt **keine Unterrichtung des SHTr.** mit allen für eine Angemessenheitsprüfung notwendigen Fakten vor Abschluss des Mietvertrages, hat die leistungsberechtigte Person trotzdem einen Anspruch auf die teilweise Übernahme der Unterkunftskosten und zwar in Höhe der nach Punkt 4. angemessenen Unterkunftskosten sowie Nebenkosten in Höhe der nach Punkt 4 angemessenen Wohnungsgröße. Dem Umzug ist keinesfalls nachträglich zuzustimmen.

In Fällen, in denen der Anmietung einer Wohnung nicht zugestimmt wurde, sind einmalige Beihilfen nur für mit dem Umzug verbundene oder durch ihn verursachte Bedarfslagen (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, einm. Beihilfen nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII) zu gewähren. soweit die betreffenden Gegenstände auch in einer angemessenen Wohnung benötigt würden oder trotz der nicht vollen KdU-Übernahme kein weiterer Wohnungswechsel droht.

Wird die Zustimmung zum Umzug in eine unangemessene Unterkunft mit dem Hinweis begehrt, dass der **unangemessene Unterkunftskostenanteil selbst aufgebracht wird**, so ist hierzu glaubhaft zu erklären und durch Niederschrift in der Akte zu dokumentieren, dass hierfür eigene Mittel, die kein anrechenbares Einkommen im Sinne von § 82 SGB XII sind (auch nicht 20 % des Regelsatzes, nicht Mehrbedarfzuschläge nach § 30 SGB XII), zur Bestreitung der Unterkunftskosten eingesetzt werden. Sind derartige Mittel nachweislich so dauerhaft vorhanden, dass auf unbestimmte Zeit der unangemessene Unterkunftskostenanteil daraus bestritten werden kann, ist die begehrte Zustimmung zu erteilen. Wird die Zustimmung verweigert und bei der Sozialhilfeberechnung nur der angemessene Unterkunftskostenanteil berücksichtigt, ist in den

Fällen, in denen nach den bekannten wirtschaftlichen Verhältnissen die Bestreitung des unangemessenen Unterkunftsanteils durch die leistungsberechtigte Person unmöglich ist, die regelmäßige Zahlung des Eigenanteils geeignet nachweisen zu lassen. Sollte eine laufende Zahlung an die Vermieterin oder den Vermieter erfolgen, so ist davon auszugehen, dass die leistungsberechtigte Person über verdeckte Einkünfte verfügt. In diesen Fällen bestehen derart gravierende Zweifel an der Hilfebedürftigkeit, dass die Leistungsgewährung vollständig einzustellen ist. Erst nach Klärung der Herkunft der selbst aufgetragenen Mittel ist die Sozialhilfegewährung ggf. wieder aufzunehmen.

Zur Prüfung der Angemessenheit von Wohnraum ist der Vordruck-Nr. 50 30220 zu verwenden.

Auch bei gegebener Umzugsnotwendigkeit und dem Umstand, dass eine bisherige Wohnung in der Regel erst nach Mietvertragsabschluss einer neuen Wohnung gekündigt werden kann, stellt nur die jeweils aktuell bewohnte Wohnung zu berücksichtigenden Bedarf i. S. d. § 27 Abs.1 / § 35 Abs. 1 SGB XII dar.

Bei festgestellter Umzugsnotwendigkeit können gem. § 35 Abs. 2 Satz 6 u. a. **Umzugskosten** bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Damit scheidet eine solche Leistungsgewährung aus, wenn dem Umzug nicht vor Durchführung zugestimmt worden ist.

Zu den Umzugskosten können dem Grunde nach gehören:

- a) Kosten für den Transport von Möbeln, Hausrat, etc. in die neue Wohnung
- b) Kosten für den Anschluss eines Herdes an das Energienetz der Wohnung sowie einer Spüle an das Wasser- und Abwassernetz, soweit die Wohnung nicht damit ausgestattet ist
- c) Mietzahlungspflichten für die nicht mehr oder die noch nicht bewohnte Wohnung.

Sie sind zu übernehmen, soweit sie für den Leistungsberechtigten unvermeidbar sind, also notwendiger Weise anfallen, und dem Umzug zugestimmt wurde.

Umzüge sind grundsätzlich in Eigenleistung/Selbsthilfe unter Einsatz von Familienmitgliedern, Freunden, Nachbarn, etc. auszuführen. Die marktüblichen Kosten eines Mietfahrzeugs, für Umzugskartons sowie Kosten von bis zu 20,00 Euro für die Beköstigung pro mithelfender Person, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört, bis zu max. 4 Personen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße stellen dann die notwendigen Umzugskosten dar.

Liegen Gründe vor, die eine solche eigenständige Durchführung des Umzugs nicht möglich oder nicht zumutbar machen, so sind diese nachprüfbar zu dokumentieren. Bei gesundheitlichen Gründen ist ein ärztliches Attest vorzulegen und eine Stellungnahme des ärztlichen Dienstes von Amt 53 einzuholen. Müssen also die Dienste einer Umzugsfirma in Anspruch genommen werden, dann ist die Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen von Umzugsunternehmen durch den Antragstellenden erforderlich. Dabei sind bekannt preisgünstige Unternehmen wie Firmen in Trägerschaft von Wohlfahrtsverbänden zu berücksichtigen. Die notwendigen Umzugskosten bei dieser Fallgestaltung ergeben sich dann aus dem preiswertesten Angebot. Der Auftrag an das Umzugsunternehmen ist durch den Leistungsberechtigten zu erteilen; die Firma ist schriftlich darüber zu unterrichten, dass die aus dieser Auftragserteilung entstehenden Kosten gemäß dem Kostenvoranschlag durch das Sozialamt getragen werden und zu diesem Zweck um unmittelbare Zusendung der Rechnung gebeten wird.

Grundsätzlich kann auch der Anschluss von Herden und Spülen an das Energie-, Wasser- und Abwassernetz von Leistungsberechtigten in in Eigen- oder Selbsthilfe durchgeführt werden. Kosten für den Anschluss durch Fachleute können also nur dann

als notwendig angesehen werden, wenn diese Eigenleistung oder Selbsthilfe nicht möglich ist.

Sollte bei anzuerkennender Notwendigkeit eines Wohnungswechsels die neue Wohnung nicht bereits zu Beginn des Mietverhältnisses bezogen werden können (z. B. Anmietung zum 01.11., Vertragsabschluss 25.10., Renovierungsnotwendigkeit, erfolgt am 10.11., Umzug zum 15.11.), so kann die Miete für die neue Wohnung bis zum Umzugstage gemäß § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII als Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden.

Es ist jedoch darauf hinzuwirken, dass ein Umzug zu Mietbeginn der Neuwohnung erfolgt bzw. eine Mietzahlungsverpflichtung für die Neuwohnung erst nach angemessener Renovierungsfrist eingegangen wird.

Soweit für die bisherige Wohnung noch Kündigungsfristen einzuhalten sind, ist darauf hinzuweisen, dass spätestens 1 Monat nach Auszug eine Neuvermietung möglich ist und weitergehende Mietforderungen daher ungerechtfertigt sind. In dem Zwischenmonat gehört die Zahlungspflicht der Mieterin oder des Mieters nicht mehr zum notwendigen Lebensunterhalt, da die Wohnung nicht mehr bewohnt wird; eine Kostenübernahme nach § 34 SGB XII scheidet aus, da die Wohnung nicht erhaltenswert ist.

Der Zahlungspflicht aus Kündigungsfristen kann durch Stellung eines Nachmieters begegnet werden, so dass auch hier im Regelfall keine Leistungen erforderlich sind. Ist die Stellung eines Nachmieters nicht möglich oder zumutbar, so können Zahlungspflichten aus Kündigungsfristen einer alten Wohnung Wohnungsbeschaffungskosten darstellen, die zu übernehmen sind.

#### **4. Prüfung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft**

##### **Angemessenheit von Kosten der Unterkunft bei angemieteten Wohnraum**

ersetzt die bisherigen Punkte 4 und 5 der Anlage 1 zu T 35 (bisher T 29), Stand: 03/11

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden "Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie **angemessen** sind.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist somit gesetzeskonform auszulegen und setzt immer eine Einzelfallprüfung voraus. Da diese Auslegung in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle unterliegt, hat der Leistungsträger in einem "schlüssigen Konzept" bzw. mit einem qualifizierten Mietspiegel darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten seiner Entscheidung zu Grunde liegen. Diese Angemessenheitskriterien sind dabei an den konkret-individuellen Maßstab anzulegen.

Für Leistungsberechtigte ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Wohnungsstandard im Vergleichsraum (= Stadtgebiet Bochum) zugrunde zu legen. Die Wohnung muss hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Der bisherige Lebensstandard ist hierbei unerheblich.

Die Angemessenheitsprüfung von KdU ist ein fortlaufender Prozess. So ist die Angemessenheit von KdU nicht nur bei der Leistungsaufnahme oder vor einer Neu-anmietung, sondern auch bei jeder Veränderung neu festzustellen. Als Veränderung in diesem Sinne ist sowohl eine betragliche Veränderung als auch eine Änderung in der Personenzahl der Haushalts-/Bedarfsgemeinschaft anzusehen.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft die konkret-individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen, sind sie so lange zu berücksichtigen wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder zuzumuten ist durch einen Wohnungswechsel, durch Vermie-

ten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor einer Aufforderung zur Kostensenkung ist vom Leistungsträger jedoch die Wirtschaftlichkeit eines eventuellen Wohnungswechsels (Gegenüberstellung der zu erwartenden Einsparungen und der entstehenden Kosten) zu prüfen.

Die Angemessenheit von KdU ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren. Auf der **ersten Stufe** wird die **abstrakte Angemessenheit** einer Unterkunft anhand eines Richtwertes für die **Nettokaltmiete** festgestellt. Anschließend erfolgt auf der **zweiten Stufe** die **Ermittlung der konkret-individuellen Angemessenheit**.

#### **Ermittlung des Richtwertes der Nettokaltmiete (Abstrakte Angemessenheit):**

Der Richtwert dient als Orientierung zur Feststellung einer angemessenen Obergrenze ohne tatsächlich begrenzende Wirkung. Er bestimmt sich nach der so genannten **Produkttheorie** aus dem Produkt

$$\begin{array}{rcc} \text{abstrakte Quadratmeterzahl} & \times & \text{abstrakter Quadratmeterpreis} \\ \text{(Wohnungsgröße)} & \times & \text{Mietpreis)} \\ & = & \\ & \text{Richtwert.} & \end{array}$$

Zuerst ist der **konkret-individuelle Wohnraumbedarf** festzustellen, insbesondere nach der Anzahl ("Kopfzahl") der Haushaltsangehörigen, deren Alter, Geschlecht und Gesundheitszustand (Pflegebedürftigkeit, Behinderung o. ä.). Besuchswise Aufenthalte (z. B. ein auswärts studierendes Kind, welches in der vorlesungsfreien Zeit nach Hause kommt), führen nicht zu einer Anhebung der Kopfzahl. Wird ein erhöhter Wohnflächenbedarf mit der Ausübung des Umgangsrechtes im Falle einer Trennung der Eltern begründet, so ist eine Einzelfallentscheidung nach Prüfung des Umfanges des Umgangsrechtes oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts zu treffen. Der Umfang des Umgangsrechtes darf nicht nur besuchswisen Aufhalten (z.B. lediglich während der Schulferien) gleichgestellt sein. Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern kommt eine kopfzahlbezogene Erhöhung der Wohnfläche nur dann in Betracht, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt.

**Zukünftig eintretender Bedarf**, der mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden kann, ist bei der Feststellung des angemessenen Wohnraumbedarfes zu berücksichtigen. Hierzu gehören z.B.

- ▶ eine Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche,
- ▶ die zu erwartende Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder aus einer Pflegefamilie, oder
- ▶ die geplante Zusammenlegung von Haushalten, z. B. bei bevorstehender Heirat o. ä..

Im gegebenen Fall ist bei einer Neuankmietung von einem entsprechend höherem Wohnraumbedarf auszugehen. Ein vorgesehene oder bereits eingeleitetes Kostensenkungsverfahren ist ggf. auszusetzen oder einzustellen.

Abweichend von den vorstehenden Kriterien ist eine Unterkunft **grundsätzlich angemessen**, wenn sie

- dem Leistungsberechtigten auf Vermittlung der Abteilung 50 3 vom Sachgebiet 50 03 als **Altenwohnung** zugewiesen wurde. Die Vermittlungsgründe sind von 50 3 darzulegen; oder
- dem Leistungsberechtigten von der Abteilung 50 3 als **Behindertenwohnung** zugewiesen wurde; oder
- einer leistungsberechtigten Person-/Bedarfsgemeinschaft durch das Sachgebiet 50 02 als **Übergangseinrichtung/Wohnunterkunft** zugewiesen wurde; oder
- vom Sachgebiet 50 02 einer vertriebenen Person eine speziell für diesen Personenkreis aus öffentlichen Mitteln geförderte Unterkunft zugewiesen wurde; oder
- einem kinderreichen Haushalt ab 5 Personen (2 Elternteile und 3 Kinder oder 1 Elternteil und 4 Kinder) durch das Sachgebiet 50 03 zugewiesen wurde; oder
- dem Leistungsberechtigten auf Vermittlung des Sachgebietes 50 01 als Person mit besonderen sozialen Schwierigkeiten durch das Sachgebiet 50 03 zugewiesen wurde.

