



STADT BOCHUM

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Verfügungssammlung; Version: SGB II

V 022.0

Präambel

Präambel

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu V 022.0 - Präambel vom 19. Mai 2022

Wesentliche Änderungen:

- Aufnahme der Anhänge 15 und 16 (redaktionelle Änderung)

1. Geltungsbereich

Alle Regelungen der in diesem Buch zusammengefassten Verfügungen (**V 22.0** bis **V 22.11**) gelten **innerhalb des Rechtskreises SGB II** 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 XII / AsylbLG findet die Verfügungslage zu §§ 35 ff SGB XII Anwendung (T 35.0 bis T 42a), 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 dieser Regelungen grob unbillig wäre, sind abweichende Entscheidungen möglich. Die Gründe hierfür sind in den Akten ausführlich zu dokumentieren. Abweichende Entscheidungen sind von den Bereichsleitungen 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>V 22.1</u>	Zuständigkeit bei Umzügen
<u>V 22.2</u>	Wohnungswechsel
<u>V 22.3</u>	Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung
<u>V 22.4</u>	Betriebskosten und Breitbandkabelanschluss
<u>V 22.5</u>	Instandhaltung, Reparatur und Renovierung
<u>V 22.6</u>	Besonderheiten bei selbst genutztem Wohneigentum
<u>V 22.7</u>	Wohnungsbeschaffungskosten
<u>V 22.8</u>	Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen und Mietminderungen
<u>V 22.9</u>	Aufforderung zur Aufwendungssenkung

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
<u>Anhang 10</u>	DA zu § 22 Abs. 5 SGB II
<u>Anhang 11</u>	Entfallen
<u>Anhang 12</u>	Bauliche Mängel als Umzugsgrund
<u>Anhang 13</u>	Energieeffizienzkomponente (Umweltbonus)
<u>Anhang 14</u>	Unterkunftskosten freiwillige Helfer Ukraine
<u>Anhang 15</u>	Nebenkostenerhöhungen Energiekrise
<u>Anhang 16</u>	Einmalige Soforthilfe

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 mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Gez.
Stark

V 22.1

[Zuständigkeit bei Umzügen]

Überschrift

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu V 22.1 - vom 02.08.2016

Wesentliche Änderungen:

- Berücksichtigung von Gebührenbescheiden für Unterkunft und Heizung für Zeiten vor dem Hilfebezug in Bochum

Zuständigkeit bei Umzügen

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

Laufende Unterkunftskosten

Die Entscheidung über die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort hat der am neuen Wohnort örtlich zuständige kommunale Träger zu treffen. Vom Jobcenter Bochum ist entsprechend diesbezüglich keine Entscheidung erforderlich und die erwerbsfähigen Leistungsberechtigten sind an den zukünftig zuständigen Träger zu verweisen.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Sowohl die vorab notwendige Prüfung, inwieweit eine Zusicherung für eine Mietkaution erteilt werden kann, als auch die anschließende Anerkennung als Bedarf obliegt dem am neuen Wohnort örtlich zuständige kommunale Träger. Auch hier ist also keine Entscheidung des Jobcenters Bochum erforderlich.

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

Inwieweit eine Zusicherung zu diesen Kosten erteilt werden kann hat der bisher zuständige (abgebende) Träger zu prüfen. Wurde eine solche Zusicherung erteilt bzw. hätte sie erteilt werden müssen, sind die anzuerkennenden Kosten durch diesen Träger, also das Jobcenter Bochum, zu berücksichtigen. Zu den Umzugskosten gehören auch "Doppel-Mieten" (Forderung aus dem Mietvertrag der noch nicht / nicht mehr bewohnten Wohnung), wenn sie im Ausnahmefall unvermeidbar entstehen (s. V 22.2, Punkt 3.3).

Auszugsrenovierung und Einzugsrenovierung / Herstellung der Bewohnbarkeit

Diese Bedarfe stellen keine Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten i. S. d. Abs. 6 dar, sondern unterfallen den Bedarfen für Unterkunft i. S. d. Abs. 1 (s. V 22.5, Punkte 3.2 und 3.3). Folglich ergibt sich die Zuständigkeit hierfür aus § 36 SGB II: da-

nach ist der Träger für die Deckung dieser Bedarfe zuständig, in dessen Bereich sich die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten „gewöhnlich aufhält“.

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

Laufende Unterkunftskosten

Für die Zusicherung der Übernahme der neuen Unterkunftskosten ist der für die neue Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger und somit das Jobcenter Bochum verantwortlich. Die Zusicherung ist verpflichtend, soweit die Aufwendungen angemessen sind (s. V 22.3).

Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Wegzug vom bisherigen Wohnort erforderlich sein muss, entfällt.

Ziehen anerkannte Flüchtlinge oder Übergangswohnheimbewohner, noch bevor sie einen Bescheid über die Unterkunftsgebühren am alten Wohnort erhalten haben, in den Zuständigkeitsbereich des Jobcenters Bochum, sind die Gebühren, auch wenn sie nicht in Bochum entstanden sind, als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen wenn und soweit die übrigen Voraussetzungen (z.B. Hilfebedürftigkeit) dafür vorliegen. Maßgeblich für die Zuständigkeit ist der Wohnort zum Zeitpunkt der Zustellung des Bescheids über die Unterkunftsgebühren (BSG, Entscheidung vom 19.05.2021, AZ B 14 AS 19/20 R).

