



STADT BOCHUM

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Verfügungssammlung; Version: SGB XII

Änderungshistorie

Aktualisierung vom: 15.11.2019

- ▶ T 35.7:
 - Klarstellung, dass Wohnungen, die von den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Bochum vorgeschlagen wurden grundsätzlich als angemessen gelten.
- ▶ T 35.8:
 - Änderung des Faktors, um den nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen die Miete jährlich erhöht werden kann von 11% auf nunmehr 8%.
 - Anpassung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungsverlangen von zuvor 20% auf nunmehr 15% aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung vom 07.05.2019
- ▶ T 35.9:
 - Korrektur eines fehlerhaften Verweises auf § 35 Abs. 1 SGB XII auf die richtige Vorschrift § 35 Abs. 2 SGB XII.
- ▶ Anhang 4:
 - Neue Fassung für die Heizperiode 2019-2020
- ▶ Anhang 5:
 - Einarbeitung der neuen Nichtprüfungswerte 2019

Aktualisierung vom: 13.03.2019

- ▶ Anhang 1
 - Aufnahme eines Hinweises zur Fortschreibung des schlüssigen Konzepts
- ▶ Anhang 2
 - Ausführung der Fortschreibung des schlüssigen Konzepts

Aktualisierung vom: 17.10.2018

- ▶ Anhang 5:
 - Einarbeitung der neuen Nichtprüfungswerte 2018

Aktualisierung vom: 21.09.2018

- ▶ T 35.7:
 - Entfernung eines unklaren Hinweises in Bezug auf die maximale Höhe für Mietkautionen (max. zwei Netto-Kaltmieten)
 - Klarstellung zum Umgang mit Kauttionen bei Inklusivmieten
- ▶ T 42a:
 - Aktualisierung der Beispiele
 - Änderung der Rechtsauffassung bei Heizkosten für Leistungsberechtigte in Wohnungen
- ▶ Anhang 4:
 - Berücksichtigung der Verfügung für die neue Heizperiode 2018/2019

Aktualisierung vom: 30.04.2018

- ▶ T 35.0:
 - Redaktionelle Anpassungen (V 22.3, V 22.9, Anhang 2)
 - Umbenennung des Anhangs 5 in „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“

- Ersatz des bisherigen Anhangs 8 durch die Gebrauchsanleitung Heizkosten
- ▶ T 35.2:
 - Klarstellung, dass keine „Zustimmung zum Umzug“ erfolgen muss, sondern lediglich eine Zusicherung über die neuen Unterkunftskosten erteilt werden kann
 - Ergänzung von Bescheidzusätzen bei nicht voller Bedarfsübernahme nach Umzug ohne Umzugsgrund in teurere Wohnung
 - Hinweise zum Wegfall des „Besitzstandsschutzes“
 - Klarstellende Regelung zur Kostenübernahme bei „Fernumzügen“
 - Erhöhung der möglichen Kosten für die Beköstigung pro mithelfender Person auf 25,00 Euro
 - Aufnahme von Bestimmungen zu den Kosten für Nachsendeaufträge und Telefonanschlüsse
- ▶ T 35.3:
 - Anpassung an das neue schlüssige Konzept
 - Abschaffung der 2-stufigen Angemessenheitsprüfung; nur noch bruttokalt
 - neue Regelungen zu höherem Wohnraumbedarf bei temporären Einstandsgemeinschaften
 - Hinweis: mit WBS angemietete Wohnungen sind grundsätzlich angemessen
 - Aufnahme eines Prüfungsschritts, ob geforderte BK-Abschläge plausibel sind
 - neuer Punkt bei Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter
 - neuer Punkt bei Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter
 - neue Toleranzgrenzen für Umzugsaufforderungen
 - Aufnahme eines Bestandsschutzes bei Aufwendungsensenkungsverfahren
 - Aktualisierung der Werte zur Aufteilung einer Inklusivmiete
 - Aufnahme der Änderung bei der Zuständigkeit für Wegzüge
 - Hinweis auf Kostenübernahme bei „Fernumzügen“ im Rahmen der Beratung
- ▶ T 35.4:
 - Anpassung an das neue schlüssige Konzept
 - Hinweis bzgl. Betriebskostenabrechnungen in nicht mehr bewohnten Wohnungen
 - Hinweis auf Regelungen zum Besitzstandsschutz
 - Aufnahme der Regelung bei Jahresabrechnungen während der Zeit der Begrenzung auf die Kosten der bisherigen Wohnung
 - Neue Regelung bei Jahresabrechnungen bei Begrenzung auf die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung
- ▶ T 35.6:
 - Redaktionelle Änderungen
 - Anpassung an das neue schlüssige Konzept
- ▶ T 35.7
 - Redaktionelle Anpassungen
 - Anpassung an das neue schlüssige Konzept
 - Aufnahme der neuen Rechtslage bei Beauftragung von Maklern
 - Klarstellung, dass auch bei der Summe der fälligen Genossenschaftsanteile eine abweichende Entscheidung getroffen werden kann
- ▶ T 35.8:
 - Anpassung an geänderte Strukturen bei der Stadtverwaltung
 - Berücksichtigung einer Bagatellgrenze bei der Ankündigungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen
 - Aktualisierung der Obergrenze für Mieterhöhungen nach Schönheitsreparaturen im sozialen Wohnungsbau (8,50 Euro)

- ▶ T 35.9:
 - Hinweis auf Fristbemessung bei Aufwendungssenkungsverfahren
 - Berücksichtigung der geänderten Strukturen bei der Stadtverwaltung
 - Anpassung an das neue schlüssige Konzept
 - Änderung bei den Beträgen der Unwirtschaftlichkeitstoleranz
- ▶ T 35.10:
 - Klarstellung, dass Rechnungslegung durch den Mieterverein per Sammelrechnung erfolgt
 - Anpassung an geänderte Strukturen im Amt für Soziales
- ▶ T 36.1:
 - Streichung des Verweises auf Kindererziehungsleistungen
 - Klarstellung, dass Ablehnung Unterstützung i.d.R. nur im Wiederholungsfall möglich ist
 - Hinweis auf Wichtigkeit der korrekten Zuordnung von Rückständen
 - Telefonische Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken möglich
- ▶ Anhang 1:
 - neu erstelltes schlüssiges Konzept
- ▶ Anhang 2:
 - Umsetzung des neuen schlüssigen Konzepts
 - Übersicht über Richtwerte für Haushalte bis 5 Personen und Orientierungswerte für Haushalte von 6 – 8 Personen
 - Regelungen zum Bestandsschutz für bereits bewohnte Wohnungen
 - neue Werte für Unwirtschaftlichkeitstoleranz
- ▶ Anhang 5:
 - Umbenennung in „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“
- ▶ Anhang 8:
 - Ersatz des bisherigen Anhangs 8 durch „Gebrauchsanleitung Heizkosten“
 - Klarstellung in Hinblick auf die Saldierung verschiedener Kostenarten

Aktualisierung vom: 20.11.2017

- ▶ T 42a:
 - Auslegungserläuterungen durch die Bezirksregierung Arnsberg als Aufsichtsbehörde bei der Durchführung des 4. Kapitels SGB XII

Aktualisierung vom: 05.10.2017

- ▶ T 35.0:
 - Aufnahme der Vfg. T 35.10 und T 42a in die Präambel
- ▶ T 35.4:
 - Hinweis auf die verbindliche Verwendung der “Checkliste zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung”
- ▶ T 35.10:
 - Einarbeitung der neuen Verfügung zur Übernahme von Beratungskosten für den Mieterverein
- ▶ T 42a:
 - Einarbeitung der neuen Verfügung zu BfUH im 4. Kapitel SGB XII
- ▶ Anhang 4
 - Neue Fassung für die Heizperiode 2017-2018

Aktualisierung vom: 11.11.2016

- ▶ Anhang 5:
 - Einarbeitung der neuen Nichtprüfungswerte

Aktualisierung vom: 06.10.2016

- ▶ Anhang 2: • Einarbeitung des aktuellen Betriebskostenspiegels NRW
- ▶ Anhang 4: • Neue Fassung für die Heizperiode 2016-2017
- ▶ Anhang 5: • Ersetzt durch neuen Anhang (Aussetzung des Heizkostenmoratoriums)

T 35.0 Bedarfe für Unterkunft und Heizung “Präambel”

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Redaktionelle Anpassungen (V 22.3, V 22.9, Anhang 2)
- Umbenennung des Anhangs 5 in „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“
- Ersatz des bisherigen Anhangs 8 durch die Gebrauchsanleitung Heizkosten

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. Geltungsbereich

Alle Regelungen der in diesem Buch zusammengefassten Verfügungen (**T 35.0** bis **T 42a**) gelten **innerhalb des Rechtskreises SGB XII / AsylbLG** für jegliche Art von Wohnraum in Bochum, unabhängig davon, ob es sich dabei um angemietete Wohnungen, zugewiesenen Wohnraum oder selbst genutztes Wohneigentum handelt - soweit nicht im Einzelfall ausdrücklich Abweichendes geregelt wird. Die Regelungen zum Einsatz von Vermögen bleiben unberührt.

Für den Rechtskreis SGB II findet die Verfügungslage zu § 22 SGB II (V 22.0 bis V 22.11) Anwendung, welche in ihren Kernpunkten, vor allem den Angemessenheits- und Toleranzgrenzen, zur vorliegenden Verfügungslage inhaltsgleich ist, jedoch daneben den Besonderheiten jener gesetzlichen Grundlagen Rechnung trägt.

2. Abweichende Entscheidungen

Die Regelungen der in diesem Buch zusammengefassten Verfügungen sind für alle Fälle verbindlich. Nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen, in denen das Ergebnis grob unbillig wäre, sind abweichende Entscheidungen möglich. Die Gründe hierfür sind in den Akten ausführlich zu dokumentieren. Abweichende Entscheidungen sind von den der Abteilungsleitung zu treffen.

3. Allgemeines

Die in diesem Buch zusammengefassten Verfügungen sind nach Möglichkeit in genderneutraler Sprache abgefasst (z. B. “die Mietpartei” statt “der Mieter”). Wo dies nicht möglich oder nicht sinnvoll praktikabel erscheint, wird stets um der besseren Lesbarkeit Willen nur ein Geschlecht genannt; es gilt dann aber regelmäßig, dass beide Geschlechter in gleicher Weise gemeint sind.

4. Gliederung

| | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <u>T 35.1</u> | Zuständigkeit bei Umzügen |
| <u>T 35.2</u> | Wohnungswechsel |
| <u>T 35.3</u> | Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung |
| <u>T 35.4</u> | Betriebskosten und Breitbandkabelanschluss |
| <u>T 35.5</u> | Instandhaltung, Reparatur und Renovierung |
| <u>T 35.6</u> | Besonderheiten bei selbst genutztem Wohneigentum |
| <u>T 35.7</u> | Wohnungsbeschaffungskosten |
| <u>T 35.8</u> | Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen und Mietminderungen |
| <u>T 35.9</u> | Aufforderung zur Aufwendungssenkung |
| <u>T 35.10</u> | Übernahme von Beratungskosten für den Mieterverein |

Weitere Informationen:

| | |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| <u>Anhang 1</u> | Schlüssiges Konzept der Stadt Bochum |
| <u>Anhang 2</u> | Ausführung des schlüssigen Konzeptes |
| <u>Anhang 3</u> | Renovierungskosten |
| <u>Anhang 4</u> | Leistungen zur Beschaffung von Kohlen und Heizöl |
| <u>Anhang 5</u> | Nichtprüfungsgrenze Heizkosten |
| <u>Anhang 6</u> | Warmwasserversorgung |
| <u>Anhang 7</u> | Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage |
| <u>Anhang 8</u> | Gebrauchsanleitung Heizkosten |
| <u>Anhang 9</u> | Stadtwerke-Vereinbarung |

5. In-Kraft-Treten

Alle in diesem Buch zusammengefassten Verfügungen sind mit Wirkung vom **17.03.2014** in Kraft getreten.

Wurden bzw. werden einzelne der in diesem Buch zusammengefassten Verfügungen zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben, verändert oder neu aufgenommen, erhalten sie sodann jeweils eine eigene Regelung zum In-Kraft-Treten, welche dann dieser Verfügung vorgeht.

Diese Verfügung, welche ausschließlich redaktionelle Anpassungen enthält, tritt zum **01.05.2018** in Kraft.

Gezeichnet
Korte

T 35.1 **Kosten der Unterkunft** **“Zuständigkeit bei Umzügen”**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:
 (keine)

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen **des Amtes für Soziales und Wohnen und der Bezirksverwaltungsstellen**

Zuständigkeit bei Umzügen

1. Umzug nach außerhalb des Stadtgebietes von Bochum (Wegzug)

Bei einem beabsichtigten Umzug leistungsberechtigter Personen 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 Sozialhilfeträger (SHTr.) das Vorliegen der Umzugsnotwendigkeit i. S. v. Verfügung **T 35.2** zu prüfen und das Ergebnis dem aufnehmenden SHTr. mitzuteilen. Liegt eine Umzugsnotwendigkeit vor, so hat die Prüfung der Angemessenheit des neuen Wohnraums 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. Vielmehr ist die Zusammenarbeit beider SHTr. in diesen Fällen obligatorisch.

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* SHTr. für alle Leistungen örtlich zuständig, in dessen Bereich der Bedarf auftritt. Dies ist bei einem Umzug für die Mietzahlung sowie eine erforderliche Einzugsrenovierung der aufnehmende SHTr., dagegen für eine mietvertraglich rechtswirksam auferlegte Auszugsrenovierung der abgebende SHTr. (s. Verfügung **T 35.5**).

2. Umzug von außerhalb des Stadtgebietes nach Bochum (Zuzug)

Bei leistungsberechtigten Personen, 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 haben leistungsberechtigte Personen zunächst bei dem am Wegzugsort zuständigen SHTr. die Notwendigkeit ihres Umzuges prüfen zu lassen, bevor sie hier am Zuzugsort um Zustimmung zu den neuen Kosten der Unterkunft ersuchen.

3. **Umzug innerhalb des Stadtgebietes von Bochum**

In Fällen, bei denen bereits vor der Durchführung des Umzugs laufende Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII oder dem AsylbLG gewährt werden (laufende Fälle), ist die "abgebende" Dienststelle für die Gewährung aller mit dem Umzug verbundenen Hilfeleistungen zuständig.

In den Fällen, bei denen ein Bedarf an Leistungen erst mit Durchführung des Umzugs eintritt - egal ob ab dann laufend (Neufall) oder nur anlässlich des Umzugs (einmaliger Bedarf) - ist für alle mit der Durchführung des Umzugs verbundenen Hilfen die "aufnehmende" Dienststelle zuständig, in deren Bereich die neue Wohnung liegt.

gez. Bogucki

T 35.2 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung "Wohnungswechsel"**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Klarstellung, dass keine „Zustimmung zum Umzug“ erfolgen muss, sondern lediglich eine Zusicherung über die neuen Unterkunftskosten erteilt werden kann
- Ergänzung von Bescheidzusätzen bei nicht voller Bedarfsübernahme nach Umzug ohne Umzugsgrund in teurere Wohnung
- Hinweise zum Wegfall des „Besitzstandschatzes“
- Klarstellende Regelung zur Kostenübernahme bei „Fernumzügen“
- Erhöhung der möglichen Kosten für die Beköstigung pro mithelfender Person auf 25,00 Euro
- Aufnahme von Bestimmungen zu den Kosten für Nachsendeaufträge und Telefonanschlüsse

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. Wohnungswechsel

Im Falle eines Wohnungswechsels innerhalb des Stadtgebietes von Bochum ist die Erforderlichkeit des Umzuges mit Blick auf § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII zu prüfen.

Ein **Umzug ist erforderlich, wenn** ein plausibler, nachvollziehbarer und verständiger Grund vorliegt, von dem sich auch eine Person, die keine Sozialleistungen erhält und diesen Umzug ohne Unterstützung durch öffentliche Leistungen durchführen müsste, leiten ließe. Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen bei

- a) **berechtigter Kündigung** durch den Vermieter bzw. Zwangsäumung durch die Gerichtsvollziehung - unabhängig von einem möglichen "Verschulden" (angemessene Fristen zur Neuwohnungssuche beachten!),

oder

- b) **Vergrößerung der Haushalts- / Einstandsgemeinschaft** i. S. d. § 19 Abs. 1 oder 2 SGB XII, die nachweislich anderen Wohnraum erfordert,

oder

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

- c) **Überbelegung** der bisherigen Wohnung, wobei von den nachstehenden Regelungen auszugehen ist:

- | | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 bis 2 Personen | = es liegt i. d. R. <u>keine</u> Überbelegung vor, |
| 3 Personen | = bei weniger als 65 m ² <u>und</u> nur bis zu 2 1/2-Räumen muss von einer Überbelegung ausgegangen werden, |
| 4 Personen | = bei mehr als 25 m ² unter der Wohnbedarfsgrenze nach <u>T 35.3</u> , Punkt 1.1.1, muss von Überbelegung ausgegangen werden, |
| mehr als 4 Personen | = Entscheidung nach den Umständen des Einzelfalls, |

oder

- d) Vorliegen **baulicher Mängel**, die in die Verantwortung des Vermieters fallen,

oder

Dies gilt, soweit der Vermieter keine Abhilfe schafft, obwohl die Mietpartei hierzu **alle notwendigen und zumutbaren Schritte** einleitet, und die Wohnung als unbewohnbar anzusehen ist. In solchen Fällen ist die Unbewohnbarkeit durch die Baubehörde und / oder das Gesundheitsamt zu bestätigen.

- e) **Trennung von Partnern** der Einstandsgemeinschaft i. S. d. § 19 Abs. 1 oder 2 SGB XII, wenn auch eine räumliche Trennung herbeigeführt werden soll,

oder

Ist die bisherige Wohnung auch ohne jene Person angemessen, so ist die leistungsberechtigte Person vorrangig darauf zu verweisen, die alleinige Nutzung dieser Wohnung anzustreben (ggf. mit anwaltlicher und / oder gerichtlicher Hilfe). Dies gilt nicht, falls das infolge besonderer Umstände unzumutbar ist, z. B. wenn mit gewalttätigen Übergriffen jener Person bei einem Verbleib in der bisherigen Wohnung zu rechnen ist und dieser Bedrohung durch Umzug abgeholfen werden kann.

- f) **Pflegebedürftigkeit oder Behinderung**,

oder

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**,

oder

- h) **Auszug aus einer unangemessenen Unterkunft**, falls nicht der unangemessene Teil gemäß T 35.9 dauerhaft berücksichtigt wird ("Toleranzgrenze"),

oder

- i) **Auszug aus einem Übergangsheim** als Aussiedler, anerkannte Asylberechtigte oder andere ausländische Personen mit Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis,

oder

- j) **Vorliegen vergleichbar schwerwiegender Umstände.**

Bei Zuzügen von außerhalb Bochums liegt die Verpflichtung zur Prüfung einer Umzugsnotwendigkeit beim abgebenden Leistungsträger (vgl. Verfügung T 35.1). Eine dort getroffene Entscheidung ist i. d. R. bindend. Wurde der Umzugsgrund unzutreffend bejaht und daraufhin Umzugsbeihilfe gewährt, so ist das Bestehen von Schadenersatzansprüchen zu prüfen; ggf. sind diese geltend zu machen.

2. Umzugsnotwendigkeit

Auch bei Vorliegen einer derartigen Umzugsnotwendigkeit ist die leistungsberechtigte Person jedoch gehalten, ihren Wohnbedarf mit einer angemessenen Unterkunft zu befriedigen und **vor der Anmietung beim zuständigen Leistungsträger die Zusicherung zur Berücksichtigung der zukünftigen Aufwendungen der neuen Unterkunft einzuholen** (§ 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII). Davon ist erst auszugehen, wenn die konkrete Möglichkeit einer Angemessenheitsprüfung besteht. Erfolgt keine Unterrichtung des Leistungsträgers mit allen für eine Angemessenheitsprüfung notwendigen Fakten vor Abschluss des Mietvertrages, hat die leistungsberechtigte Person jedenfalls nur einen Anspruch in Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten.

Ist ein Umzug notwendig und der neue Wohnraum angemessen (vgl. T 35.3), so ist der Anmietung zuzustimmen und auf Verlangen eine Zusicherung zu den Kosten zu erteilen.

Soll eine unangemessene Unterkunft angemietet werden, ist die leistungsberechtigte Person zur Darlegung / Glaubhaftmachung verpflichtet, dass der **Umzug unaufschiebbar** und nur die unangemessene Wohnung verfügbar ist. 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 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und dem Leistungsträger das Ergebnis ihrer Bemühungen nachvollziehbar zu dokumentieren. Kann der vorstehend genannte Nachweis geführt werden, sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen.

Aber auch dann, wenn also wegen der besonderen Umstände im Einzelfall der Anmietung einer unangemessenen Unterkunft zugestimmt werden musste, ist anschließend die Durchführung des **Kostensenkungsverfahrens** unter Berücksichtigung der **Wirtschaftlichkeitserwägungen** gemäß **T 35.9** zu prüfen ("Toleranzgrenze").

Wird eine die Bedürfnisse des Gesamthaushalts nicht befriedigende, weil von der Anzahl der Räume oder der Wohnungsgröße her **zu kleine Wohnung angemietet** (s. o. Buchstabe c), so ist diese Wohnung sozialleistungsrechtlich unangemessen **und es ist keine Zusicherung zu erteilen**. Dies gilt auch, wenn die ermittelte Mietpreisobergrenze eingehalten wird. In diesen Fällen muss akut mit einem alsbaldigen weiteren Wohnungswechsel gerechnet werden, der unangemessene zusätzliche Umzugskosten nach sich ziehen wird.

Liegt **bei einem Wohnungswechsel innerhalb Bochums keine Umzugsnotwendigkeit** vor und wird trotzdem eine neue Unterkunft angemietet, so ist diese neue Unterkunft stets dann **unangemessen, wenn die dort entstehenden laufenden Kosten höher sind** als die der früheren Wohnung. **Es ist keine Zusicherung über die neuen Unterkunfts-kosten zu erteilen**. Die **Kosten der bisherigen Wohnung (Summe aus Grundmiete und beiden Abschlägen = Bruttowarmmiete)** stellen dann die individuelle Angemessenheitsgrenze dar. In der neuen Wohnung wird **dieselbe Summe aus Grundmiete und beiden Abschlägen (= Bruttowarmmiete)** berücksichtigt wie in der alten.

Ist 1 oder sind 2 der 3 Teilbeträge in der neuen Wohnung niedriger, kann also die Differenz an anderer Stelle dazu kommen, sodass am Ende in der Summe wieder "neu = alt" da steht.

Es gilt:

- a) Sind 2 der neuen Teilbeträge niedriger als in der alten Wohnung, dann sind die ersparten Differenzen dem dritten Teilbetrag zuzuschlagen (Beispiel: sowohl der neue Betriebskostenabschlag als auch der neue Heizkostenabschlag fallen geringer aus als in der alten Wohnung → beide Differenzbeträge füllen die Berücksichtigung von Grundmiete auf).

- b) Ist nur 1 der neuen Teilbeträge niedriger, ist die ersparte Differenz zunächst der Grundmiete zuzuschlagen; wird diese dadurch gedeckt und bleibt noch etwas übrig, ist damit zunächst der Betriebskostenabschlag aufzufüllen, erst danach der Heizkostenabschlag.

Die Leistungsberechtigten sind über die Entscheidung mittels eines **Bescheidzusatzes** zu informieren:

Aufgrund Ihres nicht notwendigen Wohnungswechsels in eine teurere Unterkunft wurden bei der Berechnung Ihres Leistungsanspruchs nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII nur die bisherigen Gesamtbearfänge für Unterkunft und Heizung Ihrer ehemaligen Unterkunft (XXX,XX EUR) als Bedarf anerkannt.

Die Aufteilung auf die einzelnen Teilbeträge entnehmen Sie bitte der beigefügten Berechnungsübersicht.

Sind in der neuen Unterkunft alle drei Teilbeträge höher als in der bisherigen Wohnung, ist folgender Bescheidzusatz zu verwenden:

Aufgrund Ihres nicht notwendigen Wohnungswechsels in eine teurere Unterkunft wurden bei der Berechnung Ihres Leistungsanspruchs nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII nur die bisherigen Bearfänge für Unterkunft und Heizung Ihrer ehemaligen Unterkunft als Bedarf anerkannt.

Zur **Berücksichtigung von Betriebskostenabrechnung** in Fällen eines Umzugs ohne Umzugsgrund siehe **T 35.4**, Punkt 1.1.1.

Die obigen Ausführungen gelten für die Dauer von 3 Jahren. Bei der Festlegung dieses Zeitraumes ist darauf zu achten, dass der Bewilligungszeitraum im letzten Bewilligungsabschnitt exakt 3 Jahre nach dem Einzugsmonat endet. Danach ist der abstrakte Richtwert gemäß Verfügung **T 35.3** als Obergrenze anzuwenden.

War die **bisherige Wohnung bereits unangemessen** und wurde der unangemessene Teil aus den Wirtschaftlichkeitserwägungen gemäß Verfügung **T 35.9**, Punkt 2.1, dauerhaft berücksichtigt, so **entfällt dieser Toleranzteil beim Umzug**.

Ferner **entfällt** auch der als Folge des Inkraftsetzens des neuen schlüssigen Konzeptes zum 01.05.2018 zugesprochene **Besitzstandsschutz** gemäß **Anhang 2** bzw. **T 35.3**, Punkt 1.2.2 mit einem Wechsel der Wohnung.

Wird die **Zusicherung** bei einem **nicht notwendigen Umzug innerhalb des Stadtgebietes** begehrt, bei dem die **neuen laufenden Kosten geringer** sind als die der bisherigen Wohnung, ist eine **Prognose** anzustellen, ob sich die anlässlich des Umzugs **zu erbringenden einmaligen Leistungen** durch die monatliche Einsparung **in angemessener Frist amortisieren**. Nur dann ist bei einem solchen nicht notwendigen Umzug eine **Zusicherung über die neuen Unterkunfts-kosten zu erteilen**. Eine Frist von mehr als **1 Jahr** kann nur dann im Einzelfall noch angemessen sein, wenn mit einer ununterbrochenen Bezugsdauer an Sozialhilfe in dieser Wohnung während dieser Zeit und darüber hinaus zu rechnen ist.

Wird die **Zusicherung** zum Umzug in eine unangemessene Unterkunft mit dem Hinweis begehrt, dass der **unangemessene Unterkunfts-kostenanteil als Eigenanteil** selbst aufgebracht wird, so ist diese Angabe grundsätzlich ohne weitere Prüfung als glaubhaft zu betrachten, wenn die Überschreitung maximal 10 % der Regelbearfänge sämtlicher Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft beträgt.

In solchen Fällen darf zwar wegen der festgestellten Unangemessenheit **keine Zusicherung** erteilt werden, jedoch ist der Zugang zu einer Leistungsgewährung anlässlich des Umzuges gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII (s. u. und **T 22.7**, Punkt 1.1) **eröffnet, weil von einem dauerhaften Wohnverhältnis ausgegangen werden kann**.

Muss dagegen nach den bekannten wirtschaftlichen Verhältnissen die **Bestreitung des**

unangemessenen Unterkunftsanteils durch die leistungsberechtigte Person **als faktisch unmöglich bewertet werden**, so wird es erforderlich sein, sich künftig die regelmäßige Zahlung des Eigenanteils geeignet nachweisen zu lassen. Sollte eine laufende Zahlung an 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 nach Ablauf des gegenwärtigen Bewilligungsabschnitts eine Weiterbewilligung von Leistungen erst nach Klärung der Herkunft der selbst aufgebrauchten Mittel erfolgen kann.

3. Umzugskosten

Bei festgestellter Umzugsnotwendigkeit können gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII auch **Umzugskosten** bei vorheriger **Zusicherung** übernommen werden. **Dies ist auch bei einem Umzug nach außerhalb des Stadtgebietes von Bochum (Wegzug) möglich.** Zur Ermittlung der Zuständigkeiten i.R.e. möglichen Kostenübernahme der Umzugskosten wird auf **T 35.1** verwiesen.

Wird ein Umzug durchgeführt, ohne dass zuvor eine Zusicherung eingeholt wurde, so geht die antragstellende Person ein Wagnis ein; denn Anspruch besteht auch dann nur auf diejenigen Beihilfen, die bei vorheriger Beantragung hätten zugesichert werden müssen.

Konnte **keine Zusicherung über die neuen Unterkunftsstellen trotz Umzugsnotwendigkeit erteilt** werden, sind **einmalige Leistungen** für Bedarfslagen, die mit dem Umzug verbunden oder durch ihn verursacht sind (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten) **nur zu gewähren, soweit** die betreffenden Positionen **auch bei einer angemessenen Wohnung benötigt** würden **und** trotz der nicht vollen Übernahme der Unterkunftsstellen **kein weiterer Wohnungswechsel** droht.

Anders als die Umzugs- und sonstigen Wohnungsbeschaffungskosten hängen dagegen einmalige Beihilfen nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII allein vom tatsächlichen Bedarf ab.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Hilfebedürftige gehalten sind, anfallende Umzugskosten im Rahmen ihrer Obliegenheitspflichten zu minimieren.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind Unterkunftsbedarfe auch in den Fällen, in denen ein anerkennungsfähiger Grund für die Aufgabe der bisherigen Wohnung vorlag, vornehmlich innerhalb des räumlichen Vergleichsraumes zu decken. Dies bedeutet, dass die Aufwendungen für „**Fernumzüge**“ nur dann anerkennungsfähig sind, wenn **besondere Gründe** für die Anmietung einer Unterkunft außerhalb des räumlichen Vergleichsraumes vorliegen (z.B. bei Pflegebedürftigkeit oder Vorhandensein kleiner Kinder, wenn Hilfebedürftige aufgrund dieser Umstände auf ein bestimmtes räumliches Umfeld in der Nähe von Verwandten und deren Betreuung angewiesen sind). Diesen Regelungen liegt die Erwägung zugrunde, dass es nicht Aufgabe eines Grundsicherungsträgers ist, Umzüge zu finanzieren, die einem rein privaten Zweck dienen oder aus rein privaten Gründen zu höheren Aufwendungen führen.

Zu Umzugskosten können dem Grunde nach gehören:

3.1 Kosten für den Transport von Möbeln, Hausrat, etc. in die neue Wohnung

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 **25,00 Euro** für die Beköstigung pro mithelfender Person, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehört, bis zu maximal 4 Personen in Abhängigkeit von der Haushaltsgroße stellen dann die notwendigen Umzugskosten dar.

Liegen Gründe vor, die eine solche eigenständige Durchführung des Umzugs nicht möglich oder nicht zumutbar machen, sind diese nachprüfbar zu dokumentieren. Bei gesundheitlichen Gründen ist ein ärztliches Attest vorzulegen und eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes (Ärztlicher Dienst) einzuholen.

Müssen also die Dienste einer **Umzugsfirma** in Anspruch genommen werden, ist die Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen von Umzugsunternehmen durch die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person zu erteilen; die Firma ist schriftlich darüber zu unterrichten, dass die aus dieser Auftragserteilung entstehenden Kosten gemäß Kostenvoranschlag durch den Bochumer Sozialhilfeträger übernommen werden und zu diesem Zweck um unmittelbare Zusendung der Rechnung gebeten wird.

3.2 Kosten für den Anschluss eines Herdes an das Energienetz

Gehört ein **Herd** zum notwendigen Bedarf des Haushaltes, so sind die Kosten für seinen Anschluss **durch Fachleute** als notwendig anzusehen.

Ist die Wohnung nicht mit einer an das Wassernetz angeschlossenen **Spüle** ausgestattet, so kann von der leistungsberechtigten Person deren **Anschluss i. d. R. in Eigen- oder Selbsthilfe** durchgeführt werden.

3.3 Mietzahlungspflichten für die nicht mehr oder die noch nicht bewohnte Wohnung

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

Kosten für die *andere* Wohnung sind als Wohnungsbeschaffungskosten zu berücksichtigen, wenn **dem Umzug zugestimmt wurde** und sie für die leistungsberechtigte Person **unvermeidbar** sind, also notwendigerweise anfallen.

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 am 25.10., notwendige Renovierung erfolgt am 10.11., Umzug zum 15.11.), so kann die Miete für die **neue Wohnung bis zum Umzugstage** gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII als Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden. Es ist jedoch darauf hinzuwirken, dass ein Umzug möglichst zu Mietbeginn der neuen Wohnung 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 Mietpartei nicht mehr zum notwendigen Lebensunterhalt, da die Wohnung nicht mehr bewohnt wird; eine Kostenübernahme nach § 36 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 aber die Stellung eines Nachmieters nicht möglich oder zumutbar, können Zahlungspflichten aus Kündigungsfristen einer alten Wohnung Wohnungsbeschaffungskosten darstellen, die zu übernehmen sind.

3.4 Kosten für einen Nachsendeservice

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes gehören die Kosten für den **Nachsendeservice der Deutschen Post AG** zu den notwendigerweise anfallenden Umzugskosten.

Die Inanspruchnahme des Nachsendeservices hat zur Folge, dass für einen vorher festgelegten Zeitraum **Briefsendungen, Päckchen und Pakete an die aktuelle Adresse für alle im Auftrag genannten Personen eines Haushalts nachgesendet** werden.

Ein **Nachsendezeitraum von 6 Monaten** ist als völlig ausreichend anzusehen, um sämtliche Betroffene über den Umzug zu informieren. Die hierfür anfallenden **Kosten von 19,90 EUR** (Stand: 03/2018, vor einer Bewilligung sollte eine Prüfung auf der Internetseite der Deutschen Post AG erfolgen) sind auf Antrag **als Umzugskosten zu gewähren**.

Die **zweckentsprechende Verwendung** der Leistung ist über die Anforderung von Nachweisen über die Inanspruchnahme des Nachsendeservices **zu prüfen**.

3.5 Telefonanschlusskosten

Dem Grunde nach können im Rahmen der Umzugskosten auch Kosten berücksichtigt werden, die für die **Bereitstellung eines Telefonanschlusses** entstehen.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass ein Telefon- und somit i.d.R. auch ein Internetanschluss für eine effektive Teilnahme an der Gemeinschaft erforderlich sind.

Am Markt sind jedoch **diverse Anbieter vorhanden**, die **keine zusätzlichen Kosten** für die Bereitstellung eines Telefonanschlusses verlangen. Da kein Anspruch darauf besteht, einen Telefonanschluss bei einem bestimmten Anbieter in Auftrag zu geben, sind **Leistungsempfänger auf solche Anbieter zu verweisen**.

Es werden somit **keine Leistungen für einen Telefonanschluss erbracht**.

Gezeichnet
Korte

T 35.3 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung „Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung“**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Anpassung an das neue schlüssige Konzept
- Abschaffung der 2-stufigen Angemessenheitsprüfung; nur noch bruttokalt
- neue Regelungen zu höherem Wohnraumbedarf bei temporären Einstandsgemeinschaften
- Hinweis: mit WBS angemietete Wohnungen sind grundsätzlich angemessen
- Aufnahme eines Prüfungsschritts, ob geforderte BK-Abschläge plausibel sind
- neuer Punkt bei Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter
- neue Toleranzgrenzen für Umzugsaufforderungen
- Aufnahme eines Bestandsschutzes bei Aufwendungssenkungsverfahren
- Aktualisierung der Werte zur Aufteilung einer Inklusivmiete
- Aufnahme der Änderung bei der Zuständigkeit für Wegzüge
- Hinweis auf Kostenübernahme bei „Fernumzügen“ im Rahmen der Beratung

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. **Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei angemietetem Wohnraum**

Nach § 35 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie **angemessen** sind. Dies ist der gesetzliche Grundgedanke; dagegen stellt die vorübergehende Berücksichtigung unangemessener Aufwendungen die Ausnahme dar.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist 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" (s. **Anhang 1**) darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten seiner Entscheidung zu Grunde liegen. Diese Angemessenheitskriterien sind dabei an den konkret-individuellen Maßstab anzulegen.

Es ist für leistungsberechtigte Personen 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 Unterkunftsaufwendungen ist ein fortlaufender Prozess. So ist sie nicht nur bei der Leistungsaufnahme oder vor einer Neuanmietung, sondern auch bei jeder Veränderung neu festzustellen. Als Veränderung i. d. S. ist sowohl eine betragliche Veränderung (Grundmiete oder Betriebskostenvorauszahlung) als auch eine Änderung in der Personenzahl der Haushalts-/Einstandsgemeinschaft anzusehen.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft die Angemessenheitsgrenze übersteigen, sind sie (nur) so lange zu berücksichtigen wie es den leistungsberechtigten Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, i. d. R. jedoch längstens für 6 Monate. Vor einer Aufforderung zur Aufwendungssenkung ist vom Leistungsträger jedoch die Wirtschaftlichkeit des eventuellen Wohnungswechsels zu prüfen (Gegenüberstellung der zu erwartenden Einsparungen und der entstehenden Aufwendungen).

Die Angemessenheit von Unterkunftsaufwendungen ist für jeden Einzelfall zunächst unter Zugrundelegung der sog. **Produkttheorie** zu berechnen ("abstrakte Angemessenheit") und anschließend für den Einzelfall zu konkretisieren ("konkret-individuelle Angemessenheit").

1.1 Ermittlung der angemessenen Obergrenze (Richtwert) (abstrakte Angemessenheit)

Die angemessene Obergrenze ist eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) und ein Produkt aus abstrakt angemessener Quadratmeterzahl und abstrakt angemessenem Quadratmeterpreis.

1.1.1 Wohnungsgröße

Als 1. Schritt ist der konkret-individuelle Wohnraumbedarf festzustellen. Dieser ist im Wesentlichen von der Anzahl der Personen, die zum Haushalt gehören, abhängig. Zur Ermittlung der **angemessenen Quadratmeterzahl = Wohnflächenobergrenze** ist gemäß BSG-Rechtsprechung in NRW seit dem 01.01.2010 auf die Werte der Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zurückzugreifen. Hiernach ist von folgenden Wohnflächenobergrenzen auszugehen:

- ▶ 1 Person bis zu 50 m²
- ▶ 2 Personen bis zu 65 m²
- ▶ 3 Personen bis zu 80 m²
- ▶ 4 Personen bis zu 95 m²
- ▶ für jede weitere Person jeweils 15 m² mehr.

Sollten mehrere **Personen zusammenwohnen, aber keine Einstandsgemeinschaft bilden** (z.B. **Wohngemeinschaft** oder Kinder über 25 Jahre, die weiter bei ihren Eltern leben) ist bei der Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf die Einzelperson abzustellen.

Beispiel:

Lebt ein Leistungsempfänger in einer Wohngemeinschaft mit einer weiteren Person steht bei den **jeweils** eine angemessene Quadratmeterzahl von 50 m² zu. Für die gesamte Wohngemeinschaft wäre somit eine Wohnungsgröße von 100 m² als angemessen zu betrachten.

Befindet sich eine bisher zum Haushalt gehörende Person in **Untersuchungs- oder Straftat bzw. im Maßregelvollzug**, so ist sie **nicht** mehr bei der Anzahl der Haushaltsmitglieder zu berücksichtigen.