Die pauschale Anerkennung zusätzlichen Wohnflächenbedarfs ohne konkrete Feststellungen im Einzelfall erscheint sozialhilferechtlich nicht gerechtfertigt.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf (über die Grenzen nach Punkt 4. a) hinaus) ist besonders darzulegen und zu begründen. Bei medizinischem oder pflegerischem Hintergrund ist ein ärztliches Attest vorzulegen. In diesen Fällen ist zur Notwendigkeit zusätzlicher Wohnfläche eine Stellungnahme von 53 einzuholen. Die Entscheidung über die Anerkennung trifft der Experte.

- für Personen, die aus einer vollstationären Einrichtung der Pflege, Behinderten- oder Suchthilfe entlassen werden sollen.
- für ausländische oder asylberechtigte Personen mit Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis.

Soweit nach vorhergehender Prüfung die Wohnung mietpreislich angemessen und eine Umzugsnotwendigkeit gegeben ist (s. Punkt 2), kann den Leistungsberechtigten auf Wunsch die Bescheinigung "Übernahme von Mietkosten" zur Vorlage bei der Vermieterin oder dem Vermieter ausgehändigt werden (Vordruck-Nr. 50 30203).

Zur Ermittlung der **angemessenen Quadratmeterzahl = Wohnflächenobergrenze** sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) die landesrechtlich festzulegenden Verwaltungsvorschriften nach dem Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) in ihrer letzten Fassung vom 21.09.2006 maßgebend. Hiernach ist von folgenden Wohnflächenobergrenzen auszugehen:

- |   |                   |               |                         |
|---|-------------------|---------------|-------------------------|
| - | <b>1 Person</b>   | <b>bis zu</b> | <b>45 m<sup>2</sup></b> |
| - | <b>2 Personen</b> | <b>bis zu</b> | <b>60 m<sup>2</sup></b> |
| - | <b>3 Personen</b> | <b>bis zu</b> | <b>75 m<sup>2</sup></b> |
| - | <b>4 Personen</b> | <b>bis zu</b> | <b>90 m<sup>2</sup></b> |

**(für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr).**

Es handelt sich hierbei zunächst um einen Rechenwert zur Ermittlung der Höchstgrenzen für die Bemessung des Richtwertes; diese begründen **keinen** Mindestanspruch. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet deshalb auch keinen Anspruch auf einen Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

Der **angemessene Wohnraumbedarf** richtet sich also in erster Linie nach der angemessenen Wohnfläche. Die Anzahl der Wohnräume ist somit zweitrangig, aber auf die Bedürfnisse der Haushaltsgemeinschaft abzustimmen. Bei der **Verteilung von Kinderzimmern** ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jedem Kind, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Kinderzimmer zur Verfügung stehen muss.

Als zweiter Schritt zur Feststellung des Richtwertes ist der **abstrakte Quadratmeterpreis (Mietpreis)** zu ermitteln. Grundlage hierzu sind die am Wohnort des Leistungsberechtigten marktüblichen Wohnungsmieten im unteren Bereich. Unter Berücksichtigung der Grundsätze und Strukturprinzipien der Sozialhilfe kann der o. a. ermittelte Wohnraumbedarf durch Wohnungen in einfacher Lage und einfacher Ausstattung gedeckt werden. Die anzuerkennenden Mietpreise sind hierzu dem jeweils geltenden Bochumer Mietspiegel (Anlage 2 zu T 35) und der jeweils dazu ergangenen Amtsverfügung zu dessen Ausführung zu entnehmen.

Bei älteren (bis 31.12.2001) öffentlich geförderten Wohnungen ist zu beachten, dass Betriebskosten in der Kaltmiete enthalten sein können. Diese sind den kalten Betriebskosten zuzuordnen und anhand der vorzulegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Feststellung der tatsächlichen Nettokaltmiete zunächst heraus zu rechnen. Durch dieses Verfahren können sich zunächst ggf. unangemessen hohe Mietpreise als angemessen erweisen. Nach Feststellung des Quadratmeterpreises sind beide Beträge wieder zu addieren.

Abstrakte Quadratmeterzahl und abstrakter Quadratmeterpreis bilden jedoch nur die Grundlage zur Ermittlung des Richtwertes. **Durch variable Anwendung der Produkttheorie können sich Wohnungsgröße und Mietpreis verändern, solange der Richtwert nicht überschritten wird.** Deshalb ist eine Wohnflächenüberschreitung unerheblich, wenn diese über einen entsprechend geringeren Quadratmeterpreis kompensiert wird. Ebenso denkbar ist die umgekehrte Fallvariante mit geringerer Wohnfläche, aber einem höheren Quadratmeterpreis.

**Die Höhe der abstrakt angemessenen KdU ergibt sich somit aus dem Richtwert.**

Laut Rechtsprechung des BSG sollen zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten neben der Nettokaltmiete die "kalten Betriebskosten", allerdings unter Rückgriff auf lokale Übersichten, einbezogen werden. Da für den Bereich des Vergleichsraumes Stadt Bochum kein örtlicher Betriebskostenspiegel existiert und sowohl der z.Zt. aktuelle Betriebskostenspiegel für Deutschland als auch für Nordrhein-Westfalen auf Daten des Jahres 2009 basiert, werden bei Bestandswohnungen die "kalten Betriebskosten" in tatsächlicher Höhe und bei Neuanmietungen in der Höhe wie sie in der Mietbescheinigung ausgewiesen sind berücksichtigt.

Anzuerkennen sind jeweils die in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Kostenarten. Auszunehmen sind die Ziff. 4 - 6, da es sich hier um die gesondert zu berücksichtigenden warmen Betriebskosten (Heizung, Warmwasser) handelt.

Durch die Berücksichtigung der tatsächlich vom Vermieter geforderten kalten Betriebskosten stehen Leistungsberechtigte bei den Kosten für die Unterkunft nicht schlechter als bei abstrakt ermittelten Betriebskosten. Da die Entstehung und die Höhe dieser Kosten weder im Einflussbereich der Vermieter noch der Leistungsempfänger (und wenn, nur sehr bedingt) stehen, ist es nicht sachgerecht, die kalten Betriebskosten in die Disposition der Leistungsempfänger bei der Auswahl von Wohnraum zu stellen.

**Ermittlung der einzelfallbezogenen Angemessenheit (konkret-individuelle Angemessenheit):**

Die abstrakte Mietpreisobergrenze trifft jedoch keine Aussage zur konkreten Angemessenheit von KdU im Einzelfall. Somit ist in der **zweiten Stufe** der Angemessenheitsprüfung festzustellen, ob eine **einzelfallbezogene** Angemessenheit der KdU vorliegt.

Hierzu ist in einem *ersten Schritt* der oben festgestellte Richtwert mit der tatsächlichen Nettokaltmiete zu vergleichen. Sind die tatsächlichen **KdU  $\leq$  Richtwert**, ist von der Angemessenheit der KdU auszugehen und die Übernahme der Kosten möglich.

Überschreiten die Kosten den Richtwert, ist in einem *zweiten Schritt* zu prüfen, ob die Besonderheiten des Einzelfalles eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen. Individuelle Gründe für eine Überschreitung des Richtwertes können sein (keine abschließende Aufzählung):

- gesundheitliche Beeinträchtigungen, Behinderungen (insbesondere Gehbehinderungen, Nachweis erforderlich!, ggf. Überprüfung durch StA 53),
- absehbar kurzfristige Hilfebedürftigkeit (bis max. 6 Monate ohne anschließenden Rechtskreiswechsel),
- Menschen, die auf bestimmte soziale Kontakte im Umfeld angewiesen sind (z. B. Versorgung durch Nachbarn o. ä.),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- besondere Wohngemeinschaften (z. B. betreutes Wohnen oder Pflegegemeinschaften),

Schadlos ist bei Bestandswohnungen eine Überschreitung der abstrakt angemessenen KdU (Richtwert) von bis zu 10 % oder nicht mehr als 50,00 €. Für Neuanmietungen gilt der Richtwert zzgl. kalter Betriebskosten.

Als *dritter Schritt* ist nun festzustellen, ob auf dem Wohnungsmarkt eine entsprechende Wohnung verfügbar ist. Die Beweislast trifft grundsätzlich den Leistungsträger.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und ist angemessener Wohnraum verfügbar, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden bzw. ist die Anmietung unangemessenen Wohnraumes abzulehnen.

Gibt es nachweislich keinen relevanten Wohnraum sind die tatsächlichen Unterkunftskosten weiterhin zu übernehmen. Hierzu kann auf die Marktbeobachtung des Amtes für Soziales und Wohnen zurück gegriffen werden.

Wird die Anmietung von Wohnraum an die Bedingung der gleichzeitigen Anmietung eines **PKW-Stellplatzes** oder einer **Garage** geknüpft, so ist dieser Wohnraum dann unangemessen, wenn die Wohnungsmiete zusammen mit der Miete für den Stellplatz/Garage die Angemessenheitsgrenze übersteigt. Bei Einhaltung dieser Grenze ist durch Vermieterbescheinigung nachzuweisen, dass eine alleinige Wohnungsanmietung nicht möglich ist. Die leistungsberechtigte Person ist zur Untervermietung des Stellplatzes/Garage aufzufordern.

Kommt bei bestehender Kostensenkungsaufforderung und tatsächlich konkret zur Verfügung stehendem angemessenen Wohnraum keine Senkung der Unterkunftskosten zustande, sind nur die angemessenen KdU zu berücksichtigen.

Zur weiteren Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten sind laut Rechtsprechung des BSG neben der Nettokaltmiete die "kalten Betriebskosten", allerdings unter Rückgriff auf lokale Übersichten, einzubeziehen. Da für den Bereich des Vergleichsraumes Stadt Bochum kein örtlicher Betriebskostenspiegel existiert und sowohl der z.Zt. aktuelle Betriebskostenspiegel für Deutschland als auch für Nordrhein-Westfalen auf Daten des Jahres 2009 basiert, werden bei Bestandswohnungen die "kalten Betriebskosten" in tatsächlicher Höhe und bei Neuanmietungen in der Höhe wie in der Mietbescheinigung ausgewiesenen berücksichtigt.

### **Warme Mietnebenkosten, tatsächliche Kosten der Unterkunft:**

Sind abstrakte und konkret-individuelle Angemessenheit des Wohnraumes festgestellt, können die tatsächlichen KdU unter Einbeziehung der bis zu diesem Punkt noch nicht berücksichtigten warmen Mietnebenkosten ermittelt werden. Dem entsprechend sind

- Heizkosten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen,
- Warmwasserkosten für eine zentrale Warmwasserversorgung im Rahmen der Heizkosten zu berücksichtigen.

Diese warmen Nebenkosten sind zu dem Richtwert und den kalten Betriebskosten zu addieren. Entsprechend ergibt sich zur Ermittlung der Gesamt - KdU die Formel:

**Richtwert + kalte Betriebskosten + Heizkosten + Warmwasserkosten = Gesamt - KdU**

### **Besondere Fälle von KdU:**

- Teilklausivmiete oder Bruttomiete:

Bei diesen Mietformen handelt es sich um mietvertraglich vereinbarte Mietbeträge, in denen Grundmiete, kalte Nebenkosten und Heizkosten nicht aufschlüsselbar zusammengefasst sind. Eine Teilklausivmiete ist dann gegeben, wenn nur einige der Betriebskosten bereits im Grundmietzins enthalten sind und andere gesondert abgerechnet werden. Meist findet die Teilklausivmiete bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten Anwendung. Wird eine Bruttomiete angegeben, so enthält diese auch sämtliche Betriebskosten und Heizkosten einer Wohnung. Diese sind dann nicht gesondert ausgewiesen. Zur Ermittlung der angemessenen Mietpreisobergrenze sind die Heizkosten heraus zu rechnen. Da laut Heizkostenverordnung die Heiz- und Warmwasserkosten jedoch verbrauchsabhängig berechnet werden müssen, sind meist nur die kalten Betriebskosten enthalten. Die Bruttomiete kann dann also eher als Teilklausivmiete verstanden und verwendet werden.

- Der im *Regelsatz enthaltene Anteil* für Strom ist nicht in Höhe des jeweils festgelegten Betrages aus dem Mietbetrag abzusetzen. Das Urteil des BSG vom 24.11.2011 ( B 14 AS 151/10 R ) lässt eine individuelle Bedarfsermittlung bei den in der Regelleistung enthaltenen Bedarfen grundsätzlich nicht zu. Für eine Kürzung der Leistungen für die Unterkunft um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie ist demnach keine Rechtsgrundlage gegeben.
- Sind keine *Heizkosten* ausgewiesen und diese auch nicht zwingend auszuweisen, sind sie gem. Ziff. 1.1.1 der Richtlinien zur Ermittlung angemessener Heizkosten zu ermitteln (das z. Zt. geltende Moratorium hinsichtlich der Fest-

stellung von angemessenen Heizkosten ist für diese Prüfung unbeachtlich). Als Orientierungswert dient danach der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Wohngeldverordnung (WoGV) genannte Pauschalbetrag von 0,80 EUR mtl./m<sup>2</sup>. Der ermittelte Betrag ist vom Mietbetrag abzusetzen, jedoch **nicht** als Heizkostenbestandteil der KdU zu zahlen. Er dient lediglich der Ermittlung eines angemessenen Mietpreises.