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Sowohl die vorab notwendige Prüfung, inwieweit eine Zusicherung für eine Mietkaution erteilt oder der Ankauf von Genossenschaftsanteilen übernommen werden kann, als auch die anschließende Anerkennung als Bedarf obliegt dem am neuen Wohnort örtlich zuständige kommunalen Träger, also dem Jobcenter Bochum. Zwingende Voraussetzung ist, dass der Umzug erforderlich ist.

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

Inwieweit eine Zusicherung zu diesen Kosten erteilt werden kann, hat der bisher zuständige (abgebende) Träger zu prüfen. Wurde eine solche Zusicherung erteilt bzw. hätte sie erteilt werden müssen, sind die anzuerkennenden Kosten durch diesen Träger zu berücksichtigen. Es ist also keine Entscheidung des Jobcenters Bochum erforderlich.

Auszugsrenovierung und Einzugsrenovierung / Herstellung der Bewohnbarkeit

Hinsichtlich der Zuständigkeit für die Deckung dieser mit dem Umzug verbundenen Bedarfe gelten die Ausführungen unter Punkt 1.

3. Umzug innerhalb des Stadtgebietes von Bochum

In Fällen, bei denen bereits vor der Durchführung des Umzugs laufende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts gewährt werden (laufende Fälle), ist das „abgebende“ Leistungsteam für die Gewährung aller mit dem Umzug verbundenen Hilfestellungen zuständig.

In 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 das "aufnehmende" Leistungsteam zuständig, in dessen Bereich die neue Wohnung liegt.

Gez.

Stark

V 22.2

Bedarfe für Unterkunft - Wohnungswechsel

Bedarfe für Unterkunft - Wohnungswechsel

Bezug: Vfg. 50 122 (2730) zu V 22.2 – Bedarfe für Unterkunft – Wohnungswechsel vom 26.05.2021

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Erweiterung des Punktes 3.1 um die Klarstellung, dass laut BSG auch notwendige Entsorgungskosten von Möbeln und anderen Gebrauchsgütern im Rahmen notwendiger Umzüge zu den Umzugskosten gem. § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II zu zählen sind.

1. Wohnungswechsel

Für den **Sonderfall des Auszuges Jugendlicher und junger Erwachsener** aus dem elterlichen Haushalt gilt § 22 Abs. 5 SGB II; die "DA zu § 22 Abs. 5 SGB II" ist anzuwenden (s. **Anhang 10**). Die nachfolgenden Regelungen betreffen alle anderen Wohnungswechsel.

Im Falle eines Wohnungswechsels innerhalb des Stadtgebietes von Bochum ist die Erforderlichkeit des Umzuges mit Blick auf § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II 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. Zwangs-räumung durch die Gerichtsvollziehung - unabhängig von einem möglichen "Verschulden" (angemessene Fristen zur Neuwohnungssuche beachten!) oder
- b) **Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft** i. S. d. § 7 Abs. 3 + 3a SGB II, die nachweislich anderen Wohnraum erfordert, oder

Bei bestehender Schwangerschaft eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft 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 Bedarfsgemeinschaft (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 Wohnbedarfsgrenzenach V 22.3 , Punkt 1.1.1, muss von Überbelegung ausgegangen werden,
mehr als 4 Personen	= Entscheidung nach den Umständen des Einzelfalles, <u>oder</u>

- 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. Die Verfügung „§ 22 SGB II – Bauliche Mängel als Grund für einen Wohnungswechsel“ (s. **Anhang 12**) ist anzuwenden.

- e) **Trennung** von Partnern einer Bedarfsgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 + 3a SGB II, 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 (vgl. „Merkblatt Frauenhaus“).

- 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

Bei der Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit mit ständiger Arbeitsstätte, die außerhalb des Tagespendelbereichs liegt (= bei täglicher Arbeitszeit von über 6 Stunden für die Hin- und Rückfahrt mehr als 2,5 Stunden), ist vorab zu prüfen, ob durch die zuständige

Arbeitsvermittlung ein Zuschuss zu den Umzugskosten aus dem „Vermittlungsbudget“ erbracht werden kann.

h) **Auszug aus einer unangemessenen Unterkunft,**

falls nicht der unangemessene Teil gemäß V 22.9 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.**

Falls von der leistungsberechtigten Person für den Umzugswunsch (nach außerhalb) als ausschließlicher Grund „verbesserte Chancen bei der Arbeitssuche“ vorgetragen werden, stellt dies allein keine Notwendigkeit für einen Wohnungswechsel dar. Durch die im Jobcenter genutzten Fachverfahren für die Arbeitsvermittlung ist es ohne Weiteres möglich, eine Arbeitssuche auch in anderen Regionen Deutschlands vom aktuellen Wohnort aus zu betreiben und das Bewerberangebot dort führen zu lassen.

~~Bei Zuzügen von außerhalb Bochums liegt die Verpflichtung zur Prüfung einer Umzugsnotwendigkeit beim abgebenden Leistungsträger (vgl. V 22.1). Eine dort getroffene Entscheidung ist i. d. R. bindend. Wurde der Umzugsgrund unzutreffend bejaht und daraufhin Umzugsbeihilfe gewährt, so ist das Bestehen von Schadensersatzansprüchen 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. 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 Unterkunftskosten.