Dagegen sind Personen, die im Rahmen des **Bundesfreiwilligendienstes** tätig sind oder die ein **freiwilliges soziales, kulturelles oder ökologisches Jahr** leisten und nicht dauernd aushäusig untergebracht sind bzw. wohnen, als Haushaltsangehörige mitzuzählen; ebenso Angehörige der **Bundeswehr**, welche keinen dauerhaften Wohnsitz in ihrem Standort begründen. (Diese Personen haben dem Grunde nach Anspruch auf Wohngeld.)

Eine Besonderheit stellen **temporäre Einstandsgemeinschaften** dar; hierzu gehören:

- ▶ **besuchsweise Aufenthalte** (z. B. ein auswärts studierendes Kind, das in der vorlesungsfreien Zeit nach Hause kommt): Sie führen **nicht** zu einer Anhebung;
- ▶ **Ausübung des Umgangsrechtes** im Falle einer Trennung der Eltern:
Es ist eine **Einzelfallentscheidung** nach Prüfung des Umfangs des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts zu treffen. Dieser muss mehr als nur besuchsweise Aufenthalte (z. B. nur während der Schulferien) umfassen. Bei wechselndem Aufenthalt eines Kindes in den Haushalten der Eltern **kommt eine Erhöhungsstufe (15 m²)** dort in Betracht, wo das Kind **zu mindestens 50%** in der Bedarfsgemeinschaft (BG) lebt. Halten sich von den Kindern, die zu weniger als 50% in der BG leben, **mehrere regelmäßig gleichzeitig** dort auf, ist eine angemessene

Anzahl von Erhöhungsstufen anzusetzen; Beispiel: bei zwei bis drei Kindern ist eine Stufe möglich, bei drei bis fünf Kindern sind zwei Stufen möglich.

Zukünftig eintretender Bedarf, der mit hinreichender Sicherheit vorherzusagen ist, ist zur Feststellung des angemessenen Wohnraumbedarfes zu berücksichtigen; hierzu gehören

- ▶ **Schwangerschaft** nach der 12. Schwangerschaftswoche oder
- ▶ zu erwartende **Rückkehr** eines Kindes aus Heimerziehung / Pflegefamilie (konkret feststehend und zeitnah; bloßer Wunsch / Wille reicht nicht) oder
- ▶ geplante **Zusammenlegung** von Haushalten, z. B. bei bevorstehender Heirat.

Im gegebenen Fall ist bei einer Neuanmietung von einem entsprechend höheren Wohnraumbedarf auszugehen. Ein vorgesehene oder bereits eingeleitetes Aufwendungs-senkungsverfahren ist ggf. auszusetzen oder einzustellen.

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 (jüngeren) Alters handelt, ein eigenes Kinderzimmer zur Verfügung stehen muss.

Ist schließlich festgestellt, wie viele Personen zum Haushalt gehören, und kann daraus ein angemessener Wohnraumbedarf benannt werden, so handelt es sich hierbei zunächst um einen Rechenwert zur Ermittlung des Richtwertes. Er begründet keinen Mindestanspruch und eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet deshalb auch nicht ohne weiteres einen Anspruch auf einen Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

1.1.2 Mietpreis

Als 2. Schritt zur Feststellung **der angemessenen Obergrenze (Richtwert)** ist der **abstrakte Quadratmeterpreis** zu ermitteln. Grundlage sind die am Wohnort der Leistungsberechtigten Person marktüblichen Wohnungsmieten im unteren Bereich. Bei Berücksichtigung der Grundsätze und Strukturprinzipien des Sozialleistungsrechts kann der ermittelte Wohnraumbedarf durch Wohnungen in einfacher Lage und einfacher Ausstattung gedeckt werden.

Die maßgeblichen Werte werden im Rahmen des schlüssigen Konzepts (s. **Anhang 1**) auf Basis der Daten, die auch dem allgemeinen Bochumer Mietspiegel zugrunde liegen, ermittelt.

1.1.3 Abstrakte Angemessenheitsgrenze

Das **Produkt aus Quadratmeterzahl (1.1.1) und Quadratmeterpreis (1.1.2)** ergibt die abstrakt angemessenen Unterkunfts-aufwendungen in Bezug auf die Bruttokaltmiete. Die ermittelten Werte sind der aktuellen Verfügung „Ausführung des schlüssigen Konzeptes“ (s. **Anhang 2**) zu entnehmen.

Durch die **variable Anwendung der Produkttheorie** können sich Wohnungsgröße, Mietpreis und kalte Betriebskostenvorauszahlung verändern, solange nicht **im Endergebnis die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete** überschritten wird. Über- und Unterschreitungen können sich somit **gegenseitig kompensieren**.

1.2 Ermittlung der einzelfallbezogenen Angemessenheit (konkret-individuelle Angemessenheit)

Die abstrakte Mietpreisobergrenze trifft noch keine endgültige Aussage zur konkreten Angemessenheit von Unterkunfts-aufwendungen im Einzelfall. Nun ist somit festzustellen, ob eine **einzelfallbezogene** Angemessenheit vorliegt.

Abweichend von den vorstehenden Kriterien ist eine Unterkunft **grundsätzlich angemessen**, wenn sie leistungsberechtigten Personen von einer der folgenden Stellen der Stadtverwaltung Bochum vorgeschlagen wurde:

- ▶ vom Sachgebiet Eingliederungshilfe des Amtes für Soziales als **Behindertenwohnung** oder
- ▶ vom Sachgebiet Unterbringung des Amtes für Soziales als **Übergangseinrichtung / Wohnunterkunft** oder als eine speziell für Menschen mit **Vertriebenen-Status** aus öffentlichen Mitteln geförderte Unterkunft oder
- ▶ auf Vermittlung der Abteilung Soziale Dienste des Amtes für Soziales für Personen mit **besonderen sozialen Schwierigkeiten** oder
- ▶ auf Vermittlung der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle des Sachgebietes Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen für **Seniorenwohnungen** oder **kinderreiche Haushalte** ab 5 Personen (2 Elternteile + 3 Kinder oder 1 Elternteil + 4 Kinder)

Ferner ist auch eine Unterkunft, die mit einem **Wohnberechtigungsschein** angemietet wurde, **grundsätzlich als angemessen** zu betrachten. Dies gilt für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses, sofern die **Anzahl der Wohnungsnutzer unverändert** mit der im Wohnberechtigungsschein angegebenen Personenzahl übereinstimmt.

1.2.1 Vergleich der tatsächlichen Miete mit den Richtwerten

Trifft keiner der vorgenannten Ausnahmen zu, ist die angemessene Obergrenze (Richtwert) **mit der tatsächlichen Bruttokaltmiete** zu vergleichen.

Bei gewünschten **Wohnungsanmietungen** ist vorab zu prüfen, ob die vom Vermieter angegebenen **Betriebskostenabschläge als plausibel** anzusehen sind. Die Angabe unrealistisch niedriger Betriebskostenabschläge kann vom Vermieter vorgenommen werden, um hierdurch eine Anmietung durch Leistungsberechtigte zu ermöglichen. Dies hat jedoch zur Folge, dass bei der nächsten Jahresverbrauchsabrechnung mit hohen Nachforderungen zu rechnen ist, die vom Leistungsträger übernommen werden müssten und ggf. zu einem Aufwendungsungsverfahren führen könnten. Ein monatlicher **Betriebskostenabschlag ab 1,00 EUR pro qm** kann im Bereich des Stadtbezirks Bochum **grundsätzlich als realistisch** angesehen werden. Sollte der verlangte Wert diesen Betrag unterschreiten, so haben die Leistungsberechtigten die **Plausibilität durch die Vorlage geeigneter Nachweise** (z.B. die Betriebskostenabrechnung der Vormieter) zu belegen.

Wird der Richtwert **durch die plausible Bruttokaltmiete** nicht überschritten, ist von Angemessenheit auszugehen und die Übernahme der Aufwendungen möglich. **Bei gewünschten Neuanmietungen kann eine Zusicherung zur Übernahme der neuen Aufwendungen erteilt werden.**

1.2.2 Prüfen von Rechtfertigungsgründen für eine Überschreitung

Überschreiten die Aufwendungen dagegen den Richtwert, ist zu prüfen, ob die **Besonderheiten des Einzelfalles eine Überschreitung rechtfertigen**. Individuelle Gründe für eine Überschreitung können sein (keine abschließende Aufzählung):

- ▶ gesundheitliche Beeinträchtigungen, (Geh-)Behinderungen (Nachweis erforderlich; ggf. Überprüfung durch das Gesundheitsamt) oder
- ▶ absehbar kurzfristige Hilfebedürftigkeit (bis maximal 6 Monate ohne anschließenden Rechtskreiswechsel) oder
- ▶ Menschen, die auf bestimmte soziale Kontakte im Umfeld angewiesen sind (z. B. Versorgung durch Nachbarn o. ä.) oder
- ▶ Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder
- ▶ besondere Wohngemeinschaften

- (z. B. Pflegewohngemeinschaften oder betreutes Wohnen) oder
- ▶ die Überschreitung liegt allein daran, dass ein Vermieter preisgebundenen Wohnraums die Nettokaltmiete („Kostenmiete“) angehoben hat, um selbst Schönheitsreparaturen auszuführen, die sonst der Mieter zu zahlen hätte.

Liegen keine Gründe für eine Überschreitung **des Richtwertes** vor und ist angemessener Wohnraum verfügbar, so muss die **Neuanmietung** dieses unangemessenen Wohnraumes abgelehnt werden.

Für die Frage, ob bei bestehendem Mietverhältnis ein Aufwendungssenkungsverfahren angestrengt werden muss (nur für diese Frage; also nicht für die Frage nach Neuanmietung) ist eine Überschreitung der abstrakt angemessenen Unterkunfts aufwendungen von nicht mehr als **60,00 Euro oder bis zu 12 %** schadlos (**„Toleranzgrenze“**). Wird auch dieser Wert überschritten, so ist das Senkungsverfahren einzuleiten (vgl. **T 35.9**).

Bei der Prüfung von bereits angemietetem Wohnraum ist zu beachten, dass hier für Personen, die zum **Stichtag 01.05.2018** (Einführung des neuen schlüssigen Konzeptes) **bereits im Bezug** laufender Leistungen standen, ein **Bestandsschutz** gewährt wurde. Zur Vermeidung sozialer Härten sollten daher neue **Aufwendungssenkungsverfahren, die allein aufgrund der Änderung der Richtwerte einzuleiten wären, vermieden werden**. Der Bestandsschutz war somit ferner nur in den Fällen einschlägig, in denen die fragliche **Wohnung** zum zuvor genannten Zeitpunkt **bereits bewohnt** wurde.

Bei der beschriebenen Fallgruppe **gelten somit dauerhaft die bis zum 30.04.2018 gültigen Richtwerte** zzgl. der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen **Unwirtschaftlichkeitstoleranz** (10 % bzw. 50,00 EUR). **Auch** gilt hier weiterhin die Anwendung des früheren **2-Stufen-Modells** (1. Stufe: Nettokaltmiete; 2. Stufe: Bruttokaltmiete). Es ist somit zuerst die tatsächliche Nettokaltmiete mit dem unten aufgeführten Bestandsschutz Stufe 1 zu vergleichen. Sofern diese überschritten wird, ist in einem zweiten Schritt die tatsächliche Bruttokaltmiete dem Bestandsschutz-Wert Stufe 2 gegenüber zu stellen.

Diese **Bestandsschutz-Werte** betragen:

| Personen im Haushalt | Stufe 1 (Nettokaltmiete in EUR mtl.) | Stufe 2 (Bruttokaltmiete inkl. Toleranz in EUR mtl.) |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 268,50 | 414,50 |
| 2 | 341,25 | 516,05 |
| 3 | 420,00 | 630,96 |
| 4 | 498,75 | 749,27 |
| 5 | 577,50 | 867,57 |
| 6 | 656,25 | 985,88 |
| 7 | 735,00 | 1104,18 |

Im Laufe der Zeit können ferner bei Haushalten, die dem Besitzstand unterliegen, **Änderungen bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung** auftreten (z.B. Steigerung der Betriebskostenabschläge, Mieterhöhungsverlangen oder auch Änderung der Personenzahl). Sofern diese Änderungen dazu führen, dass die Bestandsschutz-Werte (s.o.) überschritten werden, **erlischt der Besitzstandsschutz** und die Einleitung von Aufwendungssenkungsverfahren auf Basis der aktuell gültigen Richtwerte ist zu prüfen.

Der beigefügten **Anlage 1** kann ein vereinfachtes Ablaufdiagramm zum Bestandsschutz entnommen werden.

Kommt trotz Aufwendungssenkungsaufforderung und tatsächlich zur Verfügung stehendem angemessenen Wohnraums keine ausreichende Senkung zustande, sind nach Fristablauf nur die angemessenen Unterkunftsbedarfe (ohne „Toleranzgrenze“) zu berücksichtigen und in akdn-sozial unter Beachtung der Vorgaben in **T 35.9** zu verschlüsseln.

1.2.3 Verfügbarkeit auf dem Wohnungsmarkt

Es ist zu prüfen und festzustellen, ob entsprechende angemessene **Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt verfügbar** sind. Die Beweislast trifft grundsätzlich den Leistungsträger. Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wurde die Verfügbarkeit von Wohnraum bezogen auf die ermittelten Richtwerte geprüft. Hierzu wurde ein Datenbankauszug der Firma Empirica AG ausgewertet. Die **Verfügbarkeit** von ausreichendem angemessenem Wohnraum kann daher **grundsätzlich bestätigt** werden.

2. Warme Betriebskosten, gesamte Bedarfe der Unterkunft

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

- ▶ **Heizkosten** (vgl. Anhang 5),
- ▶ Warmwasserkosten für eine zentrale Warmwasserversorgung im Rahmen der Heizkosten zu berücksichtigen (sind diese nicht vollständig in den Heizkostenabschlägen enthalten, ist der Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren).

Diese warmen Nebenkosten sind zu dem Richtwert zu addieren. So ergibt sich die **Gesamt-Unterkunftsbedarfe-Formel: Richtwert + Heizkosten + Warmwasserkosten**.

3. Besondere Fälle von Unterkunftsaufwendungen

3.1 Inklusivmiete, Teilinklusivmiete, Bruttomiete

Bei diesen Mietformen handelt es sich um mietvertraglich vereinbarte Mietbeträge, in denen Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten nicht aufschlüsselbar zusammengefasst sind. Eine Teilinklusivmiete ist dann gegeben, wenn nur einige der Betriebskosten bereits im Grundmietzins enthalten sind und andere gesondert abgerechnet werden. Meist findet die Teilinklusivmiete 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 herauszurechnen. 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 Teilinklusivmiete verstanden und verwendet werden.

Der **im Regelbedarf enthaltene Anteil für Strom** ist nicht aus dem Mietbetrag abzusetzen. Das BSG lässt keine individuelle Bedarfsermittlung bei den in den Regelbedarfen enthaltenen Positionen zu. Für eine Kürzung der Leistungen für die Unterkunft um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie ist demnach keine Rechtsgrundlage gegeben.

Sind keine **Heizkosten** ausgewiesen und sind diese auch nicht zwingend auszuweisen, so sind sie zu ermitteln. Als Orientierungswert dient danach der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngeldverordnung (WoGV) genannte Pauschalbetrag von monatlich **1,25 Euro/m²**. Der ermittelte Betrag ist vom Mietbetrag abzusetzen, jedoch nicht als Heizkostenbestandteil der Unterkunftsaufwendungen 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 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen (§ 556 Abs. 3 BGB; vgl. **T 35.4**, Punkt 1.1).

3.2 Möblierter Wohnraum

Mietobergrenze für teil- oder vollmöblierten Wohnraum ist die angemessene Nettokaltmiete **inklusive des Möblierungszuschlags** zzgl. kalter Betriebskosten.

Hierzu zählt laut BSG-Rechtsprechung auch der Zuschlag für eine Kucheneinrichtung. Voraussetzung: die konkrete Wohnung ist nur mit dem (Küchen)möbelzuschlag anzumieten und der Rahmen der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort wird nicht überschritten. Heizkosten sind zu addieren. Zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts aufwendungen ist somit immer zu prüfen, welche Einzelbestandteile der Unterkunfts aufwendungen 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 BSG-Rechtsprechung **Bestandteil der Unterkunfts aufwendungen**. Eine Kürzung der Bedarfe für Unterkunft aufgrund der hierin enthaltenen, betragsmäßig aber nicht festgelegten Anteile für Möblierung, Hausrat und Strom ist nicht zulässig.

3.3 Staffelmiete

a) Staffelmietvereinbarungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

Bei den nach dem Kostenmietprinzip (Wirtschaftlichkeitsberechnung) des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) geförderten Wohnungen ist eine Vereinbarung nur zulässig, soweit die bei Vertragsabschluss zulässige Kostenmiete nicht durch die höchste Staffel übertroffen wird.

Dieses Kostenmietprinzip wurde mit der Umstellung des Förderrechts auf das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) für zukünftige Förderfälle abgeschafft. Mit dem Inkrafttreten des WoFG zum 01.01.2003 wurden alle neuen Förderfälle auf das Prinzip der Bewilligungsmiete (Festbetrag mit Berechtigung zu jährlicher Anhebung um 1,5 % der Bewilligungsmiete) umgestellt. **Eine Staffelmietvereinbarung ist hier möglich, soweit** keine höhere als die nach der Förderzusage höchstzulässige Miete gem. § 28 Abs. 2 WoFG vereinbart wird und die allgemeinen mietrechtlichen Vorgaben zu Staffelmietverträgen gem. § 557a BGB (Schriftform, Ausweisung der Staffelmiete, Erhöhungszeitraum etc.) eingehalten werden.

b) Staffelmietvereinbarungen bei frei finanzierten Wohnungen

Zwischen den einzelnen Anhebungen muss mindestens 1 Kalenderjahr liegen; alle anderen Mieterhöhungen (Nettokaltmiete) sind ausgeschlossen. Die jeweils zu zahlende Miete und die Erhöhungsbeträge sind betragsmäßig in Euro anzugeben. Weiterhin darf die vereinbarte Staffelmiete für die Gültigkeitsdauer des Mietspiegels die Angemessenheitsgrenze nach Punkt 1.2 dieser Verfügung nicht übersteigen. Als unangemessen ist ein Staffelmietvertrag von Beginn an zu bewerten und einer Anmietung ist dann nicht zuzustimmen, wenn

- ▶ nur eine kurze Vertragsdauer (unter 2 Jahre) vereinbart wurde und dies voraussichtlich erneut Wohnungsbeschaffungskosten verursacht oder
- ▶ absehbar ist, dass die Angemessenheitsgrenze durch die vereinbarte Staffelmiete während der Gültigkeit des jeweils aktuellen Mietpreisspiegels überschritten wird

3.4 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 1 Jahr liegen. Der Vermieter muss die Erhöhung schriftlich geltend machen. Hierbei sind der geänderte Index sowie die geänderte Miete und der Erhöhungsbetrag in Euro mitzuteilen.

4. Aufteilung der Unterkunftsaufwendungen auf die Personen

Nach gefestigter Rechtsprechung sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung stets unabhängig von Alter und Nutzungsintensität **anteilig pro Kopf** aufzuteilen, wenn leistungsberechtigte Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, insbesondere anderen Familienangehörigen, nutzen (**Kopfteilprinzip**). Dies gilt unabhängig davon, ob die Person Mitglied einer Einstandsgemeinschaft oder nur der Haushaltsgemeinschaft ist.

Ausnahme:

Eine Ausnahme vom Kopfteilprinzip **ist** nur möglich, wenn der Nutzung der Wohnung durch mehrere Personen bindende vertragliche Regelungen zugrunde liegen, etwa durch einen **Untermietvertrag**.

5. Angemessenheitskriterien bei geplantem Umzug in den Bereich eines anderen örtlich zuständigen Leistungsträgers

Anzuwenden sind immer die **für den konkreten Wohnort geltenden Standards**. Folglich sind bei einem Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers die dort geltenden Richtwerte und Wohnflächenobergrenzen zur Angemessenheit maßgeblich. 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 (vgl. Verfügung **T 35.1**).

Bei der Beratung von Leistungsberechtigten ist auch darauf hinzuweisen, dass **Umzugskosten** für einen „Fernumzug“ nur dann anerkennungsfähig sind, wenn für das Verlassen des räumlichen Vergleichsraumes ein anerkennungsfähiger Grund vorliegt (vgl. **T 35.2**, Punkt 3).

6. Gesetzliche Bestimmungen zur Angemessenheit der Miete außerhalb des SGB

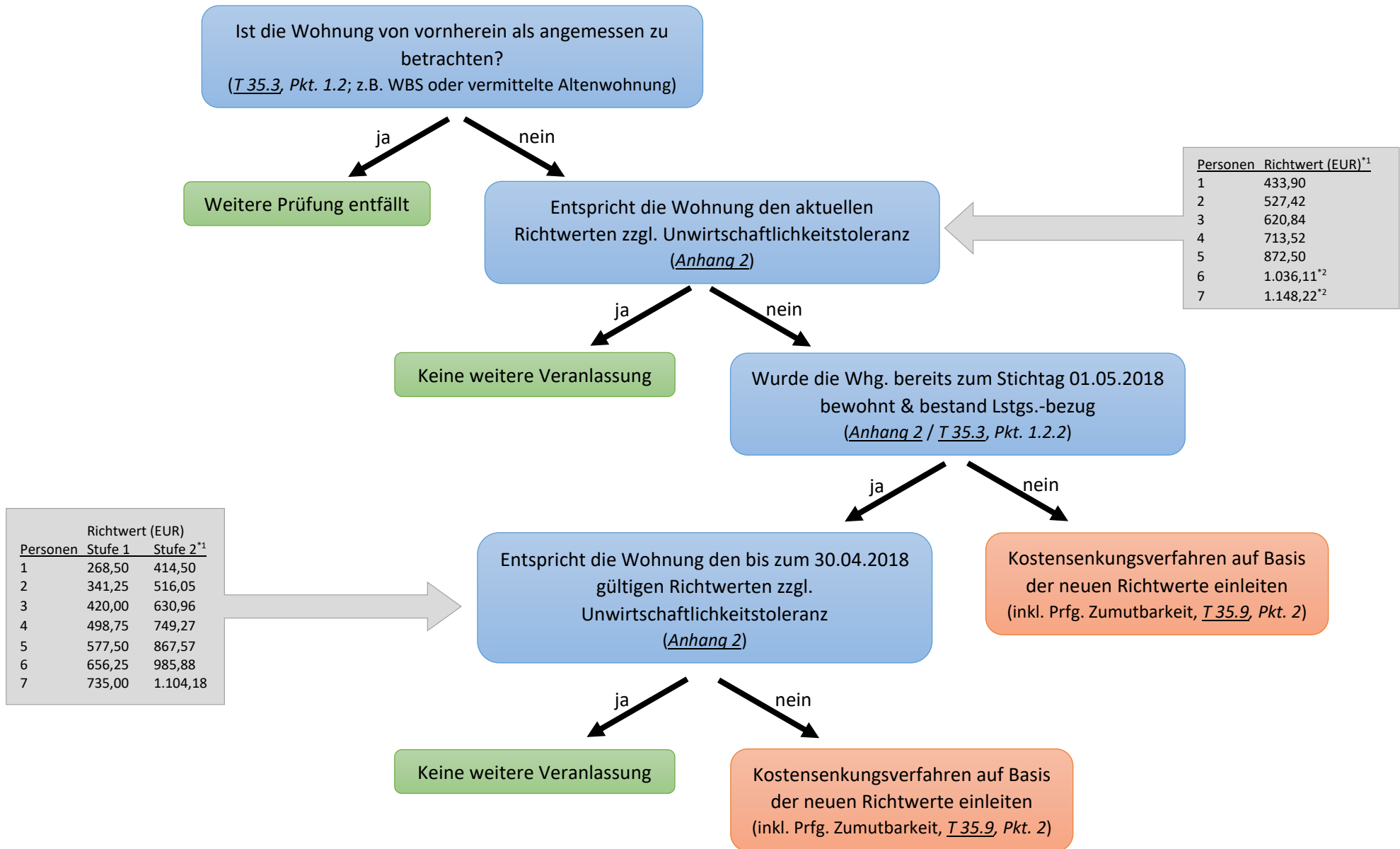
Die sozialleistungsrechtliche Angemessenheit einer Unterkunft unterscheidet sich von der Angemessenheit des Mietzinses. So kann der Mietzins nach den jeweils gültigen Regelungen zwar angemessen, im konkreten Einzelfall aber aus sozialhilferechtlicher Sicht trotzdem unangemessen sein.

Weiterhin gilt es, Mietwucher zu verhindern. Bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit des Mietzinses kann die **Kommunale Wohnungsaufsicht beim Amt für Stadtplanung und Wohnen** um Überprüfung gebeten werden. Mietwucher kann prinzipiell jedoch nur vorliegen, wenn die **Miethöhe infolge der Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebots (z. B. durch Ausnutzung einer Notlage der Mietpartei) an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigt**. Da der Bochumer Wohnungsmarkt derzeit ausreichend Wohnraum vorhält, werden vom Amt für Stadtplanung und Wohnen derzeit keine Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Näheres regelt die Verfügung **T 35.8**.

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet
Korte

Ablaufdiagramm Besitzstandsschutz



^{*1} Jeweils inkl. Unwirtschaftlichkeitstoleranz

^{*2} Orientierungswert, Prüfung nach den Umständen des Einzelfalles

T 35.4 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung "Betriebskosten und Breitbandkabelanschluss"**

Wesentliche Änderung zur bisherigen Verfügungslage:

- Anpassung an das neue schlüssige Konzept
- Hinweis bzgl. Betriebskostenabrechnungen in nicht mehr bewohnten Wohnungen
- Hinweis auf Regelungen zum Besitzstandsschutz
- Aufnahme der Regelung bei Jahresabrechnungen während der Zeit der Begrenzung auf die Kosten der **bisherigen** Wohnung
- Neue Regelung bei Jahresabrechnungen bei Begrenzung auf die **angemessenen** Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Sachbearbeitende Dienststellen der Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. **Betriebskosten ("kalte Mietnebenkosten", nicht Heizkosten)**

Grundsätzlich sind Betriebskosten, die verbrauchsunabhängig vom Vermieter erhoben werden, in tatsächlicher Höhe den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzurechnen und bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen, sofern sie mietvertraglich vereinbart sind.

Im **Sozialen Wohnungsbau** ist für Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 nach dem II. WoBauG gefördert wurden, durch die II. Berechnungsverordnung vorgeschrieben, welche Betriebskosten bis zu welcher Höhe neben der reinen Nettomiete berechnungsfähig sind.

Betriebskosten 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 Betriebskosten pauschal oder nach Einzelabrechnung erhoben werden. Dies ist ggf. dem Mietvertrag zu entnehmen. Sind im Mietvertrag **Pauschalen** für die Betriebskosten vereinbart, sind diese unabhängig von den tatsächlichen Kosten zu zahlen. Der Vermieter ist in diesen Fällen nicht berechtigt, eine Spitzabrechnung zum Ende eines bestimmten Verbrauchszeitraums (z. B. mit Ablauf eines Kalenderjahres) vorzunehmen. 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 **Teilklausivmiete** vereinbart (d. h. die Betriebskosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ausgeschlossen.

Wurden mietvertraglich **Vorauszahlungen auf Betriebskosten** vereinbart, so sind nur solche Betriebskosten berechnungsfähig, die klar im Mietvertrag bestimmt sind. Ein Verweis im Mietvertrag auf den gesetzlich festgelegten Katalog der Betriebskosten (z. B. "Neben der Miete sind Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung zu zahlen" oder bei Verträgen vor dem 01.01.2004: "Der Mieter trägt die Nebenkosten nach der Anlage 3 zu T 27 der Zweiten Betriebskostenverordnung") ist rechtlich zulässig.

Zusätzliche, im Mietvertrag nicht bezeichnete Betriebskosten braucht die Mietpartei nicht zu übernehmen; sie stellen daher keinen leistungsrechtlichen Bedarf dar.

Neu eingeführte Betriebskosten, die erst nach Abschluss des Mietvertrages entstehen, sind nur in besonderen Ausnahmefällen umlagefähig.

Soweit in den pauschal oder nach Verbrauch zu zahlenden Betriebskosten auch Kosten für die **Warmwasserbereitung** enthalten sind, so sind diese bei der Leistungserbringung mit zu berücksichtigen. Soweit keine weiteren Einrichtungen der Warmwasserbereitung vorhanden sind, ist dann kein weiterer Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII zu erbringen.

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

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

1.1 Jahresabrechnung

Über die **Vorauszahlungen** hat der Vermieter **jährlich abzurechnen**. Die Abrechnung ist der Mietpartei spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen (z. B. bei einem Abrechnungszeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 ist bis zum 31.12.2013 abzurechnen). Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, dass er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (z. B. Vermieter hat zu spät abgerechnet, da der Grundsteuerbescheid erst kurz zuvor zugestellt wurde).

Diese Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche der Mietpartei. Ist die 12-Monats-Frist abgelaufen, kann die Mietpartei den Vermieter auffordern, eine Abrechnung vorzulegen. Sollte sich daraus ein Guthaben zu Gunsten der Mietpartei ergeben, muss es vom Vermieter ausgezahlt werden. Weigert er sich, eine Abrechnung zu erstellen, können die Betriebskostenvorauszahlungen für die laufende Abrechnungsperiode zurückbehalten werden, um so Druck auf den Vermieter auszuüben (s. analog anzuwendende Regelungen zur Mietminderung).

Sollte während des Abrechnungszeitraumes die Mietpartei aus der Wohnung ausziehen, ist der Vermieter nicht verpflichtet, vorzeitig eine Teilabrechnung über den Nutzungszeitraum zu erstellen.

Die **Betriebskostenabrechnung** 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 Mietpartei entfallende Anteil ergibt. Grundsätzlich können geforderte Nachzahlungen verweigert werden, bis eine nachprüfbare Abrechnung erbracht ist.

Jede einzelne **Abschlagsforderung stellt im Kalendermonat ihrer Fälligkeit sozialleistungsrechtlichen Bedarf** i. S. v. § 35 Abs. 1 SGB XII dar. Daran ändert eine spätere Jahresabrechnung nichts; insbesondere kann sie keine Rechtsgrundlage für Aufhebungen gemäß § 45 SGB X oder § 48 SGB X bezüglich früherer Abschläge sein. Vielmehr löst sie bei Eintreten ihrer eigenen Fälligkeit i. d. R. Auswirkungen alleine für die Zukunft aus:

- a) Ein **Guthaben** ist in dem **Monat, in dem es der Mietpartei** zufließt, bedarfsmindernd bzw. als Einkommen zu berücksichtigen. Übersteigt dabei ein Guthaben den Bedarf jenes Monats, so ist der Restbetrag in dem / den darauf folgenden Monat/-en zu berücksichtigen.
- b) Eine berechnete **Nachforderung** aus einer Betriebskostenabrechnung stellt einen (zusätzlichen) **Bedarf für Unterkunft (und ggf. Heizung) im Kalendermonat der**

Fälligkeit dar. Resultiert die Nachforderung allerdings ganz oder teilweise aus einer **unvollständigen Abschlagszahlung** an den Vermieter, dann stellt der davon betroffene Teil **Schulden** dar. Diesbezüglich ist die Verfügung **T 36** anzuwenden; Ausnahme: Es wurden in den betreffenden Monaten für die Abschläge **zu wenig Grundsicherungs- / Sozialleistungen** erbracht; dann ist dies gemäß § 48 SGB X bzw. § 44 SGB X nachzuholen.

Eine Nachforderung ist stets von *dem* Leistungsträger als Bedarf zu berücksichtigen, der zum **Zeitpunkt des Entstehens der Bedarfslage** (= Kalendermonat der Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung) zuständig ist. Dazu müssen allerdings auch die materiellen Voraussetzungen für eine Leistungsgewährung vorliegen (Hilfebedürftigkeit). Somit sind auch Nachforderungen, die sich ursächlich auf einen Zeitraum beziehen, in dem keine Bedürftigkeit bestand, die aber bei Bedürftigkeit fällig werden, zu berücksichtigen. (Andererseits werden aber genauso Guthaben aus solchen Zeiträumen nicht verschont, wenn sie zur Zeit der Bedürftigkeit auftreten.)

Hinweis zu nicht mehr bewohnten Wohnungen:

Eine Besonderheit zur Berücksichtigung von Nebkostennachforderungen besteht bei **Wohnungen, die nicht mehr von den Leistungsberechtigten bewohnt werden.**

Hier besteht ein Anspruch auf eine Nachzahlung nur dann, wenn ein **durchgehender Leistungsbezug vom Zeitpunkt der Entstehung der Nachforderung** (somit dem Abrechnungszeitraum) **bis zu deren Fälligkeit** (der Rechnungsstellung) **bestand** und für den Wohnungswechsel eine **Zusicherung des Leistungsträgers** erteilt wurde. In diesen Fallgestaltungen greift somit nicht der Grundsatz, dass nur Aufwendungen für die gegenwärtig bewohnte Wohnung zu übernehmen sind.

Die Anrechnung von **Guthaben** aus Nebkostenabrechnungen ist jedoch **in jedem Fall auch bei nicht mehr bewohnten Wohnungen** zu prüfen (so auch das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 13.07.2017, Az. B 4 AS 12/16 R).

Wenn in einem laufenden Helfefall von der leistungsberechtigten Person selbst - ohne finanzielle Hilfe Dritter - eine fällige **Betriebskostenabrechnung bereits beglichen** wurde, bevor sie beim SHTr. geltend gemacht wird, lässt das den Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen **nicht entfallen**. Der Kenntnisgrundsatz des § 18 SGB XII steht dem nicht entgegen. Es ist **nicht** vorrangige Aufgabe dieser Vorschrift, Leistungen für die Vergangenheit auszuschließen, sondern ein rechtzeitiges Eingreifen des SHTr. auch ohne Antrag zu gewährleisten. Die Kenntnis braucht sich daher nicht auf die Höhe der zu erbringenden Leistung, sondern allein auf die Hilfebedürftigkeit beziehen. **Der SHTr. muss also lediglich Kenntnis vom Bedarfsfall als solchen haben.** Lediglich § 116a SGB XII (Anwendung von § 44 SGB X) setzt eine zeitliche Grenze in die Vergangenheit. Entscheidend ist somit,

- ▶ dass die Nachforderung durch den Vermieters innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht worden ist und
- ▶ die generelle Bedürftigkeit der leistungsberechtigten Person dem SHTr. im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung bekannt war oder wird und
- ▶ die Bedürftigkeit nicht temporär oder auf Dauer entfallen ist.

Betriebskosten sind Bestandteil der Angemessenheitsgrenze. Es kann ein Aufwendungssenkungsverfahren eingeleitet werden, wenn durch sie die Angemessenheitsgrenze des Richtwerts (s. **T 35.3**, Punkt 1.1.3) zzgl. "Toleranzgrenze" (s. Verfügung **T 35.9**, Punkt 2.1) überschritten wird.

Zu den Besonderheiten bzgl. des Bestandsschutzes für zum 01.05.2018 bereits bewohnte Wohnungen siehe **T. 35.3** Punkt 1.2.2).

Bei der Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen ist die "Checkliste zur Betriebskostenabrechnung" (Vordruck-Nr. 50 2 0 003) **verpflichtend** zu verwenden.

1.1.1 Besonderheit bei Jahresabrechnungen während der Zeit der Begrenzung auf die Kosten der bisherigen Wohnung

Nach einem nicht erforderlichen Umzug sind die zu berücksichtigenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf die **Aufwendungen der bisherigen Wohnung begrenzt**.

Insofern ist bei der Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen in entsprechenden Fällen darauf abzustellen, welche Aufwendungen voraussichtlich in der vorherigen Wohnung entstanden wären.

Hierfür ist bei der **Bearbeitung von Betriebskosten immer die letzte Abrechnung der vorherigen Wohnung (bis zum Tag des Auszugs) hinzuziehen**.

Entspricht die Länge dieses Abrechnungszeitraums nicht dem Zeitraum der ersten Abrechnung der neuen Wohnung, sind die ausgewiesenen Beträge zur Vergleichbarkeit realitätsgetreu auf die Länge des neuen Zeitraums umzurechnen.

Die tatsächlichen (ggf. umgerechneten) Verbrauchskosten der letzten Abrechnung der bisherigen Wohnung stellen die Obergrenze der zu berücksichtigenden Betriebskosten dar.

Beispiel 1:

- letzte Abrechnung vorherige Wohnung:
Januar 2017 bis August 2017, entstandene Kosten: 800,00 EUR
- erste Abrechnung neue Wohnung:
September 2017 bis Dezember 2017, entstandene Kosten: 500,00 EUR

→ Umrechnung der letzten Abrechnung auf die Länge der ersten Abrechnung mittels Dreisatz:
800,00 EUR geteilt durch 8 Monate multipliziert mit 4 Monaten = 400,00 EUR

→ bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnung für die neue Wohnung sind maximal 400,00 EUR als Kosten anzuerkennen

Beispiel 2:

- letzte Abrechnung vorherige Wohnung:
Januar 2017 bis August 2017, entstandene Kosten: 1.200,00 EUR
- erste Abrechnung neue Wohnung:
September 2017 bis Dezember 2017, entstandene Kosten: 500,00 EUR

→ Umrechnung der letzten Abrechnung auf die Länge der ersten Abrechnung mittels Dreisatz:
1.200,00 EUR geteilt durch 8 Monate multipliziert mit 4 Monaten = 600,00 EUR

→ bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnung für die neue Wohnung sind die vollen geforderten Kosten von 500,00 EUR als Kosten anzuerkennen

Die so ermittelte Obergrenze ist mit der Summe der in der neuen Wohnung seit dem Einzug berücksichtigten Abschlägen zu vergleichen; die Differenz stellt die maximal mögliche Nachzahlung dar (fällt die tatsächliche Nachforderung niedriger aus, ist nur diese zu berücksichtigen) bzw. das maximale zu berücksichtigende Guthaben dar (sofern die Abrechnung auch tatsächlich ein Guthaben auswies).

Resultiert ein Guthaben aus Abschlagszahlungen, die über die von uns berücksichtigten Abschläge hinausgehen und die die Leistungsberechtigten insofern aus dem Regelbedarf selbst aufgebracht haben, steht dem Leistungsträger dieser Teil des Guthabens **nicht** zu.

Diese Regelung gilt für **maximal drei Jahre nach Einzug in die neue Wohnung**.

1.1.2 Besonderheit bei Jahresabrechnungen bei Begrenzung auf die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Senkung der berücksichtigten Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf das angemessene Maß (vgl. **T 35.9**) umfasst auch die Betriebskosten und führt dazu, dass der **ermittelte Richtwert durch mögliche Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung nicht**

erhöht wird.

Dies bedeutet, dass entsprechende **Nachforderungen im Falle einer Aufwendungssenkung somit nicht berücksichtigt werden können**, da bereits laufend die Bedarfe in maximal möglicher Höhe geleistet werden.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Fälligkeit einer Betriebskostennachforderung zu einem bestimmten Zeitpunkt (z.B. Januar 2018) aus Sicht des Bundessozialgerichtes nicht dazu führt, dass dieser Bedarf materiell auch diesem Monat zuzuordnen ist. Vielmehr beurteilt sich die Rechtslage nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist (im Falle einer Betriebskostenabrechnung somit dem Abrechnungszeitraum).

Somit ist für eine Entscheidung über eine Betriebskostenabrechnung in Fällen abgesenkter Unterkunftsaufwendungen **entscheidend, ob die Aufwendungen bereits während des Abrechnungszeitraumes abgesenkt waren.**

Sollten die Aufwendungen bereits abgesenkt gewesen sein, ist die Nachforderung nicht zu berücksichtigen. Andernfalls ist die Abrechnung regulär zu prüfen.