- Sind mietvertraglich umlagefähige kalte Betriebskosten teilweise als Vorauszahlung vereinbart, hat der Vermieter diese jährlich bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen (§ 556 Abs. 3 BGB).

- Möbliertes Wohnraum:

Mietobergrenze für teil- oder vollmöblierten Wohnraum ist die angemessene Nettokaltmiete incl. des Möblierungszuschlages zzgl. kalter Betriebskosten. Hierzu zählt lt. Rechtsprechung des BSG auch der Zuschlag für eine Kücheneinrichtung. Voraussetzung: die konkrete Wohnung ist nur mit dem (Küchen)möbelzuschlag anzumieten und der Rahmen der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort wird nicht überschritten. Hinzu zu rechnen sind die Heizkosten.

Zur Ermittlung der angemessenen KdU ist somit immer zu prüfen, welche Einzelbestandteile der KdU im Mietvertrag ausgewiesen werden.

Im Falle einer Teil- oder Bruttomiete ist der vereinbarte Mietbetrag, wie oben beschrieben, zu bereinigen. Der verbleibende, den Möblierungsanteil enthaltende, Mietbetrag ist dann angemessen, wenn er den Richtwert nicht übersteigt.

Der Anteil für die Möblierung und auch Haushaltsstrom ist nach der Rechtsprechung des BSG Bestandteil der Unterkunftskosten. Eine Kürzung der Kosten der Unterkunft aufgrund der hierin enthaltenen, betragsmäßig aber nicht festgelegten Anteile für Möblierung, Hausrat und Strom ist **nicht zulässig**.

- Staffelmiete:

Bei Neuabschluss eines Staffelmietvertrages ist zu beachten, dass dies nur bei frei finanzierten Wohnungen zulässig ist. Zwischen den einzelnen Anhebungen muss mindestens ein Kalenderjahr liegen, alle anderen Mieterhöhungen (Nettokaltmiete) sind ausgeschlossen. Die jeweils zu zahlende Miete und die Erhöhungsbeträge sind betragsmäßig in EUR anzugeben. Weiterhin darf die vereinbarte Staffelmiete für die Gültigkeitsdauer des Mietspiegels die Angemessenheitsgrenze nach Pkt. 2 nicht übersteigen. Als nicht angemessen ist ein Staffelmietvertrag von Beginn an zu bewerten, wenn

- absehbar ist, dass die Angemessenheitsgrenze durch die vereinbarte Staffelmiete während der Gültigkeit des jeweils aktuellen Mietpreisspiegels überschritten wird, oder
- nur eine kurze Vertragsdauer (unter zwei Jahre) vereinbart wurde und dies erneut Wohnungsbeschaffungskosten verursacht.

Einer Anmietung ist nicht zuzustimmen.

- Indexmiete:

Als weitere Variante ist die Vereinbarung einer Indexmiete möglich. Die Entwicklung des Mietzinses wird hier anhand der Höhe des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt. Andere Maßstäbe sind unzulässig. Ebenfalls andere Mieterhöhungen, es sei denn, der Vermieter wurde durch gesetzliche oder behördliche Auflagen zu einer Modernisierung veranlasst. Ähnlich wie bei der Staffelmiete darf eine Indexmiete nur für

frei finanzierten Wohnraum vereinbart werden. Zwischen den Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Der Vermieter muss die Erhöhung schriftlich geltend machen. Hierbei sind der geänderte Index sowie die geänderte Miete und der Erhöhungsbetrag in EUR mitzuteilen.

### **Angemessenheitsprüfung bei geplantem Umzug in den Bereich eines anderen örtlich zuständigen Leistungsträgers:**

Anzuwenden sind immer die für den konkreten Wohnort geltenden Standards. Entsprechend sind bei einem Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers die dort geltenden Richtwerte bei der Angemessenheitsprüfung anzuwenden. Insbesondere ist bei einem geplanten Umzug in ein anderes Bundesland zu berücksichtigen, dass dort die durch Landesrecht festzulegenden Wohnflächenobergrenzen von den in NRW geltenden Richtlinien abweichen können. Bei einem als notwendig erachteten Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers ist somit vorab immer durch diesen die Angemessenheit des anzumietenden Wohnraumes bestätigen zu lassen.

### **Sondergesetzliche Bestimmungen zur Angemessenheit des Mietzinses außerhalb des Sozialhilferechts:**

Die sozialhilferechtliche Angemessenheit einer Unterkunft unterscheidet sich von der Angemessenheit des Mietzinses. So kann der Mietzins nach den jeweils gültigen Regelungen zwar angemessen, im konkreten Einzelfall aber aus sozialhilferechtlicher Sicht trotzdem unangemessen sein. Weiterhin gilt es Mietwucher zu verhindern.

Bei *öffentlich gefördertem Wohnraum (sozialer Wohnungsbau)* kann dies auf zweierlei Art geprüft werden:

- a) Bis zum 31.12.2001 erfolgte die Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG). Für hiernach geförderte Wohnungen richtet sich die Mietforderung nach der II. Berechnungsverordnung, aus der sich die für diesen Wohnraum als angemessen anzusehende Kostenmiete ergibt. Bestehen Zweifel an der Berechtigung der Miethöhe, kann der Mieter einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen.
- b) Ab dem 01.01.2002 werden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau nach den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) gefördert. Das für die älteren Wohnungen geltende Kostenmietprinzip wurde hierdurch abgeschafft. Die Festlegung der zulässigen Höchstmiete erfolgt mit der Förderzusage. Bei Zweifeln an der Miethöhe ist der Mieter berechtigt, vom Vermieter eine Kopie der Förderzusage zu verlangen.

Bestehen nach Ansicht des Leistungsträgers Zweifel an der Angemessenheit der Miethöhe, ist von einem Leistungsempfänger, der Mieter einer entsprechenden Wohnung ist, der Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. die Kopie der Förderzusage anzufordern und vom Sachgebiet 50 03 überprüfen zu lassen. Da der Leistungsträger kein Mietvertragspartner ist, geschieht dies jedoch im Namen des Leistungsempfängers (Vordruck 50 3207-10/05).

Die Mietzinshöhe *frei finanzierter Wohnungen* ist in diesem Sinne als angemessen zu betrachten, wenn sie im Rahmen vergleichbarer Wohnungen, d. h. im Rahmen des Mietspiegels, liegt. Gem. § 5 Abs. 2 Wirtschaftstrafgesetz (WiStG) sind Entgelte (Mieten) unangemessen hoch, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots (z. B. durch Ausnutzung einer Notlage des Mieters) an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigen, die in der Gemeinde oder in einer

vergleichbaren Gemeinde für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage oder damit verbundenen Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. D. h., dass der Mietzins auch bei Überschreiten der im Mietpiegel festgelegten ortsüblichen Mieten angemessen sein kann. Bei Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Miethöhe kann auch hier das Sachgebiet 50 03 um Überprüfung gebeten werden.

Entspricht die Wohnung, auch bei Angemessenheit des Mietzinses aufgrund sondergesetzlicher Bestimmungen, nicht den sozialhilferechtlichen Angemessenheitskriterien, ist eine Neuvermietung abzulehnen bzw. bei bestehendem Mietverhältnis ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen.

Die bisherigen Punkte 4 und 5 aus der Bezugsverfügung werden hiermit aufgehoben und durch diese Verfügung ersetzt. Sie wird an deren Stelle in die Anlage 1 zu T 35 eingefügt. Passagen aus der Bezugsverfügung, die nicht mehr im Einklang mit dieser Verfügung zur Angemessenheit der KdU stehen, verlieren ebenso ihre Gültigkeit (z.B. widersprüchliche Aussagen zur Berücksichtigung von Betriebskosten). Hiervon ausgenommen sind im Gesetz genannte Rechtsfolgen nach einem nicht erforderlichen Umzug. Für die Übernahme von Kosten der Unterkunft für Wohneigentum wird eine eigene Verfügung erstellt. Sollten in der Zwischenzeit strittige Einzelfälle zur Entscheidung anstehen, sind diese an die Rechtsstelle zu senden, die Hilfestellung geben wird.

#### **Selbstgenutztes Wohneigentum:**

Die Ermittlung der Kosten der Unterkunft für selbstgenutztes Wohneigentum geht einher mit der Ermittlung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Es ist daher für das selbstgenutzte Wohneigentum eine sog. Rentabilitätsberechnung nach § 7 Abs. 2 bis 5 DVO zu § 82 SGB XII nach den Vordrucken Nr. 50 30212 und 50 30213 durchzuführen. Da die Einnahmen aus dieser Quelle als Überschuss über die mit der Erzielung des Einkommens verbundenen Ausgaben anzusetzen sind, müssen die auf das selbstgenutzte Wohneigentum entfallenden Anteile abgesetzt werden. Diese stellen dann ohne anteilige Tilgungsleistungen für Darlehen (nicht zu berücksichtigende vermögensbildende Ausgaben) die hier benötigten Kosten der Unterkunft dar.

Die Einnahmen und Ausgaben sind auf der Grundlage des letzten vollendeten Kalenderjahres unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen Veränderungen als Jahresbeträge zu ermitteln (§ 7 Abs. 5 i. V. m. § 6 Abs. 3 DVO zu § 82). Der Jahresüberschuss (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) sowie die auf den selbstgenutzten Anteil entfallenden Kosten sind gem. § 11 Abs. 1 DVO zu § 82 durch Teilung durch 12 auf den Monat umzurechnen.

Auch wenn Einkommen nicht zu ermitteln ist, da es sich um ausschließlich selbstgenutztes Eigentum handelt (ETW, Einfamilienhaus), sind die Kosten der Unterkunft nach § 7 DVO zu § 82 durch Rentabilitätsberechnung nach o. g. Vordruck festzustellen.

Was zu den berücksichtigungsfähigen Ausgaben zählt ist in § 7 Abs. 2 DVO zu § 82 benannt. Zu den dauernden Lasten gehören auch

- mit dem Erwerb des Eigentums verbundene Leibrenten
- Aufwendungen für unentgeltliche Wohnrechte Dritter
- ähnliche, mit dem Erwerb des Grundstücks, der Errichtung des Gebäudes oder der Unterhaltung verbundene unabwendbare Aufwendungen nicht vermögensbildender Art.

Bei Zweifeln daran, ob geltend gemachte Aufwendungen als Ausgaben im Sinne von § 7 Abs. 2 DVO zu § 82 zu berücksichtigen sind, ist die Rechtsstelle einzuschalten.

Bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist ein sog. Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen, dieses setzt sich aus den verschiedensten Positionen zusammen und kann sowohl als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigende Aufwendungen, als auch Heizkosten und nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen umfassen. Das Hausgeld ist daher entsprechend dem von der Eigentümergemeinschaft aufzustellenden Wirtschaftsplan in seine Bestandteile zu zerlegen.

Gem. § 7 Abs. 2 DVO zu § 82 sind für notwendige Instandhaltungsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten ohne besonderen Nachweis Pauschalen anzusetzen; weist der Eigentümer höhere Aufwendungen nach, sind diese anzusetzen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich, soweit der Eigentümer selbst bestimmen kann, an zwingenden Notwendigkeiten auszurichten. Ohne besondere Nachteile aufschiebbare Maßnahmen sind während der Dauer des Hilfebezuges zurückzustellen, so dass große Sanierungsmaßnahmen in aller Regel während des Hilfebezuges nicht als notwendig anzuerkennen sind. Auch wenn sich eine Reparatur anstelle einer größeren Sanierungsmaßnahme (z. B. Dachneueindeckung, Erneuerung der Heizungsanlage) als unwirtschaftlich darstellt, ist nur diese während des Hilfebezuges als notwendig anzusehen.

Bei Eigentumswohnungen unterliegt die Bestimmung von Art und Zeitpunkt von durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum dem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft und ist daher nicht ausschließlich vom Willen des einzelnen Eigentümers abhängig. Die Umlage für die Instandhaltungskostenrücklage, aus der die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums finanziert werden, ist als Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, auch wenn im laufenden Geschäftsjahr die tatsächlichen Aufwendungen niedriger waren und die Restbeträge als Rücklage für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung stehen. Bei der Bestimmung der Höhe der Umlage darf die Eigentümerversammlung keinen Eigentümer unbillig beeinträchtigen und muss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eigentümer Rücksicht nehmen. Vom Leistungsberechtigten ist zu erwarten, dass er an diesen Versammlungen teilnimmt und sein Stimmrecht in diesem Sinne wahrnimmt. Er muss daher in der Versammlung auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hinweisen. Nimmt ein Beschluss in unbilliger Weise hierauf keine Rücksicht, so ist er anfechtbar, was von einem Leistungsberechtigten zu erwarten ist.

Für den Fall, dass akute ordnungsmäßige Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage nicht finanziert werden können, muss ein Beschluss der Eigentümerversammlung über eine Sonderzahlung herbeigeführt werden. Für reine Instandhaltungsmaßnahmen reicht auch hierbei ein Mehrheitsbeschluss aus. Hier kann ein einzelner Eigentümer mit seiner Stimme einen solchen Beschluss nicht verhindern. Derartige Sonderzahlungen für reine Instandhaltungsmaßnahmen können Kosten der Unterkunft darstellen. Hier sind die Protokolle der Eigentümerversammlung einzuholen und die Hintergründe eines solchen Beschlusses zu eruieren.