Auf Verlangen ist eine Zusicherung zu den neuen Bedarfen für Unterkunft und Heizung zu erteilen, wenn

- ▶ ein Umzug notwendig ist (diese Voraussetzung ist nur relevant
im Falle eines Umzuges innerhalb des Stadtgebietes von Bochum) und
- ▶ der neue Wohnraum angemessen ist (vgl. V 22.3).

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 dieser Nachweis geführt werden, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten 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 **V 22.9** 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 Unterkunftskosten zu erteilen. Die **Kosten der bisherigen Wohnung** 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 dazukommen, 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 § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur die bisherigen Gesamtbedarfe 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 § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur die bisherigen Bedarfe für Unterkunft und Heizung Ihrer ehemaligen Unterkunft als Bedarf anerkannt.

Zur **Berücksichtigung von Betriebskostenabrechnung** in Fällen eines Umzugs ohne Umzugsgrund siehe **V 22.4**, 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 **V 22.3** als Obergrenze anzuwenden.

War die **bisherige Wohnung bereits unangemessen** und wurde der unangemessene Teil aus den Wirtschaftlichkeitserwägungen gemäß **V 22.9**, 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. **V 22.3**, Punkt 1.2.2 mit einem Wechsel der Wohnung.

Wird die Zusicherung bei einem **nicht notwendigen Umzug innerhalb des Stadtgebiets** begehrt, bei dem die **neuen laufenden Kosten geringer** sind als die der bisherigen Wohnung, ist eine **Prognose** anzustellen, ob sich die hierfür **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 Unterkunftskosten zu erteilen. Maximal angemessene Frist ist **1 Jahr**.

Wird die Zusicherung für eine unangemessene Unterkunft mit dem Hinweis begehrt, dass der **unangemessene Unterkunftskostenanteil als Eigenanteil** selbst aufgebracht wird, so ist diese Angabe grundsätzlich ohne weitere Prüfung als glaubhaft zu betrachten, wenn die Überschreitung maximal 10 % der Regelbedarfe 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 § 22 Abs. 6 SGB II (s. u. und **V 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 Unterkunftskostenanteils** 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 aufgebrachten Mittel erfolgen kann.

3. Umzugskosten

Bei festgestellter Umzugsnotwendigkeit können nach § 22 Abs. 6 SGB II außerdem

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 **V 22.1** 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 Unterkunftskosten **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 Unterkunftskosten **kein weiterer Wohnungswechsel** droht. Anders als die Umzugs- und sonstigen Wohnungsbeschaffungskosten hängen dagegen einmalige Beihilfen nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II 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 ~~den~~ 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 Bedarfsgemeinschaft gehört, bis zu maximal 4 Personen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße stellen dann die notwendigen Umzugskosten dar.

Liegen Gründe vor, die eine solche eigenständige Durchführung des Umzugs nicht möglich oder nicht zumutbar machen, sind diese nachprüfbar zu dokumentieren. Bei gesundheitlichen Gründen ist ein ärztliches Attest aus dem hervorgeht, dass die erforderlichen Arbeiten nicht in Eigenleistung erbracht werden können, vorzulegen. Die Entscheidung erfolgt dann nach Aktenlage. Das Gesundheitsamt der Stadt ist hier in der Regel **nicht** einzuschalten. Erscheint der Vortrag absolut unglaublich, ist der Antrag abzulehnen; in allen anderen Fällen ist dem Vortrag zu folgen.

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 das Jobcenter getragen werden und zu diesem Zweck um unmittelbare Zusendung der Rechnung gebeten wird (Vordrucke: für Umzugsfirmen JOBC-II- 22-014, für Mietwagenfirmen JOBC-II-22-015).

Unter Umzugskosten im Sinne des § 35a Abs. 1 Satz 5 SGB II sind auch **alle Kosten** zu verstehen, die durch das Ausräumen einer Wohnung und den Transport von Möbeln von einem zum anderen Ort anfallen, wenn diese **nicht** in die neue Unterkunft mitgenommen werden können, **unabhängig davon, ob das Umzugsziel eine neue Wohnung oder ein Pflegeheim ist**. Hierzu zählen auch die Kosten, die durch die notwendige Entsorgung von Möbeln und anderer Gebrauchsgüter auf eine Deponie oder sonstigen Anlage anfallen. Eine Aufteilung danach, ob einzelne Möbel mitgenommen, andere aber entsorgt werden, wäre systematisch nicht nachvollziehbar (vgl. **BSG, Urteil vom 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R**).

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. § 22 Abs. 1 SGB II 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 § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II 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 § 22 Abs. 8 SGB II scheidet aus, da die Wohnung nicht erhaltenswert ist.

Der Zahlungspflicht aus Kündigungsfristen kann durch Stellung eines Nachmieters begegnet werden, so dass auch hier im Regelfall keine Leistungen erforderlich sind. Ist die Stellung eines Nachmieters nicht möglich oder zumutbar, 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.

Der **Mindestnachsendezeitraum von 12 Monaten** ist als völlig ausreichend anzusehen, um sämtliche Betroffene über den Umzug zu informieren. Die hierfür anfallenden **Kosten von 26,90 EUR** (Stand: 05/2021, 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**.