Sofern die Kosten **nicht während des gesamten Abrechnungszeitraumes** abgesenkt waren, sind die Kosten **anteilig** auf die Monate zu verteilen.

2. Breitbandkabelanschluss

Bei den Aufwendungen für einen **Breitbandkabelanschluss** (= Kosten die durch den Kabelanschluss und durch die Kabelnutzung entstehen) handelt es sich um Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung. Demnach sind diese Aufwendungen grundsätzlich als Kosten der Unterkunft **anzuerkennen**.

Dies gilt jedoch nur, soweit eine Mietpartei durch den **Mietvertrag** zur Tragung dieser Kosten verpflichtet ist oder sich die Mietpartei mit Abschluss des Mietvertrages auch an den zwischen Vermieter und Kabelanbieter bestehenden **Kabelvertrag** gebunden hat bzw. bindet. Sodann sind weitere Prüfungen entbehrlich.

3. Rauchwarnmelder

Die Landesbauordnung NW verpflichtet jeden Eigentümer bis spätestens zum 31.12.2016 Wohnungen und Fluren mit Rauchwarnmelder auszustatten (§ 49 Abs. 7)

In der Literatur wird darüber gestritten, ob und wie die Kosten für Anschaffung, Wartung oder Anmietung auf die Mietpartei umgelegt werden können. Das Landgericht Magdeburg (hier derzeit bekannte "höchste" Gerichtsentscheidung) hat entschieden, dass die **Kosten für Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu den Betriebskosten gehören**, die als "sonstige Nebenkosten" gemäß Betriebskostenverordnung auf die Mietpartei umlegbar sind.

Hat der Vermieter Rauchwarnmelder erstmalig installiert, können die Kosten im Rahmen der Modernisierungskosten auf die Mietpartei umgelegt werden. Hat der Eigentümer sich darüber hinaus verpflichtet, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen, so kann er jedenfalls bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung diese Wartungskosten ebenfalls auf die Mietpartei umlegen.

Diese mietvertragliche Vereinbarung kann der Hinweis sein, dass diese Kosten zu den "sonstigen Betriebskosten" gehören. Werden die Kosten nicht explizit aufgeführt, kann eine sog. Mehrbelastungsklausel im Mietvertrag die Folge haben, dass die Wartungskosten umlagefähig sind.

Werden Betriebskostenabrechnungen vorgelegt, sind die Kosten unter Beachtung der vorstehenden Absätze anzuerkennen.

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet Korte

T 35.5 **Kosten der Unterkunft** **“Instandhaltung, Reparatur und Renovierung”**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Erhöhung der Kosten für Einzelreparaturfälle auf 75,00 Euro
- Erhöhung der Jahreshöchstgrenze für Einzelreparaturen auf 150,00 Euro
- Übernahme der Reparaturkosten durch den Leistungsträger
- Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen zur Renovierung (Auszugsrenovierung, Einzugsrenovierung, Schönheitsreparatur)
- mtl. Zuschläge für Schönheitsreparaturen sind Bedarfe für die Unterkunft

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales und Wohnen und der Bezirksverwaltungsstellen

1. **Instandhaltungsmaßnahmen**

Notwendige Reparaturen an der Wohnung i. S. v. **Instandhaltungsaufwendungen** obliegen gemäß § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter. Dieser ist verpflichtet, die Mietsache in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch erforderlichen Zustand zu erhalten. Nur in eng begrenzten Ausnahmefällen kann für eine dem Vermieter obliegende Instandhaltungsmaßnahme doch eine Sozialleistung in Betracht kommen. Dies ist der Fall, wenn zu einer weiteren Nutzung der Wohnung die Instandhaltungsmaßnahme unverzüglich ausgeführt werden muss und der Vermieter trotz entsprechender Aufforderung und Fristsetzung seiner Pflicht nicht nachkommt. Hier kann die Instandsetzung durch den Leistungsträger veranlasst und finanziert werden. Ein entsprechender Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen ist gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Kommt er der Zahlungspflicht nicht nach, ist die Angelegenheit der Rechtsstelle des Amtes für Soziales und Wohnen zuzuleiten.

2. **Reparaturkosten**

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass durch den bestehenden Mietvertrag im Einzelfall der Mietpartei 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 Mietpartei ausgesetzt sind, und
- b) es dürfen nur Reparaturkosten übertragen werden, die im Einzelreparaturfall höchstens 75,00 Euro kosten, und
- c) es muss eine angemessene Jahreshöchstgrenze für solche Reparaturkosten zu Lasten der Mietpartei vereinbart sein; als leistungsrechtlich angemessen angesehen werden kann dafür ein Betrag von 150,00 Euro.

Wird eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die gesamte Klausel unwirksam und der Vermieter alleine und vollständig für die Instandhaltung zuständig.

Bei Wirksamkeit der Klausel dagegen stellen die dadurch auf die Mietpartei abgewälzten Kosten einmalig anfallende Kosten der Unterkunft dar, welche der Leistungsträger zu berücksichtigen hat.

Dabei ist zu beachten, dass die Reparatur grundsätzlich durch die leistungsberechtigte Person in Eigenleistung durchzuführen ist, sodass lediglich die erforderlichen **Materialkosten** zu übernehmen sind. Eine Kostenübernahme durch eine Firma kommt nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht; eine Entscheidung darüber ist aktenkundig zu machen.

3. Schönheitsreparaturen

Nach einem Urteil des BSG sind die **Kosten für Wohnungsrenovierungen** nicht mit den Regelbedarfen abgegolten. Diese umfassen lediglich die Kosten für kleinere Reparaturen und Instandhaltungen einer Wohnung. Demnach besteht ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe, wenn die leistungsberechtigte Person **mietvertraglich rechtswirksam zur Renovierung verpflichtet** oder wenn die Renovierung zur **Herrichtung der Bewohnbarkeit der Unterkunft** notwendig ist.

Es handelt sich dabei stets um **Kosten der Unterkunft gemäß § 35 Abs. 1 SGB II** (und nicht etwa "Wohnungsbeschaffungskosten" oder "gesondert zu erbringende Leistungen"). Fallen sie im Rahmen von Umzügen an, so sind die Zuständigkeitsregeln zu beachten (s. Verfügung **T 35.1**).

Eine Renovierungspflicht kann bestehen:

- ▶ während des laufenden Mietverhältnisses (Schönheitsreparaturen),
- ▶ bei Auszug aus einer Wohnung (Auszugsrenovierung),
- ▶ bei Neuvermietung einer Wohnung (Einzugsrenovierung).

3.1 Renovierung während des laufenden Mietverhältnisses

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

Hierbei ist zunächst die rechtliche Ausgangslage von Bedeutung. Nach § 535 BGB hat die Mietpartei 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 die Mietpartei 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 sind auch solche vertraglichen Regelungen, welche die Mietpartei einseitig benachteiligen, zulässig. 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 diese wieder unter die allgemeine Instandhaltungspflicht des Vermieters fallen. Die Mietpartei hat während der Dauer des Mietverhältnisses auch 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 (genauer Wortlaut) im Mietvertrag enthalten, führt die Nichtigkeit dazu, dass die gesamte Übertragung der Renovierungspflicht nichtig ist und diese also wieder

den Vermieter trifft. 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

Vertragliche Vereinbarungen, die von der Mietpartei "zu viel" verlangen, sind nicht wirksam. So sind Formulierungen unwirksam, die der Mietpartei starre Fristen zur Renovierung vorschreiben. Eine solche vertragliche Regelung würde dazu führen, dass die Mietpartei 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 der Mietpartei 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 Schönheitsreparaturenin 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 Zeitabständen fällig: in Küchen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle 5 Jahre, 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 zu Renovierungskosten, wenn sie auf einer starren Berechnungsgrundlage beruhen

Klauseln, nach denen der Vermieter auf der Basis eines Kostenvoranschlages eine anteilige Erstattung von Renovierungskosten fordern darf, obwohl beim Auszug der Mietpartei 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. a. starren Fristen und nicht auf den Gegebenheiten des Einzelfalles beruht.

3.2 Renovierung der Wohnung bei Auszug

Gleiches betrifft eine mietvertraglich vereinbarte Auszugsrenovierung, die ohne **Rücksicht auf die tatsächliche Renovierungsbedürftigkeit** verlangt wird. Eine mietvertraglich unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Pflicht der Mietpartei zur Auszugsrenovierung ist nach der Rechtsprechung (BGH) ebenfalls unwirksam. Die Mietpartei kann nur dann zu einer Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam verpflichtet sein, wenn die Wohnung auch in voll renoviertem Zustand übernommen wurde und durch die erfolgte Nutzung der eingetretene Abnutzungsgrad aktuell eine Renovierung erforderlich macht; nur dann kann ein sozialleistungsrechtlicher Bedarf bestehen.

3.3 Renovierung der Wohnung bei Einzug

Hinsichtlich der Einzugsrenovierung ist eine Beihilfe nur dann zu gewähren, wenn nach Angaben des Vermieters die **Wohnung unrenoviert vermietet** wird, dies den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und renovierter Wohnraum nicht angeboten wird. In Bochum werden üblicherweise unrenovierte Wohnungen vermietet.

Zur **Herstellung der Bewohnbarkeit** einer Wohnung können unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen die angemessenen Kosten übernommen werden:

- ▶ Es muss sich um neu angemieteten Wohnraum handeln und
- ▶ der Umzug muss notwendig i. S. d. Verfügung **T 35.2** sein oder es liegt eine Kostensenkungsaufforderung i. S. d. Verfügung **T 35.9** vor und
- ▶ der Anmietung der neuen Wohnung wurde zugestimmt oder es wurde zwar nicht zugestimmt, aber es droht wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze kein weiterer Umzug (vgl. Verfügung **T 35.2**) und
- ▶ die Durchführung der Wohnungsrenovierung bei Einzug wurde mietvertraglich vereinbart; dies kann entweder aus einem Bestandteil des Mietvertrages (“Übernahmeprotokoll“) hervorgehen oder sich aus der Formulierung im Mietvertrag ergeben (z. B. “Die Wohnung wird bei Einzug unrenoviert übernommen“).

Notwendige **Renovierungen** (Schönheitsreparaturen, Auszugs- und Einzugsrenovierungen) sind **grundsätzlich in Eigenleistung / Selbsthilfe** auszuführen. Derartige Tätigkeiten sind auch von ungeübten Personen ohne besondere fachliche Qualifikation zu erwarten, so dass im Regelfall nur Materialkosten entstehen.

Soweit es sich nicht um den Erstbezug einer Wohnung handelt und die Wohnung ohne ausreichenden Oberbodenbelag versehen ist, können Leistungen für die **Anschaffung von Bodenbelägen** gewährt werden.

Liegen die obigen Voraussetzungen für die Gewährung einer Beihilfe zur Wohnungsrenovierung vor, werden die zu gewährenden Beihilfen pauschaliert bemessen. Da es sich bei den Leistungen für die Renovierungen nach Auffassung des BSG um Kosten der Unterkunft handelt, wird das Nähere hierzu in Anlage 3 zu T 35 geregelt (s. **Anhang 3**).

Werden **gesundheitliche Gründe** geltend gemacht, die eine Durchführung der Arbeiten in Eigenleistung nicht möglich bzw. unzumutbar erscheinen lassen (und insofern die Übernahme von Kosten einschlägiger Fachfirmen beantragt wird), so ist dies durch Vorlage eines ärztlichen Attestes nachzuweisen. Das **Gesundheitsamt** ist zu beauftragen, die vorgetragenen medizinischen Gründe zu überprüfen.

Mietvertraglich vereinbarte **monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen** fallen unter die Bedarfe für die Unterkunft und sind nach einem Urteil des BSG vom Leistungsträger zu berücksichtigen. Eine Gewährung von Beihilfen zur Wohnungsrenovierung kommt in diesen Fällen nicht in Betracht, da die **Renovierung dann insgesamt Vermietersache** ist (vgl. Verfügung **T 35.3**, Punkt 1.1.2).

gez. Bogucki

T 35.6 Bedarfe für Unterkunft und Heizung
”Besonderheiten bei selbst genutztem Wohneigentum”

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Redaktionelle Änderungen
- Anpassung an das neue schlüssige Konzept

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. Allgemeines

Für leistungsberechtigte Personen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung (ETW) bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Im Gegensatz zu § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist Zweck der Regelungen nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung i. S. d. Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen als räumlicher Lebensmittelpunkt. Gleichwohl muss es sich um ein **“angemessenes”, also vermögensrechtlich geschütztes Wohneigentum** handeln. Die entsprechenden Kriterien sind der jeweils aktuellen Fassung der Anlage 2 zu T 90 zu entnehmen. Sofern die hier festgelegten Höchstgrenzen überschritten werden, handelt es sich nicht mehr um ein “angemessenes” Wohneigentum i. S. d. vermögensrechtlichen Vorschriften. Die Härteregelung nach § 90 Abs. 3 SGB XII ist anzuwenden.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass nach gefestigter sozialgerichtlicher Rechtsprechung im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 35 SGB XII keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietparteien erfolgen darf. Die **Angemessenheit der Unterkunfts aufwendungen** ist für Mietparteien und Eigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Von der Angemessenheit einer Immobilie i. S. d. der Anlage 2 zu T 90 kann grundsätzlich nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 35 SGB XII geschlossen werden. Die Aufwendungen sind auch bei Eigenheimen oder ETW'en nur angemessen, wenn sie die Grenzen des für den Vergleichsraum ordnungsgemäß ermittelten Richtwerts **der Bruttokaltmiete** (s. Verfügung **T 35.3**, Punkt 1.1.3) nicht überschreiten. (Sollten angemessene Heizkosten festgelegt sein, sind auch diese einzubeziehen). Der Grundsatz, dass Leistungen nach dem SGB XII nicht zur Vermögensbildung der leistungsberechtigten Person beitragen dürfen, ist in besonderem Maße zu beachten.

2. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung, wie bereits angeführt, aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Werden zudem auch noch Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung erzielt, weil das **Wohneigentum nicht vollständig selbst genutzt** wird, ist eine gemeinsame Berechnung zur Ermittlung aller relevanten Positionen erforderlich. Hierzu hat der Eigentümer auf dem Vordruck Nr. 50 2 5 001 eine Erklärung abzugeben, auf deren Grundlage anschließend eine sog. **Rentabilitätsberechnung** nach § 7 Abs. 2 bis 5 DVO zu § 82 SGB XII anhand des Vordrucks Nr. 50 2 5 002 durchzuführen ist.

Aber auch wenn keine Einkünfte erzielt werden, da es sich um **ausschließlich selbst genutztes Eigentum** handelt (Eigenheim oder ETW), sind die Unterkunftsaufwendungen nach § 7 DVO zu § 82 durch "Rentabilitätsberechnung" auf o. a. Vordruck festzustellen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der Überschuss der daraus erzielten Einnahmen über die mit der Erzielung verbundenen Ausgaben. Aus den dort aufgelisteten Ausgaben müssen dann die **auf das selbst genutzte Wohneigentum entfallenden Anteile** herausgerechnet werden; sie stellen die hier benötigten **Unterkunftsaufwendungen** dar (wobei allerdings die Anteile für Darlehenstilgung i. d. R. unberücksichtigt bleiben, da sie vermögensbildend sind; s. u. Punkt 2.1).

Einnahmen und Ausgaben sind auf der Grundlage des letzten vollendeten Kalenderjahres unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen Veränderungen gemäß § 7 Abs. 5 i. V. m. § 6 Abs. 3 DVO zu § 82 SGB XII **als Jahresbeträge zu ermitteln**. Die *Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung* sowie die auf den selbst genutzten Anteil entfallenden Kosten sind gemäß § 11 Abs. 1 DVO zu § 82 SGB XII durch Zwölfteilung **auf den Monat umzurechnen**.

Laut BSG-Rechtsprechung muss diese der Verwaltungsvereinfachung dienende Durchschnittsberechnung aber **nicht abschließend** sein: treten später Kostenpositionen auf, die dem Grunde nach zu berücksichtigen und in der Rentabilitätsberechnung noch nicht enthalten sind, so sind diese im Monat ihrer Fälligkeit **zusätzlich** als Unterkunftsaufwendungen zu berücksichtigen.

Bei **ETW'en** ist ein sog. **Hausgeld** an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen. Es setzt sich aus den verschiedensten Positionen zusammen und kann sowohl Aufwendungen umfassen, die als Unterkunftsaufwendungen zu berücksichtigen sind, als auch Heizkosten und nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen. Das Hausgeld ist daher entsprechend dem von der Eigentümergemeinschaft aufzustellenden Wirtschaftsplan in seine Bestandteile zu zerlegen.

Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII und § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören:

- ▶ Schuldzinsen eines Finanzierungskredits;
- ▶ Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung;
- ▶ Stromkosten für die Heizungsanlage;
- ▶ dauernde Lasten (z.B. 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);
- ▶ Steuern vom Grundbesitz;
- ▶ öffentliche Abgaben;
- ▶ Versicherungsbeiträge (Sach- und Haftpflicht für Gebäude, Feuer-, Sturm-, Wasser-, sowie sonst. Elementarschäden);
- ▶ der Erhaltungsaufwand;
- ▶ Bewirtschaftungskosten;
- ▶ von der Wohneigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- ▶ einmalige Lasten (z.B. Kanalanchlusskosten, Straßenausbaubeitrag).

Zu den nicht berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören:

- ▶ Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs;
- ▶ Instandhaltungspauschalen;
- ▶ Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft.

Bei Zweifeln daran, ob bestimmte geltend gemachte Aufwendungen als Ausgaben i. S. v. § 7 Abs. 2 DVO zu § 82 oder § 2 BetrKV zu berücksichtigen sind oder nicht, ist die Rechtsstelle des Amtes

für Soziales einzuschalten.

Übersteigen die Ausgaben für **nicht selbst genutzte Wohneigentumsanteile** die daraus erzielten Einnahmen (gibt es also **keinen Überschuss** und damit keine bzw. "negative" *Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung*), so ist das **Defizit nicht berücksichtigungsfähig**. Werden die Räumlichkeiten jedoch für diese anderen (z. B. gewerblichen) Zwecke nicht oder nicht mehr genutzt, können die Kosten im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden.

2.1 Berücksichtigung von Tilgungsleistungen

Grundsätzlich gilt, dass Tilgungsleistungen nicht als Unterkunftsbedarf berücksichtigt werden können, da diese ansonsten zum Vermögensaufbau beitragen. In neueren Entscheidungen lässt das BSG jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu. Eine Übernahme kann daher im Einzelfall erfolgen, wenn

- ▶ der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist und
- ▶ es sich um geschütztes Wohneigentum i. S. d. der Anlage 2 zu T 90 handelt und
- ▶ die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und
- ▶ die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist; hiervon dürfte bei einer Restschuld von nicht mehr als 10 % auszugehen sein und
- ▶ die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- ▶ die Summe aus Tilgungsleistungen, Schuldzinsen und allen weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten (ohne Heizung) die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten (Richtwert Stufe 2; s. Verfügung **T 35.3**, Punkt 1.1.3).

2.2 Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2, 1. Halbsatz DVO zu § 82 SGB XII

Zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei selbst genutztem Wohneigentum gehören auch solche für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen im angemessenen Umfang. Die o. a. Vorschrift enthält eine Regelung zur Anerkennung der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheime und ETW) als Bedarf. Ausgaben für Verbesserungen sind jedoch ausgeschlossen.

Danach sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn

- ▶ es sich um geschütztes Wohneigentum i. S. d. Anlage 2 zu T 90 handelt und
- ▶ sie tatsächlich anfallen und
- ▶ sie nicht zu einer Wohnstandardverbesserung führen (wertsteigernde Maßnahmen) und
- ▶ sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und
- ▶ sie angemessen sind.

2.2.1 Tatsächliche Aufwendungen

Handelt es sich um geschütztes Eigentum, werden Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur übernommen, soweit diese tatsächlich ausgeführt wurden und Kosten entstanden sind.

Gemäß § 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 i. d. R. 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.

Modernisierungen in eigener Entscheidungsgewalt sind von der leistungsberechtigten Person ganz zu **unterlassen**.

Bei selbst genutzten ETW'en 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.

Von der leistungsberechtigten Person ist zu erwarten, dass sie an diesen Versammlungen teilnimmt und ihr Stimmrecht unter dem Hinweis auf ihre geringe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in diesem Sinne ausübt. Nimmt ein Beschluss in unbilliger Weise hierauf keine Rücksicht, so kann er angefochten werden, was von einer leistungsberechtigten Person zu erwarten ist.

Für den Fall, dass akute ordnungsmäßige Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage nicht finanziert werden können, muss die Eigentümerversammlung einen Beschluss über eine Sonderzahlung herbeiführen. 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** sind Unterkunftsaufwendungen; die leistungsberechtigte Person hat sie anhand des **Protokolls der Eigentümerversammlung nachzuweisen**. Achtung: aus Datenschutzgründen dürfen solche Protokolle nicht oder allenfalls unter Schwärzung aller personenbezogener Daten der Miteigentümer zur Akte genommen werden.

An dieser Stelle ist insbesondere zwischen Maßnahmen der Instandhaltung und solchen der Modernisierung zu differenzieren. Mehrheitsbeschlüsse, die **Modernisierungskosten** auslösen, hat die leistungsberechtigte Person nach ihren Möglichkeiten zu **vermeiden**. Bei ETW'en ist für den Beschluss zur Durchführung von Modernisierungen eine Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Eigentümer (nicht nur der anwesenden!) erforderlich. Da derartige Maßnahmen aufzuschieben sind, ist von der leistungsberechtigten Person die entsprechende Ausübung ihres Stimmrechts zu verlangen.

Wird trotzdem ein wirksamer **Beschluss zur Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme** oder einer modernisierenden Instandhaltung getroffen - dringt die leistungsberechtigte Person also mit ihrer Pflicht zur Vermeidung **nachweislich** (s. o.) nicht durch -, dann muss eine Modernisierung wie eine Instandhaltungsmaßnahme behandelt werden.

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

Zur Vermeidung von Härten empfiehlt sich eine rechtzeitige Belehrung der betreffenden leistungsberechtigten Personen hierüber.

2.2.2 Keine Wertsteigerung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen nur Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

Ob es sich bei einer beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine **wertsteigernde Renovierung** handelt, ist nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem **Ziel der Maßnahme** danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung ist jedoch zu beachten, dass z. B. mit der Ersetzung einer defekten, vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine neue, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine (kostengünstigere) Alternative gibt, um die vormals funktionierende Anlage wiederherzustellen.

2.2.3 Unabweisbarkeit

Anzuerkennen sind weiterhin nur unabweisbare Aufwendungen, die notwendig sind, um die Bewohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen. Damit sind Maßnahmen erfasst, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden an der selbst genutzten Immobilie mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

2.2.4 Angemessenheit

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

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

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet
Korte

T 35.7 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung** **"Wohnungsbeschaffungskosten"**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Klarstellung, dass Wohnungen, die von den zuständigen Stellen der Stadt Bochum vorgeschlagen wurden, grundsätzlich als angemessen gelten.

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen **des Amtes für Soziales**

Wohnungsbeschaffungskosten

1. Mietkaution

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

Eine Kaution ist erst dann zur Zahlung **fällig**, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Nach § 551 BGB ist die Mietpartei zur Zahlung in 3 gleichen Raten berechtigt; die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Für die nachfolgende Regelung ist daher ein Nachweis des zustande gekommenen Mietvertrages Voraussetzung. Abweichend davon genügt bei Wohnungen der VBW die Vorlage der Mietbescheinigung. Ist eine Mehrheit von Personen als Mietpartei Vertragspartner, so haftet diese Personenmehrheit gesamtschuldnerisch für die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen und damit auch für die Kaution.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die **nachträgliche Vereinbarung** einer Kaution **nicht** zwingend. Da die Mietpartei einer solchen Zusatzabrede nicht zustimmen muss und sie damit für den Fortbestand des Mietverhältnisses unerheblich ist, kommt eine Leistungsgewährung hierfür nicht in Betracht. Spätere Mieterhöhungen rechtfertigen keine Anhebung der Kaution.

Wenn das Mietverhältnis bei Beginn des Leistungsbezuges schon besteht kommt die Übernahme einer Mietkaution nur noch dann in Betracht, wenn sie zwar **mietvertraglich vereinbart, aber noch nicht geleistet** ist und der Vermieter sie **vor Ablauf der Verjährung** noch fordert (Frist: 3 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde; § 195 BGB). Gleiches gilt für die **Auffüllung einer Kaution**, die während des Mietverhältnisses in Anspruch genommen wurde.

Denn wird eine solche Kaution auch nach Mahnung nicht geleistet, kann der Vermieter innerhalb angemessener Frist (Beginn: 4 Monate nach dem Ablauf der Zahlungsfrist laut Mahnung) gemäß § 543 BGB das **Mietverhältnis fristlos kündigen**, wenn der Anspruch mehr als 1 Monatsmiete beträgt (Anwendung der Wertentscheidung des § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB).

Eine Kaution ist zurückzuzahlen, wenn das Mietverhältnis endet. Die **Rückzahlung** wird nach Ablauf einer angemessenen Frist nach dem Ende des Mietverhältnisses fällig (i. d. R. 3 - 6 Monate). Während der Dauer des Mietverhältnisses ist eine in Geld geleistete Kaution durch den

Vermieter bei einer Bank (i. d. R. ein separates Sparbuch) vom eigenen Vermögen getrennt anzulegen. Die Zinsen werden der Kautions zugeschlagen und erhöhen dieselbe; bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sie mit auszuzahlen. Erfolgt die Rückzahlung während des Leistungsbezuges, handelt sich dabei um eine Umschichtung von Vermögen und nicht um Einkommen i. S. d. § 82 SGB XII; sie bleibt insofern bei der Leistungsgewährung unberücksichtigt. Lediglich die Zinsen kommen als einmalige Einnahme in Betracht.

1.1 Höhe der Mietkaution und leistungsrechtliche Umstände

Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 (ggf. i. V. m. § 42 Nr. 2) SGB XII können Mietkautionen ebenso wie (sonstige) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei **vorheriger Zustimmung** übernommen werden. Sie sollen als Darlehen erbracht werden.

Bei **Umzügen nach außerhalb** Bochums ist für die Übernahme der Mietkaution der aufnehmende Leistungsträger zuständig (vgl. Verfügung **T 35.1**)

Die **Höhe der Mietkaution** muss angemessen sein. Sie ist auf **maximal 2 Monatsmieten kalt ohne Nebenkosten** zu begrenzen (= tatsächliche Nettokaltmiete).

Ist eine **Inklusivmiete** (also Nettokaltmiete einschließlich Nebenkosten) vereinbart, ist es zulässig bei der Bestimmung der Höhe der Kautions die vollständige Inklusivmiete als monatlichen Betrag anzusetzen.

Wird vom Vermieter mehr an Kautions verlangt, ist der Anmietung der Wohnung nicht zuzustimmen. In diesem Fall ist wegen 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.

Dies gilt **nicht** für Wohnungen, die von den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Bochum **vorgeschlagen wurden** und daher als grundsätzlich angemessen gelten (siehe T. 35.3, Punkt 1.2). In diesen Fällen ist eine **Überschreitung** der zuvor genannten Obergrenze **zulässig**."

Bei der Leistungserbringung in Bochum werden Kautions als Wohnungsbeschaffungskosten für Wohnraum nicht unmittelbar bei Vertragsabschluss übernommen. Die leistungsberechtigte Person hat einen Antrag auf Übernahme der Mietkaution mit Vordruck-Nr. 50 2 3 001 zu stellen. **Antragsteller und Empfänger** der Leistung sind alle laut Mietvertrag zur Mietpartei gehörenden leistungsberechtigten Personen.

Liegen die wirtschaftlichen Voraussetzungen vor und kann dem Antrag entsprochen werden, ist mit Leistungsbescheid nach Vordruck-Nr. 50 2 2 002 zu entscheiden. Die Auszahlung der Leistung ist dabei mit den nachstehenden **aufschiebenden Bedingungen** zu versehen:

- ▶ Zustandekommen des Mietvertrages, und
- ▶ berechnete Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter und
- ▶ fortdauernder rechtmäßiger Leistungsbezug im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter.

Hierdurch kommt es nur dann zu einer tatsächlichen Auszahlung, wenn der Vermieter die Kautions tatsächlich in Anspruch nimmt. Anderenfalls wird der Leistungsbescheid nicht auszahlungswirksam. Dem Vermieter ist von der Darlehensgewährung keine Kenntnis zu geben.

Sind mehrere Personen einer Einstandsgemeinschaft i. S. d. § 19 Abs. 1 SGB XII Mietpartei, ist das Darlehen diesen Personen gemeinschaftlich zu gewähren; für die Rückzahlungsansprüche haften sie **gesamtschuldnerisch**. Das Darlehen ist daher mit dem o. a. Vordruck **gegenüber jeder Person einzeln zu bewilligen**.

Dagegen ist der Antrag abzulehnen, soweit **geschütztes Barvermögen** nach § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden ist. In diesen Fällen sind die leistungsberechtigten Personen selbst in der

Lage, die geforderte Sicherheit zu leisten.

Da somit die Kautionsdarlehenszahlung nicht bei Vertragsabschluss dem Vermieter zufließt, muss sie diesem gegenüber durch eine **Garantieerklärung** des Leistungsträgers nach Vordruck-Nr. 50 2 2 003 ersetzt werden. Mit dieser Erklärung wird dem Vermieter die Zahlung der Kautionsdarlehenszahlung für den Fall garantiert, dass er Ansprüche gegen die Mietpartei aus der Verletzung ihrer Verpflichtungen geltend macht.

Da die Garantieerklärung für einen bei der Ausstellung unbekanntem Zeitraum in der Zukunft gelten soll, ist sie grundsätzlich unbefristet zu erteilen, aber mit **Regelungen zum Erlöschen** zu verbinden. Eine Kautionsdarlehensgarantie soll erlöschen,

- ▶ wenn die Mietpartei die Kautionsdarlehenszahlung selbst entrichtet bzw. einen entsprechenden Betrag verpfändet hat oder
- ▶ 4 Monate nachdem das Mietverhältnis beendet ist (= Nachwirkungsfrist) oder
- ▶ wenn die laufende Leistungsgewährung eingestellt wird oder
- ▶ wenn die Mietpartei verstirbt.

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.

Schließt sich an den Leistungsbezug aus einem Rechtsgebiet (z. B. SGB II) ein Leistungsbezug aus einem anderen Rechtsgebiet an (z. B. SGB XII), so ist, auch wenn es sich nicht um ein neues Mietverhältnis handelt, in jedem Fall eine vom bisherigen Leistungsträger ausgestellte Kautionsdarlehensgarantie durch eine vom neuen Leistungsträger auf der dann maßgeblichen Rechtsgrundlage basierende neue **Kautionsdarlehensgarantie zu ersetzen**, für welche die leistungsberechtigte Person zuvor einen neuen Antrag zu stellen hat.

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

1.2 Inanspruchnahme durch den Vermieter

Will der Vermieter die **Garantieerklärung in Anspruch nehmen**, hat er seine Ansprüche gegen die Mietpartei dem Leistungsträger gegenüber darzulegen. Zu den geltend gemachten Ansprüchen ist die Mietpartei zu hören. Wird den Ansprüchen nicht substantiiert widersprochen, ist das bereits bewilligte Darlehen direkt an den Vermieter auszuzahlen. Kann dagegen die leistungsberechtigte Person die Ansprüche des Vermieters ganz oder teilweise widerlegen, ist die Zahlung der Kautionsdarlehenszahlung wegen Nichtfeststellbarkeit einer Berechtigung zu ihrer Inanspruchnahme insoweit abzulehnen.

Muss ein bewilligtes Kautionsdarlehen ausgezahlt werden, so ist i. d. R. für die Dauer der ununterbrochenen Leistungsbezuges von einer **Rückzahlung** abzugehen. Der Bewilligungsbescheid sieht daher eine Fälligkeit **erst mit Ausscheiden aus dem Leistungsbezug** vor. Für Ausnahmefälle kann das Darlehen mit Vordruck Nr. 50 2 2 004 gekündigt werden. Die Konkretisierung eines Darlehensrückzahlungsanspruches ist nach einer durch Kündigung oder Ausscheiden aus dem Leistungsbezug eingetretenen Fälligkeit mittels Vordruck Nr. 50 2 2 005 vorzunehmen.

Die vorstehende Verfahrensweise hat zur Folge, dass die **Kautionsdarlehensgarantieerklärung bei Ende des laufenden Leistungsbezuges gegenstandslos** wird. Der **Vermieter ist unbedingt über den Wegfall der Wirkung der Kautionsdarlehensgarantie zu informieren**.

Wird eine Kautionsdarlehenszahlung während weiter fortbestehenden Mietverhältnisses berechtigt in Anspruch genommen, so hat der Vermieter gemäß § 240 BGB das **Recht auf Auffüllung der Kautionsdarlehenszahlung** auf die vertraglich vereinbarte Höhe. Werden solche Forderungen geltend gemacht, so ist zunächst wie beschrieben die Berechtigung zur Inanspruchnahme der Kautionsdarlehenszahlung zu prüfen. Liegt diese vor und

ist damit die Auffüllungsforderung begründet, so hat die leistungsberechtigte Person in entsprechender Anwendung von § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII einen **Leistungsanspruch** wie bei einer Kautionsforderung bei Beginn des Mietverhältnisses. Das vorstehend beschriebene Verfahren ist auch in diesem Falle anzuwenden.

Gleichzeitig ist ein Kostenersatzanspruch nach § 103 Abs. 1 SGB XII zu prüfen und ggf. von der Möglichkeit der Aufrechnung nach § 26 Abs. 2 SGB XII Gebrauch zu machen.

2. Maklercourtage

Eine Maklercourtage gehört **i. d. R. nicht** zu den angemessenen Aufwendungen einer Unterkunft. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015 wurde bei der Inanspruchnahme von Maklerleistungen das sog. „**Bestellerprinzip**“ eingeführt. Danach hat **derjenige die Kosten** für einen Makler zu tragen, der diesen **auch beauftragt hat**. Hierdurch soll vermieden werden, dass Vermieter einen Makler beauftragen und die hierdurch entstehenden Kosten auf Wohnungssuchende umgelegt werden.

Maklercourtage könnten für Leistungsberechtigte somit nur entstehen, wenn diese selbst einen Makler zur Wohnungssuche einschalten. Da auf dem Wohnungsmarkt genug verfügbarer angemessener Wohnraum vorhanden ist, besteht hierfür keine Veranlassung.

Wenn die Beauftragung eines Maklers zum Finden und Anmieten einer angemessenen Wohnung unvermeidbar ist, kann - nach vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers - die Maklercourtage als Wohnungsbeschaffungskosten anerkannt werden.

3. Bürgschaften

Vereinzelte wurden von Vermietern auch Bürgschaften des Leistungsträgers dahingehend verlangt, für alle Ansprüche, welche der Vermieter gegenwärtig oder zukünftig gegen die Mietpartei erlangt, aufzukommen. Derartige Bürgschaften kommen **grundsätzlich nicht** in Frage. Es ist nicht Aufgabe des Sozialleistungsträgers, einen Vermieter vor möglichen durch die Mietpartei verursachten Schäden an der Mietsache oder vor Mietausfällen zu bewahren.

4. Abstandszahlung

Soweit von einer Vor-Mietpartei oder vom 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 i. S. v. **T 35.3**. Leistungsberechtigte Personen sind gehalten, eine andere, die Angemessenheitskriterien erfüllende Wohnung zu suchen.

5. Genossenschaftswohnungen

In Bochum sind verschiedene Wohnungsgenossenschaften tätig. Die Hauptaufgabe dieser Genossenschaften besteht in der Zurverfügungstellung preiswerten Wohnraums an ihre Mitglieder. Aus diesem Grunde müssen Personen, welche Mitglieder der Genossenschaft werden, i. d. R. mindestens 2 Geschäftsanteile erwerben. Der Wert dieser Geschäftsanteile kann unterschiedlich sein; er beläuft sich i. d. R. jedoch auf 400,00 Euro pro Anteil.

Soweit leistungsberechtigte Personen eine angemessene Genossenschaftswohnung anmieten wollen und deshalb Mitglieder der Genossenschaft werden müssen, kann ihnen ein **Darlehen** gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII (Wohnungsbeschaffungskosten) gewährt werden, wenn die nachstehenden **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- ▶ Die leistungsberechtigte Person ist mit der Darlehensgewährung zum Kauf der Geschäftsanteile sowie der Abtretung der Rückzahlungsansprüche

- ▶ gegenüber der Genossenschaft an die Stadt Bochum einverstanden und
- ▶ 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 und
- ▶ die leistungsberechtigte Person hat Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und verfügt über kein geschütztes Vermögen, aus dem die Geschäftsanteile aufgebracht werden können (Genossenschaftsanteile stellen insoweit eine andere Anlageform des Vermögens dar), und
- ▶ die Wohnungsgenossenschaft erklärt ihr Einverständnis damit, dass der Geschäftsanteil bei Rückzahlungsfälligkeit nicht zur Verrechnung mit Mietrückständen herangezogen wird, und
- ▶ die zu erwerbenden Geschäftsanteile belaufen sich auf i. d. R. nicht mehr als 800,00 Euro (im Einzelfall ist daher eine Überschreitung der Grenze von 800,00 Euro zulässig).

Zur Antragstellung ist der Vordruck-Nr. 50 2 3 001 (wie bei Kautio; s. o.) zu verwenden.

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 die leistungsberechtigte Person aus dem laufenden Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ausscheidet oder keine Wohnung der Genossenschaft mehr bewohnt. In letztgenanntem Falle erfolgt die Darlehenstilgung ausschließlich aus dem Rückzahlungsanspruch der Geschäftsanteile gegenüber der Genossenschaft; die leistungsberechtigte Person ist dann aufzufordern, ihre Mitgliedschaft zu kündigen.

Mit dem Text der **Abtretungserklärung** ist sicherzustellen, dass die Genossenschaft den Geschäftsanteil nicht mit möglicherweise eingetretene Mietrückständen verrechnen kann. Aus diesem Grunde ist der Vordruck-Nr. 50 2 3 002 zu verwenden. 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**. Diese beläuft sich auf 8,8 % 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. 2 SGB XII ist zur Verzinsung zu bestimmen, dass das Darlehen in gleicher Höhe verzinslich ist, in welcher der Geschäftsanteil verzinst wird (Dividendenausschüttung) und ggf. Wohnungsbauprämie gewährt wird. Die Zinsen werden mit Verfügbarkeit der Geschäftsanteilszinsen / Wohnungsbauprämie fällig.

Die Forderung einer **zusätzlichen Mietkaution neben den Genossenschaftsanteilen** ist zulässig. Bei angemessener Kautionsforderung ist auch noch eine Kautionsgarantie möglich.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Gez.
Stark

T 35.8 **Kosten der Unterkunft Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen und Mietminderungen**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Änderung des Faktors, um den nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen die Miete jährlich erhöht werden kann von 11% auf nunmehr 8%.
- Anpassung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungsverlangen von zuvor 20% auf nunmehr 15% aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung vom 07.05.2019

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales und Wohnen und der Bezirksverwaltungsstellen

1. Mieterhöhungen

Es ist grundsätzlich 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** beigelegt sein.