An dieser Stelle ist bei selbstgenutztem Wohneigentum auch insbesondere zwischen Maßnahmen der Instandhaltung und solchen der Modernisierung zu differenzieren. Modernisierungen sind auf jeden Fall zu unterlassen.

Entgegen diesen Verpflichtungen vorgenommene Ausgaben sind in der Rentabilitätsberechnung nicht zu berücksichtigen.

Bei Eigentumswohnungen ist für den Beschluss zur Durchführung von Modernisierungen eine Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten (nicht der anwesenden) Eigentümer erforderlich; da derartige Maßnahmen aufzuschieben sind, ist vom Leistungsberechtigten die entsprechende Ausübung seines Stimmrechts zu verlangen.

Bei einem diese Vorschrift beachtenden wirksamen Beschluss zur Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme oder einer modernisierenden Instandhaltung kann der Leistungsberechtigte seine oben genannte Verpflichtung zur Unterlassung nicht ein-

halten, so dass dann eine Modernisierung wie eine Instandhaltungsmaßnahme zu behandeln ist..

Ist eine Instandhaltungsmaßnahme in diesem Sinne notwendig und kann der Leistungsberechtigte die hierfür notwendigen Mittel (auch Sonderzahlungen für Instandhaltung bei ETW'en) nicht aus den bereits in den Unterkunftskosten enthaltenen Instandhaltungsanteilen bis zum Zeitpunkt der Durchführung aufbringen, so ist der Leistungsberechtigte auf die Finanzierung über Kredite (Dispo- oder Immobilienkredit) zu verweisen. Anfallende Zinsen sind als Ausgaben anzusetzen und in einer neuen Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen; die Tilgung erfolgt über die pauschalen Instandhaltungsaufwendungen.

Erst wenn eine solche Finanzierung nachweislich ausgeschlossen ist, kann eine Instandhaltungsmaßnahme eine einmalige Leistung als Kosten der Unterkunft notwendig machen. In einem solchen Fall sind zukünftig bei der Rentabilitätsberechnung nur noch nachgewiesene Instandhaltungsaufwendungen (ohne die Maßnahmen, für die Leistungen gewährt wurden) zu berücksichtigen.

## **5. Anwendung von § 36 Abs. 1 SGB XII auf Kosten für unangemessene Unterkünfte**

In den Fällen, in denen bei der Berechnung der HzL Kosten der Unterkunft nur in Höhe der angemessenen Kosten in die Berechnung einbezogen werden, ist hinsichtlich der unberücksichtigt gebliebenen Unterkunftskosten § 36 SGB XII zu prüfen.

In die Prüfung sind folgende Kriterien einzubeziehen:

- aktuelle Anhaltspunkte für drohenden Wohnungsverlust (es müssen konkrete Umstände von der leistungsberechtigten Person nachgewiesen werden, z. B. eine vorliegende Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter wegen eingetretener Mietrückstände),
- Möglichkeit zum Bezug einer angemessenen Unterkunft (liegen besondere Umstände, z. B. in der leistungsberechtigten Person, vor, die den Zugang zu angemessenem Wohnraum erschwert oder unmöglich macht und ist ihr damit der Wohnungsmarkt weitgehend oder vollständig verschlossen?).

Eine **Hilfegewährung nach § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII** setzt u. a. voraus, dass die Hilfe zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Sie ist in das Ermessen des SHT'r's gestellt. Hier liegt keine Ermessensbindung vor, so dass bei der Ausübung des Ermessens alle Umstände des Einzelfalles und insbesondere auch das Fehlen von Bemühungen um eine angemessene Unterkunft zu berücksichtigen sind. Da außerdem der Grundsatz der sparsamen Bewirtschaftung von Mitteln, die die Allgemeinheit zur Bestreitung der Sozialhilfeaufwendungen aufgebracht hat, in die Ermessenserwägungen einbezogen werden muss, dürfte die zu treffende Entscheidung hier in der Regel negativ ausfallen.

Gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII soll Hilfe gewährt werden, wenn sie gerechtfertigt und notwendig ist und ohne sie Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Die Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten nach dieser Vorschrift kommt in der Regel nur dann in Betracht, wenn die Gefahr des Verlustes der gegenwärtigen unangemessenen Wohnung besteht (Mietrückstände von mind. 2 Monatsmieten) und darüber hinaus nicht damit gerechnet werden kann, dass die leistungsberechtigte Person rechtzeitig zumutbaren Ersatz für die unangemessene Wohnung findet.

Es ist davon auszugehen, dass im Regelfall jeder leistungsberechtigten Person der Wohnungsmarkt offensteht und sie damit in der Lage ist, angemessenen Wohnraum auch innerhalb der Zeit zu finden und anzumieten, die ihr bis zu einem möglicherweise

eintretenden Verlust der unangemessenen Unterkunft verbleibt. Nach den vorliegenden Feststellungen kommen auf dem Wohnungsmarkt sowohl im Sozialen Wohnungsbau als auch im frei finanzierten Wohnungsbau ausreichend Wohnungen innerhalb der Bandbreite nach Punkt 4. zur Neuvermietung, so dass die Prüfung einer Hilfestellung nach § 34 SGB XII in der Regel negativ ausgehen muss.

Sollten ausnahmsweise die Voraussetzungen einer Gewährung der Hilfe nach § 36 SGB XII vorliegen, so ist die Hilfeleistung in das Ermessen des SHTr.s gestellt. Dieses Ermessen ist durch die Vokabel "soll" jedoch dahingehend gebunden, dass nur außergewöhnliche Umstände von der vom Gesetzgeber vorgegebenen Regelentscheidung abweichen lassen.

Vorstehende Regelungen einer Prüfung der Voraussetzungen des § 36 SGB XII gelten für Hilfefälle in lfd. Sachbearbeitung und für Fälle, die durch Anmietung unangemessenen Wohnraums lfd. hilfebedürftig werden.

## 6. Genossenschaftswohnungen

In Bochum sind verschiedene Wohnungsgenossenschaften tätig. Die Hauptaufgabe dieser Genossenschaften besteht in der Zurverfügungstellung preiswerten Wohnraums an Mitglieder der Genossenschaft. Aus diesem Grunde müssen Personen, die Mitglieder der Genossenschaft werden, in der Regel mindestens zwei Geschäftsanteile erwerben. Der Wert dieser Geschäftsanteile kann unterschiedlich sein; er beläuft sich in der Regel jedoch auf 400,00 EUR pro Anteil.

Soweit Leistungsberechtigte eine nach Punkt 4. angemessene Genossenschaftswohnung anmieten wollen und deshalb Mitglieder der Genossenschaft werden müssen, kann einer leistungsberechtigten Person ein **Darlehen** gemäß § 35 Abs. 2 Satz 6 SGB XII (Wohnungsbeschaffungskosten) gewährt werden, wenn die **nachstehenden Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Die leistungsberechtigte Person ist mit der Darlehensgewährung zum Kauf der Geschäftsanteile und der Abtretung der Rückzahlungsansprüche gegenüber der Genossenschaft an die Stadt Bochum einverstanden.
- Die leistungsberechtigte Person ist mit der Verwendung von Dividenden aus den Geschäftsanteilen zur Zahlung von Darlehenszinsen einverstanden und tritt entsprechende Ansprüche ebenfalls an die Stadt Bochum ab.
- Die leistungsberechtigte Person hat Anspruch auf HzL nach dem 3. Kap. oder Leistungen der Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kap. SGB XII. Sie verfügt über kein geschütztes Vermögen, aus dem die Geschäftsanteile aufgebracht werden können (Genossenschaftsanteile stellen insoweit eine andere Anlageform des Vermögens dar).
- Die Wohnungsgenossenschaft erklärt ihr Einverständnis damit, dass der Geschäftsanteil bei Rückzahlungsfälligkeit nicht zur Verrechnung mit Mietrückständen herangezogen wird.
- Die zu erwerbenden Geschäftsanteile belaufen sich auf nicht mehr als 800,00 EUR

Bei der Gewährung des Darlehens mittels Bescheid kann neben den Beträgen zum Erwerb der Geschäftsanteile das von der leistungsberechtigten Person zu leistende Eintrittsgeld ebenfalls bewilligt werden. Für die **Rückzahlung des Darlehens** sind bereits im Bewilligungsbescheid Maßgaben zur Fälligkeit des Darlehens festzulegen.

So ist mindestens zu bestimmen, dass das Darlehen zur Rückzahlung fällig wird, wenn

- a) die leistungsberechtigte Person keine Wohnung der Genossenschaft mehr bewohnt,
- b) die leistungsberechtigte Person aus dem laufenden Bezug von Leistungen nach dem 3. oder 4. Kap. SGB XII ausscheidet.

Im Falle a) erfolgt die Tilgung der Darlehensschuld ausschließlich aus dem Rückzahlungsanspruch der Geschäftsanteile gegenüber der Genossenschaft. Dann ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, ihre Mitgliedschaft zu kündigen.

Mit dem Text der Abtretungserklärung ist sicherzustellen, dass die Genossenschaft den Geschäftsanteil nicht mit möglicherweise eingetretenen Mietrückständen verrechnen kann. Aus diesem Grunde ist der Vordruck-Nr.

Vordrucke der Genossenschaften für die Abtretung, die nicht dem genauen Wortlaut des vorgenannten Vordrucks entsprechen, sind nicht zu akzeptieren und nicht zu verwenden.

Personen, die Geschäftsanteile von Wohnungsbaugenossenschaften erwerben, haben für das Jahr, in dem die Zahlungen für den Geschäftsanteil geleistet worden sind, Anspruch auf **Wohnungsbauprämie**. Die Wohnungsbauprämie beläuft sich auf 10 % der Einzahlung. Sie wird jedoch nach Bewilligung den Geschäftsanteilen zugeschlagen, so dass über sie erst verfügt werden kann, wenn das Geschäftsguthaben bei Ausscheiden aus der Genossenschaft ausgezahlt wird. In den Regelungen des Verwaltungsaktes über die Gewährung des Darlehens gemäß § 35 Abs. 1 SGB XII ist zur Verzinsung zu bestimmen, dass das Darlehen in gleicher Höhe verzinslich ist, in der der Geschäftsanteil verzinst wird (Dividendenausschüttung) und ggf. Wohnungsbauprämie gewährt wird. Die Zinsen werden mit Verfügbarkeit der Geschäftsanteilszinsen /Wohnungsbauprämie fällig.

Die Darlehensgewährung hat unter der Bedingung der Abgabe einer entsprechenden Abtretungserklärung zur Sicherung der Darlehensforderungen zu erfolgen. Des Weiteren ist vor Darlehensgewährung die Erklärung der leistungsberechtigten Person nach Vordruck-Nr. 50 30206 aufzunehmen.

## **7. Mietkautionen, Maklercourtage, Bürgschaften, Abstandszahlungen (Wohnungsbeschaffungskosten)**

Eine **Mietkaution** ist eine Sicherheitsleistung, die die Mieterin oder der Mieter der Vermieterin oder dem Vermieter gegenüber erbringt. Ihr genauer Zweck ergibt sich aus der entsprechenden Abrede im jeweiligen Mietvertrag. In der Regel dienen Kautionen dazu, Forderungen der Vermieterin oder des Vermieters bei Auszug aus der Wohnung zur Schadensbeseitigung infolge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen, wenn die Mieterin oder der Mieter den Schaden nicht beseitigt. Dieser Kautionszweck gilt für Wohnungen, die im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden sind, ausschließlich. Bei frei finanziertem Wohnraum können Kautionen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen und Ähnliches herangezogen werden.

Eine Kaution ist erst dann zur Zahlung fällig, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Gemäß § 551 BGB ist die Mieterin oder der Mieter zur Zahlung der Kaution in drei gleichen Raten berechtigt; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Für die nachfolgende Regelung ist daher ein Nachweis des zustande gekommenen Mietvertrages Voraussetzung.

Ist eine Mehrheit von Personen als Mieter Vertragspartner, so haftet diese Personen-

mehrheit gesamtschuldnerisch für die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen und damit auch für die Kautions.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die nachträgliche Vereinbarung einer Kautions nicht zwingend. Da die Mieterin oder der Mieter einer solchen Zusatzabrede nicht zustimmen muss und sie damit für den Fortbestand des Mietverhältnisses unerheblich ist, kommt eine Hilfestellung hierfür nicht in Betracht.

Wird eine Kautions während weiter fortbestehenden Mietverhältnisses berechtigt in Anspruch genommen, so hat der Vermieter gem. § 240 BGB das Recht auf Auffüllung der Kautions auf die vertraglich vereinbarte Höhe; spätere Mieterhöhungen rechtfertigen keine Anhebung der Kautions.

Die Kautions ist zurückzuzahlen, wenn das Mietverhältnis endet. Der Rückzahlungsanspruch wird fällig nach Ablauf einer angemessenen Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses (i. d. Regel 3 - 6 Monate).

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist eine in Geld geleistete Kautions durch die Vermieterin oder den Vermieter bei einer Bank (in der Regel ein separates Sparsbuch) vom eigenen Vermögen getrennt anzulegen. Die Zinsen werden der Kautions zugeschlagen und erhöhen dieselbe. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Zinsen mit auszuzahlen.