Gez.

Stark

V 022.3

Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung

Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei angemietetem Wohnraum und deren Verteilung

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu V 022.3 - Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung vom 3. Juli 2023

Wesentliche Änderungen:

- Änderungen bei Staffelmietverträgen - 3.3 (mögliche Erhöhungen bei öffentlich geförderten Wohnungen und "Grenze" zur Anmietung bei frei finanzierten Wohnungen)

Änderungen durch das Bürgergeldgesetz:**A. Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch - SGB II - § 22 SGB II****Absatz 1 wird wie folgt geändert:**

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung (1) 1Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

2Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden.

3Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt.

4Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug.

5Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind.

6Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

7Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

8Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist.

9Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

10Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) (weggefallen)

- **B. Absatz 2 wird wie folgt geändert:**

2) 1Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des ~~§ 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4~~ § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. 2Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

3Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

- **C. Absatz 4 wird wie folgt geändert:**

(4) 1Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

2Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat.

3Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) 1Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

2Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn 1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, 2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder 3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

3Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

4Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) 1Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden.

2Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

3Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

- **D. Absatz 7 wird wie folgt geändert:**

(7) 1Soweit Arbeitslosengeld II Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

2Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist.

3Das ist insbesondere der Fall, wenn 1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, 2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen, 3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder 4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet. 4Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

- **E. Absatz 8 wird wie folgt geändert:**

(8) 1Sofern Arbeitslosengeld II Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

2Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit eintreten droht.

3Vermögen nach ~~§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1~~ § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen.

4Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

...

- **F. § 65 Übergangsregelungen aus Anlass des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze – Einführung eines Bürgergeldes**

...

(3) Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 bleiben bei den Karenzzeiten nach § 12 Absatz 3 Satz 1 und § 22 Absatz 1 Satz 2 unberücksichtigt.

...

(6) § 22 Absatz 1 Satz 2 gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.

...

Die neuen Regelungen durch das Bürgergeld-Gesetz sind mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft getreten.

Hinweise zur individuellen Betrachtung der Karenzzeit:

Bei den zuvor geschilderten Regelungen zur Karenzzeit ist zu beachten, dass nach dem Wortlaut des Gesetzes und verschiedenen Mitteilungen der zuständigen Ministerien eine Karenzzeit prinzipiell immer **individuell für jede Person einer Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft und nicht auf den Fall oder die Wohnung bezogen zu betrachten ist.**

Bei der Änderung der Zusammensetzung eines Haushalts, beispielsweise durch den Zuzug einer weiteren Person oder die Geburt eines Kindes, könnte dies dazu führen, dass (sofern

die Unterkunft durch die Vergrößerung der Personenzahl nicht generell angemessen wird) bei den vorherigen Mitgliedern des Haushaltes bereits eine Karenzzeit begonnen hat und bei der neu zugezogenen/geborenen Person mit dem Tag des Zuzugs eine neue (eigene) Karenzzeit beginnt. Dies würde in der Folge auch dazu führen, dass die Absenkung der Unterkunftskosten zu verschiedenen Zeitpunkten in Kraft tritt.

Technisch ist dies nicht durchführbar. Daher ist so vorzugehen, dass **bei der Vergrößerung eines Haushalts immer die Karenzzeit der zuletzt zugezogenen/geborenen Person für den gesamten Fall zugrunde zu legen ist.**

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

Nach § 22 SGB II 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 Neuvermietung, 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-/Bedarfsgemeinschaft 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).

Bei dem regulären Zeitraum von 6 Monaten für die Durchführung eines Aufwendungssenkungsverfahrens ist die **Sonderregelung für 1-Personen-Haushalte, deren Karenzzeit vor dem 01.01.2024 beginnt** (siehe **V 22.9, Punkt 1**), zu beachten.

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 Bedarfsgemeinschaft 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 Straftaft 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 aus-häusig 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 die **“temporären Bedarfsgemeinschaften”** 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 Neuankmietung von einem entsprechend höheren Wohnraumbedarf auszugehen. Ein vorgesehenes oder bereits eingeleitetes Aufwendungssenkungsverfahren 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 Unterkunftsaufwendungen 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**.

Zu dem nach den vorstehenden Ausführungen ermittelten Richtwert ist bei überdurchschnittlich energieeffizienten Wohnungen **ggf. ein Klimabonus zu addieren**. Die entsprechenden Regelungen können dem **Anhang 13** entnommen werden.

Die maßgebliche Obergrenze ergibt sich in diesen Fällen aus der Formel **Richtwert (Anhang 2) + Umweltbonus (Anhang 13) = Obergrenze**