Geht das Erhöhungsschreiben bis zum 15. eines Monats bei der Mietpartei ein, dann wird es zum 1. des Folgemonats wirksam; sonst tritt die **Wirksamkeit** der Mieterhöhung erst 1 Monat später ein. Enthält der Mietvertrag eine sog. Gleitklausel, wonach eine Mieterhöhung bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen als vereinbart gilt, muss die Mietpartei i. d. R. die Erhöhung rückwirkend, jedoch höchstens für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr, nachzahlen. Erhöhungsverlangen **aufgrund einer Modernisierung** müssen durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht der Abteilung Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen 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 einer Art Kappungsgrenze - möglich.

2.

Bei Mieterhöhungen **nach Schönheitsreparaturen** im Sozialen Wohnungsbau ist eine Änderung eingetreten. Dies betrifft Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 nach dem WoBauG gefördert wurden. Eine Mieterhöhung ist nun möglich, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist. Die Höhe und der Umfang der Erhöhung ist gem. § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung zu prüfen. Danach dürfen aktuell höchstens 8,50 Euro/m² Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Umfasst werden hier nur Schönheitsreparaturen wie das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Mieterhöhungsverlangen bei frei finanzierten Wohnungen richten sich nach den Vorschriften des BGB. Danach kann der Vermieter eine 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 Mietpartei eingehen. Die Miete kann auf die **ortsübliche Vergleichsmiete** angehoben werden. Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen der

Mietpartei 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 der Vermieter 4 Möglichkeiten:

a) Verweis auf die örtliche Vergleichsmiete im jeweils letzten Mietspiegel.

Beruft sich ein Vermieter im Mieterhöhungsverlangen auf die Vergleichsmiete im Mietspiegel, ist zu beachten, dass die Wohnung der Mietpartei 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 Vermieter sowie der Mietparteien gemeinsam geführt oder anerkannt wird.

c) begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

d) Benennung von 3 Vergleichswohnungen.

Ist ein gültiger Bochumer Mietspiegel als **qualifizierter Mietspiegel** anerkannt (s. **Anhang 2**), muss 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 3 Jahren der Mietzins um nicht mehr als insgesamt **15 %** angehoben werden darf (Kappungsgrenze). Auch wenn sich nach den gültigen Mietspiegelwerten eine erneute Mieterhöhung rechtfertigen ließe, kommt sie nicht in Betracht, wenn dadurch die **15 %-ige** Kappungsgrenze innerhalb der 3 Jahre überschritten würde.

Hat der Vermieter die Kappungsgrenze von **15 %** ausgeschöpft, muss er bis zur nächsten Mieterhöhung 3 Jahre warten. Wird die Kappungsgrenze zunächst nur teilweise ausgeschöpft, darf innerhalb der 3 Jahre nur noch der Unterschiedsbetrag zu der **15 %-igen** Kappungsgrenze geltend gemacht werden.

Haben die Mietvertragsparteien eine Teilinklusive vereinbart (d. h. die Nebenkosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist bei der Berechnung der **15 %-igen** Kappungsgrenze die Teilinklusive zu Grunde zu legen. Einem berechtigten Erhöhungsverlangen kann eine Mietpartei nicht wirksam entgegenreten. In diesen Fällen muss dem Mieterhöhungsbegehren zugestimmt werden. Die Mieterhöhung wird mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung wirksam. Bei Zugang im Januar wird eine berechnete Mieterhöhung somit ab dem 1. 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 Maßnahmen kann die Miete um jährlich **8 %** der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Voraussetzung dafür ist in der Regel (**Einschränkung siehe unten**), dass die Mietpartei 3 Monate vor dem Beginn der Maßnahmen schriftlich informiert wurde und sie dieser Maßnahme zugestimmt hat oder zur Duldung der Maßnahme verpflichtet war.

Mieterhöhungsbegehren infolge Modernisierung werden mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erklärung wirksam. Das Wirksamwerden verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter der Mietpartei die voraussichtliche Mieterhöhung vorher nicht mitgeteilt oder sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10 % erhöht hat.

Bei **Bagatellmaßnahmen** ist eine Ankündigung der Modernisierung **entbehrlich**. Eine Bagatellmaßnahme liegt vor, wenn keine oder nur eine unerhebliche Einwirkung in die Mietsache vorliegt und die Mieterhöhung daher ebenfalls als unerheblich anzusehen ist. Eine solche Unerheblichkeit ist bei Mieterhöhungen **bis zu 10,00 Euro** ohne weitere Prüfung anzunehmen.

Anstelle einer Mietpreisanhebung wegen Modernisierung kann der Vermieter unter Anwendung der gleichen Fristen auf Grund des verbesserten Wohnwertes die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Wird z. B. eine Heizung eingebaut, so kann der Vermieter den früher gemäß Mietspiegel vorzunehmenden Abschlag vom Mietwert nunmehr unterlassen.

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

Zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen ist der Vordruck-Nr. 50 2 1 002 - 12.05 zu verwenden.

3. Mietpreisüberprüfungen

Vertraglich vereinbarte Mieten oder Mieterhöhungsverlangen können bei **Verdacht einer Mietpreisüberhöhung** einer Prüfung durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht der Abteilung Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen unterzogen werden.

Bei Wohnungen des **Sozialen Wohnungsbaus** ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, zu Prüfungszwecken von ihrem Vermieter einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. eine Kopie der Förderzusage zu verlangen. Mit dem Vordruck 50 2 1 001 - 01.05 kann die leistungsberechtigte Person eine solche Mietpreisüberprüfung durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht beantragen. Ergibt die Überprüfung eine Überschreitung der Kostenmiete bzw. der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete, so wird die Angelegenheit durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht der Abteilung Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen mit dem Vermieter geklärt. Ab Feststellung der Überschreitung ist dann nur noch die zulässige Miete bei der Hilfestellung zu berücksichtigen.

Die Mietzinshöhe **frei finanzierten Wohnungen** ist unangemessen, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots (z. B. durch Ausnutzung einer Notlage der Mietpartei) an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigt, 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 4 Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind. Der Mietzins kann also auch bei Überschreiten der im Mietspiegel festgelegten ortsüblichen Mieten noch miethrechtlich angemessen sein kann.

Zur Prüfung ist von der leistungsberechtigten Person der Vordruck-Nr. 50 2 1 001 - 01.05 ("Antrag auf Überprüfung der Miete") auszufüllen und zu unterschreiben. Dem Antrag sind die notwendigen Unterlagen wie Mietvertrag oder Mieterhöhungserklärungen beizufügen. Der Antrag ist per Kurzmittelung an das Sachgebiet Wohnungsaufsicht der Abteilung Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen zuzuleiten.

Eine Mietpreisüberprüfung im frei finanzierten Wohnungsbau erfolgt durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht künftig nur dann, soweit durch den jeweils gültigen Bochumer Wohnungsmarktbericht der Wohnungsmarkt als nicht mehr ausgeglichen bezeichnet wird.

Ist eine leistungsberechtigte Person nicht bereit, die Miethöhe überprüfen zu lassen, ist sie auf ihre Mitwirkungspflichten aus den §§ 60 ff SGB I und unter Fristsetzung auf die Folgen fehlender Mitwirkung hinzuweisen. Wird die **Weigerung** aufrechterhalten, so ist als Bedarf für Unterkunft und Heizung nur noch der Mietanteil in die Berechnung einzubeziehen, der sich nach Abzug des vermuteten Überhöhungsbetrages ergibt.

Das Sachgebiet Wohnungsaufsicht teilt der Mietpartei und dem Leistungsträger das **Ergebnis der Prüfung** mit. Ergibt die Überprüfung eine Überschreitung der Kostenmiete, ist auch in diesen Fällen 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 den Vermieter auf Auszahlung des Überhöhungsbetrages für die gesamte zurückliegende Zeit der Mietpreisüberhöhung. Wurde die Miete von der Mietpartei an den Vermieter überwiesen, steht der Mietpartei dieser Anspruch zu. Sie ist bis zur Höhe der Hilfeleistungen auf den Leistungsträger überzuleiten. Wurde die Miete direkt an den Vermieter überwiesen, steht der Anspruch unmittelbar dem Leistungsträger zu. Er ist in beiden Fällen gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Im Falle der Verweigerung ist der Vorgang der Rechtsstelle zur weiteren Bearbeitung zuzuleiten.

4. Mietminderungen

Eine Mietpartei schuldet 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 Mietpartei 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 Mietpartei 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 gegeben,

- ▶ wenn nach dem neu eingefügten Absatz 1a im § 536 BGB eine Minderung der Tauglichkeit auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 BGB dient; in diesem Fall ist eine Minderung für die Dauer von 3 Monaten ausgeschlossen; oder
- ▶ wenn die Mietpartei bei Vertragsabschluss Kenntnis von dem Mangel hatte oder der Mangel bei Vertragsabschluss infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat; allerdings trifft die Mietpartei die Pflicht, 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 i. d. R. 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 % |
| ▶ Wassereinbruch 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 und Trockenraum | 10 % |
| ▶ Entziehung der Nutzung des Kellerraumes | 10 % |

Liegt ein Mangel der Mietsache vor, der eine Mietminderung rechtfertigt, so hat die Mietpartei aufgrund der eintretenden Rechtsfolge nur noch einen Anspruch auf **Berücksichtigung der geminderten Unterkunftskosten** bei der Berechnung des Leistungsanspruchs. 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 die leistungsberechtigte Person **Mietminderungen tatsächlich durchgeführt** und dies dem Leistungsträger **nicht oder verspätet mitgeteilt** hat, waren die Verwaltungsakte über die Leistungsgewährung für den betreffenden zurückliegenden Zeitraum bezüglich des Minderungsbetrages rechtswidrig (unabhängig von der später ggf. zu beantwortenden Frage der Rechtfertigung der Minderung). Die Voraussetzungen der §§ 45 ff SGB X (**Aufhebung und Erstattung**) dürften vorliegen; hiervon ist Gebrauch zu machen.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Gez.
Stark

T 35.9 Bedarfe für Unterkunft und Heizung “Aufforderung zur Aufwendungssenkung”

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Korrektur eines fehlerhaften Verweises auf § 35 Abs. 1 SGB XII auf die richtige Vorschrift § 35 **Abs. 2** SGB XII

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsauflwendungen

Leistungsberechtigte Personen, die erkennbar **für einen längeren Zeitraum leistungsberechtigt** sein werden und über Wohnraum verfügen, welcher nach **T 35.3** für ihre Wohnbedürfnisse als unangemessen anzusehen ist, sind mit Vordruck-Nr. 50 2 4 003 - 01/14 schriftlich aufzufordern, sich um angemessenen Wohnraum zu bemühen oder die Unterkunftsauflwendungen 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 solche Wohnungssuche keine Aussicht auf Erfolg hätte. Der leistungsberechtigten Person ist für die Suche nach angemessenem Wohnraum eine **angemessene Frist** einzuräumen. Diese Frist ist nach gesetzlicher Vorgabe **“in der Regel jedoch längstens (...) 6 Monate”** lang und nur im begründeten Ausnahmefall zu verändern.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Bescheid über einen neuen Bewilligungsabschnitt, der vor Ablauf der Frist erlassen wird, sozialgerichtlich ggf. angreifbar sein könnte, sofern er bereits die abgesenkten Unterkunftsauflwendungen enthält. Um dies zu vermeiden, sollte die **Frist so gestaltet werden, dass sie rechtzeitig vor Entscheidung über den neuen Bewilligungsabschnitt abläuft**

Tritt die Unangemessenheit durch den **Sterbefall** einer Person ein, die Mitglied der Haushaltsgemeinschaft und naher Angehöriger (Ehegatte, Partner, Elternteil oder Kind) einer der leistungsberechtigten Personen war, ist eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsauflwendungen erst nach Ablauf von 3 Monaten nach Ende des Sterbemonats auszusprechen.

Während die Frist zur Senkung der Unterkunftsauflwendungen läuft, hat die leistungsberechtigte Person 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 Kommunale Vermittlungsstelle öffentlich geförderter Wohnungen des Amtes für Stadtplanung und Wohnen reichen nicht aus. Dauerhafte eigene Bemühungen über die gesamte eingeräumte Frist sind erforderlich. Die leistungsberechtigte Person 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.

In der **Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsauflwendungen** ist der leistungsberechtigten Person bekanntzugeben, **bis zu welchem Mietzins** (Bruttokaltmiete) eine Unterkunft für ihre Wohnbedürfnisse als angemessen angesehen wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnfläche (Anzahl m²) auch über- oder vertretbar unterschritten werden kann, sofern der

Richtwert der Bruttokaltmiete nicht überschritten wird. Ferner ist gleichzeitig **darauf hinzuweisen**, dass

- ▶ eine öffentlich geförderte Wohnung mit einem dafür beim Amt für Stadtplanung und Wohnen zu beantragenden Wohnberechtigungsschein (WBS) grundsätzlich als angemessen betrachtet wird und
- ▶ dort auch die Kommunale Vermittlungsstelle öffentlich geförderter Wohnungen betrieben wird, bei der Wohnungsuchende sich um entsprechenden Wohnraum bemühen können, und
- ▶ sowohl im Erdgeschoss des Bildungs- und Verwaltungszentrums (BVZ) als auch in den Bürgerbüros ein Angebot an freiem Wohnraum aushängt und zudem im Internet unter www.bochum.de freistehende Sozialwohnungen angeboten werden.

Bleiben die **Bemühungen erfolglos und** werden keine oder **nicht ausreichende Nachweise** darüber vorgelegt, so ist nach Fristablauf davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für eine weitere Berücksichtigung der tatsächlichen, unangemessen hohen Unterkunfts aufwendungen nicht mehr vorliegen. Bei der Berechnung der künftig zustehenden Leistung sind dann die Unterkunfts aufwendungen **nur noch in der festzustellenden angemessenen Höhe des mitgeteilten Richtwerts der Bruttokaltmiete** (s. T 35.3, Punkt 1.1.3) einzubeziehen.

Bei der Eingabe in **akdn-sozial** ist die angemessene Bruttokaltmiete als Gesamtsumme im Feld „**Grundmiete**“ vorzugeben.

Im **Bescheid** ist die Entscheidung mittels einer Bescheidergänzung zum Ausdruck zu bringen:

Bei der Berechnung Ihres Leistungsanspruchs wurden nach **§ 35 Abs. 2 SGB XII** Unterkunfts kosten in angemessener Höhe berücksichtigt. Die Angemessenheit einer Wohnung bzw. der von ihr verursachten Kosten bestimmt sich nach der Anzahl der sie bewohnenden Personen, der Art ihres Wohnbedarfs und den örtlichen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt. Bei der Definition der Angemessenheit ist darauf abzustellen, welche Kosten eine Wohnung verursacht, die den Wohnbedarf ihrer Bewohner deckt und sich von ihrem Mietpreis her im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen in Bochum marktüblichen Wohnungsmieten bewegt. Nach den Festlegungen der Stadt Bochum betragen diese für die bei Ihnen maßgebliche Haushaltsgröße XXX,XX EUR. Bei diesem als „Grundmiete“ ausgewiesenen Betrag handelt es sich um den angemessenen Betrag für eine Bruttokaltmiete (Grundmiete zuzüglich kalter Betriebskosten, ohne Heizkosten) - insofern ist in der Aufstellung der Kosten der Unterkunft kein gesonderter Betrag für die Betriebskosten ausgewiesen.

Ferner ist die leistungsberechtigte Person darauf hinzuweisen, dass ihre Pflicht zur Senkung der Unterkunfts aufwendungen durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise fortbesteht.

Zur Prüfung von Betriebskostenabrechnung bei abgesenkten Unterkunfts aufwendungen siehe T 35.4, Punkt 1.1.2.

2. Ausnahmen

Von den vorstehenden Regelungen sind keine speziellen Personengruppen grundsätzlich ausgenommen. Bevor jedoch eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts aufwendungen erteilt wird, ist nach den **Umständen des Einzelfalls** unter Verwendung des Vordrucks Nr. 50 2 4 001 - 10/05 **zu prüfen**, ob eine Untervermietung oder ein Wohnungswechsel möglich und 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:

- ▶ Vorliegen einer derart gravierenden Erkrankung einer Person der Einstandsgemeinschaft, dass ihr ein Umzug aus medizinischen Gründen nicht zugemutet werden kann, oder
- ▶ Bestehen einer Behinderung einer Person der Einstandsgemeinschaft, deren Auswirkungen einen Umzug nicht zumutbar machen, oder

- ▶ Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI bei einer Person der Einstandsgemeinschaft, die besondere Anforderungen an den Wohnraum stellt, die nur im bisherigen Wohnraum befriedigt werden können, oder
- ▶ Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI von einem Grad, welcher der pflegebedürftigen Person einen Umzug nicht mehr zumutbar erscheinen lässt, oder
- ▶ Notwendigkeit zur Inanspruchnahme nachbarschaftlicher Hilfe für Bedarfe von leistungsrechtlicher oder sozialer Bedeutung, die am bisherigen Wohnort auch geleistet wird, oder
- ▶ besondere Umstände von erheblicher Bedeutung, welche die Beibehaltung bestehender sozialer Kontakte aus Kindergarten- oder Schulbesuch erforderlich machen oder
- ▶ bevorstehender Eintritt in den Ruhestand, wenn dieser innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgt (gemessen ab dem Tag der Prüfung des möglichen In-Gang-Setzens des Aufwendungssenkungsverfahrens) und absehbar ist, dass danach keine Leistungen nach dem SGB II, bzw. SGB XII in Anspruch genommen werden müssen.

Zur Feststellung von Erkrankungen / Behinderungen und ihrer Auswirkungen ist das Gesundheitsamt (Ärztlicher Dienst) mit Vordruck Nr. 50 2 1 004 - 09/09 einzuschalten. Das Ausmaß von Pflegebedürftigkeit kann dem Pflegebedürftigkeitsgutachten der Pflegekasse entnommen werden.

Die Feststellungen zu notwendiger und geleisteter Nachbarschaftshilfe oder anderen besonderen Umständen (soziale Indikation des Buchstaben e) trifft das Sachgebiet Wohnungswesen.

Die anschließende Würdigung in Bezug auf die Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels obliegt der leistungsgewährenden Dienststelle.

2.1 Wirtschaftlichkeitserwägungen / "Toleranzgrenze"

Weiterhin kann aus **Wirtschaftlichkeitserwägungen** von der Aufforderung zum Umzug bzw. Durchführung eines Umzuges abgesehen werden, wenn nämlich die Differenz zwischen tatsächlich zu zahlender (= bisher berücksichtigter) Bruttokaltmiete und festzustellender angemessener Bruttokaltmiete nach Umzug in keinem angemessenen Verhältnis zu den mit dem Umzug verbundenen Aufwendungen (Umzug, Renovierung etc.) steht.

Ohne nähere Prüfung ist von einem solchen Missverhältnis auszugehen, wenn der für den betreffenden Haushalt maßgebliche **Richtwert der Bruttokaltmiete um nicht mehr als 60,00 Euro oder um nicht mehr als 12 % ("Toleranzgrenze")** 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 Leistungsbezuges zu berücksichtigen.

Wird eine in Einstandsgemeinschaft lebende **Person inhaftiert**, hat eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsafwendungen 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.

Wird von der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsafwendungen abgesehen, so sind die hierfür maßgeblichen Gründe detailliert aktenkundig zu machen.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Gez.
Stark

**T 35.10 Bedarfe für Unterkunft und Heizung
„Einschaltung Mieterverein“**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Klarstellung, dass Rechnungslegung durch den Mieterverein per Sammelrechnung erfolgt
- Anpassung an geänderte Strukturen im Amt für Soziales

**Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen
des Amtes für Soziales**

Die Stadt Bochum hat mit dem Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. sowie dem Mieterverein Wattenscheid 1919 e. V. (nachfolgend "Mieterverein Bochum") eine Kooperationsvereinbarung über die Festsetzung der Beratungskosten sowie der Beratungsinhalte in Fällen mietrechtlicher Beratungsbedarfe getroffen. Diese Vereinbarung gilt für einzelne Fälle des mietrechtlichen Beratungsbedarfs leistungsberechtigter Personen nach dem SGB XII, AsylbLG und SGB II, für welche die Stadt Bochum die Kosten der Unterkunft und Heizung als örtlich und sachlich zuständige Trägerin der Leistungen bzw. als Trägerin der Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II ganz oder teilweise übernimmt.

Wenn bei der Betreuung einer leistungsberechtigten Person erkennbar wird, dass ihre Vermieterin oder ihr Vermieter aus dem Mietverhältnis möglicherweise ungerechtfertigte Ansprüche stellt oder gebotene Handlungen unterlässt und fachliche Beratung geboten erscheint, können die pauschalen Beratungskosten für den Mieterverein Bochum übernommen werden. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn mindestens eine Frage der "Checkliste zur Prüfung der Betriebskostenabrechnungen", welche verbindlich zur Bearbeitung eingehender Betriebskostenabrechnungen auszufüllen ist, mit "Nein" beantwortet wird oder wenn Vorbehalte gegen die Richtigkeit einer Heizkostenabrechnung bestehen. Aber auch Fragen zur Beseitigung von Mängeln am Mietobjekt, zu Mietminderungen und Kündigungen von Mietverträgen, zum notwendigen Umfang von Renovierungsleistungen (z. B. Einzugs- und Auszugsrenovierungen) sowie die Forderung von Schadenersatz durch eine Vermieterin oder einen Vermieter wegen angeblicher Schäden durch die leistungsberechtigte Person, können eine fachliche Beratung durch den Mieterverein Bochum begründen.

Die Übernahme der pauschalen Beratungskosten ist durch die leistungsberechtigte Person schriftlich zu beantragen. Die zu übernehmenden pauschalen Beratungskosten betragen für die Dauer der Mitgliedschaft 160,00 EUR einschließlich der Kosten für Kopien von Belegen und der Umsatzsteuer. Die Kostenübernahme erfolgt mittels schriftlicher Kostengarantie. Die Mitgliedschaft beträgt mindestens zwei Jahre, beginnt immer am 1. eines Monats und endet automatisch am 31.12. des dem Beginn der Mitgliedschaft folgenden, übernächsten Jahres (z. B. Beginn der Mitgliedschaft am 01.10.2017, automatisches Ende = 31.12.2019). Das Ende der Mitgliedschaft bedarf keiner gesonderten Kündigung. Nach Ablauf der Mitgliedschaft kann in begründeten Einzelfällen einer weiteren Mitgliedschaft zugestimmt werden.

Es wurde vereinbart, dass der Mieterverein den sachbearbeitenden Dienststellen des Amtes für Soziales unaufgefordert und zeitnah seinen Schriftwechsel zur Kenntnis übersendet. Zu diesem Zweck hat die leistungsberechtigte Person eine schriftliche Einverständniserklärung zu unterschreiben. Erst nach Unterzeichnung dieser Einverständniserklärung ist ihr die Kostengarantie auszuhändigen.

Im Übrigen umfassen die Leistungen des Mietervereins Bochum die Beratung, die Übernahme des gesamten Schriftverkehrs und die Aktenführung in den einzelnen Fällen des Mietrechts. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die Kosten für die Durchführung eines Ortstermins nicht mit dem pauschalen Mitgliedsbeitrag abgegolten sind. Diese Leistung wird im begründeten Einzelfall vom Mieterverein Bochum als zusätzliche Leistung durch einen externen Dienstleister erbracht. Die Kosten betragen 85,00 EUR je Ortstermin, einschließlich Anfahrt, Beratung und Umsatzsteuer. Die Kostenübernahme ist ebenfalls schriftlich durch die leistungsberechtigte Person zu beantragen und ihr nach Unterzeichnung der Einverständniserklärung eine entsprechende Kostengarantie für den Mieterverein Bochum auszuhändigen.

Der Mieterverein wird zur Abrechnung der Beitragsgarantien eine Sammelrechnung erstellen, die zentral von der Rechnungsstelle des Amtes für Soziales beglichen wird - siehe unten.

Die Entscheidung über die Übernahme der pauschalen Beratungskosten oder über die Durchführung eines Ortstermins treffen die **Sachgebiets- oder Teamleitungen**.

Die Gründe, die zur Ausstellung einer Kostengarantie führen, sind in der Akte zu dokumentieren. Im Akteninhaltsblatt ist die Ausstellung der Kostengarantie zu vermerken. Eine Kopie der Kostengarantie nebst unterzeichneter Einverständniserklärung der leistungsberechtigten Person ist zur Akte zu nehmen. Nach Begleichung der durch den Mieterverein erstellten Sammelrechnung ist diese mit den dazugehörigen Kopien der Kostengarantien bei der Rechnungsstelle des Amtes für Soziales (50 111) zu verwahren.

Wurde aus vorgenannten Gründen bereits eine Kostengarantie ausgestellt, so ist die leistungsberechtigte Person für alle weiteren, während der Dauer der Mitgliedschaft eingehenden Mietrechtsangelegenheiten (z. B. Mieterhöhungen, usw.) zur Überprüfung an den Mieterverein zu verweisen.

Sofern eine leistungsberechtigte Person während der Dauer der Mitgliedschaft aus dem Leistungsbezug ausscheidet, ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Kostengarantie nicht zu widerrufen und keine Beitragserstattung durch den Mieterverein Bochum zu fordern.

Für den Fall, dass eine leistungsberechtigte Person während der Dauer der Mitgliedschaft innerhalb des Bochumer Stadtgebietes in eine andere Wohnung umzieht, ist keine neue Kostengarantie auszustellen, da die bisherige bis zum "automatischen Ende" der Mitgliedschaft weiterhin gilt.

Des Weiteren hat bei Wechsel des Rechtskreises der abgebende Leistungsträger den aufnehmenden Leistungsträger über die ausgestellte Kostengarantie und den Stand des Verfahrens zu informieren (z. B. Wechsel vom Leistungsbezug nach dem AsylbLG durch Amt 50 in den Leistungsbezug nach dem SGB II durch das Jobcenter). Eine Kopie der Kostengarantie samt unterzeichneter Einverständniserklärung ist dem aufnehmenden Leistungsträger zeitnah zu übersenden.

Die sich aus dem Schriftwechsel des Mietervereins Bochum eventuell ergebenden Änderungen der Mietzahlungen (z. B. Mietminderung, Reduzierung der Neben- oder Heizkostenabschläge, etc.) sind zu beachten und unverzüglich bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen.

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet
Korte

T 36.1 Bedarfe für Unterkunft und Heizung
“Behebung vergleichbarer Notlagen im Rahmen der Unterkunftssicherung”

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Streichung des Verweises auf Kindererziehungsleistungen
- Klarstellung, dass Ablehnung Unterstützung i.d.R. nur im Wiederholungsfall möglich ist
- Hinweis auf Wichtigkeit der korrekten Zuordnung von Rückständen
- Telefonische Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken möglich

Sachbearbeitende Dienststellen für Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. Sicherung der Unterkunft

Gemäß § 36 SGB XII können zum Zweck der Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage im Einzelfall Schulden übernommen werden.

Das gilt sowohl für laufende Leistungsfälle als auch für Fälle mit nur diesem einmaligen Bedarf und für Fälle, bei denen anlässlich dieser Notlage ein laufender Hilfebedarf festgestellt wird. Die Hilfe kommt nur in Betracht, soweit eine Übernahme nach den §§ 27 bis 35 und § 37 SGB XII oder dem 4. Kapitel SGB XII nicht möglich ist.

Für **Mietrückstände** (nur diese, nicht für die “vergleichbaren Notlagen”, s. u. Punkt 2.) **zentral zuständig ist das Sachgebiet Beratung / Betreuung Verschuldete des Amtes für Soziales und Wohnen. In den Dienststellen diesbezüglich nachfragende Personen sind unverzüglich dorthin zu verweisen. In laufenden Leistungsfällen ist unverzüglich zu prüfen und dorthin mitzuteilen, ob die Mietrückstände ganz oder teilweise gemäß §§ 27 bis 35 oder 37 SGB XII oder dem 4. Kapitel SGB XII zu übernehmen sind.**

Diese spezielle Zuständigkeitsregelung gilt infolge einer vereinbarten Aufgabenrückübertragung auch für Fälle, die ansonsten in die Zuständigkeit des Jobcenters Bochum fielen.

1.1 Kurzdarstellung der Verfügungslage des zuständigen Kommunalen Trägers

Die begehrte Hilfe muss zwingend zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt sein. Eine solche **Rechtfertigung** liegt nur vor, wenn ein im Einzelfall erhaltenswerter Wohnraum dauerhaft gesichert werden kann. Keine Rechtfertigung liegt also vor, wenn der Wohnraum nicht erhaltenswert ist, weil er nicht **kostenangemessen** ist oder nach Umzug ohne Grund laufend nur die Kosten einer früheren Wohnung berücksichtigt werden oder die Verhältnismäßigkeit der Gesamtkosten im Einzelfall nicht gegeben ist, oder wenn durch die einmalige Hilfe diese Unterkunft voraussichtlich nicht **dauerhaft gesichert** werden kann, weil konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass auch künftig keine vollständige Mietzahlung erfolgen wird und wenn zugleich kein (ausreichender) Einfluss auf die Mietpartei besteht, z. B. durch Direktzahlung aus der laufenden Leistung.

Rechtsfolge bei Vorliegen eines Rechtfertigungsgrundes: gemäß § 36 SGB XII steht die Übernahme der Schulden im Ermessen des Leistungsträgers (“können”). Nach Satz 2 ist aber dieses **Ermessen eingeschränkt bei gleichzeitiger Notwendigkeit**.

Für die begehrte Hilfe liegt dann **Notwendigkeit** vor, wenn ohne sie Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Dies kann nur der Fall sein, wenn bei Antragstellung bzw. Bekanntwerden einer Hilfebedürftigkeit bereits Räumungsklage vor dem Amtsgericht erhoben wurde oder ein Räumungsurteil bereits existiert oder die Zwangsräumung / Zwangsversteigerung schon terminiert

ist und eine anderweitige Unterkunft nicht zur Verfügung steht.

Ist die begehrte Hilfe in diesem Sinne notwendig, ist noch der **Vorrang der Selbsthilfe** zu prüfen, etwa durch vorhandenes Schonvermögen, Möglichkeit einer Kreditaufnahme oder Einverständnis des Vermieters mit einer Ratenzahlung.

Sollte jedoch im Einzelfall ein **besonderer Grund gegen die Leistungserbringung** sprechen, so kann gleichwohl abgelehnt werden. Einen solchen Grund stellt i. d. R. der **Wiederholungsfall** dar, wenn also nach einmalig erfolgter Hilfe erneut Mietrückstände entstanden sind, welche die leistungsberechtigten Personen zu vertreten haben.

1.2 Sicherstellung der Mietzahlung nach Leistungserbringung

Für den Fall, dass die begehrte Leistung erbracht wird, ist **anschließend** stets darauf hinzuwirken, dass **künftige Mietzahlungen** kontinuierlich und vollständig an den Vermieter erbracht werden. Hierzu ist z. B. ein Nachweis über einen eingerichteten Dauerauftrag bzw. über eine Teilnahme an einem Lastschriftverfahren geeignet. In begründeten Fällen kann von der Direktzahlung an den Vermieter Gebrauch gemacht werden, soweit der laufende Leistungsanspruch hierfür ausreicht.

2. Behebung einer "vergleichbaren Notlage"

Hierunter fallen insbesondere **Energiekostenrückstände**, insbesondere bei Familien mit Kindern. Auch hier sind die Kriterien **Rechtfertigung** und **Notwendigkeit** anzuwenden (s. o. Punkt 1.1).

Unter Beachtung des Nachranggrundsatzes geht einer Leistung zur Beseitigung einer solchen Notlage die Ausschöpfung aller **Selbsthilfemöglichkeiten** der leistungsberechtigten Person vor. Zur Schaffung einer Selbsthilfemöglichkeit wurde eine **Übereinkunft mit den Stadtwerken Bochum** zur Behandlung von offenen Forderungen aus Energielieferungen an Bochumer Kunden mit Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts gemäß SGB II und SGB XII geschlossen (s. **Anhang 9**).

Aus dieser Übereinkunft ergibt sich die grundsätzliche Bereitschaft der Stadtwerke zum Abschluss von **Ratenzahlungsvereinbarungen**, sodass sich i. d. R. eine Leistung nach § 36 SGB XII erübrigt. Voraussetzung ist, dass aus dem laufenden Leistungsanspruch der Monatsabschlag zzgl. vereinbarter Rate auf die offene Forderung unmittelbar an die Stadtwerke Bochum gezahlt wird.

Hierzu ist zunächst mit Vordruck Nr. 50 0155 das **Einverständnis** der leistungsberechtigten Person einzuholen, welches sich dann auch auf die neben dem Monatsabschlag zu zahlende Rate erstrecken sollte. Wird es verweigert, so ist die Übernahme des Rückstandes als Leistung gemäß § 36 SGB XII abzulehnen, denn sie ist **nicht gerechtfertigt, weil eine vorrangige Hilfemöglichkeit nicht wahrgenommen** wird.

In Anbetracht der verursachten Schulden ist für die laufenden Monatsabschläge gleichwohl von der Direktzahlung der an den Energieversorger Gebrauch zu machen.

Bei der **Höhe der zu vereinbarenden Raten** auf den Rückstand ist auf die **Leistungsfähigkeit** der Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft abzustellen. Die Stadtwerke haben sich verpflichtet, dies ebenfalls zu beachten. Ggf. ist den Stadtwerken hierzu ein Vorschlag zu unterbreiten. Sind Leistungsbestandteile wie Mehrbedarfe nach § 30 Abs. 1 bis 4 SGB XII oder nicht zu berücksichtigendes Einkommen verfügbar, so kann eine höhere Rate erwartet werden als von Personen, denen nur Regelbedarfe zuerkannt werden.

Sobald die Ratenzahlungsvereinbarung zustande gekommen ist, muss den Stadtwerken direkt oder über die leistungsberechtigte Person mit dem Vordruck Nr. 50 0156 eine **Bescheinigung** über die unmittelbare Zahlung von Monatsabschlag plus Rate bis zur Tilgung des Rückstandes, längstens aber für die Dauer des weiteren Leistungsbezuges ausgestellt werden.

Dem entsprechend kommt eine Leistung nach § 36 SGB XII bei bestehender oder drohender Sperrung der Haushalts- oder Heizenergie durch die Stadtwerke nur noch bei **Erfüllung (mindestens) eines Ausschlusskriteriums nach Ziffer 5 der Übereinkunft** in Frage. In diesen Fällen ist die **Frage der Rechtfertigung** als Leistungsvoraussetzung besonders zu prüfen. Soweit nicht eine Sperrung von Heizenergie während der Heizperiode vorliegt ist **und** es sich um eine allein stehende Person handelt, kann ein vorübergehendes Abgeschnittensein von Haushalts- und Heizenergie als Folge einer Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Energielieferanten zumutbar sein. In derartigen Fällen ist die Notwendigkeit der Versorgung mit einer anderen Gelegenheit zur Zubereitung warmer Mahlzeiten und heißen Wassers (z. B. Campinggaskocher und Gasflasche) zu prüfen.

Ein entsprechendes Vorgehen dürfte in der Regel jedoch nur im Wiederholungsfalle anwendbar sein.

Es ist unbedingt zu beachten, dass eine Leistung nach § 36 SGB XII nur bei **Altschulden** (Stromschulden aus Zeiten vor der erstmaligen Leistungsbeantragung) und **Stromkosten, die den Heizungsaufwendungen zuzuordnen sind**, erbracht werden kann. Bei anderen Energierückständen (z.B. eine Nachforderung oder nicht gezahlte Abschläge im Bereich des **Haushaltsstroms**) kommt allenfalls eine Abwicklung als Darlehen nach § 37 Abs. 1 SGB XII in Betracht.

Es ergibt sich folgendes Ablaufschema:

- ▶ **Vorsprache** einer leistungsberechtigten Person (LP) mit Rückständen bei den Stadtwerken (STWB); auch mit gesperrter Energielieferung bzw. drohendem oder vollzogenem Ausbau von Energiezählern

▼

- ▶ **Verweis an die Stadtwerke Bochum** zur Vereinbarung einer Ratenzahlung (LP erklärt dort Bereitschaft, Monatsabschläge und fällige Raten aus ihrem Leistungsanspruch unmittelbar an die STWB überweisen zu lassen); auf Wunsch der STWB: Abgabe eines Vorschlages zur Ratenhöhe (**statt Verweis an die STWB auch telefonische Kontaktaufnahme möglich**)

▼

- ▶ **Erneute Vorsprache** der LP mit dem Ergebnis des Ratenzahlungsersuchens (**falls keine telefonische Rücksprache mit den STWB erfolgte**):
 - Vereinbarung ist zustande gekommen:
 - Aufnahme des Antrags der LP zur direkten Zahlung von Monatsabschlag und Rate an die STWB für die Dauer des Leistungsbezuges bzw. bis zur Tilgung der Forderungen
 - Ist der erneute Einbau von Zählern erforderlich und kann die LP diese Kosten nicht selbst aufbringen, ist über ihre Übernahme als Darlehensleistung nach § 36 SGB XII zu entscheiden (ggf. mit Tilgungsvereinbarung aus der lfd. Leistung)
 - Überweisung von Abschlag und Rate aus der lfd. Leistung zum Lebensunterhalt; bei Ausscheiden aus dem Leistungsbezug oder Verringerung des Anspruchs auf einen Umfang, der diese Zahlungen nicht mehr ermöglicht: Mitteilung an die STWB (nach Einholung des Einverständnisses der LP)
 - Vereinbarung ist nicht zustande gekommen:
 - Erfüllt die LP ein Ausschlusskriterium (Ziffer 5 der Übereinkunft)?
 - Entscheidung über den Leistungsantrag nach §§ 37 Abs. 1 bzw. 36 SGB XII

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet Korte

T 42a Bedarfe für Unterkunft und Heizung

„Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BfUH) im Bereich der Grundsicherung im Alter und bei voller Erwerbsminderung“ (4. Kapitel SGB XII) außerhalb von stationären Einrichtungen

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Aktualisierung der Beispiele
- Änderung der Rechtsauffassung bei Heizkosten für Leistungsberechtigte in Wohnungen

Besondere Regelungen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII

Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 17.11.2017

1. Mit dem neu eingeführten Art. 3a des „Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen sowie zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch“ -RBEGuAG-BÄndG- vom 22.12.2016 werden mit Wirkung vom 01.07.2017 durch die neuen §§ 42a und 133b SGB XII i. V. m. dem neu gefassten § 35 Abs. 5 SGB XII die bisherigen Regelungen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII für den Bereich des 4. Kapitels SGB XII ergänzt. Der alt hergebrachte Begriff „Kosten der Unterkunft (KdU)“ wird insgesamt ersetzt. Entsprechendes gilt auch für den einschlägigen Terminus in § 22 SGB II.

Die neuen Vorschriften dienen zur Regelung von speziell bei Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel auftretenden Bedarfslagen außerhalb von stationären Einrichtungen. Es wird getrennt nach Leistungsberechtigten, die in Wohnungen leben und solchen in „sonstigen Unterkünften“.

Nach § 42a Abs. 1 SGB XII sind grundsätzlich die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Abschnitt des 3. Kapitels (§§ 35 – 36 SGB XII) und den hierzu geltenden örtlichen Regelungen anzuerkennen.

Für stationäre Leistungen verweist diese Norm auf § 42 Nr. 4 Bstb. b SGB XII. Danach werden die pauschalierten Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Zusammenhang mit den Lebensunterhaltsbedarfen unverändert i. H. d. durchschnittlichen Warmmiete für einen Einpersonenhaushalt im örtlichen Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Trägers übernommen.