Wird eine vertraglich vereinbarte Kautions oder die Auffüllung der Kautions nach ihrer berechtigten Inanspruchnahme auch nach Mahnung nicht geleistet, so kann die Vermieterin oder der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb angemessener Frist gem. § 543 BGB fristlos kündigen, wenn der Auffüllungsanspruch mehr als eine Monatsmiete übersteigt (Anwendung der Wertentscheidung des § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Als angemessene Frist werden vier Monate ab Kenntniserlangung (Ablauf der Zahlungsfrist laut Mahnung) angesehen.

Werden **mehr als zwei Monatsmieten** (netto ohne Nebenkosten) Kautions verlangt, ist der Anmietung nicht zuzustimmen. In diesem Fall ist aufgrund der überhöhten Kautionsforderung bzw. überzogenen Sicherungsanforderungen davon auszugehen, dass dieser Wohnraum den Bedürfnissen im Einzelfall nicht mehr angemessen ist. Auf dem Wohnungsmarkt stehen andere angemessene Wohnungen zur Verfügung, die den Erfordernissen genügen.

Gem. § 29 Abs. 1 Satz 7 (ggf. in Verbindung mit § 42 Nr. 2) SGB XII können Mietkautions ebenso wie (sonstige) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Sie sollen als Darlehen erbracht werden.

Bei der Sozialhilfestellung werden **Kautions** als Wohnungsbeschaffungskosten **für Wohnraum in Bochum** nicht unmittelbar bei Vertragsabschluss übernommen. Der oder die Leistungsberechtigte hat einen Antrag auf Übernahme der Mietkautions mit Vordruck-Nr. 50 30206 zu stellen. Antragsteller und Empfänger der Hilfestellung sind der bzw. die Mieter laut Mietvertrag. Der Antrag ist abzulehnen, soweit geschütztes Barvermögen nach § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden ist. In diesen Fällen sind Leistungsberechtigte selbst in der Lage, die geforderte Sicherheit zu leisten. Liegen die Voraussetzungen vor und kann dem Antrag entsprochen werden, ist mit Leistungsbescheid nach Vordruck-Nr. 50 30209 positiv darüber zu entscheiden. Die Auszahlung der Leistung ist jedoch mit den nachstehenden aufschiebenden Bedingungen zu versehen:

- Zustandekommen des Mietvertrages
- berechtigte Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter
- fortdauernder rechtmäßiger Leistungsbezug im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter.

Durch die genannten aufschiebenden Bedingungen kommt es nur dann zu einer

tatsächlichen Auszahlung, wenn der Vermieter die Kautionsgewährung auch tatsächlich berechtigt in Anspruch nimmt. In allen anderen Fällen wird der Leistungsbescheid nicht auszahlungswirksam. Der Vermieterin oder dem Vermieter ist von der Darlehensgewährung keine Kenntnis zu geben.

Sind mehrere Personen einer Einstandsgemeinschaft im Sinne des § 19 Abs. 1 SGB XII Mieter, ist das Darlehen diesen Personen gemeinschaftlich zu gewähren; für die Rückzahlungsansprüche haften sie gesamtschuldnerisch. Das Darlehen ist daher gegenüber jeder Person einzeln mit dem o. g. Vordruck zu bewilligen.

Da somit die Kautionsgewährung nicht bei Vertragsabschluss der Vermieterin oder dem Vermieter zufließt, muss sie dieser bzw. diesem gegenüber durch eine **Garantieerklärung** des SHT.r.s nach Vordruck-Nr. 50 30208 ersetzt werden. Mit dieser Erklärung wird der Vermieterin oder dem Vermieter die Zahlung der Kautionsgewährung für den Fall garantiert, dass er Ansprüche gegen die Mieterin oder den Mieter aus der Verletzung ihrer oder seiner Verpflichtungen geltend macht. Eine abzugebende Kautionsgarantieerklärung kann in Höhe der geforderten Kautionsgewährung (max. 2 Monatsmieten kalt ohne Nebenkosten) abgegeben werden. Da sie für einen bei der Ausstellung unbekanntes Zeitraum in der Zukunft gelten soll, ist sie grundsätzlich unbefristet zu erteilen, jedoch mit Regelungen zum Erlöschen zu verbinden. Eine Kautionsgarantie soll erlöschen,

- wenn der/die Mieter/in bzw. die Mieter die Kautionsgewährung selbst entrichtet bzw. einen entsprechenden Betrag verpfändet hat/haben.
- 4 Monate nachdem das Mietverhältnis beendet ist.
- wenn die lfd. Leistungsgewährung (HzL/GruSi) eingestellt wird (ohne Nachwirkungsfrist).

Die Bewilligung eines Kautionsdarlehens und die Ausstellung einer Garantieerklärung ist auf dem Aktendeckel durch die Aufschrift "Mietkautionsdarlehen/ -garantie" zu kennzeichnen. Ein entsprechender Eintrag ist in der Suchdatei und auf dem Akteninhaltsblatt vorzunehmen.

Soll diese Garantieerklärung in Anspruch genommen werden, hat die Vermieterin oder der Vermieter die Ansprüche gegen die Mieterin oder den Mieter darzulegen. Zu den geltend gemachten Ansprüchen ist die Mieterin oder der Mieter zu hören. Wird den Ansprüchen nicht substantiiert widersprochen oder kann die Vermieterin oder der Vermieter die Ansprüche glaubhaft machen, ist das bereits bewilligte Darlehen direkt an die Vermieterin oder den Vermieter auszuzahlen. Bestreitet die leistungsberechtigte Person die Forderung und bestehen begründete Zweifel an der Richtigkeit der Forderung, so ist die Zahlung der Kautionsgewährung wegen Nichtbestehens einer Berechtigung zur Inanspruchnahme einer Kautionsgewährung abzulehnen.

Muss ein bewilligtes Kautionsdarlehen ausgezahlt werden, so ist in der Regel für die Dauer eines laufenden Leistungsbezuges auf eine Rückzahlung zu verzichten. Der Bewilligungsbescheid sieht daher eine Fälligkeit erst mit Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor. Für Ausnahmefälle kann das Darlehen mit Vordruck Nr. 50 30210 gekündigt werden. Die Konkretisierung eines Darlehensrückzahlungsanspruches ist nach einer durch Kündigung oder Ausscheiden aus dem Leistungsbezug eingetretenen Fälligkeit mittels Vordruck Nr. 50 30211 vorzunehmen.

Die vorstehende Verfahrensweise hat zur Folge, dass eine Leistungsgewährung und die dazu gehörende Kautionsgarantieerklärung gegenstandslos wird, wenn der laufende Leistungsbezug endet. Der Vermieter ist über den Wegfall der Wirkung der Kautionsgarantie zu informieren. Schließt sich an den Leistungsbezug aus einem Rechtsgebiet (z. B. SGB II) ein Leistungsbezug aus einem anderen Rechtsgebiet an (SGB XII), so ist, auch wenn es sich nicht um ein neues Mietverhältnis handelt, in jedem Fall eine vom bisherigen Leistungsträger ausgestellte Kautionsgarantie durch eine vom neuen Leistungsträger auf der dann maßgeblichen Rechtsgrundlage basierende neue Kautionsgarantie abzulösen, für die der Leistungsberechtigte zuvor einen neuen Antrag zu

stellen hat.

Wird eine erneute Antragstellung verweigert, ist keine Leistung, auch nicht in Form der Kautionsgarantieerklärung, zu erbringen, bis der Antrag (ggf. nach Geltendmachung der Zahlungsforderung durch den Vermieter beim Mieter) gestellt wird.

Die Übernahme einer Mietkaution in der vorstehend beschriebenen Form kommt im Übrigen nicht in Betracht, soweit das Mietverhältnis bei Beginn des Leistungsbezuges schon besteht. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auch die mietvertragliche Forderung einer Kautions der regelmäßigen Verjährung des § 195 BGB von drei Jahren unterliegt, welche mit dem Schluß des Jahres beginnt, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde. Auch der Anspruch der Vermieterin oder des Vermieters auf Wiederauffüllung einer während des Mietverhältnisses berechtigt in Anspruch genommenen Kautions unterliegt dieser Verjährung.

Macht ein Leistungsberechtigter Forderungen seiner Vermieterin oder seines Vermieters auf Auffüllung der Kautions geltend, so ist zunächst wie beschrieben die Berechtigung zur Inanspruchnahme der Kautions zu prüfen. Liegt diese vor und ist damit die Auffüllungsforderung begründet, so hat der Leistungsberechtigte in entsprechender Anwendung von § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII einen Leistungsanspruch wie bei einer Kautionsforderung bei Beginn des Mietverhältnisses. Das vorstehend beschriebene Verfahren ist auch in diesem Falle anzuwenden. Gleichzeitig ist jedoch ein Kostenersatzanspruch nach § 103 Abs. 1 SGB XII zu prüfen und von der Möglichkeit der Verrechnung nach § 26 Abs. 2 SGB XII Gebrauch zu machen.

Bei Umzügen nach außerhalb Bochums ist für die Übernahme der Mietkaution der aufnehmende SHTr. zuständig (siehe Punkt 2.).

Eine **Maklercourtage** gehört in der Regel nicht zu den angemessenen Aufwendungen einer Unterkunft. Sofern die leistungsberechtigte Person nicht zum unter Punkt 4. bezeichneten Personenkreis derjenigen gehört, für die eine Abweichung von den Angemessenheitskriterien möglich ist, kommt die Übernahme von Maklercourtages nicht in Betracht. Auch hier ist die leistungsberechtigte Person auf die Anmietung anderer angemessener und auf dem Wohnungsmarkt verfügbarer Wohnungen zu verweisen, bei denen eine Maklercourtage nicht fällig wird.

Vereinzelt wurden von Vermieterinnen oder Vermietern auch **Bürgschaften** des SHTr. dahingehend verlangt, für alle Ansprüche, die die Vermieterin oder der Vermieter gegenwärtig oder zukünftig gegen die Mieterin oder den Mieter erlangt, aufzukommen. Derartige Bürgschaften kommen grundsätzlich nicht in Betracht. Es ist nicht Aufgabe der Sozialhilfe, eine Vermieterin oder einen Vermieter vor möglichen, durch die Mieterin oder den Mieter verursachten Schäden an der Mietsache oder vor Mietausfällen zu bewahren. Soll von diesem Grundsatz in ganz besonders gelagerten Einzelfällen abgewichen werden, so ist die Zustimmung der Abteilungsleitung 50 1 einzuholen.

Soweit von einer Vormieterin oder einem Vormieter oder von einer Vermieterin oder einem Vermieter als Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrages die Übernahme von in der Wohnung befindlichen Einrichtungsgegenständen oder als "Abschlussprämie" die Zahlung einer **Abstandssumme** verlangt wird, so erfüllt die betreffende Wohnung ebenfalls nicht mehr den Tatbestand der Angemessenheit im Sinne von Punkt 4. der Verfügung. Leistungsberechtigte sind gehalten, eine andere, die Angemessenheitskriterien erfüllende Wohnung zu suchen.

## 8. Aufforderungen zur Senkung der Unterkunftskosten

Leistungsberechtigte, die erkennbar für einen längeren Zeitraum sozialhilfebedürftig sein werden und über Wohnraum verfügen, der nach den Regelungen

unter Punkt 4. für ihre Wohnbedürfnisse als unangemessen anzusehen ist, sind mit Vordruck-Nr. 50 30223 schriftlich aufzufordern, sich um angemessenen Wohnraum zu bemühen oder die Unterkunftskosten auf andere Weise, wie z. B. durch Untervermietung, zu senken.

Die derzeit gegebene Lage auf dem Wohnungsmarkt sowohl im frei finanzierten wie im Sozialen Wohnungsbau ist nicht derart angespannt, dass eine derartige Wohnungssuche keine Aussicht auf Erfolg hätte. Der leistungsberechtigten Person ist für die Suche nach angemessenem Wohnraum eine angemessene Frist einzuräumen. Diese Frist ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen. Durchschnittlich ist daher eine Frist von 6 Monaten zu setzen.

Während die Frist läuft, hat die leistungsberechtigte Person entweder eine angemessene Wohnung oder zumindest ausreichende Bemühungen um solchen Wohnraum nachzuweisen. An die Nachweise sind strenge Anforderungen zu stellen. Bewerbungen bei Wohnungsbauunternehmen und/oder bei der Abteilung 60 2 reichen nicht aus. Dauerhafte eigene Bemühungen über die gesamte eingeräumte Frist sind erforderlich. Sie ist aufzufordern, ihre Bemühungen jeden Monat nachzuweisen. Soweit auf Zeitungsannoncen verwiesen wird, sind nähere Angaben zur Wohnung, Name und Anschrift der Vermietung oder des Maklerbüros, Lage, Ausstattung, Mietpreis, evtl. Besichtigung, etc. der Wohnung und der Grund der Ablehnung einer Anmietung anzugeben. Bleiben diese Nachweise aus, so ist nach Fristablauf davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des § 29 Abs. 1 Satz 2 SGB XII nicht mehr vorliegen. Bei der Berechnung der zustehenden Leistung sind daher die Kosten der Unterkunft nur noch in Höhe des nach Punkt 4. festgestellten angemessenen Unterkunftskostenbetrages einzubeziehen. Dabei ist die leistungsberechtigte Person darauf hinzuweisen, dass ihre Pflicht zur Senkung der Unterkunftskosten durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise fortbesteht.