1.2 Ermittlung der einzelfallbezogenen Angemessenheit (konkret-individuelle Angemessenheit)

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

1.2.1 Grundsätzliche/Abweichende Angemessenheit bestimmten Wohnraums

Abweichend von den vorstehenden Kriterien ist eine Unterkunft **grundsätzlich angemessen**, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- sie wurde den Leistungsberechtigten von einer der folgenden Stellen vorgeschlagen:
 - ▶ vom Projekt „Shelter – Endlich ein Zuhause“ der Abteilung Soziale Dienste des Amtes für Soziales, sofern sich die betreffende Bruttokaltmiete innerhalb des maßgeblichen Toleranzgrenze bewegt (s. u. 1.2.3) oder
 - ▶ vom Sachgebiet Eingliederungshilfe des Amtes für Soziales als **Behindertenwohnung** oder
 - ▶ vom Sachgebiet Unterbringung des Amtes für Soziales als **Übergangs-einrichtung / 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)
- sie wurde mit einem **Wohnberechtigungsschein** angemietet.
Dies gilt für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses, sofern die **Anzahl der Wohnungsnutzer unverändert** mit der im Wohnberechtigungsschein angegebenen Personenzahl übereinstimmt.
- es handelt sich um Wohnraum in der **Wohngemeinschaft „Frauenzimmer“** (Uhlandstr. 8a) im Rahmen des ganzheitlichen Angebotes für wohnungslose Frauen

Bei Wohnraum im **Unterbringungskonzept "Pension Plus" der Einrichtung "Die Villa"** wird die reguläre Angemessenheitsgrenze **um den Zuschlag für Möblierung erhöht**. Dieser Zuschlag ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen (i.d.R. durch die Mietbescheinigung) und wird zur angemessenen Bruttokaltmiete addiert.

1.2.2 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 Aufwendungs-sen-kungsverfahren 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 Vermieter) 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.

1.2.3 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. Pflege Wohngemeinschaften 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 Unterkunftsaufwendungen von nicht mehr als 70,00 Euro oder bis zu 15 % schadlos (**„Toleranzgrenze“**). Wird auch dieser Wert überschritten, so ist das Senkungsverfahren einzuleiten (vgl. **V 22.9**).

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). Durch die zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibungen der Angemessenheitswerte liegt die angemessene Bruttokaltmiete mittlerweile jedoch grundsätzlich oberhalb der früheren „Stufe 2“. Die Prüfung dieser Stufe im Rahmen des Bestandsschutzes ist somit obsolet.

Diese **Bestandsschutz-Werte** betragen:

Personen im Haus- halt	Stufe 1 (Nettokaltmiete in EUR mtl.)
1	268,50
2	341,25
3	420,00
4	498,75
5	577,50
6	656,25
7	735,00

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 AL-LEGRO unter Beachtung der Vorgaben in **V 22.9** zu verschlüsseln.

1.2.4 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 Value AG (ehemals 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 Unterkunftsauflwendungen 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 § 21 Abs. 7 SGB II 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 Unterkunftsauflwendungen

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 Teilinklusionmiete ist dann gegeben, wenn nur einige der Betriebskosten bereits im Grundmietzins enthalten sind und andere gesondert abgerechnet werden. Meist findet die Teilinklusionmiete 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 Teilinklusionmiete 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. **V 22.4**, 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 Kücheneinrichtung. 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 Unterkunftsaufwendungen ist somit immer zu prüfen, welche Einzelbestandteile der Unterkunftsaufwendungen 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 (zur Ausnahme im Unterbringungskonzept "Pension Plus" siehe unter 1.2.1).

Der **Anteil für die Möblierung** und auch Haushaltsstrom ist nach BSG-Rechtsprechung **Bestandteil der Unterkunftsaufwendungen**. 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 1,7 % 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 **zuzüglich der Unwirtschaftlichkeitstoleranz"/"Toleranzgrenze" (70 EUR bzw. 15 %)** 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 Bedarfsgemeinschaft (BG) oder nur der Haushaltsgemeinschaft ist.

Ausnahmen: Ist einem Mitglied der BG auf Grundlage eines bestandskräftigen **Sanktionsbescheids** der Anspruch auf Unterkunftsaufwendungen entzogen worden ("Komplett-Sanktion"), ist sein Anteil auf die übrigen Mitglieder zu **verteilen**. Ansonsten ist eine Ausnahme vom Kopfteilprinzip 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. Die Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft liegt aber bei dem für die neue Unterkunft örtlich zuständigen Träger, sodass dies grundsätzlich nur noch bei der Beratung von Leistungsbeziehern relevant ist (zum weiteren Verfahren vgl. **V 22.1**).

Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass **Umzugskosten** für einen „Fernumzug“ nur dann anererkennungsfähig sind, wenn für das Verlassen des räumlichen Vergleichsraumes ein anererkennungsfähiger Grund vorliegt (vgl. **V 22.2**, Punkt 3).