Abweichend von dieser Vorschrift gelten nach § 42a Abs. 2 SGB XII die besonderen Regelungen für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung

1. für Leistungsberechtigte, die in einer Wohnung leben (§ 42a Abs. 3 und 4), sowie

2. für Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen, die in einer sonstigen Unterkunft leben (§ 42a Abs.,. 5).

2. Leistungsberechtigte in Wohnungen:

Definition „Wohnung“:

Wohnung i. S. d. § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB XII ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

2.1 § 42a Abs. 3 SGB XII enthält eine neue Regelung für eine leistungsberechtigte Person,

1. die zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung i. o. a. S. lebt und diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind (Mehrpersonenhaushalt) und
2. die nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist.

Hier reagiert der Gesetzgeber auf die Rechtsprechung des BSG. Dieses fordert, dass Leistungsberechtigte für die Anerkennung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den Nachweis führen müssen, dass sie rechtlich wirksam zur Zahlung eines Anteils an den BfUH verpflichtet sind (z. B. durch Vorlage eines (Unter-)Mietvertrages) und tatsächlich entsprechende Zahlungen leisten. Hieraus ergeben sich erhebliche Probleme in der Nachweisführung der leistungsberechtigten Personen und beim Verwaltungsaufwand der Leistungsträger. Hinzu ist zu berücksichtigen, dass eine leistungsberechtigte Person häufig in einem nicht hilfebedürftigen Haushalt lebt und die Unterkunft somit nicht den Angemessenheitskriterien entsprechen muss.

Deshalb werden für den genannten Personenkreis die Bedarfe für Unterkunft und Heizung zukünftig in pauschalierter Form nach der **Differenzmethode** als Bedarf anerkannt. Dies gilt auch dann, wenn bei ihnen keine (wirksame) vertragliche Vereinbarung zur Tragung von Unterkunftskosten besteht oder festzustellen ist. Aus diesem Grunde führt die, von den tatsächlichen Aufwendungen gelöste, Ermittlung einer Unterkunftpauschale zu einer vom Gesetzgeber gewollten Privilegierung dieses Personenkreises.

Als mögliche Fallkonstellation kommen hier z. B. behinderte Kinder im Haushalt der Eltern oder eines volljährigen Geschwisters, oder ein pflegebedürftiger Elternteil im Haushalt eines volljährigen Kindes in Betracht (Aufzählung nicht vollständig).

Es ist zu beachten, dass die angehörige Person (Mit) -mieter o. -eigentümer sein muss. Sofern dies nur z. B. ein Partner dieser Person ist und kein Angehöriger der leistungsberechtigten Person, ist diese Vorschrift nicht anzuwenden

Erläuterungen zur **Differenzmethode**:

Obwohl es sich i. d. R. um sozialhilferechtlich nicht angemessenen Wohnraum handelt, erfolgt die Berechnung der Pauschale von der für die vorhandene Personenzahl angemessenen **Bruttokaltmiete**. Es ist wie folgt vorzugehen (Beispiel für ein volljähriges Kind im Haushalt der nicht leistungsberechtigten Eltern anhand der abstrakten Bochumer Angemessenheitsrichtwerte, **Stand 05/2018**):

| | | | |
|----|------------------------------------------------|---|----------------|
| 1. | angemessene BfU Dreipersonenhaushalt | : | 554,32 € |
| 2. | abzüglich angemessene BfU Zweipersonenhaushalt | : | 467,42 € |
| 3. | Differenzbetrag | : | 86,90 € |

Diesen Differenzbetrag erhält die leistungsberechtigte Person als Bedarf anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen, dass sie diese Aufwendungen auch tatsächlich trägt. Gleichzeitig ist aber gewährleistet, dass nur die angemessenen BfU Berücksichtigung finden.

Die Anerkennung von **Aufwendungen für die Heizung** ergibt sich aus dem **prozentualen Anteil an den tatsächlichen Aufwendungen** für die Heizung der Unterkunft, der sich aus dem Anteil der als Bedarf zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Unterkunft an den **theoretisch angemessenen** Aufwendungen für die Wohnung ergibt. Zur Verdeutlichung die Ermittlung der zu berücksichtigenden Heizkosten (ohne WW-Bereitung) anhand des o. a Beispiels:

| | | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------|---|----------------|
| 1. | Haushaltsumfang | : | 3 Personen |
| 2. | angemessene Mietkosten | : | 554,32 € |
| 3. | Unterkunftspauschale | : | 86,90 € |
| 4. | prozentualer Anteil aus 2. $(86,90 \text{ €} / 554,32 \text{ €} * 100)$ | : | 15,68 % |
| 5. | tatsächliche Heizkosten ohne Warmwasser | : | 150,00 € |
| 6. | Heizkostenpauschale mtl. | : | 23,52 € |

Daraus ergibt sich für diesen Beispielsfall folgender Bedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII:

| | | |
|-------------------------------------|---|------------------------|
| Regelbedarf RBS 1 | : | 416,00 € |
| Unterkunftspauschale | : | 86,90 € |
| Heizkostenpauschale | : | 23,52 € |
| Mehrbedarf Warmwasser (2,3 % RBS 1) | : | <u>9,57 €</u> |
| Gesamtbedarf | : | <u>535,99 €</u> |

Durch die Pauschalierung sind sämtliche Bedarfe für Unterkunft und Heizung abgegolten. Eine anteilige Übernahme von Heiz- und Betriebskostennachzahlungen kommt nicht in Betracht.

- 2.2 In § 42a Abs. 4 SGB XII wird für Wohngemeinschaften (WG) eine spezielle Regelung zur Anerkennung von BfUH-Bedarfen für diese Wohnform geschaffen. Durch diese Spezialregelung wird die Ermittlung der anzuerkennenden BfUH-Anteile vereinheitlicht und Auslegungsfragen beseitigt. Grundlage ist immer die kopfteilige Aufteilung der angemessenen KdU (**Kopfteilmethode**).

Diese Vorschrift kommt immer dann zur Anwendung, wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammen lebenden Personen darlegen, dass sie ihren LU einschl. der ungedeckten, angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln nicht decken können (§ 42a Abs. 3 Satz 5) und nachweisen, dass sie durch Zahlung der pauschalierten BfUH nach Abs. 3 (Pkt. 2.1) selber leistungsberechtigt i. S. d. SGB II oder SGB XII würden, oder es sich um eine Wohngemeinschaft handelt.

Definition „Wohngemeinschaft“:

In einer Wohngemeinschaft i. S. d. § 42a Abs. 4 SGB XII lebt die leistungsberechtigte Person mit anderen Personen in einer Wohnung zusammen, welche nicht zum Personenkreis nach Pkt. 2.1 Nr. 1 angehören (z. B. Großeltern/Enkel).

Zu diesen einschlägigen Wohngemeinschaften zählen nicht DemenzWGs oder ambulant betreutes Wohnen in einer WG sowie andere mögliche Wohnformen in einer WG, bei denen die Personenzusammensetzung nicht die Voraussetzungen des § 42a Abs. 3 Nrn. 1. und 2. SGB XII erfüllt.

Nach § 42a Abs. 4 SGB XII kommen zwei Alternativen bzgl. der Anerkennung von KdU in Betracht.

Alternative 1 (§ 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII):

Es besteht ein Mietvertrag, in dem die leistungsberechtigte Person als (Mit)-mieter aufgeführt sein muss. Aufgrund der bestehenden Besitzstandsregelung (s. Pkt. 2.3) gilt dies jedoch nicht für Bestandsfälle.

Bei Nachweis der drohenden Bedürftigkeit der anderen WG - Bewohner errechnen sich die anzuerkennenden BfUH wie folgt (Fortführung des Beispiels zu Pkt. 2.1):

| | | | |
|----|-----------------------------------------------------|---|------------------------|
| 1. | Haushaltsumfang | : | 3 Personen |
| 2. | tatsächliche Bruttokaltmiete | : | 850,00 € |
| 3. | angemessene BfU Dreipersonenhaushalt | : | 554,32 € |
| 4. | angemessener BfU-Anteil kopfteilig | : | 184,77 € |
| 5. | tatsächliche Heizkosten ohne WW | : | 150,00 € |
| 6. | Heizkostenanteil kopfteilig | : | <u>50,00 €</u> |
| 7. | anteiliger Bedarf für Unterkunft und Heizung | : | <u>234,77 €</u> |

Damit ist ausgeschlossen, dass für jede Person der angemessene Bedarf für einen Einpersonenhaushalt anerkannt wird.

Alternative 2 (Ausnahmeregelung gem. § 42a Abs. 4 Satz 2 SGB XII):

Eine Ausnahme besteht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter einen gesonderten Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abge-

geschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend. In der Höhe sind diese jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Diese Regelung gilt allerdings nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen diese angemessenen Aufwendungen, ist § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII anzuwenden. Die tatsächlichen Aufwendungen sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch für 6 Monate (vgl. § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII).

2.3 Übergangsregelung zu Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Abs. 3 und 4 SGB XII gem. § 133b SGB XII (**Besitzstand**):

§ 42a Abs. 3 und 4 findet keine Anwendung auf Leistungsberechtigte, bei denen vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII (im Rahmen der Bochumer Regelungen -Buch der Unterkunft-) anerkannt worden sind, die

1. dem Kopfteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen, die für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gelten, oder
2. nach ihrer Höhe der durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung des Gesetzes zuständigen Trägers nicht übersteigen.

Diese Regelung findet Anwendung, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt. Sie stellt im Rahmen einer Besitzstandsregelung sicher, dass bei Leistungsberechtigten in Angehörigenhaushalten i. S. v. Ziff. 2.1 Nr.1, bei denen bislang höhere Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt wurden, diese auch nach dem 01.07.2017 anerkannt werden können, solange sie in einer entsprechenden Wohnung in einem Mehrpersonenhaushalt leben.

2.4 Leistungsberechtigte in sonstigen Unterkünften (§ 42a Abs. 5 SGB XII):

Definition „Sonstige Unterkunft“:

Sonstige Unterkünfte sind besondere Unterbringungsformen, die i. d. R. nicht einer länger- oder dauerhaften Unterbringung dienen. Dazu gehören (Aufzählung nicht abschließend):

- *Zimmer in Pensionen,*
- *Ferienwohnungen,*
- *Wohnwagen,*
- *Notquartiere,*
- *Gemeinschaftsunterkünfte.*

Es handelt sich hierbei nicht um eine stationäre Unterbringungsform.

§ 42a Abs. 5 SGB XII unterscheidet auch, ob eine Person allein oder mit mehreren Personen gemeinsam untergebracht ist. So kann z. B. ein Pensionszimmer allein wie auch zu zweit bewohnt werden. Dagegen ist bei einer Gemeinschaftsunterkunft mit Schlafplätzen i. d. R. von mehreren Bewohnern auszugehen. Somit ist der Unterkunftsbedarf wie folgt zu ermitteln:

Alternative 1: Person lebt allein

Es sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des zuständigen SHTrs. anzuerkennen.

Alternative 2: Person lebt mit mehreren Personen zusammen

Es sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, die die leistungsberechtigte Person nach der Anzahl der Bewohner anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte (Kopfteilmethode).

Ausnahmen zu den Alternativen 1 und 2:

Höhere Aufwendungen können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn

- eine leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von 6 Monaten in einer angemessenen Wohnung untergebracht werden kann oder, sofern dies nicht möglich erscheint, voraussichtlich auch keine hinsichtlich Ausstattung, Größe und der Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist, oder
- die Aufwendungen zusätzliche haushaltsbezogene Aufwendungen beinhalten, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.

3. Über die Umsetzung im Verfahren akdn-sozial unterrichtet 50 104 TUIV gesondert.
4. Die vorgenannten Regelungen sind mit sofortiger Wirkung für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII umzusetzen. Insofern sind für den Bereich 4. Kapitel SGB XII die BfUH - Regelungen zu § 35 SGB XII nur im hier beschriebenen Umfang anzuwenden. Die Vfg. 50 122 (27 56) vom 01.07.2016 „Aussetzung des Heizkostenmoratoriums“ bleibt unberührt.
5. Die Bezugsverfügung wird mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

Gez.
Stark



Schlüssiges Konzept

**zur Ermittlung angemessener
Bedarfe für Unterkunft und Heizung
nach den Bestimmungen des
Zweiten und Zwölften Buches
Sozialgesetzbuch
(SGB II und SGB XII)**

Amt für Soziales

1. Grundsätzliche Betrachtungen

"Wohnen" ist ein elementares Grundbedürfnis. Deshalb gehört die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu den zentralen Bestandteilen der Leistungssysteme für die soziale Mindestsicherung in den Rechtskreisen der Grundsicherung für Arbeitsuche (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) sowie weiterer Gesetze (z. B. AsylbLG).

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem schlüssigen Konzept umzusetzen (u. a. Urteile vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - und 20.12.2011 - B 4 AS 19/11 R -).

Dabei darf die Angemessenheitsprüfung nicht einem starren Schema des Leistungsträgers unterworfen sein, sondern ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustimmen. Gleichwohl müssen die entwickelten Kriterien unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes im Sozialleistungsrecht praxisnah und transparent anzuwenden sein. Ziel ist die Gewährleistung von verlässlichen Entscheidungen und die Vorhersehbarkeit der Begrenzung.

Ermittelt werden die angemessenen Bedarfe für Unterkunft mit Hilfe der „Produkttheorie“. Bei deren Anwendung wird aus den Faktoren "angemessene Wohnungsgröße / Wohnfläche" und "angemessener Mietpreis / Quadratmeterpreis" ein Richtwert ermittelt, welcher unter Einbeziehung der kalten Betriebskosten (Bruttokaltmiete) die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunft darstellt.

Zu den Bedarfen für Unterkunft gehören ferner die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Sie berechnen sich aus dem Verbrauch und sind nicht Bestandteil der Richtwertermittlung.

2. Ermittlung des Richtwertes

Die Ermittlung des Richtwertes erfolgt in drei Schritten anhand der nach der Rechtsprechung vom Leistungsträger zu entwickelnden Kriterien.

| | | |
|------------------|---|-----------------------------------------------------|
| Erster Schritt: | → | Festlegung des Vergleichsraumes |
| Zweiter Schritt: | → | Festlegung angemessene Wohnungsgröße/Wohnfläche |
| Dritter Schritt: | → | Ermittlung angemessener Mietpreis/Quadratmeterpreis |

2.1 Festlegung des Vergleichsraumes (Erster Schritt)

Da der in Frage kommende Wohnraum nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz lediglich einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen muss, kommen nur Wohnungen in Betracht, die diesen Standards entsprechen (Wohnungsmarkttypen). Weiterhin ist sicherzustellen, dass flächendeckend ein ausreichender Wohnungsbestand in diesen Kategorien vorhanden und der angemessene Wohnraum tatsächlich für leistungsberechtigte Personen erreichbar ist.

Neben der Ruhr-Universität sind in Bochum noch acht Fachhochschulen mit insgesamt ca. 57.000 Studierenden ansässig. Deshalb besteht, insbesondere im Wohnraumsegment bis 50 m², eine hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Grundstücksmarktbericht und Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bochum weisen für die Jahre 2010 - 2016 insgesamt eine leicht angespannte Wohnungsmarktsituation aus. Wie auf Grundlage der ausgewerteten

Angebotsmietdatenbank jedoch ermittelt werden konnte, sind in nahezu sämtlichen Stadtbezirken den Anforderungen entsprechende Wohnungsangebote vorhanden.

Durch eine flächenbezogen nicht vollständig gleichmäßige Verteilung des angemessenen Wohnraumangebots ist es leistungsberechtigten Personen zwar nicht möglich, immer in allen Stadtbezirken eine geeignete Wohnung zu finden, jedoch in den meisten. Gleichwohl gilt es zu hinterfragen, ob eine Konzentration auf eingegrenzte Bereiche und damit eine sog. "Ghettobildung" droht.

In den einzelnen Bochumer Stadtbezirken sind durch historisch gewachsene alte Ortskerne dezentrale Versorgungsmöglichkeiten für den Bedarf des täglichen Lebens vorhanden. Entsprechendes gilt für eine flächendeckende Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Arzt- und Facharztpraxen sowie anderen notwendigen Dienstleistungen.

Alle Stadtbezirke sind durch einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) miteinander vernetzt und stetig erreichbar. Zur kostengünstigen Nutzung des ÖPNV können Berechtigte, z. B. leistungsberechtigte Personen gemäß SGB II und SGB XII, zu ermäßigtem Preis ein "Sozialticket" erwerben.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten führen Umzüge innerhalb des Stadtgebietes nicht zum Verlust des sozialen Umfeldes i. S. d. Rechtsprechung (vgl. BSG Urteil vom 19.02.2009 - B AS 30/08 R, Rn 33-34).

Aus vorgenannten Gründen wird das Gebiet der Stadt Bochum als Vergleichsraum festgelegt. Aufgrund dieser Definition des Vergleichsraumes kann eine "Ghettobildung" vermieden werden.

2.2 Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße / Wohnfläche (Zweiter Schritt)

Die angemessenen Wohnflächenobergrenzen für leistungsberechtigte Personen aus den o. a. Rechtskreisen sind regional nach dem jeweils geltenden Landesrecht zu bestimmen (z. B. Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R -). Die einschlägigen Vorschriften für das Land NRW sind das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) und die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) als hierzu ergangene Verwaltungsvorschriften (Urteil vom 16.05.2012 - B 4 AS 109/11 -). In Nr. 8.2 der WNB sind folgende Werte festgesetzt:

- ▶ 1 Person bis zu 50 m²
- ▶ 2 Personen bis zu 65 m²
- ▶ 3 Personen bis zu 80 m²
- ▶ 4 Personen bis zu 95 m²
- ▶ für jede weitere Person jeweils 15 m² mehr.

Diese Wohnflächenobergrenzen dienen als Rechengröße zur Ermittlung der angemessenen Wohnungsgröße für eine Einzelperson / Haushaltsgemeinschaft und des Richtwertes (erster Faktor des Produkts).

Erkennbar in Zukunft auftretender Wohnraummehrbedarf wird bei der Wohnflächenbemessung in Form von zusätzlicher Berücksichtigung des Bedarfs für jede weitere Person anerkannt.

Für bestimmte Personengruppen (z. B. behinderte Menschen) wird deren besonderer Wohnraumbedarf bzw. ein eventueller Wohnraummehrbedarf derart anerkannt und gedeckt, dass durch die zuständigen Fachbereiche Wohnungen, die den Bedürfnissen entsprechen (z. B. behindertengerechte Wohnungen), vorgeschlagen werden; für diese gilt stets die Fiktion

der Angemessenheit. Andere geeignete Wohnungen werden im Einzelfall als angemessen angesehen, wenn keine vom Fachbereich vorzuschlagende Wohnung verfügbar ist. Entsprechendes gilt auch für allein erziehende Personen.

Die Zubilligung eines pauschalen Wohnraummehrbedarfs in Form einer zusätzlichen "fiktiven Person" wird dagegen ausgeschlossen. Maßgeblich zur Bewertung einer angemessenen Wohnungsgröße ist also vorrangig die m²- und weniger die Raumzahl.

Ein Abweichen von der angemessenen Wohnfläche nach oben ist unschädlich, so lange der Richtwert nicht überschritten wird. Eine größere Wohnfläche kann also durch einen geringeren Quadratmeterpreis und / oder geringere kalte Betriebskosten, welche in den Mietpreis bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche einbezogen werden, kompensiert werden.

So lange der Mindestwohnraumbedarf der Haushaltsgemeinschaft nicht unterschritten wird, ist ebenso ein Abweichen der Wohnfläche nach unten möglich. Dies ermöglicht die Realisierung eines höheren Quadratmeterpreises bzw. Berücksichtigung höherer kalter Betriebskosten.

Die flexible Anwendung der Produkttheorie führt zu einer Erweiterung des Wohnraumangebotes bzw. zu weniger Kostensenkungsverfahren, da Abweichungen bei einem Faktor unbeachtlich sind, so lange eine Kompensation durch einen anderen erfolgt.

2.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (Dritter Schritt):

Als Basis zur Preisermittlung (zweiter Faktor) wird die Datenbasis des qualifizierten Bochumer Mietspiegels genutzt. Sie bietet die Grundlage, die Vorgaben des BSG an ein schlüssiges Konzept (vgl. Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R -),

1. Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung);
2. Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art von Wohnungen);
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum;
4. Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen);
5. Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten;
6. Validität der Datenerhebung;
7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung;
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse

insgesamt einzuhalten.

Die Datenbasis des qualifizierten Bochumer Mietspiegels, auf die sich die Preisermittlung stützt, betrachtet allein den nicht preisgebundenen Wohnraum. Laut BSG hat der Leistungsträger aber sämtlichen zur Verfügung stehenden Wohnraum im Vergleichsraum zu berücksichtigen, also auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (vgl. Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R -).

Daraus folgt, dass auch die Wohnungsmieten von preisgebundenem Wohnraum zu berücksichtigen sind. Durch einen entsprechenden Ausnahmetatbestand wird jedoch sichergestellt, dass öffentlich geförderte Wohnungen, für deren Anmietung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist, grundsätzlich als angemessen zu betrachten sind. Eine faktische Beschränkung der leistungsberechtigten Personen auf die eine oder andere Kategorie findet also nicht statt.

Anhand der ausgewerteten Angebotsmietendatenbank lässt sich die ausreichende Verteilung der in Frage kommenden Wohnungen im Stadtgebiet (= Vergleichsraum) feststellen.

Ferner wird innerhalb des schlüssigen Konzepts die Validität der ermittelten Mietobergrenzen überprüft. Dazu werden sie den am Markt üblichen Wohnungsmieten gegenübergestellt. Dies erfolgt über einen Datenbankauszug der Firma Empirica AG. In dem Datenbankauszug werden angebotene Wohnungen aus diversen Quellen aufgeführt. Es ist also davon auszugehen, dass die Datenbank den tatsächlichen Verhältnissen des Wohnungsmarktes entspricht.

Zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete dienen, auf die breite Datenbasis des qualifizierten Mietspiegels gestützt, die Durchschnittspreise des unteren Quantils 35 % des Wohnungsbestandes inklusive der kalten Betriebskosten.

Die beigelegte Dokumentation, die vollumfänglich Bestandteil dieses schlüssigen Konzepts ist, schildert detailliert die Schritte zur Ermittlung der Angemessenheitswerte sowie die jeweiligen Grundlagen.

3. Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“

Schlüssige Konzepte über die Angemessenheit von Wohnraum sind regelmäßig zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

Die Frist für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzeptes ist gesetzlich nicht normiert. Das BSG hat jedoch wiederholt präzisiert, dass als anzuwenden ein Zeitraum von 2 Jahren anzusehen ist. Begründet wird dies mit einem Rückgriff auf die Bestimmungen des SGB II zur Festlegung angemessener Unterkunftsbedarfe per Satzung. Laut § 22a Abs. 1 SGB II können Länder die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Nach § 22c Abs. 2 SGB II müssen die Kreise und kreisfreien Städte die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft mindestens alle zwei Jahre überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen. Der Gesetzgeber hat sich mit diesem Fortschreibungserfordernis an der zweijährigen Frist für die Überprüfung der Unterkunftsufwendungen an den für Mietspiegel im BGB einschlägigen Vorschriften in § 558c Abs 3 BGB und § 558d Abs 2 BGB orientiert. Das BSG sieht es daher als sachdienlich an, bei schlüssigen Konzepten ebenfalls auf die Frist zurückzugreifen.

Bei der Prüfung und Fortschreibung eines Konzeptes genießt der zuständige Leistungsträger grundsätzlich Methodenfreiheit. Es steht ihm daher offen, ob eine Fortschreibung durch eine neue Datenerhebung oder anhand der Teuerungsrate des vom Statistischen Bundesamt ermittelten bundesdeutschen Verbraucherpreisindex erfolgt (vgl. Urteil vom 12.12.2017, Az.: B 4 AS 33/16 R).

Die Stadt Bochum behält sich entsprechend beide Fortschreibungsarten vor.

Im Rahmen der Fortschreibung wird dann auch jeweils zu prüfen sein, ob den Angemessenheitsgrenzen entsprechender Wohnraum in ausreichendem Umfang verfügbar ist.

4. Material und Fundstellen zum "Schlüssigen Konzept":

| Dokument | Fundstelle auf www.bochum.de |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verfügungssammlung "Bedarfe für Unterkunft und Heizung" | /Rathaus, Bürger- und Presseservice / Bürgerbüros, Ämter und Institute / von A bis Z / Amt für Soziales / Service, Info, Formulare / Wegweiser "Wirtschaftliche Hilfen" / ...außerhalb von Einrichtungen |
| Bochumer Mietspiegel | /Rathaus, Bürger- und Presseservice / Bürgerbüros, Ämter und Institute / von A bis Z / Amt für Stadtplanung und Wohnen / Wohnen / Mietspiegel |
| Wohnungsmarktbericht | /Rathaus, Bürger- und Presseservice / Bürgerbüros, Ämter und Institute / von A bis Z / Amt für Stadtplanung und Wohnen / Wohnen / Wohnungsmarktbeobachtung |
| Sozialbericht | /Rathaus, Bürger- und Presseservice / Oberbürgermeister und Verwaltungsvorstand / Stadträtin Britta Anger / Steuerungsunterstützung des Sozialdezernats / Aktuelles |

STADT BOCHUM

Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten, 2017

- Dokumentation -

10. August 2017

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Bochumer Mietspiegel 2017 | 5 |
| 2 Angemessene Referenzmiete „schlüssiges Konzept“ | 6 |
| 2.1 Datengrundlage | 6 |
| 2.2 Angemessenheitsgrenzen | 10 |
| 2.2.1 Grundausswertung (1447 Wohnungen) | 11 |
| 2.2.2 Angemessene Miete pro Quadratmeter (Quantil 35%) | 16 |
| nach Personen im Haushalt berechnet | 16 |
| 2.2.3 Referenzmiete Nettokaltmiete (Quantil 35%) | 16 |
| 2.2.4 Referenzmiete Betriebskosten (Quantil 35%) | 17 |
| nach Personen im Haushalt berechnet | 17 |
| 2.2.5 Referenzmiete Bruttokaltmiete (Quantil 35%) | 18 |
| 3 Marktübersicht der Vierjahresvermietungen (5030 Wohnungen) | 19 |

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Verteilung der Mieten pro Quadratmeter | 8 |
| 2 | Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter | 9 |
| 3 | Angebotsprofil: Quadratmetermiete und Wohnungsgrößenklassen: Wohnungsmarkt | 22 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Qualifizierter Mietspiegel: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen | 5 |
| 2 | Mietspiegelmodell (Auf- und Abschläge ab 5 Cent) | 5 |
| 3 | Ausgangsstichprobe: Wohnungen mit Vorauszahlungen | 6 |
| 4 | Datengrundlage: Allgemeine Kennwerte der 1447 Wohnungen der Analysestichprobe | 7 |
| 5 | WNB: angemessene Wohnflächen | 10 |
| 6 | Mittelwerte der Miete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) | 11 |
| 7 | Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse | 11 |
| 8 | Mittelwerte der Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) | 12 |
| 9 | Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse | 12 |
| 10 | Mittelwerte der Betriebskosten/QM in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) | 13 |
| 11 | Angebotsprofil: Betriebskosten/QM nach Wohnungsgrößenklasse | 13 |
| 12 | Mittelwerte der Betriebskosten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) | 14 |
| 13 | Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse | 14 |
| 14 | Mittelwerte der Bruttokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB): Analysestichprobe | 15 |
| 15 | Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse | 15 |
| 16 | Abstrakt angenommene Quadratmetermiete pro Person im Haushalt (Quantil 35%) | 16 |
| 17 | Richtwerte Nettokaltmiete (Quantil 35%) | 16 |
| 18 | Richtwerte Betriebskosten pro Quadratmeter (Quantil 35%) | 17 |
| 19 | Richtwerte Betriebskosten (Quantil 35%) | 17 |
| 20 | Richtwerte Bruttokaltmiete (Quantil 35%) | 18 |
| 21 | Mittlere Miete pro Quadratmeter nach Jahr der Mietfestsetzung | 19 |
| 22 | Mittelwerte der Miete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB): Wohnungsmarkt | 20 |
| 23 | Mittelwerte der Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB): Wohnungsmarkt | 20 |

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------|----|
| 24 | Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse | 21 |
| 25 | Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse | 21 |

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

1 Bochumer Mietspiegel 2017

Dem qualifizierten Mietspiegel — gültig ab 1.1.2017 — liegen ausschliesslich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§558ff unterliegen. Aus dem Datenpool wurden die Wohnungen ausgeschlossen, die nicht den Kriterien nach §§558 ff entsprechen.

Im Zeitraum von August bis Oktober 2016 wurden mit Hilfe eines vom Mietspiegelarbeitskreis erarbeiteten Fragebogens Daten erhoben. Da die Grundgesamtheit der Wohnungen in Bochum unbekannt ist, wurde eine große Zufallsstichprobe gezogen.

Der Bochumer Mietspiegel 2017 beruht auf einer Zufallsstichprobe von 5030 Wohnungen.

Die allgemeinen Basiskennwerte der Stichprobe zeigt folgende Tabelle.

| | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Miete pro Quadratmeter | 1,24 € | 10,60 € | 5,83 € | 0,91 € |
| Nettokaltmiete | 50,00 € | 1545,00 € | 374,84 € | 140,42 € |
| Wohnfläche | 13,00 m ² | 174,00 m ² | 64,12 m ² | 19,59 m ² |
| Baujahr | 1850 | 2015 | 1956 | 22,3 Jahre |

Tabelle 1: Qualifizierter Mietspiegel: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen

Aus den vorliegenden Rohdaten der Datenerhebung wurde ein **qualifizierter Regressionsmietspiegel** berechnet (siehe Tabelle 2). Die detaillierte Definition der Merkmale (Auf-/Abschläge) ist in der Dokumentation des Bochumer Mietspiegels 2017 enthalten.

| | Schätzer | Std.-Fehler | t-Wert | Irrtum ($p > t $) |
|-------------------------------------------------|----------|-------------|--------|----------------------|
| Basismiete | 5,69 | 0,0305 | 186,80 | 0,00 |
| Baujahr bis 1929 | -0,23 | 0,0307 | -7,35 | 0,00 |
| Baujahr 1990 bis 2004 | 0,51 | 0,0719 | 7,11 | 0,00 |
| Baujahr ab 2005 | 1,46 | 0,1106 | 13,24 | 0,00 |
| QM bis 34 | 1,01 | 0,0854 | 11,80 | 0,00 |
| QM 35 bis 49 | 0,13 | 0,0253 | 5,05 | 0,00 |
| QM 65 bis 79 | -0,12 | 0,0253 | -4,90 | 0,00 |
| QM 80 bis 94 | -0,16 | 0,0365 | -4,36 | 0,00 |
| QM 95 bis 109 | -0,11 | 0,0649 | -1,75 | 0,08 |
| dezentrale Wohnumgebung | -0,24 | 0,0312 | -7,61 | 0,00 |
| Energieklasse A+/A | 0,18 | 0,0998 | 1,78 | 0,08 |
| Energieklasse B/C | 0,17 | 0,0263 | 6,60 | 0,00 |
| Energieklasse F/G/H | -0,08 | 0,0245 | -3,34 | 0,00 |
| Durchgangszimmer | -0,07 | 0,0247 | -2,89 | 0,00 |
| keine Isolierglasfenster | -0,51 | 0,0904 | -5,63 | 0,00 |
| barrierearm erreichbare Wohnung | 0,18 | 0,0712 | 2,49 | 0,01 |
| barrierearm ausgestattete Wohnung | 0,28 | 0,0707 | 3,94 | 0,00 |
| Bodenbelag einfach (kein Belag/überwiegend PVC) | -0,18 | 0,0268 | -6,86 | 0,00 |
| Bodenbelag hochwertig | 0,68 | 0,0485 | 13,99 | 0,00 |
| einfaches Bad | -0,22 | 0,0271 | -8,20 | 0,00 |
| gehoben ausgestattetes Bad | 0,16 | 0,0337 | 4,74 | 0,00 |
| Gäste-WC | 0,22 | 0,0519 | 4,17 | 0,00 |
| Elektrospeicherheizung/Einzelöfen | -0,44 | 0,0757 | -5,81 | 0,00 |
| gehoben ausgestattete Heizung | 0,10 | 0,0546 | 1,82 | 0,07 |
| gewerbliche Wärmelieferung | 0,12 | 0,0442 | 2,61 | 0,01 |
| Fernwärme | 0,13 | 0,0413 | 3,04 | 0,00 |
| Balkon | 0,18 | 0,0257 | 6,94 | 0,00 |
| Terrasse | 0,33 | 0,0534 | 6,15 | 0,00 |
| zwei oder mehr Balkone | 0,22 | 0,1042 | 2,08 | 0,04 |

Tabelle 2: Mietspiegelmodell (Auf- und Abschläge ab 5 Cent)

2 Angemessene Referenzmiete „schlüssiges Konzept“

2.1 Datengrundlage

Da die Auswertung auf der Verteilung von Bruttokaltmieten beruht, können nur **Wohnungen mit einer Angabe zu kalten Betriebskosten** berücksichtigt werden.

| Vorauszahlung | Wohnungen | % |
|--------------------------|-----------|------|
| Pauschalkosten | 108 | 2,1 |
| Betriebskosten | 4868 | 96,8 |
| Betriebskosten allein | 2661 | 52,9 |
| Heizkosten allein | 3 | 0,1 |
| Betriebs- und Heizkosten | 2207 | 43,9 |

Tabelle 3: Ausgangsstichprobe: Wohnungen mit Vorauszahlungen

Da für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels die Betriebskosten nicht berücksichtigt wurden, müssen für diese Analyse die Rohdaten um fehlerhafte Datensätze in der Betriebskostenangabe bereinigt werden. Die untersten und obersten 2,5 Prozent der Wohnungen mit Extrembetriebskosten werden als Datenfehler aus der Analyse ausgeschlossen. Wohnungen mit Betriebskosten pro Quadratmeter unter 0.90 € und über 2.55 € werden als Datenfehler gewertet. Die **kalten Nebenkosten** pro Quadratmeter zeigt Abbildung 2 auf Seite 9. Die Mietspiegelstichprobe mit insgesamt 5030 Datensätzen reduziert sich dementsprechend auf 4625 Wohnungen.

Behinderten gerechte Wohnungen begründen statistisch signifikant im Mietspiegel einen Aufschlag. Bei der Berechnung der Referenzmiete werden diese Wohnungen nicht berücksichtigt. Im Einzelfall nach konkreter Prüfung kann von der Referenzmiete abgewichen und die Aufschläge berücksichtigt werden. Die Stichprobe von 4625 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 4312 Wohnungen.

„Angemessen sind die Kosten einer Wohnung nur dann, wenn eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist“ (Arbeitshilfe des MAIS vom 1.9.2013, Seite 15). Der aktuelle Bochumer Mietspiegel 2017 überprüft, welche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung signifikant zu einem Mietauf- oder -abschlag führen. Aus der Mietspiegelstichprobe können auf diesem Hintergrund Wohnungen ausgeschlossen werden, welche Ausstattungsmerkmale besitzen, die einen **gehobenen Wohnstandard** auszeichnen und im Mietspiegel einen höheren Mietpreis erzielen.

- gehoben ausgestattetes Bad
- zweites Badezimmer
- Gästetoilette
- höherwertiger Bodenbelag
- ein Balkon oder mehrere Balkone
- Terrasse

Die Stichprobe von 4312 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 1549 Wohnungen.

Umgekehrt lassen sich Wohnungen aus der Stichprobe entfernen, die wegen fehlender Merkmale signifikant einen **Mietabschlag** begründen.

- keine Isolierglasfenster

Die Stichprobe von 1549 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 1524 Wohnungen. Wohnungen mit den Merkmalen **ohne Bad** oder **ohne vom Vermieter gestellter Heizung** sind in der Bochumer Stichprobe nicht vertreten. Wohnlagekriterien wurden abgefragt, jedoch lediglich das Merkmal *keine guten Verkehrsverbindungen* begründet einen Abschlag. *Gute Wohnlagen* sind nicht identifizierbar.

Die untersten und obersten 2,5 Prozent der Wohnungen mit **Extremmieten** werden aus der Analyse ausgeschlossen. Wohnungen mit Quadratmetermieten unter 4.38 € und über 7.06 € werden als Ausreißer gewertet. Die Stichprobe von 1524 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 1447 Wohnungen.

1447 Wohnungen der Mietspiegelstichprobe erfüllen die Anforderungen für eine Auswertung.

Die Basiskennwerte der Analysetichprobe zeigt folgende Tabelle. Ein Vergleich der Tabelle 1 auf Seite 5 mit der Tabelle

| | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Miete pro Quadratmeter | 4,40 € | 7,05 € | 5,69 € | 0,53 € |
| Betriebskosten pro Quadratmeter | 0,91 € | 2,54 € | 1,60 € | 0,33 € |
| Nettokaltmiete | 175,00 € | 770,00 € | 365,17 € | 79,06 € |
| Bruttokaltmiete | 238,00 € | 945,00 € | 467,91 € | 98,48 € |
| Wohnfläche | 30,00 m ² | 142,00 m ² | 64,45 m ² | 13,90 m ² |
| Baujahr | 1900 | 1999 | 1959 | 14,6 Jahre |

Tabelle 4: Datengrundlage: Allgemeine Kennwerte der 1447 Wohnungen der Analysestichprobe

4 auf Seite 7 zeigt, dass die mittlere Miete pro Quadratmeter mit **5.69 €** in der Unterstichprobe um **14 Cent** niedriger ist als in der allgemeinen Stichprobe für den qualifizierten Mietspiegel. Nimmt man aus der allgemeinen Stichprobe die herausgefilterten Wohnungen heraus, dann ist die mittlere Quadratmetermiete mit **5.87 €**. Die mittlere Quadratmetermiete in der Analysestichprobe für die Berechnung der angemessenen Referenzmiete ist damit **18 Cent** pro Quadratmeter niedriger. Die Wohnungen erfüllen die durch den Gesetzgeber geforderten Ausstattungsmerkmale.

Eine Überprüfung der Verteilung der Quadratmetermieten der Analysestichprobe (siehe Abbildung 1, Seite 8) mit dem Shapiro-Wilk-Test¹ zeigt, daß **hochsignifikant keine Normalverteilung** angenommen werden kann.