Da die Betriebskosten keiner solchen Angemessenheitsprüfung unterliegen und darüber hinaus mit einem Umzug in eine bezogen auf die Nettokaltmiete preisweitere Wohnung nicht zwangsläufig auch eine Verminderung der Betriebskosten verbunden ist, kann sich eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten auch nur auf die Nettokaltmiete erstrecken. Daher sind die Betriebskosten auch dann ungekürzt weiter als Bedarf zu berücksichtigen, wenn die Nettokaltmiete auf das angemessene Maß gekürzt wird.

In der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist der leistungsberechtigten Person bekanntzugeben, bis zu welcher Wohnungsgröße und welchem Mietzins ohne Nebenkosten eine Unterkunft für ihre Wohnbedürfnisse als angemessen angesehen wird. Gleichzeitig ist darauf zu verweisen, dass vorrangig Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau diesen Voraussetzungen genügen, zum Bezug einer solchen Wohnung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist und dieser bei der Abteilung 60 2 beantragt werden kann.

Daneben wird bei der Abteilung 60 2 jedoch auch die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle betrieben. Wohnungssuchende können sich daher dort um entsprechenden Wohnraum bemühen. Außerdem stehen im Dienstgebäude der Abteilung 60 2 und in den Bürgerbüros Aushänge freier Sozialwohnungen zur Verfügung. Auch im Internet werden unter [www.bochum.de](http://www.bochum.de) freistehende Sozialwohnungen durch die Abteilung 60 2 angeboten.

Die Stadt Bochum gewährt weiterhin Umzugsprämien an Mieterinnen oder Mieter, die eine unterbelegte, familiengerechte Sozialwohnung oder eine Behindertenwohnung freiziehen. Zu den Einzelheiten dieser Zuschüsse wird auf Anlage 3 zu T 29 verwiesen. Nach wie vor sind Anträge auf Bewilligung einer Umzugsprämie für Leistungsberechtigte vom Sozialamt entgegenzunehmen und an die Abteilung 60 2 weiterzuleiten. Werden die Umzugskosten in vollem Umfang durch eine Leistung nach § 29 Abs.1 Satz 7 SGB XII getragen, dann ist der Anspruch auf Umzugsprämie gemäß § 93 SGB XII auf die Stadt Bochum überzuleiten, da sie als zweckbestimmte, gleichartige Leistung zu

den Umzugs- kosten zu berücksichtigen ist. Umzugsprämien sind unter FKZ 930 zu einem entsprechenden Kassenzeichen zu vereinnahmen.

**Ausnahmen:**

Grundsätzlich sind von dieser Regelung keine speziellen Personengruppen ausgenommen. Bevor jedoch eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten erteilt wird, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen, ob auch ein Wohnungswechsel zumutbar ist. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit sind Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder sonstige wichtige Gründe zu berücksichtigen. Als solche wichtigen Gründe sind z. B. anzusehen:

- a) das Vorliegen einer derart gravierenden Erkrankung einer Person der Bedarfsgemeinschaft, dass ihr ein Umzug aus medizinischen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- b) das Bestehen einer Behinderung einer Person der Bedarfsgemeinschaft, deren Auswirkungen einen Umzug nicht zumutbar machen.
- c) das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI bei einer Person der Bedarfsgemeinschaft, die besondere Anforderungen an den Wohnraum stellt, die nur im bisherigen Wohnraum befriedigt werden können.
- d) das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI von einem Grad, der dem Pflegebedürftigen einen Umzug nicht mehr zumutbar erscheinen lässt.
- e) die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme nachbarschaftlicher Hilfe für Bedarfe von leistungsrechtlicher oder sozialer Bedeutung, die am bisherigen Wohnort auch geleistet wird.
- f) besondere Umstände von erheblicher Bedeutung, die die Beibehaltung bestehender sozialer Kontakte aus Kindergarten- oder Schulbesuch erforderlich machen.
- g) bevorstehender Eintritt in den Ruhestand, wenn absehbar ist, dass danach keine Leistungen gem. § SGB XII in Anspruch genommen werden müssen.  
In der Regel ist von einem bevorstehenden Eintritt in den Ruhestand auszugehen, wenn ein Zeitraum von einem Jahr bis zum Beginn einer Altersrente nicht überschritten wird.

Zur Feststellung bestehender Erkrankungen oder Behinderungen und ihrer Auswirkungen ist Amt 53 einzuschalten (Vordruck Nr. 50 30222); das Ausmaß von Pflegebedürftigkeit kann Pflegebedürftigkeitsgutachten der Pflegekasse entnommen werden. Die Feststellungen zu notwendiger und geleisteter Nachbarschaftshilfe oder anderen besonderen Umständen [soziale Indikation des Buchst. e)] trifft 50 32. Die anschließende Würdigung in Bezug auf die Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels obliegt der leistungsgewährenden Dienststelle.

Außerdem ist die Möglichkeit der Untervermietung zu prüfen. Wird von der Aufforderung zum Umzug abgesehen, so sind die hierfür maßgeblichen Gründe detailliert aktenkundig zu machen.

Weiterhin kann aus Kostengründen von der Aufforderung zum Umzug bzw. Durchführung eines Umzuges abgesehen werden, wenn die Differenz zwischen tatsächlich zu zahlender, bisher berücksichtigter Kaltmiete und angemessener Miete nach Punkt 4. bzw. Kaltmiete nach Umzug in keinem angemessenen Verhältnis zu den mit dem Umzug verbundenen Kosten (Umzug, Renovierung, etc.) steht.

Ohne nähere Prüfung ist von einem solchen Missverhältnis auszugehen, wenn die Mietpreisobergrenze um nicht mehr als 50,00 Euro oder um nicht mehr als 10 % überschritten wird. Im Übrigen sind Umzugs- und Renovierungskosten zu schätzen und einem Jahresbetrag der Mietpreisüberschreitung gegenüberzustellen. Sind die geschätzten Kosten höher ist ebenfalls von einem wirtschaftlichen Missverhältnis auszugehen und ein Umzug nicht zu verlangen. Bei dieser Prüfung ist auch die voraussichtliche weitere Dauer des Hilfebezuges zu berücksichtigen.

Wird eine in Einstandsgemeinschaft lebende Person inhaftiert, hat eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten an die im Haushalt verbleibenden leistungsberechtigten Personen nur dann zu erfolgen, wenn die Haftzeit einen erheblichen Zeitraum umfasst und der Wohnungswechsel bei Berücksichtigung der Kosten zweier Umzüge noch wirtschaftlich erscheint.

Entscheidungen über das Absehen von einem Umzug trifft bei Überschreitungen der Mietpreisobergrenze bis 50,00 Euro bzw. 10 % die zuständige Sachbearbeitung; in allen übrigen Fällen die Abteilungs- bzw. Sachgebietsleitungen. Ausnahmeentscheidungen und die sie tragenden Gründe sind umfassend in den Akten zu dokumentieren.

## **9. Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen, Mietminderungen**

Auch hier ist wieder zwischen Sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau zu unterscheiden. **Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau** für Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 nach dem II. WoBauG gefördert wurden, bedürfen des Nachweises einer Erhöhung der die Kostenmiete bildenden Faktoren. Entsprechenden Erhöhungsverlangen muss daher ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beigefügt sein. Sie werden ab dem 1. des auf den Zugang des Erhöhungsschreibens folgenden Monats wirksam, soweit diese Schreiben bis zum 15. eines Monats bei der Mieterin oder beim Mieter eingegangen ist.

Andernfalls wird die Mieterhöhung erst einen Monat später wirksam. Enthält der Mietvertrag eine sog. Gleitklausel, wonach eine Mieterhöhung bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen als vereinbart gilt, muss die Mieterin oder der Mieter in der Regel die Erhöhung rückwirkend, jedoch höchstens für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr, nachzahlen. Erhöhungsverlangen auf Grund einer Modernisierung müssen durch die Abteilung 60 2 genehmigt sein.

Mieterhöhungen für Wohnungen, die ab dem 01.01.2002 nach dem WoFG gefördert werden, richten sich nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. Sie sind jedoch nur bis zu der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete -als eine Art Kappungsgrenze- möglich.

Bei **freifinanzierten Wohnungen** richten sich Mieterhöhungsverlangen nach den Vorschriften des BGB. Danach kann die Vermieterin oder der Vermietereine Mieterhöhung nur verlangen, wenn eine Erhöhung durch vertragliche Vereinbarung nicht ausgeschlossen ist. Des Weiteren muss die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert sein. Dabei darf das Mieterhöhungsschreiben frühestens 12 Monate nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung bei der Mieterin

oder beim Mieter eingehen. Die Miete kann auf die **ortsübliche Vergleichsmiete** angehoben werden. Die Vermieterin oder der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen der Mieterin oder dem Mieter in Textform mitteilen und begründen. Textform bedeutet in Schriftform, aber ohne handschriftliche Unterschrift, also auch per Fax oder e-mail.

Zur **Begründung des Mieterhöhungsverlangens** hat die Vermieterin oder der Vermieter **vier Möglichkeiten**:

- a) Verweis auf die örtliche Vergleichsmiete im jeweils letzten Mietspiegel.  
Beruft sich eine Vermieterin oder ein Vermieter im Mieterhöhungsverlangen auf die Vergleichsmiete im Mietspiegel, ist zu beachten, dass die Wohnung der Mieterin oder des Mieters in die entsprechende Kategorie des Mietspiegels eingeordnet und die dort vorgesehene Mietpreisspanne richtig benannt ist. Außerdem darf der geforderte Mietzins die im Mietspiegel genannte Mietpreisspanne nicht überschreiten. Sollte eine Überschreitung vorliegen, so ist das Mieterhöhungsverlangen nur bis zu dem im Mietspiegel genannten Höchstbetrag wirksam und der geforderte Erhöhungsbetrag auf diesen zu reduzieren.
- b) Verweis auf die Mietdatenbank nach § 558e BGB (z. Z. nicht existent). Hierbei handelt es sich um eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird.
- c) begründetes Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
- d) Benennung von 3 Vergleichswohnungen.

Wird ein gültiger Bochumer Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anerkannt, muss die Vermieterin oder der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen die Vergleichsmiete daraus immer angeben. Dies gilt auch dann, wenn das Mieterhöhungsverlangen unter Angabe einer der Möglichkeiten b) bis d) bereits begründet ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der Mietspiegelwerte bis zur Mietwuchergrenze bei Mieterhöhungen nicht gestattet ist. Hier beschränkt sich ein berechtigtes Erhöhungsverlangen ausschließlich auf die Werte des Mietspiegels als ortsübliche Vergleichsmiete.

Als **Obergrenze eines Mieterhöhungsverlangens** gilt, dass innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren der Mietzins um nicht mehr als insgesamt 20 % angehoben werden darf (Kappungsgrenze). Auch wenn sich nach den gültigen Mietspiegelwerten eine erneute Mieterhöhung rechtfertigen ließe, kommt sie nicht in Betracht, wenn dadurch die 20 %-ige Kappungsgrenze innerhalb der 3 Jahre überschritten würde.

Hat die Vermieterin oder der Vermieter die Kappungsgrenze von 20 % ausgeschöpft, muss sie oder er bis zur nächsten Mieterhöhung drei Jahre warten. Wird die Kappungsgrenze zunächst nur teilweise ausgeschöpft, darf innerhalb der drei Jahre nur noch der Unterschiedsbetrag zu der 20 %-igen Kappungsgrenze geltend gemacht werden.

Haben die Mietvertragsparteien eine Teilinklusive miete vereinbart (d. h. die Nebenkosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist bei der Berechnung der 20 %-igen Kappungsgrenze die Teilinklusive miete zu Grunde zu legen. Einem berechtigten Erhöhungsverlangen kann eine Mieterin oder ein Mieter nicht wirksam entgegen treten. In diesen Fällen muss dem Mieterhöhungsbegehren zugestimmt werden. Die Mieterhöhung wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung wirksam. Bei Zugang im Januar wird eine berechnete Mieterhöhung somit ab dem 01. April wirksam.

Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete können nach dem BGB **Mieterhöhungen für Modernisierungsmaßnahmen** durchgesetzt werden. Hierbei ist jedoch genauestens zu prüfen, ob es sich tatsächlich um Modernisierungen und nicht um Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen kann die Miete um jährlich 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Voraussetzung ist, dass

die Mieterin oder der Mieter drei Monate vor dem Beginn der Maßnahmen schriftlich informiert wurde und sie oder er dieser Maßnahme zugestimmt hat oder zur Duldung der Maßnahme verpflichtet war.

Mieterhöhungsbegehren infolge Modernisierung werden mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung wirksam. Das Wirksamwerden verlängert sich um 6 Monate, wenn die Vermieterin oder der Vermieter der Mieterin oder dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung vorher nicht mitgeteilt oder sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10 % erhöht hat. Anstelle einer Mietpreisanhebung wegen Modernisierung kann die Vermieterin oder der Vermieter unter Anwendung der gleichen Fristen auf Grund des verbesserten Wohnwertes die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben [z. B.: Es wird eine Heizung eingebaut, so kann die Vermieterin oder der Vermieter den früher vorzunehmenden Abschlag vom Mietwert (s. S. 6 des Mietspiegels nunmehr unterlassen)].