6. Gesetzliche Bestimmungen zur Angemessenheit der Miete außerhalb des SGB

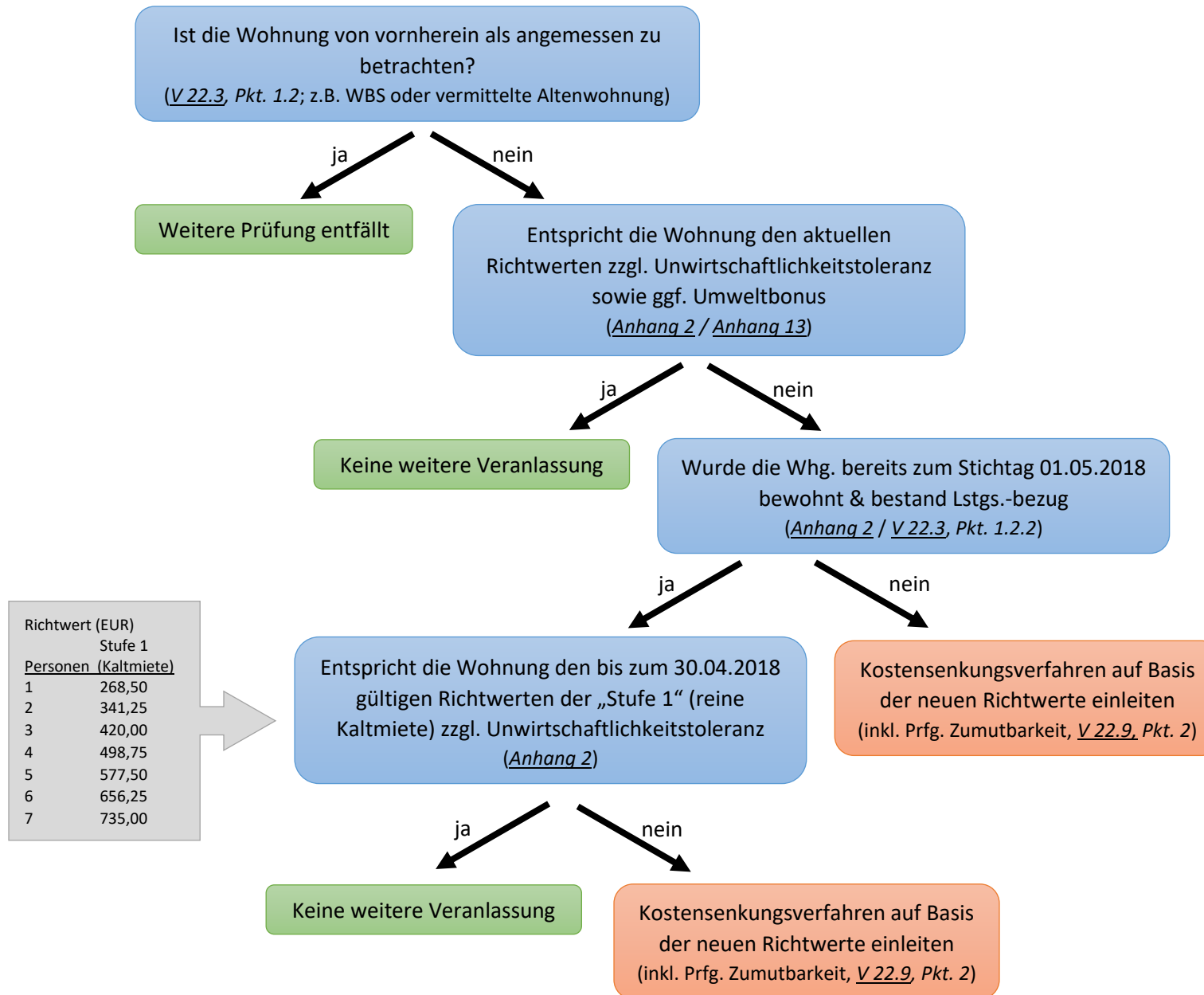
Die sozialleistungsrechtliche Angemessenheit einer Unterkunft unterscheidet sich von der Angemessenheit des Mietzinses. So kann der Mietzins nach den jeweils gültigen Regelungen zwar angemessen, im konkreten Einzelfall aber aus sozialleistungsrechtlicher Sicht trotzdem unangemessen sein.

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 **V 22.8**.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft, die Bezugsverfügung vom 3. Juli 2023 wird entsprechend aufgehoben

Gez.
Korte

Ablaufdiagramm Besitzstandsschutz



V 22.4

Betriebskosten und Breitbandkabel

V 22 – Anhang 5 des Buches der Unterkunft SGB II – „Nichtprüfungsgrenze Heizkosten“

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu V 22.4 vom 30.04.2018

Wesentliche Änderungen zur letzten Verfügungslage:

- Siehe gelb markierte Stellen unter Nr. 2

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 § 21 Abs. 7 SGB II 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 verursachungs- oder 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 01.01.2016 bis 31.12.2016 muss die Abrechnung dem Leistungsberechtigten bis zum 31.12.2017 zugehen). 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. § 22 Abs. 1 SGB II 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) **Betriebskostenrückzahlungen oder -gutschriften** mindern die (unmittelbar) **nach dem Kalendermonat** der Rückzahlung / Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 3 SGB II). Übersteigt der Betrag dabei den Bedarf

des Folgemonats, 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 **V 22.10** anzuwenden;
Ausnahme: Es wurden in den betreffenden Monaten für die Abschläge **zu wenig Grundsicherungsleistungen** 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 Hilfefall von der leistungsberechtigten Person selbst - ohne finanzielle Hilfe Dritter - eine fällige **Betriebskostenabrechnung bereits beglichen** wurde, bevor sie beim Leistungsträger geltend gemacht wird, lässt das den Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen **nicht entfallen**. Das Antragserfordernis des § 37 SGB II steht dem **nicht** entgegen, denn es ist nicht vorrangige Aufgabe dieser Vorschrift, Leistungen für die Vergangenheit auszuschließen. Der einmal gestellte Grundantrag bezieht sich auf die Hilfebedürftigkeit insgesamt und nicht auf einzelne Leistungsarten oder die Höhe der zu erbringenden Leistung. Dies gilt, solange der Leistungsfall ununterbrochen fortbesteht. Lediglich § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II (Anwendung von § 44 SGB X) setzt eine zeitliche Grenze in die Vergangenheit. Entscheidend ist somit,

- ▶ dass die Nachforderung durch den Vermieter innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht worden ist und
- ▶ die generelle Bedürftigkeit der leistungsberechtigten Person dem Leistungsträger 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 Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, **wenn durch sie die Angemessenheitsgrenze** des Richtwerts

der Bruttokaltmiete (s. **V 22.3**, Punkt 1.1.3) zzgl. der "Toleranzgrenze" (s. **V 22.9**, Punkt 2.1) **überschritten wird**.