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

¹W=0.99; p=0 — Sam S. Shapiro, Martin Bradbury Wilk: An analysis of variance test for normality (for complete samples), Biometrika, 1965

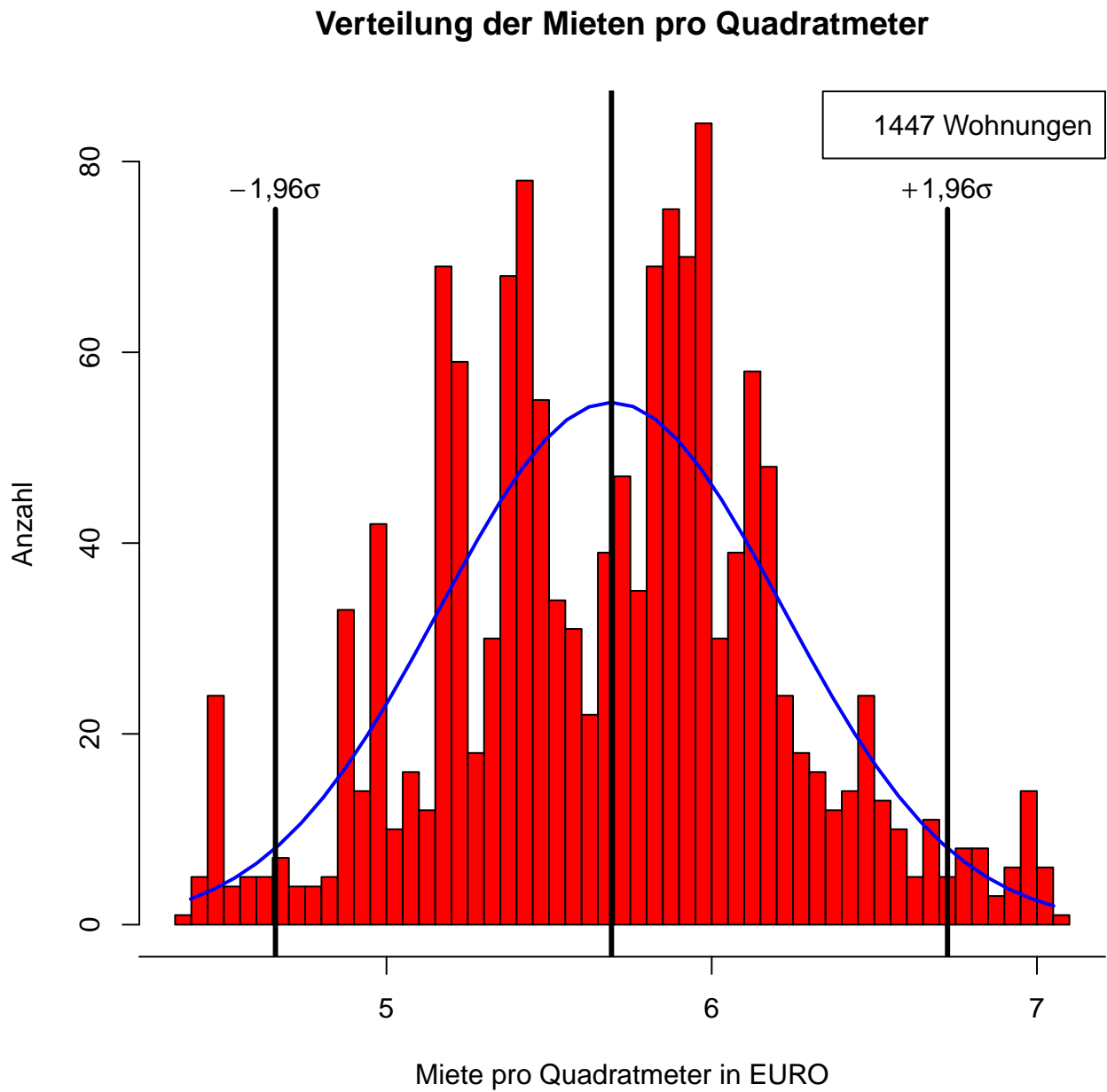


Abbildung 1: Verteilung der Mieten pro Quadratmeter

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter

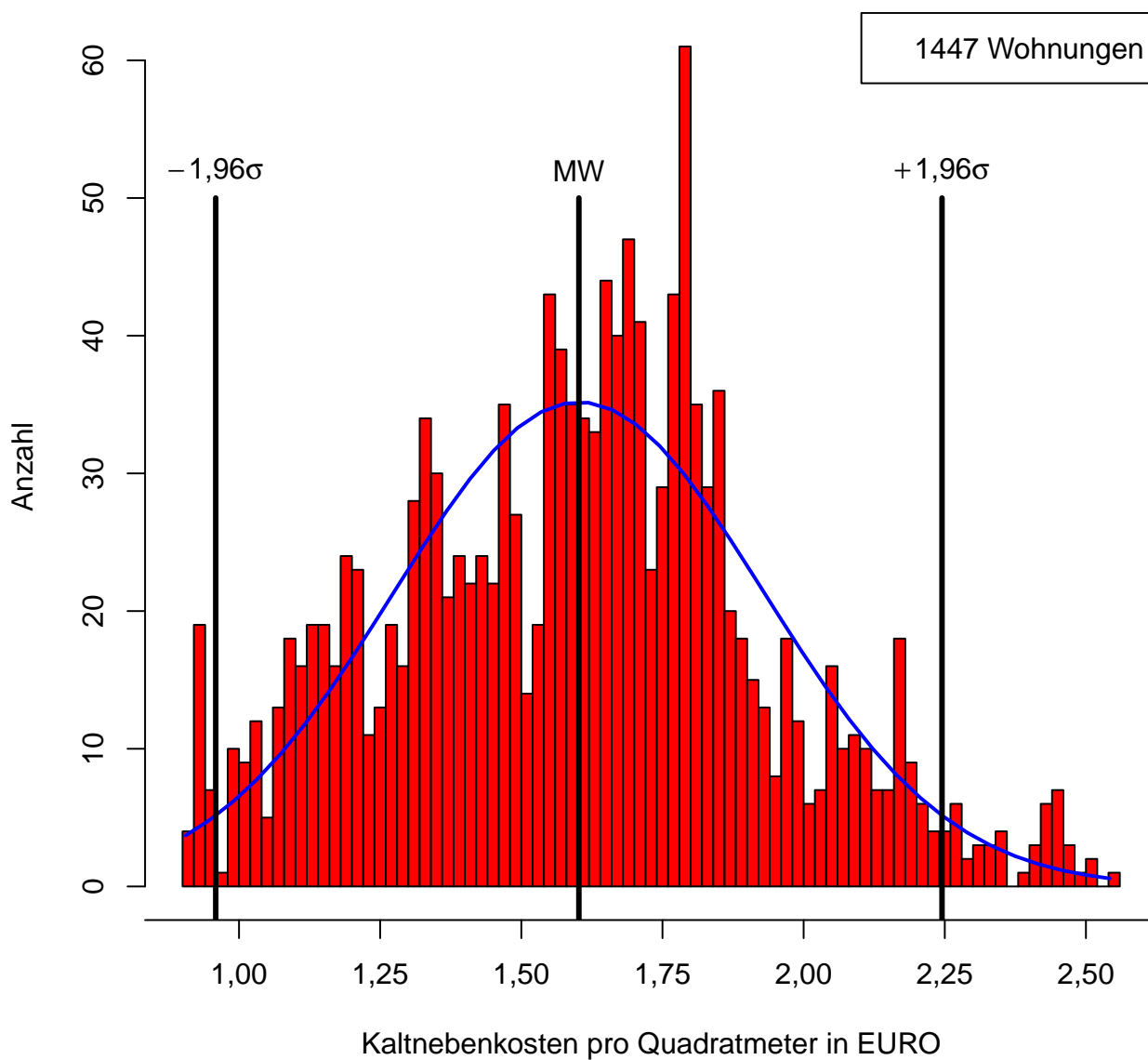


Abbildung 2: Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter

2.2 Angemessenheitsgrenzen

In Nordrhein-Westfalen sind seit dem "01.01.2010 die in Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich.²"(Arbeitshilfe des MAIS vom 1.9.2013, Seite 18). "Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch der Antragssteller"(ebd, Seite 18).

| Personen im Haushalt | WNB-Obergrenze m ² |
|----------------------|-------------------------------|
| 1 | 50,0 m ² |
| 2 | 65,0 m ² |
| 3 | 80,0 m ² |
| 4 | 95,0 m ² |
| 5 | 110,0 m ² |
| 6 | 125,0 m ² |
| 7 | 140,0 m ² |
| 8 | 155,0 m ² |

Tabelle 5: WNB: angemessene Wohnflächen

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

²BSG,Urteil vom 10.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R; Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2012

2.2.1 Grundausswertung (1447 Wohnungen)

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Quadratmeter in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 219 | 4,90 | 7,02 | 5,90 | 0,43 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 616 | 4,41 | 7,05 | 5,74 | 0,47 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 438 | 4,40 | 7,05 | 5,61 | 0,59 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 145 | 4,46 | 7,03 | 5,44 | 0,55 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 25 | 5,15 | 6,51 | 5,57 | 0,39 |
| größer als 110 | 4 | 4,69 | 5,42 | 5,09 | 0,30 |

Tabelle 6: Mittelwerte der Miete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

| QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/QM | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 50% | 60% | 65% | 70% | 75% | |
| bis einschließlich 50 | 5,45 | 5,56 | 5,70 | 5,83 | 5,88 | 5,92 | 6,00 | 6,00 | 6,07 | 6,17 | |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 5,37 | 5,42 | 5,46 | 5,55 | 5,68 | 5,82 | 5,88 | 5,93 | 5,97 | 6,02 | |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 5,07 | 5,18 | 5,20 | 5,29 | 5,42 | 5,60 | 5,79 | 5,83 | 5,94 | 6,01 | |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 5,15 | 5,17 | 5,19 | 5,21 | 5,23 | 5,38 | 5,45 | 5,50 | 5,55 | 5,70 | |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 5,33 | 5,36 | 5,41 | 5,41 | 5,41 | 5,43 | 5,46 | 5,49 | 5,54 | 5,64 | |
| größer als 110 | 4,93 | 5,00 | 5,06 | 5,10 | 5,11 | 5,13 | 5,15 | 5,16 | 5,18 | 5,22 | |

Tabelle 7: Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Wohnung in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 219 | 175,00 | 332,00 | 264,67 | 31,27 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 616 | 236,00 | 458,00 | 337,54 | 37,58 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 438 | 300,00 | 552,15 | 404,73 | 50,66 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 145 | 383,40 | 622,61 | 471,67 | 51,17 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 25 | 500,00 | 686,00 | 570,53 | 48,70 |
| größer als 110 | 4 | 597,41 | 770,00 | 645,29 | 83,45 |

Tabelle 8: Mittelwerte der Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

| QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 50% | 60% | 65% | 70% | 75% |
| bis einschließlich 50 | 235 | 244 | 252 | 256 | 258 | 266 | 277 | 281 | 283 | 288 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 308 | 310 | 316 | 325 | 330 | 340 | 348 | 350 | 354 | 361 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 359 | 367 | 375 | 381 | 388 | 400 | 415 | 422 | 428 | 438 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 431 | 440 | 444 | 450 | 455 | 464 | 487 | 490 | 493 | 496 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 539 | 543 | 552 | 554 | 557 | 557 | 559 | 561 | 562 | 571 |
| größer als 110 | 599 | 599 | 600 | 601 | 603 | 607 | 611 | 613 | 629 | 653 |

Tabelle 9: Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Quadratmeter in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 219 | 0,98 | 2,47 | 1,66 | 0,37 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 616 | 0,91 | 2,54 | 1,60 | 0,32 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 438 | 0,91 | 2,47 | 1,59 | 0,31 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 145 | 0,92 | 2,23 | 1,53 | 0,31 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 25 | 0,91 | 2,46 | 1,73 | 0,46 |
| größer als 110 | 4 | 1,01 | 1,37 | 1,17 | 0,16 |

Tabelle 10: Mittelwerte der Betriebskosten/QM in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

| QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 50% | 60% | 65% | 70% | 75% | |
| bis einschließlich 50 | 1,34 | 1,40 | 1,43 | 1,47 | 1,54 | 1,62 | 1,70 | 1,80 | 1,84 | 1,91 | |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 1,33 | 1,37 | 1,43 | 1,51 | 1,56 | 1,63 | 1,70 | 1,73 | 1,76 | 1,79 | |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 1,32 | 1,37 | 1,45 | 1,49 | 1,54 | 1,62 | 1,69 | 1,71 | 1,77 | 1,79 | |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 1,25 | 1,27 | 1,31 | 1,36 | 1,44 | 1,56 | 1,65 | 1,70 | 1,74 | 1,78 | |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 1,31 | 1,36 | 1,42 | 1,52 | 1,62 | 1,77 | 1,86 | 1,95 | 2,07 | 2,12 | |
| größer als 110 | 1,05 | 1,06 | 1,07 | 1,08 | 1,11 | 1,15 | 1,20 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | |

Tabelle 11: Angebotsprofil: Betriebskosten/QM nach Wohnungsgrößenklasse

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Wohnung in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 219 | 45,00 | 236,00 | 90,08 | 32,75 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 616 | 52,00 | 250,00 | 120,30 | 40,25 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 438 | 65,00 | 301,00 | 147,45 | 40,42 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 145 | 82,00 | 321,00 | 157,14 | 43,47 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 25 | 127,00 | 330,00 | 201,46 | 47,07 |
| größer als 110 | 4 | 175,00 | 218,00 | 186,75 | 20,92 |

Tabelle 12: Mittelwerte der Betriebskosten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

| QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 50% | 60% | 65% | 70% | 75% | |
| bis einschließlich 50 | 64 | 66 | 67 | 69 | 72 | 81 | 90 | 96 | 100 | 108 | |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 82 | 88 | 94 | 98 | 103 | 112 | 128 | 138 | 145 | 151 | |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 114 | 119 | 124 | 130 | 133 | 140 | 156 | 160 | 165 | 172 | |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 116 | 127 | 132 | 136 | 145 | 154 | 160 | 165 | 177 | 182 | |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 155 | 167 | 174 | 180 | 188 | 202 | 219 | 223 | 227 | 236 | |
| größer als 110 | 175 | 175 | 175 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 183 | 189 | |

Tabelle 13: Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Wohnung in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 219 | 238,00 | 422,00 | 338,71 | 34,69 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 616 | 311,00 | 549,00 | 431,62 | 41,89 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 438 | 365,00 | 730,00 | 519,30 | 55,12 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 145 | 496,48 | 743,04 | 604,78 | 57,59 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 25 | 627,00 | 877,00 | 747,65 | 71,68 |
| größer als 110 | 4 | 715,41 | 945,00 | 794,29 | 103,39 |

Tabelle 14: Mittelwerte der Bruttokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB): Analysestichprobe

| QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 50% | 60% | 65% | 70% | 75% | |
| bis einschließlich 50 | 308 | 319 | 325 | 333 | 338 | 344 | 350 | 353 | 357 | 361 | |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 396 | 402 | 409 | 417 | 423 | 435 | 446 | 450 | 454 | 460 | |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 466 | 478 | 485 | 492 | 502 | 514 | 530 | 541 | 550 | 556 | |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 550 | 561 | 569 | 576 | 591 | 603 | 611 | 623 | 640 | 648 | |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 659 | 699 | 714 | 737 | 754 | 770 | 777 | 784 | 791 | 798 | |
| größer als 110 | 731 | 735 | 739 | 743 | 748 | 758 | 768 | 773 | 792 | 818 | |

Tabelle 15: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse

2.2.2 Angemessene Miete pro Quadratmeter (Quantil 35%)

Da in der Grundgesamtheit keine Normalverteilung der Mieten pro Quadratmeter vorliegt, wird als Obergrenze das **Quantil bei 35% der Quadratmetermieten** angenommen.

nach Personen im Haushalt berechnet

| Personen im Haushalt | WNB-Obergrenze m ² | Referenzmiete/QM € |
|----------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1 | 50 m ² | 5,85 € |
| 2 | 65 m ² | 5,53 € |
| 3 | 80 m ² | 5,29 € |
| 4 | 95 m ² | 5,21 € |
| 5 | 110 m ² | 5,41 € |
| 6 | 125 m ² | 5,12 € |
| 7 | 140 m ² | 4,69 € |
| 8 | 155 m ² | 5,42 € |

Tabelle 16: Abstrakt angenommene Quadratmetermiete pro Person im Haushalt (Quantil 35%)

2.2.3 Referenzmiete Nettokaltmiete (Quantil 35%)

Die Referenzmiete ist das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Nach der Produkttheorie berechnet ergibt sich folgende Tabelle der Nettokalt-Referenzmiete.

| Personen im Haushalt | WNB-Obergrenze m ² | Nettokaltmiete € |
|----------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 | 50 m ² | 292,50 € |
| 2 | 65 m ² | 359,45 € |
| 3 | 80 m ² | 423,20 € |
| 4 | 95 m ² | 494,95 € |
| 5 | 110 m ² | 595,10 € |
| 6 | 125 m ² | 640,00 € |
| 7 | 140 m ² | 656,60 € |
| 8 | 155 m ² | 840,10 € |

Tabelle 17: Richtwerte Nettokaltmiete (Quantil 35%)

2.2.4 Referenzmiete Betriebskosten (Quantil 35%)

Eine Überprüfung der Verteilung der Betriebskosten pro Quadratmeter mit dem Shapiro-Wilk-Test³ zeigt, daß **hochsignifikant keine Normalverteilung** angenommen werden kann.

Da in der Grundgesamtheit keine Normalverteilung der Betriebskosten pro Quadratmeter vorliegt, wird als Obergrenze das Quantil bei 35 % der Betriebskosten pro Quadratmeter angenommen.

nach Personen im Haushalt berechnet

| Personen im Haushalt | WNB-Obergrenze m ² | Betriebskosten/QM € |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|
| 1 | 50 m ² | 1,48 € |
| 2 | 65 m ² | 1,51 € |
| 3 | 80 m ² | 1,49 € |
| 4 | 95 m ² | 1,36 € |
| 5 | 110 m ² | 1,52 € |
| 6 | 125 m ² | 1,03 € |
| 7 | 140 m ² | 1,37 € |
| 8 | 155 m ² | 1,23 € |

Tabelle 18: Richtwerte Betriebskosten pro Quadratmeter (Quantil 35%)

| Personen im Haushalt | WNB-Obergrenze m ² | Betriebskosten € |
|----------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 | 50 m ² | 74,00 € |
| 2 | 65 m ² | 98,15 € |
| 3 | 80 m ² | 119,20 € |
| 4 | 95 m ² | 129,20 € |
| 5 | 110 m ² | 167,20 € |
| 6 | 125 m ² | 128,75 € |
| 7 | 140 m ² | 191,80 € |
| 8 | 155 m ² | 190,65 € |

Tabelle 19: Richtwerte Betriebskosten (Quantil 35%)

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

³W=0,99; p=0

2.2.5 Referenzmiete Bruttokaltmiete (Quantil 35%)

| Personen im Haushalt | WNB-Obergrenze m ² | Bruttokaltmiete € |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| 1 | 50 m ² | 366,50 € |
| 2 | 65 m ² | 457,60 € |
| 3 | 80 m ² | 542,40 € |
| 4 | 95 m ² | 624,15 € |
| 5 | 110 m ² | 762,30 € |
| 6 | 125 m ² | 768,75 € |
| 7 | 140 m ² | 848,40 € |
| 8 | 155 m ² | 1030,75 € |

Tabelle 20: Richtwerte Bruttokaltmiete (Quantil 35%)

Anlage - Nur für den Dienstgebrauch

3 Marktübersicht der Vierjahresvermietungen (5030 Wohnungen)

Tabelle 21 zeigt die Kenndaten aller 5030 Wohnungen der Gesamtstichprobe nach dem Jahr der Mietfestsetzung.

| Nettokaltmiete seit | Wohnungen | Miete pro Quadratmeter in EURO | | | |
|---------------------|-----------|--------------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| 2012 | 182 | 3,64 | 9,92 | 5,86 | 1,11 |
| 2013 | 855 | 2,86 | 9,89 | 5,74 | 0,86 |
| 2014 | 1083 | 3,15 | 10,60 | 5,82 | 0,89 |
| 2015 | 1499 | 1,24 | 9,67 | 5,85 | 0,90 |
| 2016 | 1411 | 3,36 | 10,52 | 5,86 | 0,92 |

Tabelle 21: Mittlere Miete pro Quadratmeter nach Jahr der Mietfestsetzung

Eine nichtparametrische Varianzanalyse⁴ zeigt, daß sich die Mietfestsetzungen der Quadratmetermieten in den Jahren von 2012 bis 2016 unterscheiden⁵. Die mittlere Quadratmetermiete der aktuellen 1411 Mietfestsetzungen von Januar bis Oktober 2016 unterscheidet sich jedoch nicht von den 3619 Mietfestsetzungen der Jahre 2012 bis 2015⁶.

Da die Grundgesamtheit der mietbaren Wohnungen in Bochum unbekannt ist und in dieser Analyse eine Zufallsstichprobe gezogen wurde, lassen sich Angaben darüber ableiten, wie groß der Anteil anmietbarer Wohnungen bezogen auf die 5030 Wohnungen der Gesamtstichprobe bei den errechneten Referenzmieten ist.

⁴Myles Hollander und Douglas A. Wolfe (1973), Nonparametric Statistical Methods. New York: John Wiley & Sons. Pages 115–120.

⁵Kruskal-Wallis-Rangsummentest: $\chi^2 = 10.92$, $df = 4$, $p = 0.03$

⁶Mann-Whitney-Test: $W=2605278.5$, $p=0.26$

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Quadratmeter in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 1219 | 1,24 | 10,52 | 5,83 | 0,87 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 1722 | 2,50 | 9,41 | 5,78 | 0,72 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 1173 | 2,86 | 9,58 | 5,76 | 0,91 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 592 | 3,29 | 9,89 | 5,91 | 1,10 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 193 | 3,37 | 9,62 | 6,21 | 1,27 |
| größer als 110 | 131 | 3,20 | 10,60 | 6,23 | 1,42 |

Tabelle 22: Mittelwerte der Miete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB):
Wohnungsmarkt

| Wohnungsgröße | Wohnungen | Miete pro Wohnung in EURO | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|---------|------------|--------------------|
| | | Minimum | Maximum | Mittelwert | Standardabweichung |
| bis einschließlich 50 | 1219 | 50,00 | 390,00 | 242,37 | 37,87 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 1722 | 140,00 | 602,00 | 333,23 | 50,13 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 1173 | 220,00 | 695,00 | 416,76 | 73,00 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 592 | 276,00 | 890,00 | 512,98 | 101,61 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 193 | 331,82 | 1022,00 | 631,40 | 137,08 |
| größer als 110 | 131 | 368,00 | 1545,00 | 776,73 | 206,48 |

Tabelle 23: Mittelwerte der Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB):
Wohnungsmarkt

| | QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/QM | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|-------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 20% | 25% | 30% | 33% | 40% | 50% | 60% | 66% | 70% | 75% |
| bis einschließlich 50 | 50 | 5,45 | 5,56 | 5,70 | 5,74 | 5,88 | 5,92 | 6,00 | 6,02 | 6,07 | 6,17 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 65 | 5,37 | 5,42 | 5,46 | 5,50 | 5,68 | 5,82 | 5,88 | 5,94 | 5,97 | 6,02 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 80 | 5,07 | 5,18 | 5,20 | 5,22 | 5,42 | 5,60 | 5,79 | 5,88 | 5,94 | 6,01 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 95 | 5,15 | 5,17 | 5,19 | 5,20 | 5,23 | 5,38 | 5,45 | 5,51 | 5,55 | 5,70 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 110 | 5,33 | 5,36 | 5,41 | 5,41 | 5,41 | 5,43 | 5,46 | 5,50 | 5,54 | 5,64 |
| größer als 110 | 110 | 4,93 | 5,00 | 5,06 | 5,10 | 5,11 | 5,13 | 5,15 | 5,16 | 5,18 | 5,22 |

Tabelle 24: Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse

| | QM | Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|----------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | 20% | 25% | 30% | 33% | 40% | 50% | 60% | 66% | 70% | 75% |
| bis einschließlich 50 | 50 | 235 | 244 | 252 | 253 | 258 | 266 | 277 | 281 | 283 | 288 |
| größer als 50 bis einschließlich 65 | 65 | 308 | 310 | 316 | 321 | 330 | 340 | 348 | 350 | 354 | 361 |
| größer als 65 bis einschließlich 80 | 80 | 359 | 367 | 375 | 380 | 388 | 400 | 415 | 423 | 428 | 438 |
| größer als 85 bis einschließlich 95 | 95 | 431 | 440 | 444 | 450 | 455 | 464 | 487 | 490 | 493 | 496 |
| größer als 95 bis einschließlich 110 | 110 | 539 | 543 | 552 | 552 | 557 | 557 | 559 | 562 | 562 | 571 |
| größer als 110 | 110 | 599 | 599 | 600 | 600 | 603 | 607 | 611 | 613 | 629 | 653 |

Tabelle 25: Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse

Miete pro Quadratmeter und Wohngrößenklasse

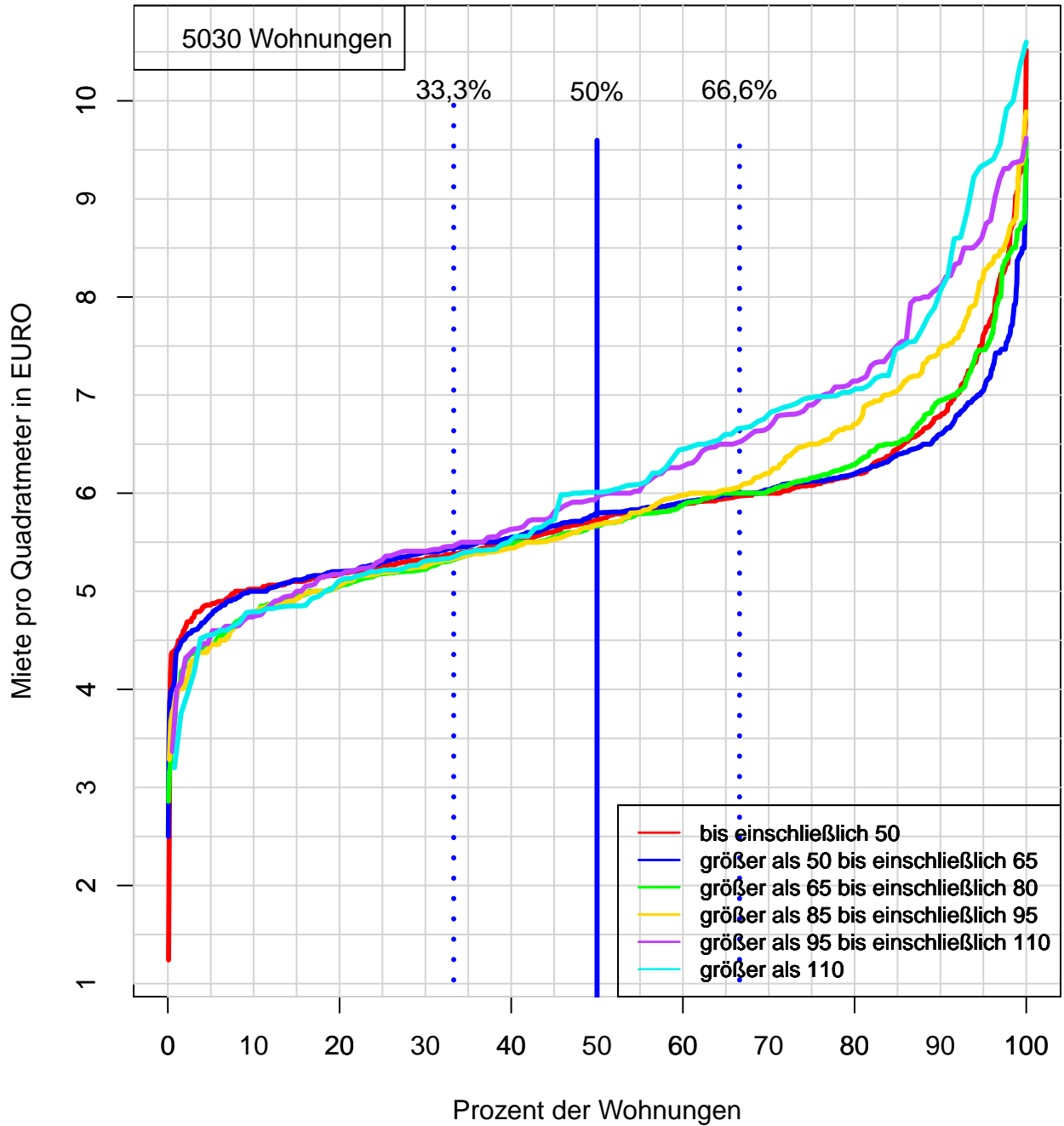


Abbildung 3: Angebotsprofil: Quadratmetermiete und Wohnungsgrößenklassen: Wohnungsmarkt

Anhang 2 Bedarfe für Unterkunft und Heizung
hier: Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes zum 01.03.2019
 Bezug: Vfg. 50 122 (2742) vom 30.04.2018

Sachbearbeitende Dienststellen der Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen
des Amtes für Soziales und des Jobcenters Bochum

Zum 01.05.2018 ist das neue schlüssige Konzept der Stadt Bochum über die Angemessenheit von Wohnraum in den Rechtskreisen des SGB II, XII und AsylbLG in Kraft getreten. Dieses beruhte auf einer Auswertung der für den ab dem 01.01.2017 gültigen qualifizierten Mietspiegel erhobenen Daten.

Gemäß der Schilderungen im Schlüssigen Konzept (unter „3. Fortschreibung“) ist das schlüssige Konzept in Abständen von 2 Jahren zu prüfen und ggf. fortzuschreiben. Hierbei ist auf das den Zeitraum der Datenerhebung abzustellen.

Die Prüfung und Fortschreibung erfolgt vorliegend anhand der Teuerungsrate des Verbraucherpreisindexes.

Der Datenerhebungszeitraum endete am 23.09.2016. Für die Berechnung der Teuerungsrate ist daher der Verbraucherpreisindex des Monats Oktober 2016 (107,9) mit dem Verbraucherpreisindex des Monats September 2018 (112,1) in Bezug zu bringen. Die Teuerungsrate betrug somit 3,9 %.

Die bislang gültigen Angemessenheitswerte wurden mit dieser Teuerungsrate fortgeschrieben. Danach wurde mit einem neuen Datenbankauszug der Firma Empirica AG geprüft, ob ausreichender Wohnraum innerhalb der Angemessenheitsgrenzen verfügbar ist. Schließlich wurde auch noch geprüft, ob sich dieser verfügbare Wohnraum gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt oder "Ghettobildung" zu befürchten ist.

Die Prüfung hatte zum Ergebnis, dass bei Wohnungen bis zu 5-Personen-Haushalten auf die so ermittelten Richtwerte zurückgegriffen werden kann. Bei Wohnungen ab 6-Personen-Haushalten ist unverändert keine ausreichende Verfügbarkeit auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Es muss bei diesen Haushaltsgrößen also weiterhin eine Beurteilung des Einzelfalls erfolgen, wobei hilfsweise zur Orientierung auf die Werte aus der Tabelle zu § 12 WoGG zurückgegriffen werden kann.

Ab dem 01.03.2019 sind somit folgende Werte bei der Angemessenheitsprüfung von Wohnraum zugrunde zu legen:

| Personen im Haushalt | Richtwert m ² | Bruttokaltmiete EUR mtl. |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 50 | 388,48 |
| 2 | 65 | 485,65 |
| 3 | 80 | 575,94 |
| 4 | 95 | 661,92 |
| 5 | 110 | 809,40 |

Bei einer Haushaltsgröße ab 6 Personen ist wie oben geschildert weiterhin eine Prüfung nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmen. Hierbei kann weiterhin hilfsweise zur Orientierung auf die Werte aus § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherungsaufschlages von 10 % zurückgegriffen werden (Bochum ist hierbei der Mietenstufe III zuzuordnen).

Die entsprechenden Werte betragen unverändert:

| Personen im Haushalt | Orientierungswert EUR mtl. |
|----------------------|----------------------------|
| 6 | 925,10 |
| 7 | 1.025,20 |
| 8 | 1.125,30 |

Die neuen Richtwerte sind rückwirkend zum 01.03.2019 bei der Angemessenheitsprüfung für neu anzumietenden Wohnraum zu berücksichtigen.

Bereits eingeleitete Aufwendungssenkungsverfahren sind anhand der neuen Richtwerte erneut zu beurteilen. Die Leistungsempfänger sind hierbei auf die neuen Angemessenheitswerte hinzuweisen. Wenn Leistungsberechtigte vorgebracht haben, dass sie bislang keine Unterkunft innerhalb der Angemessenheitsgrenzen finden konnten, ist die Senkungsfrist ggf. angemessen zu verlängern.

Sollten sich durch die geänderten Richtwerte höhere Leistungsansprüche ergeben, sind diese im Rahmen der laufenden Sachbearbeitung, spätestens jedoch ab dem nächsten Weiterbewilligungsantrag, zu berücksichtigen.

Hinweis:

Es wird daran erinnert, dass vor der Einleitung eines Aufwendungssenkungsverfahrens immer eine Wirtschaftlichkeitsprüfung unter Einbeziehung aller für den Einzelfall möglichen Kostenfaktoren für die Kostensenkung, insbesondere die für einen ggf. erforderlichen Umzug (z. B. Umzugskosten, Einzugs- und/oder Auszugsrenovierung, zusätzliches Mobiliar), vorzunehmen ist. Hierbei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Unwirtschaftlichkeit vorliegt, wenn die tatsächliche Bruttokaltmiete nicht mehr als 12 % bzw. 60,00 EUR oberhalb des Richtwertes liegt.

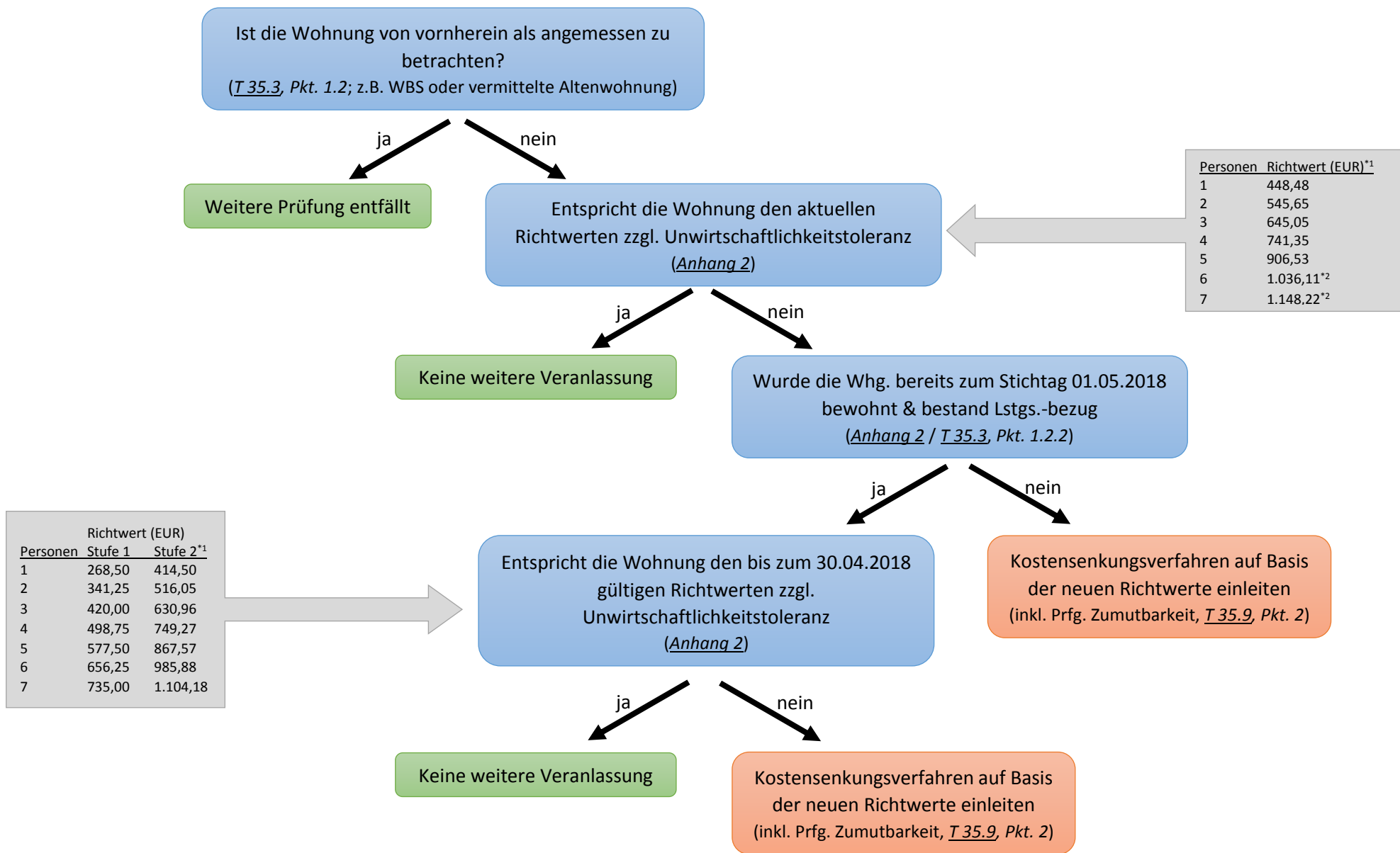
Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zum Bestandsschutz gemäß des Anhangs 2 vom 30.04.2018 weiterhin in Kraft bleiben. Die entsprechende Fassung des Anhangs wird daher nachfolgend beigefügt.

Die Werte im Ablaufdiagramm zum Bestandsschutz in Anlage 1 wurden aktualisiert.

Die Bezugsverfügung vom 30.04.2018 wird mit Wirkung vom 01.03.2019 aufgehoben.

Gez.
Korte

Ablaufdiagramm Besitzstandsschutz



*1 Jeweils inkl. Unwirtschaftlichkeitstoleranz

*2 Orientierungswert, Prüfung nach den Umständen des Einzelfalles

Anhang 2 Bedarfe für Unterkunft und Heizung
hier: Ausführung des neuen schlüssigen Konzeptes ab dem 01.05.2018
Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 20.05.2016

Sachbearbeitende Dienststellen der Grundsicherung, der Sozialhilfe und der Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales und des Jobcenters Bochum

Zum 01.01.2017 ist ein neuer qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum in Kraft getreten.

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches anerkannt worden.

Anders als bislang, werden die Richtwerte für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung jedoch zukünftig nicht mehr direkt aus dem jeweils gültigen Mietspiegel entnommen.

Vielmehr erfolgte im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels eine eigene Auswertung durch das Amt für Soziales. Hierzu wurde auf die Datenbasis des Mietspiegels zurückgegriffen und nach anerkannten statistischen Grundsätzen gemäß der Vorgaben der Gesetzgebung und Rechtsprechung (insbesondere in Hinblick auf die Entscheidungen des Bundessozialgerichts) eine Ermittlung der Richtwerte, sowohl bezogen auf die Kaltmiete, als auch auf die kalten Betriebskosten, vorgenommen.

Durch die Einbeziehung der Betriebskosten ist zukünftig eine Anwendung des Betriebskostenspiegels NRW obsolet.

Bei der Ermittlung der Richtwerte wurde ein Quantil von 35 % gewählt, so dass zumindest das untere Drittel des Wohnungsmarktes bei den neuen Richtwerten abgebildet wird.

Die ermittelten Betriebskostenabschläge bilden den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Datenerhebung ab. Da Betriebskosten einer regelmäßigen Steigerung unterliegen, wird auf die ermittelten Abschläge ein Sicherungsaufschlag von 10 % angewandt.

Im Anschluss an die Erstellung der statistischen Auswertung wurde anhand der in Bochum vorhandenen Angebotsmieten auf Basis eines Datenbankauszuges der Empirica AG festgestellt, dass bis zur Wohnungsgröße von 5-Personen-Haushalten den Richtwerten entsprechender Wohnraum in ausreichendem Maß vorhanden ist und sich die Verfügbarkeit über einen längeren Zeitraum bestätigen lässt. Auch konnte bestätigt werden, dass sich der verfügbare angemessene Wohnraum über annähernd das gesamte Stadtgebiet erstreckt.