Die Möglichkeit der Umlage gestiegener Kapitalkosten auf die Mieterin oder den Mieter besteht nicht. Demnach kann wegen erhöhter Darlehenszinsen keine Mieterhöhung verlangt werden.

Zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen ist der Vordruck-Nr. 50 30230 zu verwenden.

Vertraglich vereinbarte Mieten oder Mieterhöhungsverlangen können im Falle des **Verdachts einer Mietpreisüberhöhung** einer Prüfung durch die Abteilung 60 2 unterzogen werden. Bei Wohnungen des **Sozialen Wohnungsbaus** ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, zu Prüfungszwecken von ihrer Vermieterin oder ihrem Vermieter einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. eine Kopie der Förderzusage zu verlangen. Zur Weiterleitung der Unterlagen an die Abteilung 60 2 ist das Einverständnis der leistungsberechtigten Person durch Unterschrift einzuholen. Ergibt die Überprüfung eine Überschreitung der Kostenmiete bzw. der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete, so wird die Angelegenheit durch die Abteilung 60 2 mit der Vermieterin oder dem Vermieter geklärt. Ab Feststellung der Überschreitung ist dann nur noch die zulässige Miete bei der Hilfgewährung zu berücksichtigen.

Bei **freifinanziertem Wohnraum** ist von der leistungsberechtigten Person der Vordruck-Nr. 50 30231 ( "Antrag auf Überprüfung der Miete") auszufüllen und zu unterschreiben. Dem Antrag sind die notwendigen Unterlagen wie Mietvertrag oder Mieterhöhungserklärungen beizufügen. Der Antrag ist per Kurzmitteilung an die Abteilung 60 2 zuzuleiten.

Die Mieterin oder der Mieter hat die Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen. Der Antrag mit Unterlagen ist von hier der Abteilung 60 2 zuzuleiten. Ist eine leistungsberechtigte Person nicht bereit, die Miethöhe überprüfen zu lassen, so ist sie auf ihre Mitwirkungspflichten aus den §§ 60 ff. SGB I und unter Fristsetzung die Folgen fehlender Mitwirkung hinzuweisen. Wird die Weigerung aufrechterhalten, so ist als Kosten der Unterkunft nur noch der Mietanteil in die Berechnung einzubeziehen, der sich nach Abzug des vermuteten Überhöhungsbetrages ergibt.

Die Abteilung 60 2 teilt der Mieterin oder dem Mieter und dem Sozialamt das Ergebnis der Prüfung mit und leitet im Falle des Vorliegens einer Mietpreisüberhöhung ein Ordnungswidrigkeitsverfahren ein. Auch in diesen Fällen ist ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt nur noch die Miete ohne den Überhöhungsbetrag in die Berechnung der Leistung einzubeziehen.

Bei **Vorliegen von Mietpreisüberhöhungen** besteht ein Anspruch gegen die Vermieterin oder den Vermieter auf Auszahlung des Überhöhungsbetrages für die gesamte zurückliegende Zeit der Mietpreisüberhöhung. Wurde die Miete von der Mieterin oder

vom Mieter an die Vermieterin oder den Vermieter überwiesen, steht der Mieterin oder dem Mieter dieser Anspruch zu. Sie ist bis zur Höhe der Sozialhilfeleistungen auf die Stadt Bochum überzuleiten. Wurde die Miete direkt an die Vermieterin oder den Vermieter überwiesen, steht der Anspruch unmittelbar der Stadt Bochum zu. Er ist in beiden Fällen gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter geltend zu machen. Im Falle der Verweigerung ist der Vorgang der Rechtsstelle des Sozialamtes zur weiteren Bearbeitung zuzuleiten.

Eine Mieterin oder ein Mieter schuldet der Vermieterin oder dem Vermieter keine oder nur eine verringerte Miete (**Mietminderung**), wenn die Wohnung unter einem Mangel leidet, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert und derartige Mängel oder Schäden der Mietsache nicht von der Mieterin oder dem Mieter verschuldet worden sind (§ 536 BGB). Bereits ab Eintreten des Mangels ist während der gesamten Zeit des Vorliegens eines solchen Mangels die Miete Kraft Gesetzes gemindert; die Mieterin oder der Mieter muss sich nur darauf berufen und hat dann nur noch eine angemessen herabgesetzte Miete zu zahlen. Ausnahmen von dieser gesetzlichen Folge des Bestehens eines Mangels sind nur dann gegeben, wenn die Mieterin oder der Mieter bei Vertragsabschluss Kenntnis von dem Mangel hatte oder der Mangel bei Vertragsabschluss infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und die Vermieterin oder der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat. Allerdings trifft die Mieterin oder den Mieter die Pflicht, der Vermieterin oder dem Vermieter den Mangel anzuzeigen. Dies sollte schriftlich erfolgen und gleichzeitig zur Behebung des Mangels aufgefordert werden. Mietvertragsklauseln, die das Minderungsrecht aufheben oder erschweren, sind unwirksam.

Die Höhe der Mietminderung richtet sich grundsätzlich nach dem Umfang der Herabsetzung des vertragsgemäßen Gebrauchs und wird in aller Regel mit einem Prozentsatz berechnet. Ausgangsgröße ist dabei mindestens die Nettokaltmiete; ggf. zuzüglich der "kalten" Nebenkosten. Das Recht zur Mietminderung besteht grundsätzlich solange, wie der Mangel nicht beseitigt wurde. Hierbei ist allerdings der Umfang der Mietminderung zu beachten. Die Höhe der Mietminderung muss dem Ausmaß und dem Umfang des Mangels entsprechen. Der geminderte Betrag braucht nach Mängelbeseitigung nicht nachgezahlt zu werden. Wird die Miete nach einer Mängelanzeige nicht sofort gemindert, so kann für einen kurzen Zeitraum der Fortzahlung der ungeminderten Miete ein Anspruch auf Rückzahlung der Miete in Höhe der Minderungsbeträge gegeben sein. Beispiele für Mietminderungen:

– Heizungsausfall während der gesamten Heizperiode	100 %
– unbewohnbarer Zustand	100 %
– Wassereintrich unter Beeinträchtigung der Möbel und des Fußbodens	50 %
– Küche und Toilette unbenutzbar	50 %
– Gesundheitsgefahren durch asbesthaltige Nachtspeicheröfen	50 %
– Unbenutzbarkeit des Wohnzimmers	30 %
– Wasserschäden an Wohnzimmerdecke und Teilen der Wände	25 %
– grundsätzliche Wohnungsfeuchtigkeit	20 %
– schlechte Heizleistung	15 %
– fehlende Wohnungseingangstür	15 %
– Haus eingerüstet und mit Planen verhangen	15 %
– nicht benutzbarer Balkon	15 %
– teilweiser Ausfall der Warmwasserversorgung	10 %
– Entziehung der Nutzung von Waschküche u. Trockenraum	10 %
– Entziehung der Nutzung des Kellerraumes	10 %

Liegt ein Mangel der Mietsache vor, der eine Mietminderung rechtfertigt, so hat die Mieterin oder der Mieter aufgrund der eintretenden Rechtsfolge nur noch einen An-

spruch auf Berücksichtigung der geminderten Unterkunftskosten bei der Berechnung des Anspruchs auf HzL oder Grundsicherung. Erweist sich die Mietminderung im Nachhinein als ungerechtfertigt, ist die dann zur Zahlung fällige Differenz nachträglich zu bewilligen, soweit im Zeitpunkt der Entscheidung über die Unzulässigkeit der Mietminderung ein Leistungsanspruch besteht.

Soweit geltend gemachte oder gerechtfertigte Mietminderungen durch die leistungsberechtigte Person nicht oder verspätet mitgeteilt worden sind, waren die Verwaltungsakte über die Hilfestellung für den betreffenden zurückliegenden Zeitraum bzgl. des Mietminderungsbetrages rechtswidrig. Die Voraussetzungen der §§ 45/50 SGB X dürften vorliegen. Nach sachgerechter Ermessensausübung ist von der gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen.

#### **10. Mietnebenkosten (nicht Heizkosten, s. hierzu Anlage 5 zu T 29)**

Grundsätzlich sind Mietnebenkosten, die verbrauchsunabhängig von der Vermieterin oder vom Vermieter erhoben werden, in tatsächlicher Höhe den Kosten der Unterkunft zuzurechnen und bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

Im **Sozialen Wohnungsbau** ist für Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 nach dem II. WoBauG gefördert wurden, durch die II. Berechnungsverordnung vorgeschrieben, welche Mietnebenkosten bis zu welcher Höhe neben der reinen Nettomiete berechnungsfähig sind. Hierzu gelten die zur Berechnung der Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau unter Punkt 4. gegebenen Erläuterungen sinngemäß.

Nebenkosten für Wohnungen, die ab dem 01.01.2002 nach dem WoFG gefördert werden, sind nach den Regelungen der Betriebskostenverordnung abrechnungsfähig. Bei **frei finanzierten Wohnungen** ist zunächst danach zu unterscheiden, ob Nebenkosten pauschal oder nach Einzelabrechnung erhoben werden. Dies ist ggf. dem Mietvertrag zu entnehmen. Sind im Mietvertrag Pauschalen für die Nebenkosten vereinbart, sind diese unabhängig von den tatsächlichen Kosten zu zahlen. Anhebungen während eines laufenden Mietverhältnisses sind nur möglich, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist und der Grund der Anhebungen schriftlich erläutert wird.

Haben die Mietvertragsparteien eine Teilinklusion vereinbart (d. h. die Nebenkosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist eine Erhöhung wegen gestiegener Nebenkosten ausgeschlossen.

Wurden mietvertraglich Vorauszahlungen auf Nebenkosten vereinbart, so sind nur solche Nebenkosten berechnungsfähig, die klar im Mietvertrag bestimmt sind. Zusätzliche, im Mietvertrag nicht bezeichnete Nebenkosten braucht die Mieterin oder der Mieter nicht zu übernehmen; sie stellen daher keinen sozialhilferechtlichen Bedarf dar. Neu eingeführte Nebenkosten sind nur umlagefähig, wenn sie unabhängig vom Willen der Vermieterin oder des Vermieters erstmals neu entstehen.

Zahlt die leistungsberechtigte Person nach dem Mietvertrag auf die Nebenkosten Vorauszahlungen, so dürfen diese Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Insoweit kann wechselseitig ein Anspruch auf Erhöhung / Absenkung der Vorauszahlungen entstehen.

Die Vertragsparteien können den **Umlagemaßstab**, nach dem die Nebenkosten umgelegt werden, vertraglich frei vereinbaren. Wenn sie nichts vereinbart haben, sind die Nebenkosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Eine Ausnahme gilt für Nebenkosten, die verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden. Sie sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Über die **Vorauszahlungen** hat die Vermieterin oder der Vermieter **jährlich abzurechnen**. Die Abrechnung ist der Mieterin oder dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen (z. B. bei einem Abrechnungszeitraum vom 01.01.2003 bis 31.12.2003 ist bis zum 31.12.2004 abzurechnen). Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch die Vermieterin oder den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, dass sie oder er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (z. B. Vermieterin oder Vermieter hat zu spät abgerechnet, da der Grundsteuerbescheid erst kurz zuvor zugestellt wurde). Diese Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen der Vermieterin oder des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche der Mieterin oder des Mieters. Ist die 12-Monats-Frist abgelaufen, kann die Mieterin oder der Mieter die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, eine Abrechnung vorzulegen. Sollte sich daraus ein Guthaben zu Gunsten der Mieterin oder des Mieters ergeben, muss es von der Vermieterin oder vom Vermieter ausgezahlt werden. Weigert sie oder er sich eine Abrechnung zu erstellen, können die Nebenkostenvorauszahlungen für die lfd. Abrechnungsperiode zurückbehalten werden, um so Druck auf die Vermieterin oder den Vermieter auszuüben (s. analog anzuwendende Regelungen zur Mietminderung). Sollte während des Abrechnungszeitraumes die Mieterin oder der Mieter aus der Wohnung ausziehen, ist die Vermieterin oder der Vermieter nicht verpflichtet, vorzeitig eine Teilabrechnung über den Nutzungszeitraum zu erstellen.

Die **Abrechnung** hat schriftlich zu erfolgen und auch eine Person, die mit der Materie nicht näher vertraut ist, muss ohne Überforderung der normalerweise vorauszusetzenden Erkenntnisse erkennen können, welche Kosten zu zahlen sind. Die Abrechnung muss den entsprechenden Verteilungsschlüssel benennen und die zutreffenden Beträge anführen, aus denen sich der auf die Mieterin oder den Mieter entfallende Anteil ergibt. Grundsätzlich können geforderte Nachzahlungen verweigert werden, bis eine nachprüfbare Abrechnung erbracht ist.

Soweit in den pauschal oder nach Verbrauch zu zahlenden Nebenkosten auch Kosten für die Warmwasserbereitung enthalten sind, so sind diese bei der Sozialhilfegewährung unberücksichtigt zu lassen, da die Aufwendungen hierfür bereits in den Regelsätzen enthalten sind.