Zu den Besonderheiten bzgl. des Bestandsschutzes für zum 01.05.2018 bereits bewohnte Wohnungen siehe **V. 22.3**, Punkt 1.2.2).

Bei der Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen ist die "Checkliste zur Betriebskostenabrechnung" **verpflichtend** zu verwenden.

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

§ 22 Abs. 1 **Satz 2** SGB II begrenzt die zu berücksichtigenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug auf die **Aufwendungen der bisherigen Wohnung** (vgl. **V 22.2**, Punkt 2).

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 realitätsgerecht 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 gemäß § 22 Abs. 1 **Satz 3** SGB II auf das angemessene Maß (vgl. **V 22.9**) 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 Unterkunfts aufwendungen **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 (§ 2 Nr. 15 BKVO). 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 Mietver-

trages auch an den zwischen Vermieter und Kabelanbieter bestehenden **Kabelvertrag** gebunden hat bzw. bindet. Sodann sind weitere Prüfungen entbehrlich.

Mit Artikel 15 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (Neufassung) und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz) wird § 2 Nummer 15 der Betriebskostenverordnung unter anderem dahingehend geändert, dass die Umlagefähigkeit der laufenden monatlichen Nutzungsentgelte und der Gebühren für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Gemeinschafts-Antennenanlage sowie der laufenden monatlichen Grundgebühren für den Breitbandanschluss im Rahmen der Wohnnebenkosten – dem sogenannten Nebenkostenprivileg – **spätestens zum 30. Juni 2024 endet**.

Ab dem 1. Juli 2024 entfällt dementsprechend auch die bislang in § 2 Nummer 15 der Betriebskostenverordnung enthaltene Abrechnungsmöglichkeit der Kosten für solche Dienste im Rahmen der Betriebskosten, da diese ab diesem Zeitpunkt nicht mehr vertraglicher Bestandteil des Miet- oder Pachtverhältnisses sind. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten sind somit ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr Bestandteil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung und demzufolge auch nicht der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind."

Vielmehr könnten entsprechende Aufwendungen – unabhängig vom Empfangsweg – künftig grundsätzlich aus dem Regelbedarf finanziert werden.

Im aktuell geltenden Regelbedarfsermittlungsgesetz vom 9. Dezember 2020 auf Grundlage der EVS 2018 werden die Verbrauchsausgaben für Kabelfernsehen nicht berücksichtigt, da sie nach der seinerzeitigen Rechtslage in der Regel in den Betriebskosten der gesondert gewährten Bedarfe für Unterkunft und Heizung enthalten waren und dies bis Ende Juni 2024 grundsätzlich weiter gilt (vgl. Punkt 3.3). Zur Sicherstellung des soziokulturellen Existenzminimums muss im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum Inkrafttreten der neu ermittelten Regelbedarfe auf Grundlage der EVS 2023 gleichwohl der Bedarf in Form von Aufwendungen für Breitbandanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlagen gedeckt werden. Bis diese Aufwendungen als regelbedarfsrelevant im Regelbedarf enthalten sind, kommt für die Zwischenzeit ein zusätzlicher Bedarf in Frage. Für die Höhe der Aufwendungen zur Deckung eines Bedarfs hat das Bundesverfassungsgericht Schätzungen „ins Blaue hinein“ für unzulässig erklärt.

Vor diesem Hintergrund kommen für die erforderliche Berücksichtigung des Bedarfs für diese Aufwendungen vor dem Inkrafttreten der neu ermittelten Regelbedarfe aus Sicht des BMAS nur Maßnahmen in Betracht, die entweder einen pauschalierten Bedarf vorsehen, dessen Höhe sich nach den durchschnittlichen Verbrauchsausgaben aus den Sonderauswertungen der EVS 2018 für Kabelgebühren von Haushalten bestimmt, in denen entsprechende Ausgaben angefallen sind, oder sich an den tatsächlichen Aufwendungen orientiert.

Auswirkungen auf die Praxis:

Da ab 01.07.2024 Kabelgebühren nicht mehr abrechenbar im Rahmen der Betriebskosten sind, muss eine dahingehende Zahlung zum 01.07.2024 gestoppt werden.

Die verbleibende Zeit ist dahingehend zu nutzen, die betroffenen Fälle auszumachen und zu kennzeichnen, wenn eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt wird oder anderweitig Kenntnis hiervon erlangt wird. Es ist sicherzustellen, dass alle betroffenen Fälle kenntlich gemacht und zum 01.07.2024 korrigiert werden.

In welcher Form ab 01.07.2024 Zahlungen für weiterhin bestehende Verträge erfolgen sollen, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Eine entsprechende Regelung durch das Ministerium wird erwartet.