Durch Änderung der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII sowie der Implementierung des § 42a SGB XII hat der Gesetzgeber auch eine andere Begrifflichkeit für die bisher gängige Bezeichnung „Kosten der Unterkunft (KdU)“ eingeführt. In allen einschlägigen Vorschriften werden die bisherigen KdU nun als „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ (BfU) bezeichnet.

Hieraus folgt, dass die bisherige Dreiteilung der Wohnkosten in Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizungskosten/Warmwasser aufgegeben wird. Zukünftig errechnet sich der abstrakt angemessene Richtwert der Mietobergrenze aus der Bruttokaltmiete

(Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten), bezogen auf die angemessene Wohnungsgröße. Die bisherige Stufeneinteilung entfällt, es wird einzig auf die Bruttokaltmiete abgestellt.

Hinzu kommen die in den einschlägigen Verfügungen festgelegten Kosten für Heizung und Warmwasser.

Aus den oben geschilderten Ermittlungen ergeben sich folgende Richtwerte:

| Personen im Haushalt | Richtwert m ² | Bruttokaltmiete EUR mtl. |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 50 | 373,90 |
| 2 | 65 | 467,42 |
| 3 | 80 | 554,32 |
| 4 | 95 | 637,07 |
| 5 | 110 | 779,02 |

Ab einer Haushaltsgröße von 6 Personen bzw. einer Wohnungsgröße von 125m² war festzustellen, dass Wohnraum, der dem ermittelten Richtwert entspricht, nicht mehr in ausreichendem Umfang verfügbar ist. Auch die Festlegung eines abweichenden Quantils führte zu keiner ausreichenden Verfügbarkeit. Ab dieser Haushaltsgröße ist die Prüfung der Angemessenheit daher nach den Umständen des Einzelfalles vorzunehmen.

Hierbei kann hilfsweise zur Orientierung auf die Werte aus § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherungsaufschlages von 10 % zurückgegriffen werden (Bochum ist hierbei der Mietenstufe III zuzuordnen).

Die entsprechenden Werte betragen derzeit:

| Personen im Haushalt | Orientierungswert EUR mtl. |
|----------------------|----------------------------|
| 6 | 925,10 |
| 7 | 1025,20 |
| 8 | 1125,30 |

Die oben niedergelegten Werte sind ab dem 01.05.2018 bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung von bereits angemietetem Wohnraum ist zu beachten, dass hier ein **Bestandsschutz** gewährt wird. Zur Vermeidung sozialer Härten sollen daher neue **Kostensenkungsverfahren, die allein aufgrund der Änderung der Richtwerte einzuleiten wären, vermieden werden**. Dies bedeutet, dass nicht der komplette Fallbestand dahingehend zu sichten ist, ob hinsichtlich der neuen Richtwerte neue Aufwendungs-senkungsverfahren einzuleiten sind.

Betroffen von diesem Bestandsschutz sind lediglich zum Stichtag 01.05.2018 bereits bewohnte Unterkünfte von Personen, die zu diesem Zeitpunkt im Bezug laufender Leistungen standen.

Bei der beschriebenen Fallgruppe **gelten somit weiter die bis zum 30.04.2018 gültigen Richtwerte** zzgl. der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen **Unwirtschaftlichkeitstoleranz** (10 % bzw. 50,00 EUR). **Auch** gilt hier weiterhin die Anwendung des **2-Stufen-Modells** (1. Stufe: Nettokaltmiete; 2. Stufe: Bruttokaltmiete).

Diese **Bestandsschutz-Werte** betragen:

| Personen im Haushalt | Stufe 1 (Nettokaltmiete in EUR mtl.) | Stufe 2 (Bruttokaltmiete inkl. Toleranz in EUR mtl.) |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 268,50 | 414,50 |
| 2 | 341,25 | 516,05 |
| 3 | 420,00 | 630,96 |
| 4 | 498,75 | 749,27 |
| 5 | 577,50 | 867,57 |
| 6 | 656,25 | 985,88 |
| 7 | 735,00 | 1104,18 |

Zuvor auf Grundlage der bisherigen Angemessenheitswerte eingeleitete Kostensenkungsverfahren sind weiter zu führen. Hierbei sind dann jedoch die neuen Richtwerte als Zielwerte anzugeben. Ausgesprochene Kostensenkungsaufforderungen sind entsprechend zu korrigieren. Je nach Höhe der Abweichung der zuvor genannten Beträge zu den neuen Richtwerten ist zu beachten, dass die Senkungsfrist ggf. neu beginnt.

Im Laufe der Zeit können ferner bei Haushalten, die dem Besitzstand unterliegen, **Änderungen bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung** auftreten (z.B. Steigerung der Betriebskostenabschläge, Mieterhöhungsverlangen oder auch Änderung der Personenzahl). Sofern diese Änderungen dazu führen, dass die Bestandsschutz-Werte (s.o.) überschritten werden, **erlischt der Besitzstandsschutz** und die Einleitung von Kostensenkungsverfahren auf Basis der aktuell gültigen Richtwerte ist zu prüfen.

Der beigefügten **Anlage 1** kann ein vereinfachtes Ablaufdiagramm zum generellen Bestandsschutz entnommen werden.

Die Informationen zum Besitzstandsschutz werden verkürzt in **T 35.3 / V 22.3** übernommen.

Sollten sich durch die geänderten Richtwerte höhere Leistungsansprüche ergeben, sind diese im Rahmen der laufenden Sachbearbeitung, spätestens jedoch ab dem nächsten Weiterbewilligungsantrag, zu berücksichtigen.

Hinweis:

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass vor der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens immer eine Wirtschaftlichkeitsprüfung unter Einbeziehung aller für den Einzelfall möglichen Kostenfaktoren für die Kostensenkung, insbesondere die für einen ggf. erforderlichen Umzug (z. B. Umzugskosten, Einzugs- und/oder Auszugsrenovierung, zusätzliches Mobiliar), vorzunehmen ist. Hierbei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Unwirtschaftlichkeit vorliegt, wenn die tatsächliche Bruttokaltmiete nicht mehr als 12 % bzw. 60,00 EUR oberhalb des Richtwertes liegt.

Die Bezugsverfügung vom 15.09.2016 wird mit Wirkung vom 01.05.2018 aufgehoben.

Gezeichnet
Korte

T 35 Kosten der Unterkunft

Stichwort: "Anlage 3 - Einmalige Leistungen für die Wohnungsrenovierung"

Wichtige Änderungen zu den bisherigen Regelungen:

- Gewährung von Leistungen für Schönheitsreparaturen

AsylbLG- und sozialhilfesachbearbeitenden Dienststellen des Amtes für Soziales und Wohnen und der Bezirksverwaltungsstellen

Einmalige Leistungen für die Renovierung einer Wohnung

Zuständig für die Bearbeitung des Antrages auf Gewährung dieser einmaligen Leistung ist die für die Leistung nach dem 3. Kap. SGB XII zuständige Dienststelle.

Zu den im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmenden Kosten gehören auch einmalige Leistungen für notwendige Renovierungen einer Wohnung, soweit die wirtschaftlichen und die in der Verfügung zu T 35 "Schönheitsreparaturen, Auszugsrenovierung, Einzugsrenovierung" genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die leistungsberechtigte Person hat bei der Beantragung der Leistung anzugeben, welche Räume der Wohnung in welchem Umfang renovierungsbedürftig sind.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf die Gewährung einer einmaligen Leistung für die notwendigen Renovierungen als Beihilfe. Diese umfassen jedoch nur das Tapezieren und/oder Streichen der Wände und Decken sowie das Lackieren von Innentüren, Fensterrahmen, Fußleisten etc.. Nicht zu den notwendigen Renovierungskosten zählen hingegen das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden, Glasarbeiten sowie Reparaturen an Türschlossern, Lichtschaltern, Leitungen etc..

Soweit die Wohnung durch die Vermieterin oder den Vermieter mit einem nutzbaren Oberbodenbelag ausgestattet vermietet wird, ist keine Leistung hierfür zu gewähren. Als solcher ist das Vorhandensein von Holzdielen, PVC-Fliesen oder -Belag, Teppichboden, keramischen Bodenbelägen, Laminat oder Parkett etc. anzusehen. Nur bei Estrich ohne weiteren Belag ist demnach ein zusätzlicher Bodenbelag als Bedarf anzuerkennen.

Jeder volljährigen, leistungsberechtigten Person ist es grundsätzlich zuzumuten, die notwendigen Renovierungsarbeiten in Eigenleistung durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für die Personen, die z. B. das Fehlen handwerklichen Geschicks geltend machen, da es in Bevölkerungskreisen, deren Einkommen nur knapp über dem Sozialhilfebedarf liegt, üblich ist, die Renovierungsarbeiten innerhalb der Wohnung selbst durchzuführen und sich erforderlichenfalls die hierfür notwendigen Kenntnisse anzueignen. Befinden sich im Haushalt Kinder im Alter ab 10 Jahren, so sind diese in der Lage, Hilfsarbeiten zu leisten.

Der zu deckende Bedarf bei Eigenleistung besteht daher nur in der Beschaffung der notwendigen Materialien. Dafür sind die nachstehenden Leistungen zu gewähren:

- für Tapezier- und /oder Streicharbeiten der Wände und Decken pauschal bemessen

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| je Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer | 45,-- EUR |
| je Küche oder Flur | 30,-- EUR |
| je Bad oder WC | 18,-- EUR |
- Sind darüber hinaus Lackierarbeiten von Innentüren, Türrahmen, Fußleisten und/oder Heizkörpern erforderlich, betragen die pauschal bemessenen Leistungen für Tapezier-, Streich- und Lackierarbeiten insgesamt

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| je Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer | 60,-- EUR |
| je Küche oder Flur | 40,-- EUR |
| je Bad oder WC | 28,-- EUR |

- für Bodenbeläge (PVC-Belag oder Teppichboden)
je qm

4,-- EUR

Diese Materialpauschalen beinhalten die Kosten zur Anschaffung von Tapeten oder Rauhfaser, Kleister, Wand- und Deckenfarbe, Abdeckfolie, Spachtelmasse, Vorstrich- und Lackfarbe, Heizkörperlack, Schleifpapier etc..

Die bei Eigenleistung benötigten Werkzeuge wie Tapeziertisch und Leiter können in aller Regel bei Verwandten, Freunden, Bekannten oder Nachbarn kostenlos ausgeliehen werden; kleinere Werkzeuge wie Pinsel, Spachtel, Schere oder Zange sind als kleinere Hausratgegenstände bereits vorhanden oder mit den Regelleistungen abgegolten.

Nur im Ausnahmefall kann eine zusätzliche Leistung zur Anschaffung eines Tapeziertisches in Höhe von 17,-- EUR gewährt werden.

In Fällen leistungsberechtigter Personen, in denen gesundheitliche Einschränkungen die Ausführung der Renovierungsarbeiten in Eigenleistung unmöglich machen oder unzumutbar erscheinen lassen, muss auf die o. a. Verpflichtung zur Eigenleistung verzichtet werden. Die gesundheitlichen Einschränkungen sind durch die Vorlage eines ärztlichen Attestes nachzuweisen und es ist eine Stellungnahme des ärztlichen Dienstes von Amt 53 einzuholen. Es ist dann auf die Ausführung der Renovierungsarbeiten in Selbsthilfe durch Familienmitglieder/-angehörige, Nachbarschaftshilfe, Freunde oder Bekannte zu verweisen. Kann dies nicht kostenlos durchgeführt werden, können zu den Materialpauschalen folgende, ebenfalls pauschal bemessene, Beträge zusätzlich als Anerkennung für die geleisteten Arbeiten bzw. Bewirtungsgeld gewährt werden:

- je Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer 50,-- EUR
- je Küche, Flur, Bad oder WC 25,-- EUR

Die Bemessung der Pauschalbeihilfen erfolgte auf der Basis der Angebotspalette in Baumärkten und Fachgeschäften und berücksichtigt nicht nur Angebotspreise, sondern auch reguläre Ware sowie nicht nur das preisgünstigste Angebot. Im Bedarfsfalle können auf Wunsch Bezugsquellen benannt werden. Wird trotzdem im Einzelfall nachgewiesen, dass auch bei wirtschaftlicher Verwendung der o. a. Pauschalen und unter Ausnutzung aller Angebote eine Bedarfsdeckung mit den Pauschalleistungen nicht zu erreichen ist, so sind bedarfsdeckende Beihilfen zu gewähren. Wird davon Gebrauch gemacht, sind die Gründe und Nachweise aktenkundig zu machen.

Sind weder Eigenleistung noch Selbsthilfe durchführbar, muss der Ausführung der Renovierungsarbeiten durch ein Fachunternehmen zugestimmt werden. In diesen Fällen hat die leistungsberechtigte Person 3 Kostenvoranschläge von Fachunternehmen vorzulegen. Die Angemessenheit der veranschlagten Preise ist anhand der nachstehenden Preisliste zu prüfen. Wird kein Kostenvoranschlag vorgelegt, der die dort verzeichneten Preise einhält, so sind der leistungsberechtigten Person Firmen zu benennen, die zur Ausführung der Arbeiten zu diesen Konditionen bereit sind (ggf. bei ZD 3 / 50 122 zu erfragen).

Günstige Angebote von Firmen in Trägerschaft von Wohlfahrtsverbänden sind zu bevorzugen. Über die Form der Hilfestellung (Geldleistung/Sachleistung) ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Wird der Auftrag zur Ausführung der Arbeiten von hier erteilt (Sachleistung), hat die leistungsberechtigte Person unverzüglich eine Erklärung über die korrekte Arbeitsausführung abzugeben. Soweit Skontoabzug möglich ist, sind Rechnungen rechtzeitig zu bearbeiten.

Preise für Leistungen bei Ausführung der Renovierungsarbeiten durch ein Fachunternehmen: (Sämtliches Material ist mit Ausnahme der Tapeten im Preis eingeschlossen)

| | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| 1. | <u>Tapezierarbeiten</u> - Vorarbeiten - | | |
| 1.1 | alte Tapete entfernen je m ² | = | 2,32 EUR |
| 1.2 | Putzflächen grundieren je m ² (mit wasserlöslichem Tiefengrund) | = | 1,12 EUR |
| 2. | <u>Tapezierungen</u> (einschl. Grundierung mit flüssiger Makulatur) | | |
| 2.1 | einfache Tapete kleben je m ² | = | 1,86 EUR |
| 2.2 | Raufasertapete kleben je m ² (einschl. Lieferung der vorgrundierten Rauhfaser) | = | 2,27 EUR |
| 3. | <u>Innennanstrich auf Holz</u> | | |
| 3.1 | Türen je m ² (einschl. anschleifen, anlaugen, Anstrichteile entfernen, beispachteln, Anstriche deckend mit einem Zwischenanstrich) | = | 11,11 EUR |
| 3.2 | Fenster je m ² “ | = | 13,82 EUR |
| 3.3 | Fußböden je m ² “ | = | 11,12 EUR |
| 3.4 | Treppen je m ² “ | = | 11,12 EUR |
| 3.5 | Rolläden je m ² “ | = | 13,82 EUR |
| 4. | <u>Anstriche auf Heizkörpern</u> (Voranstrich und Lackierung) | | |
| 4.1 | Rohre bis 50 mm je m | = | 1,21 EUR |
| 4.2 | Rohre 50 bis 75 mm je m | = | 1,48 EUR |
| 4.3 | Heizflächen einreihig je m ² | = | 4,66 EUR |
| 4.4 | Heizflächen zweireihig je m ² | = | 4,88 EUR |
| 5. | <u>Leimfarbenanstriche einschl. Vorarbeiten (2 Anstriche)</u> | | |
| 5.1 | Dispersionsfarbe (scheuerbeständig) je m ² | = | 7,45 EUR |
| 5.2 | Dispersionsfarbe (waschbeständig) je m ² | = | 7,22 EUR |

Die o. g. Preise für Leistungen sind Nettopreise; Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu berechnen.

Der Preis für Tapeten beträgt unabhängig davon, um welchen Raum es sich handelt:

- je Rolle Papiertapete 3,00 EUR

Der Preis für die Verlegung von PVC oder Teppichboden beträgt:

- bis 10 qm pauschal 32,- EUR
- darüber hinaus 2,80 EUR je qm.

Anhang 4 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung** **„Leistungen zur Beschaffung von Kohlen und Heizöl für die Heizperiode** **2019/2020**

Sachbearbeitende Dienststellen der Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

1. Personen, deren Einkommen unter dem für sie maßgeblichen Bedarfssatz der
 - Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kap. SB XII
 - Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kap. SGB XII
 - Leistungen nach den §§ 2 und 3 des AsylbLG
 liegt, haben unter nachstehenden Voraussetzungen Anspruch auf Gewährung einer Leistung zur Beschaffung von **Kohlen oder Heizöl** für die Heizperiode 2019/2020 (01.10.2019 - 30.04.2020).

Voraussetzung für die Gewährung dieser Leistung ist, dass die bewohnten bzw. benutzten Räume der Wohnung der leistungsberechtigten Person mit **Kohle oder Öl Einzelofen** beheizt werden. Personen, deren Räume mit einem Einzelofen, der mit einem anderen Energieträger befeuert wird (z. B. Gas oder Strom) oder mittels einer Zentralheizung beheizt werden, erhalten keine Leistungen nach dieser Anlage.

2. a) Die Höhe der zu berücksichtigenden **Leistung zur Beschaffung von Kohlen** richtet sich nach dem Kiloverbrauch von Kohlen je qm Wohnfläche. Ausgehend von einer Mischkalkulation aus qualitativ hochwertiger Steinkohle und qualitativ minderwertiger Braunkohle ergibt sich ein Bedarf an Stein- und Braunkohle i. H. v. insgesamt 46,1 kg je qm Wohnfläche. Auf der Grundlage der durchgeführten Preisermittlungen ergibt sich demnach ein **Quadratmeterpreis von 18,00 €** einschl. Mehrwertsteuer und Lieferung (bis auf den Bürgersteig).
- b) Die Höhe der zu berücksichtigenden **Leistung zur Beschaffung von Heizöl** richtet sich nach dem Literverbrauch je qm Wohnfläche. Grundlage für die Bemessung des Bedarfs an Litern Heizöl ist die sich aus der VDI-Richtlinie 2067 (Verein Deutscher Ingenieure) ergebende Formel. Demnach beträgt der Bedarf an Heizöl 29,54 l. Auf der Grundlage der durchgeführten Preisermittlungen ergibt sich ein **Quadratmeterpreis von 20,00 €** einschl. Mehrwertsteuer und Lieferkosten.

Die anerkannte Wohnfläche (i. d. R. tatsächliche Wohnfläche) stellt die zu beheizende Wohnfläche dar.

Der Gesamtbedarf an Brennstoffen für die Heizperiode Oktober des Jahres bis April des Folgejahres ist anhand folgender Formel zu ermitteln:

Quadratmeterpreis x anerkannte Wohnfläche

Bei einer Antragstellung nach Beginn des zweiten Monats der Heizperiode (also ab November eines Jahres) ist der Anteil entsprechend zu siebteln:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Antragstellung November eines Jahres | 6/7 des Gesamtbedarfs |
| Antragstellung Dezember eines Jahres | 5/7 des Gesamtbedarfs |
| Antragstellung Januar eines Jahres | 4/7 des Gesamtbedarfs |
| Antragstellung Februar eines Jahres | 3/7 des Gesamtbedarfs |
| Antragstellung März eines Jahres | 2/7 des Gesamtbedarfs |
| Antragstellung April eines Jahres | 1/7 des Gesamtbedarfs |

Sind nicht alle Personen der Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaft hilfebedürftig bzw. leistungsberechtigt, ist der Gesamtbedarfsbetrag der Leistungen zur Beschaffung von **Kohlen oder Heizöl** anteilig auf alle Haushaltsmitglieder aufzuteilen und nur der hilfebedürftigen Person in Höhe ihres jeweiligen Anteils eine Leistung zu gewähren.

3. Bei Anträgen auf Gewährung einer Leistung zur Beschaffung von **Kohlen oder Heizöl** in Fällen, in denen kein laufender Leistungsanspruch besteht, ist die Höhe der Leistung vom Ersten des Monats an, in dem der Antrag gestellt wird und die sonstigen (wirtschaftlichen) Voraussetzungen vorliegen für die restliche Heizperiode zu ermitteln. Darüber hinaus ist über den Einsatz des den laufenden Bedarf übersteigenden Einkommens in analoger Anwendung der Regelung in § 31 Abs. 2 Satz 2 SB XII zu entscheiden. Dabei ist in der Regel das übersteigende Einkommen für die Zeit des Bewilligungszeitraumes (max. 7 Monate Heizperiode) dem nach Pkt. 2 ermittelten Heizkostenbedarf bei der Berechnung des Leistungsanspruches gegenüberzustellen.
4. In laufenden Fällen, in denen auch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden kann, dass der Hilfebezug nicht vor Ablauf der Heizperiode (also nicht vor April des Folgejahres) endet, ist die Auszahlung der o. a. Leistung per laufender Ausgabe-ADV zum Oktober eines Jahres vorzunehmen.

Die Höhe der zu gewährenden Leistung ist nach den vorstehenden Regelungen zu berechnen und das Ergebnis in Satzart 95 mit HAS 310 ("Heizungsbeihilfe") vorzugeben.

5. Für Empfänger von Leistungen, die **kohlebeheizte** städtische Unterkünfte bewohnen, erfolgt die Gewährung der Beihilfe nur mittels Gutschein und Ausgabe dieses Gutscheins an den Verwalter der Unterkunft, da durch dessen zentrale Sammelbestellung günstigere Preise ausgehandelt werden können.

In allen anderen Fällen gilt ebenfalls, dass die zweckentsprechende Verwendung der Leistung zur Beschaffung von Kohlen oder Heizöl sicherzustellen ist. Liegen Hinweise dafür vor, dass eine zweckentsprechende Verwendung gefährdet ist, ist in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 17 Abs. 2 SGB XII) über eine Hilfgewährung per Gutschein zu entscheiden.

6. In Fällen, in denen eine Berechtigung **Kohle** unentgeltlich oder zu Vorzugspreisen von der RAG Deutschen Steinkohle AG zu erhalten (= Deputat) besteht, ist im Einzelfall zunächst die genaue Art und Qualität des jeweiligen Deputats festzustellen. So ist z. B. ein Deputat in Form eines "Freibrandes" von 2,5 t Kohle möglich, bei dem nur Kosten für die Anlieferung und ggf. Einkellerung entstehen.
Neben anderen Varianten gibt es für bestimmte Berechtigte die Möglichkeit, Kohle zu Preisen zu erwerben, die gegenüber den üblichen Marktpreisen wesentlich günstiger sind). Danach ist die Gesamtmenge an benötigter Kohle festzustellen und zu ermitteln, welche Kosten dem einzelnen Deputatberechtigten unter Berücksichtigung seiner Vergünstigungen zur Deckung dieses Bedarfs entstehen. Im Einzelfall kann dies auch bei der RAG Deutschen Steinkohle AG in Herne erfragt werden (Tel. 02323/15-0). Kosten für den Transport und ggf. die Einkellerung sind bei der Beihilfeermittlung ergänzend zu berücksichtigen.
7. Die Gewährung von Leistungen zur Beschaffung von **Kohlen und Heizöl** erfolgt aus den nachstehend aufgeführten Sachkonten / PSP-Elementen. In den Fällen der Auszahlung per ADV-Einmalzahlung, sind die entsprechenden Hilfeartenschlüssel (s. nachfolgende Tabelle) zu verwenden.

Gez.
Korte

| | | Empfänger von | |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | lfd. Leistungen | nicht lfd. Leistungen |
| Leistungsberechtigung nach dem 3. Kap. SB XII | Sachkonto: PSP-Element: | 533110 1.31.01.01.01 | 533111 |
| Leistungsberechtigung nach dem 4. Kap. SB XII | Sachkonto: PSP-Element: | 533110 1.31.01.06.01 | 533111 |
| Hilfegewährung als Darlehen nach dem 3. Kap. SB XII | Sachkonto: PSP-Element: | 169310 ----- | |
| Hilfegewährung als Darlehen nach dem 4 Kap. SB XII | Sachkonto: PSP-Element: | 169313 ----- | |
| Leistungsberechtigung nach § 3 AsylbLG (Grundleistungen) | Sachkonto: PSP-Element: | 533110 1.31.03.01.03 | 533111 |
| Leistungsberechtigung nach § 2 AsylbLG (Analogleistungen SB XII) | Sachkonto: PSP-Element: | 533110 533111 1.31.03.01.04 | |

T 35

**Anhang 5 des Buches der Unterkunft SGB XII
„Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“**

Datum: 15. November 2019

Autor: 2742 - Stark

Bezug: Verfügung vom
17.10.2018

Verteiler: Dienststellen des
Amtes für Soziales

Änderung der Nichtprüfungsgrenze

Wesentliche Änderungen zur letzten Verfügungslage:

- Festlegung der neuen Nichtprüfungsgrenze aufgrund des Bundesheizspiegels 2019

Die aktualisierte Fassung des Heizspiegels für Deutschland ist am 30.10.2019 erschienen. Hierdurch ändern sich die Nichtprüfungsgrenzen für die verschiedenen Energieträger.

Ferner wurde im aktuellen Heizspiegel erstmals das Heizsystem „Wärmepumpe“ gesondert ausgewiesen. Um eine möglichst enge Verknüpfung mit dem Bundesheizspiegel zu erreichen, wird diese Energieart daher auch neu in die Verfügungslage aufgenommen.

Die neuen Nichtprüfungsgrenzen aus dem Bundesheizspiegel 2019 gestalten sich daher wie folgt:

| Energieträger / Heizsystem | Höchstwert; ohne weiteres angemessen |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Heizöl | 18,21 € / m ² / Jahr |
| Erdgas | 16,41 € / m ² / Jahr |
| Wärmepumpe | 21,11 € / m ² / Jahr |
| Fernwärme, weitere Energieträger | 21,31 € / m ² / Jahr |

Die veränderten Werte sind zukünftig dann anzuwenden, wenn der letzte Tag des Abrechnungszeitraumes in den Zeitrahmen ab Bekanntgabe dieser Verfügung, also ab dem 15.11.2019, fällt. Die in der Bezugsverfügung bekannt gegebenen Höchstwerte werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben und durch die o. a. Beträge ersetzt. Alle weiteren Bestimmungen, insbesondere der Umgang mit den Kosten für die Warmwasserbereitung, bleiben in Kraft.

Gez.
Stark

T 35 Anhang 5 des Buches der Unterkunft SGB XII „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“
 -Änderung der Nichtprüfungsgrenze-

Sozialhilfesachbearbeitende Dienststellen des Amts für Soziales

Änderung der Nichtprüfungsgrenze durch Erscheinen des „Heizspiegel für Deutschland 2018“ (HfD)

Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 14.11.2017

Die aktualisierte Fassung des HfD ist am 10.10.2018 erschienen. Demnach verändert sich die Nichtprüfungsgrenze für die einzelnen Energieträger wie folgt:

| Energieträger | Höchstwert; ohne weiteres angemessen |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Heizöl | 16,20 €/ m ² / Jahr |
| Erdgas | 17,90 €/ m ² / Jahr |
| Fernwärme, weitere Energieträger | 22,00 €/ m ² / Jahr |

Die veränderten Werte sind zukünftig dann anzuwenden, wenn der letzte Tag des Abrechnungszeitraumes in den Zeitrahmen ab Bekanntgabe dieser Verfügung, also ab dem 18.10.2018, fällt.

Die in der Bezugsvfg. bekannt gegebenen Höchstwerte werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben und durch die o. a. Beträge ersetzt. Alle weiteren Bestimmungen, insbesondere der Umgang mit den Kosten für die Warmwasserbereitung, bleiben in Kraft.

Gez.
 Stark

T 35 Anhang 5 des Buches der Unterkunft SGB XII „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“
-Änderung der Nichtprüfungsgrenze-

Sozialhilfesachbearbeitende Dienststellen des Amts für Soziales und der Bezirksverwaltungsstellen

Änderung der Nichtprüfungsgrenze durch Erscheinen des „Heizspiegel für Deutschland 2017“ (HfD)

Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 09.11.2016

Die aktualisierte Fassung des HfD ist am 07.11.2017 erschienen. Demnach verändert sich die Nichtprüfungsgrenze für die einzelnen Energieträger wie folgt:

| Energieträger | Höchstwert; ohne weiteres angemessen |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Heizöl | 14,40 €/ m ² / Jahr |
| Erdgas | 18,80 €/ m ² / Jahr |
| Fernwärme, weitere Energieträger | 22,50 €/ m ² / Jahr |

Die veränderten Werte sind zukünftig dann anzuwenden, wenn der letzte Tag des Abrechnungszeitraumes in den Zeitrahmen ab Bekanntgabe dieser Vfg. fällt.

Die in der Bezugsvfg. bekannt gegebenen Höchstwerte werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben und durch die o. a. Beträge ersetzt. Alle weiteren Bestimmungen, insbesondere der Umgang mit den Kosten für die Warmwasserbereitung, bleiben in Kraft.

Gez.
Korte

T 35 Anhang 5 des Buches der Unterkunft SGB XII „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“
-Änderung der Nichtprüfungsgrenze-

Sozialhilfesachbearbeitende Dienststellen des Amts für Soziales und der Bezirksverwaltungsstellen

Änderung der Nichtprüfungsgrenze durch Erscheinen eines neuen Bundesweiten Heizspiegels

Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 01.07.2016

Mit der Bezugsverfügung wurde mitgeteilt, dass der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Bochum sein im März 2008 beschlossenen „Heizkostenmoratorium“ ausgesetzt hat. Gleichzeitig wurde bzgl. des als sozialhilferechtlich anzuerkennenden Heizkostenverbrauches eine Nichtprüfungsgrenze anhand der Höchstwerte des einschlägigen individuellen Energieträgers nach dem jeweils aktuellen Bundesweiten Heizspiegel (BHS) eingeführt.

Die aktualisierte Fassung des BHS ist am 02.11.2016 erschienen. Demnach verändert sich die Nichtprüfungsgrenze für die einzelnen Energieträger wie folgt:

| Energieträger | Höchstwert; ohne weiteres angemessen |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Heizöl | 19,20 €/ m ² / Jahr |
| Erdgas | 16,30 €/ m ² / Jahr |
| Fernwärme, weitere Energieträger | 23,00 €/ m ² / Jahr |

Die veränderten Werte sind, wie in der Bezugsverfügung festgelegt, anzuwenden, wenn der letzte Tag des Abrechnungszeitraumes in den Zeitrahmen ab Bekanntgabe dieser Verfügung fällt.

Die in der Bezugsverfügung bekannt gegebenen Höchstwerte werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben und durch die o. a. Beträge ersetzt. Alle weiteren Bestimmungen, insbesondere der Umgang mit den Kosten für die Warmwasserbereitung, bleiben in Kraft.

Gez.
Korte

- T 35 Anhang 5 des Buches der Unterkunft SGB XII „Heizkostenmoratorium“
 -Aussetzung des Heizkostenmoratoriums und Einführung einer Nichtprüfungsgrenze-

Sozialhilfesachbearbeitende Dienststellen des Amtes für Soziales und der Bezirksverwaltungsstellen

Aussetzung des „Heizkostenmoratoriums“ und Einführung einer Nichtprüfungsgrenze

Bezug: - Vfg. 50 11 1 (10 40) vom 06.03.2008
 - Anmerkung zu Anhang 5 des Buches Unterkunft 50 12 (10 69) aus 03/2014
 - Vfg. 50 122 (27 56) aus 03/15

1. Mit den Bezugsverfügungen wurden die Verfahrensregelungen zum Umgang mit Heizungskostenabrechnungen (HKA) unter Berücksichtigung des vom Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Bochum (HFA) beschlossenen „Heizkostenmoratoriums“ mitgeteilt.

In seinen Sitzungen vom 25.02. und 10.03.2016 haben der Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales (AGS) und der HFA die Aussetzung des Moratoriums beschlossen. An seine Stelle tritt eine Nichtprüfungsgrenze auf Basis des [„Bundesweiten Heizspiegels“ \(BHS\)](#) in Form seiner jeweils aktuellen Fassung. Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seiner Rechtsprechung die Anwendung des BHS im Einzelfall für geeignet und zulässig erklärt. Im Gegensatz zu einer Kappungsgrenze, bei der die darüber liegenden Kosten ohne weiteres außer Acht bleiben, löst ein Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze lediglich eine Einzelfallprüfung der Gründe aus.


Der BHS wird auch verbreitet von anderen Leistungsträgern der KdU im SGB II / SGB XII als Angemessenheits- bzw. Nichtprüfungsgrenze von Heizkosten (HK) angewandt. Sozialgerichtliche Einwände hiergegen sind bisher nicht bekannt.

Die Werte des BHS beziehen sich auf zentral beheizte Gebäude. Sie sind zur Feststellung der Nichtprüfungsgrenze aber auch für andere Formen der Beheizung (z. B. Gasetagenheizungen, Einzelöfen, Nachspeicherheizungen etc.) anwendbar.

Die Berechnung der Nichtprüfungsgrenze wird nach den Energieträgern Heizöl, Erdgas und Fernwärme differenziert. Hierin nicht erfasste Energieträger wie z. B. Strom (Nachtspeicher, Radiatoren), Holz, Solarenergie, Kohle etc. werden nach der Entscheidung des BSG dem kostenaufwändigsten Energieträger zugeordnet; eine Benachteiligung der Leistungsberechtigten wird somit ausgeschlossen.

Der BHS differenziert neben den Energieträgern weiterhin nach Höhe des Verbrauchs und der Gebäudefläche in Form von Tabellen (Verbrauch in kWh je m² und Jahr, Kosten in €/je m² und Jahr). Das jeweils rechts oben gelegene Feld der Tabelle „Kosten in m² und Jahr“ (Tabelle Seite 7 des BHS) gibt den Höchstwert des einzelnen Energieträgers wieder; dieser ist stets als Grundlage für die Nichtprüfungsgrenze anzuwenden:

Somit ergibt sich die aktuelle, auf Basis des BHS 2015 (neueste Version) zu berechnende Nichtprüfungsgrenze wie folgt:

| Energieträger | Höchstwert; ohne weiteres angemessen |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizöl | 19,70 Euro / m ² / Jahr |
| Erdgas |  18,90 Euro / m ² / Jahr |
| Fernwärme, weitere Energieträger | 22,30 Euro / m ² / Jahr |

2. Diese Werte sind bei Vorlage der HKA mit der Wohnfläche der betroffenen Unterkunft zu multiplizieren. Ausgenommen sind nicht beheizbare Anteile der Unterkunft.

Der BHS wird i. d. R. jährlich fortgeschrieben. Zur Ermittlung der Nichtprüfungsgrenze ist stets der BHS zu Grunde zu legen, welcher am letzten Tag des Abrechnungszeitraumes gültig war. Zu beachten ist, dass alle Werte des BHS – also auch der hier anzuwendende Höchstwert der jeweiligen Energieform – bereits Kosten für die Warmwasserbereitung enthalten (Den gesetzlichen Vorgaben folgend ist die Übernahme von Warmwasserkosten in der Verfügung 50 122 (27 56) vom 02.04.2014 ("Neuregelung des Verfahrens für die Kostenübernahme der Warmwasserversorgung") festgelegt. Es handelt sich hier im Übrigen stets um die reinen Energiekosten für die Heizung und die Warmwasserbereitung. Betriebsstrom für die Heizanlage (Vfg. 50 122 (27 56) v. 12.12.12) ist als zusätzlicher Bedarf zu berücksichtigen.).

In Fällen, in denen diese nicht einzeln feststellbar sind (z. B. die Abrechnung differenziert nicht), ist der die tatsächlichen Heizungs- und Warmwasserkosten umfassende Gesamtbetrag direkt dem sich aus dem BHS ergebenden Jahreshöchstwert gegenüberzustellen.

Werden hingegen die individuellen Warmwasserkosten in der HKA ausgewiesen, dann sind diese in der tatsächlichen Höhe von dem sich aus dem BHS ergebenden Jahreshöchstwert abzusetzen, bevor in solchen Fällen die reinen HK gegenübergestellt werden.

3. Die HKA ist auf Richtigkeit zu prüfen. Werden offenkundige Fehler festgestellt, sind die betroffenen Leistungsberechtigten (LB) zu informieren und mit der Bitte um Korrektur an den Versorger zu verweisen.

Wird nach Prüfung der Richtigkeit der HKA festgestellt, dass die tatsächlichen HK die Nichtprüfungsgrenze nicht überschreiten, sind diese weiterhin ohne weiteres anzuerkennen.

Es sind ausschließlich HKA zu verwerten, die einen Zeitraum von mehr als 11 Monaten umfassen. „Hochrechnungen“ aus Teilzeiträumen sind zu unterlassen. Ggf. ist abzuwarten, bis eine Abrechnung für einen entsprechenden Zeitraum vorgelegt werden kann.

4. In allen Fällen, in denen die HK oberhalb der Werte des BHS festgestellt werden, sind die betroffenen LB über das neu angewandte Verfahren zu informieren. Es ist dann festzustellen, ob für diesen Einzelfall Gründe vorliegen, die unangemessen hohe Heizkosten rechtfertigen können (z. B. mangelhafte Isolierung der Wohnung, persönliche Gründe wie Alter, Krankheit oder Versorgung von Kleinkindern).

LB deren HK als unangemessen hoch festgestellt werden, sind auf bestehende Angebote der Energieberatung hinzuweisen (z. B. Stadtwerke oder Verbraucherberatung - evtl. Beratungskosten sind aus der Regelleistung, EVS Abt. 12 „Sonst. Dienstleistungen“, zu tragen-). In den Fällen, in denen die Gründe für unangemessen hohe Heizkosten im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen (z. B. schlechte Isolierung, mangelhafte Fenster, defekte Heizungsanlagen) soll den LE eine Beratung durch einen Mieterverein (Übernahme der Kosten für einen Beratungsschein im Rahmen der KdU) ermöglicht werden. Über die Notwendigkeit entscheidet im Einzelfall die Rechtsstelle des Amtes für Soziales. Evtl. notwendige Beratungskosten sind im Rahmen der KdU zu übernehmen.

Den LB ist anschließend (i. d. R. im nachfolgenden Abrechnungszeitraum) die Gelegenheit zu geben, ihr Heizverhalten zu verändern. Leistungsrechtliche Konsequenzen sind zunächst nicht zu ziehen.

Wird nach Ablauf der neuen Heizperiode im Einzelfall nach Prüfung aller o. a. Kriterien und Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen weiterhin ein höherer Heizungskostenverbrauch errechnet, könnte dies laut der Hinweise des BSG auf einen insgesamt nicht angemessenen Wohnraum hinweisen. Sollte auch unter Berücksichtigung aller für die LE sprechenden Kriterien keine Veränderung des Heizverhaltens eintreten, ist nach den Regelungen der Verfügung T 35.9 in jedem Einzelfall zu prüfen, ob als leistungsrechtliche Konsequenz ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist; Toleranzgrenze: „(Bruttokaltmiete + angemessene Heizungskosten auf Basis BHS) zzgl. 10 % / mind. 50 Euro“. Bei diesem Verfahren ergibt sich die mögliche Unangemessenheit nicht aus dem Produkt Wohnfläche x m²-Preis, sondern aus den erhöhten Heizkosten. Bei der Prüfung einer Kostensenkung bzw. sogar Umzugsnotwendigkeit sind die besonderen Bestimmungen über die Ausnahmen und Wirtschaftlichkeitserwägungen zu beachten (analog den Ausführungen der Verfügungen zur Umsetzung des jeweils aktuellen Mietspiegels).