Eine berechtigte Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung gehört zu den laufenden Leistungen kosten der Unterkunft im Sinne von § 29 Abs. 1 SGB XII. Die Nachzahlung ist in diesem Fall von dem Sozialhilfeträger zu leisten, der zum Zeitpunkt des Entstehens der "Notlage" [im Regelfall der Zeitpunkt der Erstellung der Heizkostenabrechnung bzw. der Zahlungsaufforderung daraus (Fälligkeit)] örtlich zuständig ist. Dazu müssen allerdings auch die materiellen Voraussetzungen für eine Leistungsgewährung vorliegen (Sozialhilfebedürftigkeit). Somit sind auch Nachforderungen, die bei Bedürftigkeit fällig werden, sich aber ursächlich auf einen Zeitraum beziehen, in dem keine Bedürftigkeit bestand, zu übernehmen.

Ein Guthaben ist in dem Monat, in dem es der Mieterin oder dem Mieter zufließt, bedarfsmindernd bzw. als Einkommen zu berücksichtigen.

Zu den Mietnebenkosten gehören nicht Aufwendungen für die Nutzung eines Breitbandkabelanschlusses (s. Ausführungen unter Punkt 13.) oder einer Gemeinschaftsantenne.

## **11. Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturkosten; Schönheitsreparaturen**

Notwendige Reparaturen an der Wohnung im Sinne von **Instandhaltungsaufwendun-**

**gen** obliegen gemäß § 535 BGB grundsätzlich der Vermieterin oder dem Vermieter. Diese oder dieser ist verpflichtet, die Mietsache in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch erforderlichen Zustand zu erhalten. Nur in eng begrenzten Ausnahmefällen kann für eine der Vermieterin oder dem Vermieter obliegende Instandhaltungsmaßnahme Sozialhilfe in Betracht kommen. Dies ist der Fall, wenn zu einer weiteren Nutzung der Wohnung die Instandhaltungsmaßnahme unverzüglich ausgeführt werden muss und die Vermieterin oder der Vermieter trotz entsprechender Aufforderung und Fristsetzung seiner Pflicht nicht nachkommt. Hier kann die Instandsetzung durch den SHTr. veranlasst und finanziert werden. Ein entsprechender Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen ist gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter geltend zu machen. Kommt sie oder er der Zahlungspflicht nicht nach, ist die Angelegenheit der Rechtsstelle des Sozialamtes zuzuleiten.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass durch den bestehenden Mietvertrag im Einzelfall der Mieterin oder dem Mieter die Kostentragungspflicht für **Kleinreparaturen** bis zu einem bestimmten Höchstbetrag übertragen werden soll.

Derartige Klauseln sind nur unter folgenden Bedingungen wirksam:

- a) Die Klausel darf sich nur auf Teile der Mietsache beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff der Mieterin oder des Mieters ausgesetzt sind.
- b) Es dürfen nur Reparaturkosten übertragen werden, die im Einzelreparaturfall höchstens 50,00 EUR kosten.
- c) Es muss eine angemessene Jahreshöchstgrenze für solche Reparaturkosten zu Lasten der Mieterin oder des Mieters vereinbart sein.

Wird eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die gesamte Klausel unwirksam. Sozialhilferechtlich wird eine Jahreshöchstgrenze derartiger Kosten von 100,00 EUR als angemessen angesehen.

Einmalige Leistungen für danach der Mieterin oder dem Mieter obliegende Reparaturkosten kommen grundsätzlich nicht in Betracht. Übersteigen die Kosten den vorbezeichneten Höchstbetrag, so ist die Vermieterin oder der Vermieter für die Instandhaltung zuständig; liegen die Kosten darunter, so sind sie bereits mit den Regelsätzen abgegolten.

Mit dem Inhalt des Mietvertrages wird üblicherweise auch geregelt, dass die Mieterin oder der Mieter für die Durchführung der **Schönheitsreparaturen** (Streichen, Tapezieren, Lackieren) zuständig ist.

Hierbei ist zunächst die rechtliche Ausgangslage von Bedeutung. Nach § 535 BGB hat der Mieter grundsätzlich erst einmal nichts mit den Schönheitsreparaturen zu tun; dies ist Sache des Vermieters. Durch den Mietvertrag wird jedoch sehr häufig diese Zuständigkeit und Kostenlast auf den Mieter abgewälzt. Dies geschieht häufig durch vorformulierte Vertragsklauseln oder dem Mietvertrag beigefügte allgemeine Vertragsbedingungen. Im Einzelfall kommt es also auf die konkreten Regelungen bzw. diesem Vertrag beigefügten allgemeinen Vertragsbedingungen an.

Grundsätzlich gelten auch solche vertraglichen Regelungen, die den Mieter einseitig benachteiligen. Jedoch müssen diese Regelungen dem allgemeinen Verbraucherschutz gerecht werden. Danach sind Vertragsklauseln, die inhaltlich unklar sind oder einen Vertragspartner unangemessen benachteiligen, unwirksam. Ist eine solche Klausel als unwirksam festgestellt, dann gilt an ihrer Stelle wieder das allgemeine Recht. Für die Schönheitsreparaturen bedeutet dies, dass die sie wieder unter die allgemeine Instandhaltungspflicht der Vermieterin oder des Vermieters fallen. Der Mieter hat keine Verpflichtung, eine andere Klausel zu akzeptieren.

Folgende Klauseln sind zwischenzeitlich vom BGH für nichtig erklärt worden:

- *“Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.”*  
Ist diese Klausel im Mietvertrag enthalten, führt die Nichtigkeit dazu, dass die gesamte Renovierungspflicht nichtig ist, also wieder den Vermieter trifft.  
Es muss sich aber um diese Klausel im genauen Wortlaut handeln. Da seit einigen Jahren abgewandelte Klauseln in Verwendung sind, für die der BGH die Nichtigkeit noch nicht festgestellt hat, ist die Wirkung nicht übertragbar.

- *Starre Renovierungsfristen sind unwirksam:*  
Vertragliche Vereinbarungen, die vom Mieter “zu viel” verlangen, sind nicht wirksam. So sind Formulierungen unwirksam, die dem Mieter starre Fristen zur Renovierung vorschreiben. Eine solche vertragliche Regelung würde dazu führen, dass der Mieter ausschließlich wegen Ablaufs einer Frist unabhängig vom konkreten Zustand der Wohnung renovieren müsste. Dies ist unzulässig, da eine Renovierungspflicht immer voraussetzt, dass tatsächlich ein Renovierungsbedarf besteht.

Von der Unwirksamkeit werden also alle Klauseln erfasst, in denen dem Mieter Renovierungspflichten auferlegt werden, die durch Zeitablauf ausgelöst werden, und dem Vertrag nicht zu entnehmen ist, dass diese überschritten werden dürfen. Nachfolgende Klauseln wurden bereits ausdrücklich als unwirksam festgestellt:

- *“Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ....in den Mieträumen wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge, fachgerecht auszuführen....”*  
(BGH, Urteil v. 23. 07. 04, VIII ZR 361/03)
- *“Schönheitsreparaturen werden in folgenden Zeitabschänden fällig:*  
a) *in Küchen alle 3 Jahre,*  
b) *in Wohn- und Schlafräumen alle 5 Jahre,*  
c) *in sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.”*  
(BGH, Urteil v. 05. 04. 06, VIII ZR 178/05)
- *“Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 - 5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre).”*  
(BGH, Urteil v. 05. 04. 06, VIII ZR 106/05)
- *Abgeltungs- oder Quotenklauseln zur Renovierungskosten sind unwirksam, wenn sie auf einer starren Berechnungsgrundlage beruhen*  
Klauseln, nach denen der Vermieter auf der Basis eines Kostenvoranschlags eine anteilige Erstattung von Renovierungskosten fordern darf, obwohl beim Auszug des Mieters die üblichen Schönheitsreparaturen noch nicht fällig waren (nach Abnutzungsgrad noch nicht erforderlich), sind grundsätzlich wirksam. Jedoch besteht Unwirksamkeit, wenn die Berechnung des Erstattungsanspruchs auf den o. g. starren Fristen und nicht auf den Gegebenheiten des Einzelfalles beruht.

Gleiches betrifft eine mietvertraglich vereinbarte Renovierung der Wohnung bei Auszug (Auszugsrenovierung), die ohne Rücksicht auf die tatsächliche Renovierungsbedürftigkeit verlangt wird

Renovierungskosten gehören grundsätzlich nicht zu den Umzugskosten. Sie sind in die Bemessung der Regelsätze eingeflossen und daher mit diesen abgegolten (sofern diese mietvertragliche Verpflichtung wegen unwirksamer Fristenregelungen im Mietvertrag nicht nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB durch die Vermieterin oder

den Vermieter zu erbringen sind), so dass eine einmalige Leistung für diesen Bedarf grundsätzlich nicht möglich ist.

Von dieser Regelung ausgenommen sind bei notwendigen Umzügen allerdings Aufwendungen für die Erstherrichtung der neuen Unterkunft oder für die Herstellung der Bezugsfertigkeit der neuen Unterkunft, soweit diese - mit Zustimmung des Sozialhilfeträgers - mietvertraglich übernommen worden sind und soweit sie nicht zur Erstaussstattung für die neue Wohnung zählen.

Wie Umzüge sind auch notwendige Renovierungen (Schönheitsreparaturen), wenn sie denn zu den mietvertraglich übernommenen Pflichten gehören, grundsätzlich in Eigenleistung/Selbsthilfe auszuführen. Derartige Tätigkeiten sind auch von ungeübten Personen ohne besondere fachliche Qualifikation zu erwarten, so dass im Regelfall bei notwendigen Einzugsrenovierungen nur Materialkosten entstehen. Liegen die obigen Voraussetzungen für die Gewährung einer Beihilfe zur Einzugsrenovierung vor, werden die zu gewährenden Beihilfen pauschaliert bemessen. Das Nähere dazu wird in Anlage 3 zu T 29 geregelt.

## **12. Breitbandkabelanschluss**

Bei den Aufwendungen für einen Breitbandkabelanschluss (= Kosten die durch den Kabelanschluss und durch die Kabelnutzung entstehen) handelt es sich um Betriebskosten i. S. der Betriebskostenverordnung.

Demnach sind diese Aufwendungen grundsätzlich als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Dies gilt jedoch nur, soweit ein Mieter durch den Mietvertrag zur Tragung dieser Kosten verpflichtet ist bzw. sich der Mieter mit Abschluss des Mietvertrages auch an den zwischen Vermieter und Kabelanbieter bestehenden Kabelvertrag gebunden hat bzw. bindet **und** der Fernsehempfang nicht bereits anderweitig technisch gewährleistet ist (z. B. durch Gemeinschaftsantenne).

Ist der Fernsehempfang durch eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet, so stellen diese Aufwendungen die zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft dar. Zusätzliche Kosten für einen Breitbandkabelanschluss sind in diesem Fall nicht anzuerkennen.

In Zweifelsfällen ist eine entsprechende Bescheinigung des Vermieters zu fordern und zur Akte zu nehmen.

## **13. Verteilung der Unterkunftskosten, Mietanteile**

Da nach dem geltenden Sozialhilferecht grundsätzlich jede Person, auch alle zu einer Einstandsgemeinschaft nach § 19 Abs. 1 oder 2 SGB XII zählenden Personen, einen eigenen Sozialhilfeanspruch haben, sind die Kosten der Unterkunft inkl. Nebenkosten sowie die Heizkosten für eine entsprechende Bedarfsberechnung auf die einzelnen Personen aufzuteilen.

Nach der herrschenden Rechtsprechung hat dies grundsätzlich immer nach Kopfanteilen zu erfolgen. Auf eine tatsächliche alleinige Nutzung bestimmter Räume durch Haushaltsangehörige kommt es insoweit nicht an.

In die Verteilung sind grundsätzlich alle Haushaltsangehörigen unabhängig von ihrer Einkommens- und Vermögenssituation einzubeziehen. Ausnahmen sind nicht ersichtlich. Einem Haushalt zugehörig sind auch Grundwehr- oder Ersatzdienstleistende, solange die persönliche Habe sich im Haushalt befindet und außerhalb des Dienstes in den Haushalt zurückgekehrt wird (auch wenn nur unregelmäßig an den Wochenenden). Diese Personen können jedoch einen Anspruch auf Wohngeld für ihren Mietanteil besitzen; sie sind an die Wohngeldstellen zu verweisen.

Befindet sich eine zum Haushalt gehörende Person in Untersuchungs- oder Strafhaft bzw. im Maßregelvollzug, so ist sie nicht mehr als dem Haushalt angehörig zu betrachten. Die anfallenden Unterkunfts-, Betriebs- und Heizkosten sind auf die verbleibenden Köpfe zu verteilen.

#### **14. Abweichende Entscheidungen**

Die Regelungen dieser Verfügung sind für alle Fälle verbindlich. Nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen, in denen das Ergebnis dieser Regelungen grob unbillig wäre, sind abweichende Entscheidungen möglich (z. B. erhebliche Unterschreitung der Mietpreisobergrenze bei Überschreiten der Wohnflächengrenze). Die Gründe hierfür sind in den Akten ausführlich zu dokumentieren. Abweichende Entscheidungen sind von den Bezirks-verwaltungsstellen- bzw. Abteilungsleitungen zu treffen.