5. Weiterhin wurde in den Ausschüssen beschlossen, dass bei Neuanträgen auf Sozialleistungen die Antragsteller schon im Rahmen des Grundantrages über die Regelungen zur Angemessenheit von Heizkosten zu informieren sind. Das Formular für den Grundantrag wurde entsprechend ergänzt (Seite 6, letzter Absatz). Ab sofort ist deshalb bei Neuanträgen ausschließlich die überarbeitete Version des Grundantrages 50 0 0 001 -07/16- zu verwenden, welche in den virtuellen Vordruckschrank eingestellt wurde. Alle älteren Versionen (auch „vor Ort“ abgespeicherte) sind nicht mehr zu verwenden.
6. Die Vfg. 50 11 1(10 40) vom 06.03.2008 und die Anmerkung zu Anhang 5 des Buches Unterkunft 5012 (1069) aus 03/14 werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

gez.
Korte

T 30, T 35, T 42

Stichwort: "Warmwasserversorgung"

AsylbIG- und sozialhilfesachbearbeitende Dienststellen des Amtes für Soziales und Wohnen und der Bezirksverwaltungsstellen

Neuregelung des Verfahrens für die Kostenübernahme der Warmwasserversorgung

Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 27.06.2011

Mit dem "Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch" wurde der Hilfebereich "Kostenübernahme für die Warmwasserversorgung" auf eine gesetzliche Grundlage gestellt und hiermit die bisherige Regelung durch Rechtsprechung des BSG abgelöst.

Wesentliches Merkmal der Reform ist die Herauslösung des Warmwasserbedarfes aus den Regelbedarfen. Im Falle von "zentraler" Warmwassererzeugung handelt es sich nun um Kosten der Unterkunft gem. § 35 Abs. 4 SGB XII. Die Kosten für die "dezentrale" Warmwassererzeugung sind als neuer Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII zu berücksichtigen. Zur Unterscheidung von "zentral" und "dezentral" sind folgende Merkmale heranzuziehen:

1. Zentrale Warmwassererzeugung (KdU-Bedarf nach § 35 Abs. 4 SGB XII):

Eine zentrale Warmwassererzeugung liegt vor, wenn das Wasser an einem zentralen Ort innerhalb oder außerhalb der Wohnung oder des Hauses **mit der gleichen Anlage erzeugt wird, mit der auch die Beheizung erfolgt**. Hierzu gehören z. B. Fernwärme, Nahwärme, Zentralheizungen, Etagenheizungen/Wohnungsheizungen (u. a. auch die in Bochum noch weit verbreiteten sog. "Gasetagenheizungen").

- 1.1 Die entsprechenden Leistungen sind im Verfahren aKDn-sozial zusammen mit den Heizkosten in der SA 20 als Heizkosten mit dem UKS 03 zu verschlüsseln.
- 1.2 Eine Abrechnung erfolgt hier zwischen dem Energielieferanten und dem Vermieter. Dieser verteilt die Kosten im Rahmen der Heizkostenverordnung auf die Mieter. Unter Bezug auf die Verfügung 50 111 1 (10 40) v. 06.03.2008 ("Heizkostenmoratorium") sind auch die Warmwasserkosten entsprechend anzuerkennen.
- 1.3 Sollten im Einzelfall Warmwasserdurchflussmessgeräte vorhanden sein, sind auch hier die abgerechneten Kosten zu berücksichtigen. Die Durchflussmessgeräte ermöglichen keine exakte Feststellung der Warmwasserkosten i. S. d. Rechtsprechung des BSG.
- 1.4 Im Falle der Etagenheizungen/Wohnungsheizungen erfolgt die Abrechnung direkt mit dem Energielieferanten. Auch hier sind die entstehenden Kosten für die Warmwassererzeugung im Rahmen der Heizkosten zu übernehmen. Ggf. sind die Anteile für Kochfeuerung wie bisher heraus zu rechnen.

2. Dezentrale Warmwassererzeugung (Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII):

Eine dezentrale Warmwassererzeugung liegt vor, wenn das Wasser durch Geräte, **die nur der Warmwassererzeugung** dienen und nur eine Zapfstelle oder maximal die ganze Wohnung versorgen, erwärmt wird. Hierzu gehören z. B. Durchlauferhitzer, Boiler, Untertischgeräte etc.

2.1 Ausschließlich bei derartiger Warmwassererzeugung erfolgt die Kostenübernahme als Mehrbedarf nach § 30 Abs.7 SGB XII in Höhe des hier festgelegten Prozentsatzes der jeweils maßgeblichen Regelbedarfsstufe.

2.2 Die Leistung wird in SA 11 unter Verwendung folgender HAS zahlbar gemacht:

- prozentuale Berechnung nach Regelbedarfsstufe (automatisch): HAS 165
- individuelle Berechnung mit Betragsvorgabe (manuell) : HAS 166
Bei Verwendung dieses HAS für einmalige Auszahlungen (Nachzahlungen etc.) ist eine Befristung für den Auszahlungsmonat vorzugeben.

2.3 Die Zahlung der Mehrbedarfszuschläge ist für die Dauer des Abrechnungszeitraumes des Energieversorgers, längstens jedoch für ein Jahr, durch Setzung eines "Bis-Datums" in der ADV zu befristen.

3. Mischfälle aus den Punkten 1. u. 2.:

Seit Erstellung der Bezugsverfügung hat sich in der praktischen Umsetzung die zusätzliche Version der Mischfällen ergeben. Unter Berücksichtigung der Definitionen zu 1. und 2. handelt es sich hierbei in der Regel um einzelne Zapfstellen mit eigener Warmwasserbereitung (Untertischgerät o. ä.) während der Rest der Warmwasserbereitung der Wohneinheit über die Heizungsanlage (zentral) erfolgt. Da der Energieverbrauch dieser Einzelzapfstelle über die restliche zentrale Warmwasserbereitung nicht erfasst wird, handelt es sich um einen zusätzlichen Bedarf. Dieser entsteht lt. Definition dezentral. Anhand statistischer Erhebungen lässt sich dieser Zusatzbedarf auf 1/6 des Mehrbedarfes nach § 30 Abs. 7 SGB XII beziffern.

Dieser Mehrbedarfsanspruch ist im Einzelfall manuell zu berechnen und mit dem HAS 166 in SA 11 zahlbar zu machen. Dabei ist die Ziff. 2.3 dieser Verfügung zu beachten. Sofern zwischenzeitlich Änderungen in den Regelbedarfsstufen und somit bei der prozentualen Berechnung des Mehrbedarfes eintreten, sind diese zum Wirksamwerden der Erhöhung in der ADV vorzugeben.

4. Anwendung der Regelungen im Bereich AsylbLG:

Die vorstehenden Regelungen sind analog auf Leistungsberechtigte nach § 2 AsylbLG anzuwenden.

Für Leistungsberechtigte nach § 3 AsylbLG (Grundleistungen) mit eigenem Wohnraum sind auch weiterhin die vor dem 30.03.2011 geltenden Bestimmungen anzuwenden.

5. Nicht entsprechend verschlüsselte Fälle sind mit dem Rechenlauf 05/14 (24.04.2014) umzustellen.

6. Die Verfügung 50 112 (27 56) vom 27.06.2011 wird mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

T 35 "Kosten der Unterkunft"
hier: "Betriebsstrom für eine Heizungsanlage"

Sozialhilfesachbearbeitende Dienststellen des Amtes für Soziales und Wohnen und der Bezirksverwaltungsstellen

Kostenübernahme des Betriebsstromes für eine Heizungsanlage

Bezug: Vfg. 50 122 (27 56) vom 07.02.2011

Mit der Bezugsverfügung wurde die Rechtsprechung des BSG für den Bereich der Stadt Bochum umgesetzt, nach der die Kosten für den Betriebsstrom einer Heizungsanlage untrennbar mit den Gesamtkosten für den Betrieb der Heizungsanlage verbunden sind. Da sich das BSG hierzu nicht zu einem genauen Verfahren geäußert hat, wurde das in der Bezugsverfügung beschriebene Verfahren eingeführt.

Inzwischen haben sich mehrere Landessozialgerichte (LSG), darunter auch das LSG NRW, dem bereits in der Bezugsverfügung beschriebenen Verfahren des LSG Baden - Württemberg angeschlossen, den Stromverbrauch durch analoge Anwendung des Mietrechts mit einer pauschalen Anrechnung von bis zu 5 % des Brennstoffverbrauches zu bemessen. Nach Ansicht des LSG Niedersachsen - Bremen zählt zu den Brennstoffkosten sowohl der **Arbeitspreis** als auch der **Grundpreis** und die **Mehrwertsteuer**. Aus der Summe dieser Beträge errechnet sich der 5 %ige Zuschlag für den Betriebsstrom.

Da es sich bei dem Betriebsstrom für die Heizungsanlage um Heizkosten und somit um KdU handelt, wird an dieser Stelle eine vollständige Trennung zu den in den Regelsätzen enthaltenen Kosten für Haushaltsenergie vollzogen. Bestimmte Formulierungen in § 27a SGB XII bzw. § 20 SGB II schließen einen Bezug zur Haushaltsenergie aus. Entsprechend erfolgt die Bewertung einer "Stromabrechnung" des Energielieferanten unter Ausschluss der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Berücksichtigung von Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage obligatorisch und ist im Rahmen der Bedarfsermittlung den Heizkosten hinzuzurechnen. Das Verfahren gilt für diejenigen Fallkonstellationen, in denen der Betriebsstrom nicht Bestandteil einer zentralen Heizkostenabrechnung ist.

Bezugspunkt der prozentualen Berechnung ist zunächst der geforderte Abschlag für die Heizung. Im Rahmen der Vorlage der Jahresendabrechnung ist zu prüfen, ob die Hilfezahlung auskömmlich war. Ergibt die Vergleichsberechnung einen Nachzahlungsbetrag, der nicht als "Schulden" zu werten ist (z. B. nicht gezahlte Abschläge), ist dieser unabhängig von der Höhe der Nachforderung auszukehren. Im Falle eines Guthabens ist eine Anrechnung bis zur Höhe des Guthabens aus der Jahresverbrauchsabrechnung zulässig (i. d. R. bezogen auf die Abrechnung von Gaskosten als Heizungsenergieträger).

Nachzahlungen aufgrund von Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X sind nach § 116a SGB XII bzw. § 40 SGB II bis längstens 01.01.2011 möglich. Ausnahme hiervon bilden anhängige

Widerspruchsverfahren bzw. Klagen im Bereich der Kostenübernahme für den Betriebsstrom einer Heizungsanlage. In entsprechenden Fällen ist der Bewilligungszeitraum des angegriffenen Bescheides entscheidend. Hier sind Nachzahlungen ggf. auch über den 01.01.2011 hinaus nicht ausgeschlossen.

Die Zahlung von zusätzlichen Leistungen im Rahmen der Heizkosten für Nachtspeicherheizungen (Gebläsestrom) erfolgt weiterhin nicht. Die Betätigung des Gebläses bei Nachtspeicherheizungen dient der schnelleren Verteilung der Wärme und stellt insofern einen individuellen Komfort dar. Darüber hinaus ist durch die Tarifschaltung ebenfalls ein Betrieb von Haushaltsgeräten, die ansonsten dem Haushaltstarif zufallen, möglich. Diese Kosten können aber im Rahmen der Rechnungslegung nicht separat herausgelöst werden. Zusätzlich sind diese Kosten nicht durch das auslösende Urteil des BSG erfasst.

Die Bezugsverfügung wird mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

gez.

Bogucki

Anhang 8 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung** **„Gebrauchsanleitung zur Bearbeitung von Heizkostenabrechnungen“**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Klarstellung in Hinblick auf die Saldierung verschiedener Kostenarten

Sachbearbeitende Dienststellen der Sozialhilfe und Asylbewerberleistungen des Amtes für Soziales

Mit der vorliegenden „Gebrauchsanleitung“ sollen Regelungen zum rechtmäßigen Umgang mit Heizungskostenabrechnungen getroffen werden.

1. Anforderung von Unterlagen:

Sofern von der antragstellenden / leistungsberechtigten Person (LB) die Übernahme von Heizkosten geltend gemacht wird bzw. diese schon als Bedarf anerkannt sind und gezahlt werden, ist stets die neueste **Energiekostenabrechnung** des Energieversorgers bzw. Heizkostenabrechnung des Vermieters vorzulegen. Weiterhin wird ein **Nachweis über die aktuelle Höhe der zu zahlenden Abschläge** benötigt (kann aus einem Dokument hervorgehen).

Die Bedarfe für den **Betriebsstrom der Heizung** sind anhand der Regelungen des **Anhangs 7** zu berücksichtigen.

Bedarfe für **Haushaltsstrom und Kochfeuerung** sind nicht Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Ist der Energieträger für Heizung und Kochfeuerung identisch (i. d. R. Gas), ist der Gasabschlag um den Anteil der Kochfeuerung zu bereinigen. Soweit aus dem Abschlag eine konkrete Bezifferung für die Kochfeuerung nicht möglich ist, sind **1/6 der Energiekostenanteile der jeweiligen Regelbedarfe** hiervon abzusetzen. Das **gilt ebenso für die Bemessung den neuen Monatsabschläge (MAS)**.

2. Berücksichtigung von Abschlägen bei der Leistungserbringung

Anspruch auf die Berücksichtigung von Heizungsaufwendungen im Rahmen des SGB XII besteht in jedem Monat, für den eine entsprechende Forderung gegen den LB besteht – sei es eine regelmäßige monatliche Abschlagsforderung oder eine Restforderung aus einer Jahresabrechnung. Daher sind Heizungskostenabschläge als Bedarfsbestandteil innerhalb eines Bewilligungsabschnitts auch nur für *die* Monate vorzugeben, für welche eine Zahlungsverpflichtung belegt ist. Ein regulärer, einjähriger Verbrauchszeitraum wird demnach 11, 12 oder 13 Anspruchszeitpunkte auslösen:

- **13**, wenn 12 Abschläge gefordert werden und *zeitlich losgelöst* davon 1 HKA (Jahresverbrauchsabrechnung) mit Restforderung;
- **12**, wenn 12 Abschläge gefordert werden und *zeitlich losgelöst* davon 1 HKA, mit Guthaben;
- **12**, wenn 12 Monatspauschalen ohne Abrechnungserfordernis gefordert werden;
- **12**, wenn ursprünglich 12 Abschläge (in gleich bleibender Höhe) gefordert werden und 1 HKA, die mit dem dann fälligen 12. Abschlag *saldiert* wird, wenn der fällige

Abschlag höher ist als das saldierte Guthaben;

- **ausnahmsweise nur 11**, wenn 12 Abschläge gefordert werden und 1 HKA, die mit dem dann fälligen Abschlag *saldiert* wird, wenn das Guthaben höher ist als jener Abschlag, sodass noch ein Restguthaben zur Auszahlung kommt.

Dagegen kommt es bei den **Stadtwerken Bochum** als Vertragspartner oft nur zu 11 bzw. 12 Anspruchszeitpunkten, weil es bei den Stadtwerken Bochum keinen 12. Abschlag gibt:

- **11**, wenn bei der HKA ein Guthaben festgestellt wird;
- **12 nur dann**, wenn im 12. Monat eine Restforderung festgestellt wird.

Ist der leistungsgewährenden Stelle der **Monat des letzten Abschlags** bekannt (wie bei den Stadtwerken Bochum, die auf jeder Neueinstufung bei Bezug einer Wohnung und auf jeder HKA die Fälligkeiten der monatlichen Abschläge abschließend bezeichnet), ist die Berücksichtigung von Heizungskostenabschlägen auf den Monat der letzten Fälligkeit zu begrenzen („Bis-Datum“). **Denn jede Zahlung darüber hinaus erfolgt ohne Rechtsgrund und auch ohne streitig durchsetzbare Rückforderungsmöglichkeit!**

Nur wenn der Vertragspartner des LB den Monat seiner letzten Abschlagsforderung vor Erstellung der HKA nicht ausdrücklich benennt, sind Abschläge für Heizungskosten unbefristet als regelmäßiger monatlicher Bedarf vorzugeben (es sei denn, sie sind außergewöhnlich hoch oder die Abrechnung wird erst sehr spät nach Ablauf der Abrechnungsperiode erstellt. Dann ist im Einzelfall über eine Begrenzung zu entscheiden).

3. Umgang mit HKA (Jahresverbrauchsabrechnungen)

3.1 Grundsätzliches

Rechtzeitig vor Ablauf der Abrechnungsperiode ist der LB aufzufordern, die erstellte HKA unverzüglich vorzulegen. Der Termin ist durch eine entsprechende Wvl. in der Suchdatei nachzuhalten. Mit einer solchen Verfahrensweise kann i. d. R. auch die Entstehung einer Überzahlung durch anrechenbares Einkommen aus einer Gutschrift vermieden werden.

Werden darin **mehrere Energiekosten gemeinsam abgerechnet** (z. B. Heizungskosten und Haushaltsstrom), kann es dazu kommen, dass bei der *einen* Energieart ein Guthaben und bei einer *anderen* eine Restforderung entstanden ist und dass diese Positionen durch den Vertragspartner saldiert werden; es wird dann nur noch ein Netto-Guthaben oder eine Netto-Restforderung ausgewiesen.

Die Saldierung ist im Rahmen der weiteren Ermittlung unbeachtlich. Allein die Heizungsaufwendungen sind leistungsrelevant. Deshalb müssen die Energiekosten nach Kostenarten getrennt und nur die leistungsrelevante Kostenart ihrem Abschlagsanteil gegenüber gestellt werden (dies betrifft jedoch nur den reinen weiteren Rechnungsweg. Sofern hierbei ein zu berücksichtigendes Guthaben ermittelt wird, können andere Kostenarten sich dennoch auf die Entscheidung zur leistungsrechtlichen Würdigung auswirken, ob und in welche Höhe tatsächlich ein Guthaben leitungsrechtlich zu berücksichtigen ist. Mehr dazu unter 3.2.).

Dabei ist es nicht zulässig, die Kostenanteile pauschal zu verteilen.

3.2 Feststellung von Ist-Heizungskosten, Abschlägen und Nachzahlungsanspruch

Zum Umgang mit einer Jahresverbrauchsabrechnung einer **Nachtspeicherheizung** (Energieträger „Strom“ sowohl für die Haushaltsenergie als auch für die Heizung): s. Pkt. 4.

Wird mit dem Energieträger „Gas“ auch die Kochfeuerung betrieben und ist dieser

Verbrauch nicht gesondert ausgewiesen (Regelfall), ist von einem Verbrauch in Höhe von **1/6 der Energiekostenanteile** der jeweiligen Regelbedarfe (siehe oben) auszugehen. Das **gilt ebenso für die Bemessung des neuen Abschlags (vgl. Pkt. 1.)**

Fallen Kosten für den **Betriebsstrom der Heizungsanlage** an, und sind diese nicht bereits durch die Abrechnung erfasst, so ist ein Zuschlag von 5% der Kosten für den Brennstoffverbrauch zu berücksichtigen (Näheres: s. **Anhang 7**).

Sodann ist zu prüfen, **welche Abschläge anzurechnen sind** auf die in der HKA festgestellten Ist-Heizungskosten: **nur die Abschläge, welche der Vertragspartner nach seinem Abrechnungssystem dafür vorsieht** (nicht auch noch der Abschlag davor oder danach, selbst wenn er zeitlich in den so genannten „Abrechnungszeitraum“ hineinfällt).

Beispiel: Abrechnungszeitraum der Stadtwerke Bochum: 11.05.2013 - 10.05.2014;
Abschlagsforderungen der Stadtwerke: 11, fällig 01.06.2013 - 01.04.2014:
Der für Mai 2013 bewilligte Abschlag gehört nicht dazu. (Er gehört in die vorherige HKA.)
Der für Mai 2014 bewilligte auch nicht! (Wird dann aber im Mai 2014 ein neuer Abschlag erhoben oder eine Nachzahlung aus der HKA gefordert, kann die Zahlung dafür gelten.)

Sodann werden in einer Vergleichsberechnung **diese anzurechnenden Abschläge den Ist-Heizungskosten des Abrechnungszeitraums gegenübergestellt**. Lag der Leistungsbeginn erst nach dem Beginn des Abschlagsforderung, sind auch die Abschläge, die vorher fällig waren, ebenso in die Berechnung einzubeziehen, und zwar als in die Pflicht des Kunden fallend und damit als „beglichen“.

3.3 Nachforderungen

Ergibt sich bei der Gegenüberstellung eine Nachforderung (weil die Abschläge geringer waren als die Ist-Kosten), ist diese Nachforderung zu übernehmen.
Ausnahme: Resultiert sie ganz oder teilweise daraus, dass der LB Abschläge nicht gezahlt hat, ist sie insoweit nicht übernahmefähig, sondern vielmehr eine Schuldverpflichtung, die nur in eng umgrenzten Ausnahmefällen übernommen werden kann (s. Punkt 5.).

Im Unterschied zur Guthabenberücksichtigung (vgl. Punkt 3.4) ist ein Anspruch auf Nachzahlung unabhängig vom Abrechnungsergebnis. So kann es vorkommen, dass nach Gegenüberstellung der anzurechnenden Abschläge mit den maßgeblichen Ist-Kosten die mögliche Nachzahlung höher ausfällt als die tatsächliche Forderung des Energielieferanten (z. B. aufgrund der Kosten für Betriebsstrom oder wenn der LB während des Leistungsbezuges höhere Abschläge geleistet hat **oder wenn die Forderung durch die Gegenrechnung eines zeitgleich ermittelten Guthabens einer anderen Energieart durch den Energieversorger reduziert wird**).

Beispiel: Verbrauchskosten Gas-Etagenheizung: 1.200 EUR zzgl. 5% für Betriebsstrom: 60 EUR; zu berücksichtigen somit: **1.260 EUR**; zu zahlen waren 11 Abschläge à 100 EUR (Erhöhung wg. Betriebsstroms erfolgte nicht); Summe: **1.100 EUR**.
Von den Stadtwerken wurde eine Forderung von 100,00 EUR errechnet. Die hiesige Gegenüberstellung ergibt eine Nachzahlung i. H. v. 160,00 EUR. Diese ist unabhängig von der Nachforderung der Stadtwerke als (zusätzlicher) Bedarf zu berücksichtigen.

Variante: Der LB hat monatlich statt der 100 EUR monatlich 120 EUR überwiesen; somit Abschlagssumme: **1.320 EUR**. Die Stadtwerke errechnen daher ein Guthaben. Unabhängig von dem Ergebnis der Stadtwerke ist die ermittelte Nachzahlung von 160,00 EUR zu berücksichtigen.

3.4 Guthaben

Waren dagegen die MAS für den Abrechnungszeitraum höher als die Ist-Kosten (ggf. zuzüglich der Kosten für den Betriebsstrom) und ist somit eine Überzahlung entstanden, so ist dieses Guthaben im Monat der Gutschrift/Rückzahlung als Einkommen anzurechnen

(zur Umsetzung siehe Punkt 5.).

Ein Guthaben ist jedoch nur bis zur max. Höhe des Guthabens des Energielieferanten anzurechnen. Ist das im Ergebnis ausgewiesene Guthaben geringer (z.B., weil im Bereich der Haushalts-Stromkosten eine Nachforderung entstanden ist), ist auch nur der geringere Betrag zu berücksichtigen.

Beispiel:

| | |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Verbrauchskosten Gas-Etagenheizung 01.10.16-30.09.17: | 1.000,00 EUR |
| zzgl. 5% für Betriebsstrom: | <u>50,00 EUR</u> |
| zu berücksichtigen: | 1.050,00 EUR |

Laut Einstufung waren 11 Abschläge in Höhe von 105,00 EUR zu zahlen. Eine Erhöhung aufgrund des Betriebsstromes erfolgte nicht:

| | |
|-------------------|--------------|
| 11 x 105,00 EUR = | 1.155,00 EUR |
|-------------------|--------------|

Von den Stadtwerken wurde ein Guthaben von 155,00 EUR errechnet. Die hiesige Gegenüberstellung ergibt ein Guthaben i. H. v. 105,00 EUR - dieses ist bedarfsmindernd bei den Unterkunftskosten im Monat, der auf die Gutschrift folgt, zu berücksichtigen.

Fallvariante:

| | |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Verbrauchskosten Gas-Etagenheizung 01.10.16-30.09.17: | 1.000,00 EUR |
| Verbrauchskosten Haushaltsstrom 01.10.16-30.09.17: | <u>700,00 EUR</u> |
| Verbrauchskosten gesamt: | 1.700,00 EUR |

Geforderte Abschläge Gas-Etagenheizung: 105,00 EUR

| | |
|-------------------|--------------|
| 11 x 105,00 EUR = | 1.155,00 EUR |
|-------------------|--------------|

Geforderte Abschläge Haushaltsstrom: 50,00 EUR

| | |
|------------------|-------------------|
| 11 x 55,00 EUR = | <u>605,00 EUR</u> |
|------------------|-------------------|

| | |
|------------------------------|--------------|
| Geforderte Abschläge gesamt: | 1.760,00 EUR |
|------------------------------|--------------|

Abrechnungsergebnis Energielieferant: Guthaben i.H.v. **60,00 EUR**

Die hiesige Berechnung hat erneut ein theoretisch anzurechnendes Guthaben von 105,00 EUR zur Folge (Kosten von 1.000,00 EUR zzgl. 50,00 EUR Betriebsstrom für die Heizungsanlage = 1.050,00 EUR abzgl. 1.155,00 EUR Abschläge = 105,00 EUR Guthaben).

Da das tatsächlich vorhandene Guthaben lediglich 60,00 EUR beträgt, ist auch nur dieser Betrag leistungsrechtlich zu berücksichtigen.

4. Besondere Heizungsarten

4.1 Bei Nachtspeicherheizungen wird der Energieträger Strom sowohl für die Versorgung des Haushaltes mit Energie als auch für die Beheizung eingesetzt. Insofern besteht die Notwendigkeit, die für diese unterschiedliche Nutzung entstehenden Kosten zu trennen.

4.1.1 In der HKA sind die mit „NT“ **gekennzeichneten Beträge plus Zählermehrkosten** in der jeweils aktuellen Höhe als Ist-Heizungskosten zu berücksichtigen.

4.1.2 Ermittlung des zu berücksichtigenden Abschlags:

Liegt eine **Vorjahresabrechnung** vor, die ein möglichst komplettes Jahr umfasst, sind die festgestellten Jahresheizkosten (hier: ausgewiesene Verbrauchskosten für Nachtstrom – Kennzeichnung „NT“ – zzgl. der Pauschale für die Zählermehrkosten in der jeweils aktuellen Höhe) ins **Verhältnis zu den Gesamtkosten** zu setzen. Dieses Verhältnis ist auch auf den zu entrichtenden Abschlag anzuwenden.

Beispiel: neuer Abschlag: 80 EUR; Gesamtkosten laut Vorjahresabrechnung: 800 EUR;
darin Nachtstromkosten: 360 EUR (= 45%), Haushaltsstrom: 440 EUR (= 55%);
=> 45 % Abschlag für Nachtstrom (Heizkosten): 36 EUR
=> 55 % Abschlag für Haushaltsstrom (mit dem Regelbedarf abgegolten): 44 EUR

Liegt **keine** Vorjahresabrechnung vor (z. B. bei Neubezug der Wohnung), ist der LB aufzufordern, sich vom Energieversorger eine **Aufteilung** des geforderten Abschlags in Kosten für Nachtstrom und Kosten für Haushaltsstrom bescheinigen zu lassen. (Achtung: Der LB könnte bewusst niedrige Abschläge vereinbart haben.) Führt dies nicht zum Erfolg, kann für den ersten Abrechnungszeitraum für den Haushaltsstrom der **Energieanteil aus dem Regelbedarf** angesetzt werden (bei Mehr-Personen-Haushalten die Summe der Energieanteile); der verbleibende Rest ist der Heizungskostenabschlag.

- 4.2** Bei der Beheizung mit einzelnen „**Radiatoren**“ wird mit normalem Haushaltsstrom geheizt; es existiert kein gesonderter „NT“-Tarif. Hier ist insbesondere bei größeren Unterkünften die grundsätzliche Angemessenheit dieser teuersten aller bekannten Beheizungsarten zu prüfen und ggf. nach Alternativen zu suchen (z. B. Kohlebeheizung).

Bei der **HKA** gilt der Betrieb von 10 Stunden täglich in der Heizperiode (Oktober bis April) als anzusetzender Wert (komplette Heizperiode = 2130 Stunden). Aus der Leistung des genutzten Radiators ergibt sich ein Verbrauch an Kilowattstunden (kWh); dieser ist mit dem ausgewiesenen Strompreis/kWh zu multiplizieren.

Bei der **Abschlagsfestsetzung** kann entsprechend den Regelungen bei Nachtspeicherheizungen verfahren werden (mit Ausnahme der Anfrage beim Energieversorger).

5. Konsequenzen aus der Vergleichsberechnung

5.1 Nicht-Übernahme einer Nachforderung

Kann im Einzelfall eine Nachforderung ganz oder teilweise nicht übernommen werden (weil es sich z. B. um Haushaltsstrom handelt oder die Forderung daraus resultiert, dass der LB zu wenig Abschläge geleistet hat; vgl. Punkt 3.), ist der LB im Rahmen der ihm obliegenden Selbsthilfeverpflichtung auf den Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung zu verweisen. Sind die Stadtwerke Vertragspartner ist dies als reguläres Instrument zur Begleichung der Restforderung vorgesehen und abgesprochen.

Nur wenn dies nicht möglich ist, ist in Einzelfällen eine darlehensweise Übernahme gemäß § 36 Abs. 1 SGB XII („...vergleichbare Notlage...“) i. V. m. Tz 3 zu T 36 der Empfehlungen des LWL zu prüfen (vgl. **Verfügung T 36.1**).

5.2 Auskehrung und Anrechnung von Guthaben

Ergibt die Vergleichsberechnung ein Guthaben, ist bezüglich der Auskehrung und sodann Berücksichtigung bei der Leistungsgewährung zwischen drei Varianten zu unterscheiden:

5.2.1 Auskehrung an den LB

Rückzahlungen und Guthaben, die den Unterkunfts- und Heizungskosten zuzuordnen sind, sind im **Zuflussmonat** der Rückzahlung / Gutschrift auf dem Konto des LB (Betrag gerät in die Verfügung des LB) **Einkommen i. S. v. § 82 SGB XII** (Ausnahme aus dem eigenen Regelbedarf erwirtschaftete Erstattungen).

5.2.2 Saldierung mit zukünftigen Unterkunfts- und / oder Heizungskosten

Wird ein Guthaben vom Vermieter bzw. Energielieferanten mit zukünftigen Unterkunfts- und / oder Heizungskosten saldiert, wirkt es **bedarfsmindernd**.

Bitte beachten:

- Gutschrift „mit Wirkung bei Fälligkeit der nächsten Miete“ (= Anrechnung auf diese Mietforderung) bedeutet: nicht jener Anrechnungsmonat selbst, sondern erst der darauf folgende ist der richtige Minderungsmonat.

- Überschreitet die Höhe des zu berücksichtigenden Guthabens die Höhe des im Folgemonat bestehenden Heizungskostenbedarfs, **ist** das überschießende Guthaben auch auf die Aufwendungen für die „anderen“ Kosten der Unterkunft (Miete, Nebenkosten) **anzurechnen**. Reicht auch dieses Volumen nicht zur vollständigen Abwicklung der Minderung aus, ist auch eine Anrechnung auf die Regelbedarfe möglich.
- **ACHTUNG! Es ist darauf zu achten, dass Überweisungen an Dritte, insbesondere KV/PV-Beiträge nicht gefährdet werden.**

5.2.3 Saldierung mit anderen Forderungen

Wird ein Guthaben vom Vermieter bzw. Energielieferanten mit anderen Forderungen als denen unter Punkt 5.2 saldiert (klassischer Fall: Haushaltsstrom),

- a) ist es nur insoweit Einkommen, wie es dem LB tatsächlich zufließt,
- b) wirkt es nur insoweit bedarfsmindernd, wie es tatsächlich einen Bedarf an Unterkunft- und / oder Heizungskosten mindert.

5.3 Abwicklung im Verwaltungsverfahren

Der **Normalfall** der Einkommensanrechnung / Minderung ist die entsprechend geringere Leistungsgewährung im Zuflussmonat / Minderungsmonat bzw. bei Dauer-VA (4. Kap. SGB XII) die Teilaufhebung der Leistung für die Zukunft nach § 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X.

Der **Ausnahmefall** dagegen ist die Rückabwicklung bei verspäteter Mitteilung. Wird angegeben, das erwirtschaftete Guthaben sei mittlerweile verbraucht, bleibt nur der Weg über

§ 45 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 SGB X bzw. bei Dauer-VA über § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SGB X.

Besonderheit: Wird die Abrechnung zwar unverzüglich eingereicht, ist aber an diesem Tag die Leistung bereits angewiesen, kann die Aufhebung nach § 45 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 SGB X bzw. bei Dauer-VA nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 + 4 SGB X vorgenommen werden.

~~Eine spätere direkte Anrechnung des Guthabens wäre nur dann möglich, wenn der LB ausdrücklich erklärt, das Geld noch zu haben und nun einsetzen zu wollen. Sonst nicht.~~

Gezeichnet
Korte

**T 36 Kosten der Unterkunft
 “Stadtwerke-Vereinbarung”**

Die Regelungen zur Sicherung der Unterkunft im SGB XII sowie im SGB II sind infolge von Änderungen der gesetzlichen Grundlagen nicht länger in § 34 SGB XII bzw. den Absätzen 5 + 6 des § 22 SGB II enthalten, sondern vielmehr in § 36 SGB XII bzw. § 22 Abs. 8 + 9 SGB II.

Dabei sind jedoch keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen worden, die es erforderlich machten, die “Übereinkunft zur Behandlung von offenen Forderungen der Stadtwerke Bochum aus Energielieferungen an Bochumer Bürger mit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder XII” vom 11.07.2005 außer Kraft zu setzen oder neu zu verhandeln. Sie bleibt daher unverändert mit dem nachfolgend widergegebenen Text in Geltung:

Übereinkunft zur Behandlung von offenen Forderungen der Stadtwerke Bochum aus Energielieferungen an Bochumer Bürger mit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder XII

zwischen

den Stadtwerken Bochum, Ostring 28, 44787 Bochum

und

dem Sozialamt Bochum, Gustav-Heinemann-Platz 2-6, 44787 Bochum

Mit dieser Übereinkunft werden grundsätzliche Vereinbarungen darüber getroffen, wie mit offenen Forderungen der Stadtwerke Bochum (STWB) gegen Bochumer Bürgerinnen und Bürger mit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II und XII verfahren werden soll, die diese aufgrund ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht in einer Summe begleichen können. Dabei werden sowohl die Interessen der Stadtwerke Bochum als auch die der betroffenen Bürgerin und des Bürgers und des zuständigen Leistungsträgers an einer tragfähigen Regelung berücksichtigt, die eine möglichst gesicherte und zügige Einziehung der Forderung unter leistbaren Bedingungen ermöglicht.

Bestehen fällige Geldforderungen der STWB aus einem Versorgungsvertrag mit Elektrizität, Erdgas oder Fernwärme, die vom Vertragspartner nicht erfüllt wurden, treffen die STWB mit diesem Vertragspartner/Kunden eine Ratenzahlungsvereinbarung, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1. Der Vertragspartner ersucht die STWB um eine Vereinbarung zur Tilgung der offenen Forderung und erklärt seine Bereitschaft, sowohl fällige Abschlagszahlungen als auch fällige Raten aus seinem Geldleistungsanspruch vom zuständigen Leistungsträger unmittelbar an die Stadtwerke überweisen zu lassen.*
- 2. Der Leistungsträger (ARGE Bochum oder Sozialamt Bochum) garantiert den STWB die laufende Zahlung fälliger Abschläge aus dem Leistungsanspruch des Kunden und ggf. seiner Familienangehörigen, solange und soweit ein Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt in entsprechender Höhe gegeben ist. Entfällt dieser Anspruch dauerhaft,*

so wird der Leistungsträger mit Einverständnis des Kunden dies den STWB mitteilen. Die erweiterte Laufzeit der Ratenzahlungsvereinbarung entfällt daraufhin. Der Kunde wird vom Leistungsträger darüber informiert, dass er über die Tilgung eines verbleibenden Restbetrages der offenen Forderungen eine neue Vereinbarung mit den STWB treffen muss.

3. Der Leistungsträger überweist daneben für den Leistungsberechtigten aus seinem Leistungsanspruch die vereinbarte Rate auf die Forderung an die STWB bis zur Tilgung der offenen Forderung oder einem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug.
4. Die STWB schließen mit dem Kunden einen neuen Versorgungsvertrag, soweit das bisherige Vertragsverhältnis bereits aufgelöst und die Geräte (Zähler) ausgebaut sein sollten, sofern die Kosten des erneuten Einbaus der Geräte (Zähler) vom Kunden oder dem Sozialamt Bochum übernommen werden.
5. Der Vertragspartner hat bisher keine der nachstehenden Verhaltensweisen gezeigt:
 - Energiediebstahl
 - Manipulationen an den Versorgungsanlagen
 - mehrmaliges Nichteinhalten von Ratenzahlungsvereinbarungen
 - Androhung/Anwendung körperlicher Gewalt ggü. den Mitarbeitern der STWB.

Bei der Vereinbarung von Ratenzahlungen berücksichtigen die Stadtwerke bei der Höhe der zu vereinbarenden Raten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vertragspartners. Zur Höhe möglicher Raten gibt der Leistungsträger auf Wunsch eine Empfehlung ab.

Ist aufgrund der Höhe der offenen Forderung und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eine Tilgung bis zur nächsten Verbrauchsabrechnung nicht möglich, kann sich die Ratenzahlungsvereinbarung mit einer der Leistungsfähigkeit entsprechenden Rate zunächst nur auf die Zeit bis zur nächsten Verbrauchsabrechnung erstrecken. Der verbleibende Restbetrag wird dann zum Zeitpunkt der Fälligkeit der nächsten Verbrauchsabrechnung ebenfalls wieder fällig. Wurden die Abschläge gezahlt und die Raten geleistet, wird über eine dann bestehende Restschuld eine neue Ratenzahlungsvereinbarung für ein weiteres Jahr getroffen. Voraussetzung ist, dass der Kunde seine Folgeabrechnung auch beim Leistungsträger zwecks möglicher Anpassung seiner Abschläge vorgelegt hat.

Für eine nach Ablauf eines halben Jahres nicht getilgte Forderung können die Stadtwerke Bochum ab der Fälligkeit der ersten Rate einen angemessenen Zins verlangen. Geleistete Raten werden dann zuerst auf die Zinsforderung verrechnet.

Bochum, den 11. 07. 2005

Stadtwerke Bochum
gez. Glunz gez. Dirksmeyer

Sozialamt Bochum
gez. Dr. Heide Ott

Diese Verfügung enthält lediglich redaktionelle Anpassungen und ersetzt inhaltsgleich die bisherige "Anlage 1 zu T 34".

Bogucki