3. Rauchwarnmelder

Die Landesbauordnung NW verpflichtete 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.

Die Bezugsverfügung wird hiermit aufgehoben.

Gez.
Stark

V 22.5**Stichwort: Bedarfe für Unterkunft und Heizung**Instandhaltung, Reparatur und
Renovierung**Datum:** 26.05.2021**Autor:** Durchwahl - Name**Bezug:** Vfg. vom 31.03.2021**Verteiler:** Sachbearbeitende
Dienststellen der Grundsicherung
für Arbeitsuchende des Jobcenters
BochumWesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Redaktionelle Änderung: Anpassung des Verweises auf die Verfügung zu V 22.3 im letzten Absatz der Verfügung (Statt Punkt 1.1.2 nun Verweis auf Punkt 1.2.3).

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 Sache der Rechtsstelle des Jobcenters 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 betragen, 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 Bedarfe für Unterkunft und Heizung dar, welche der Leistungsträger zu berücksichtigen hat.

Dabei ist zu beachten, dass die Reparatur grundsätzlich durch die leistungsberechtigte Person in Eigenleistung durchzuführen ist, so dass 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 die 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 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 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. V 22.1).

Eine Renovierungspflicht der Mietpartei kann bestehen:

- ▶ während des laufenden Mietverhältnisses (Schönheitsreparaturen),
- ▶ bei Auszug aus einer Wohnung (Auszugsrenovierung),
- ▶ bei Neuанmietung 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 bei Einzug in eine neu angemietete Wohnung

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:

a) Bei einem Umzug innerhalb des Stadtgebietes von Bochum

- ▶ Es muss sich um **neu angemieteten Wohnraum** handeln und
- ▶ der Umzug muss **notwendig** sein i.S.v. **V 22.2** oder es liegt eine **Kostensenkungsaufforderung** i.S.v. **V 22.9** vor und
- ▶ es wurde eine **Zusicherung** zur Übernahme der neuen Unterkunftskosten erteilt oder es wurde zwar keine erteilt, aber es droht wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze kein weiterer Umzug (vgl. **V 22.2, Punkt 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").

b) Bei einem Umzug von außerhalb des Stadtgebietes nach Bochum (Zuzug)

- ▶ Es muss sich um **neu angemieteten Wohnraum** handeln und
- ▶ die leistungsberechtigte Person hält sich **zum Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten** bereits in Bochum „gewöhnlich auf“, vgl. **V 22.1**. und
- ▶ es wurde eine **Zusicherung** zur Übernahme der neuen Unterkunftskosten erteilt oder es wurde zwar keine erteilt, aber es droht wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze kein weiterer Umzug (vgl. **V 22.9**) 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").

c) Bei einem Umzug nach außerhalb des Stadtgebietes von Bochum (Wegzug)

- ▶ Es muss sich um **neu angemieteten Wohnraum** handeln und
- ▶ die leistungsberechtigte Person hält sich **zum Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten** noch in Bochum „gewöhnlich auf“, vgl. **V 22.1**. und
- ▶ der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger hat die Übernahme der Aufwendungen für die neue Unterkunft zugesichert (ggf. liegt eine Bestätigung vor, andernfalls telefonisch beim zuständigen Träger erfragen) 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 Bedarfe für Unterkunft und Heizung 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 aus dem hervorgeht, dass die erforderlichen Arbeiten nicht in Eigenleistung erbracht werden können, nachzuweisen. Die Entscheidung erfolgt dann nach Aktenlage. Das Gesundheitsamt ist hier in der Regel **nicht** einzuschalten. Erscheint der Vortrag absolut unglaubwürdig, ist der Antrag abzulehnen; in allen anderen Fällen ist dem Vortrag zu folgen.

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. **V 22.3**, Punkt **1.2.3**).

Gez.

Stark

V 22.6 **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 der Grundsicherung für Arbeitsuchende des Jobcenters Bochum

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 § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II 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 Fachlichen Hinweise zu § 12 SGB II zu entnehmen. Sofern die dort festgelegten Höchstgrenzen überschritten werden, handelt es sich nicht mehr um ein **”angemessenes” Wohneigentum** und es ist unter Berücksichtigung der Härteregelung nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II die Verwertung zu prüfen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass nach gefestigter sozialgerichtlicher Rechtsprechung im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern 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. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II kann grundsätzlich nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II 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. V **22.3**, Punkt 1.1.3) nicht überschreiten. (Sollten angemessene Heizkosten festgelegt sein, sind auch diese einzubeziehen). Der Grundsatz, dass Leistungen nach dem SGB II 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 JOBC-II-22-012 eine Erklärung abzugeben, auf deren Grundlage anschließend eine

sog. **Rentabilitätsberechnung** analog § 7 Abs. 2 bis 5 DVO zu § 82 SGB XII anhand des Vordrucks JOBC-II-22-013 durchzuführen ist.

Aber auch wenn keine Einkünfte erzielt werden, da es sich um **ausschließlich selbst genutztes Eigentum** handelt (Eigenheim oder ETW), sind die Unterkunftsaufwendungen analog § 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 analog § 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 analog § 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. Kanalanschlusskosten, 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 Jobcenters 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 handelt (§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II) 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 die Aufwendungen für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten (s. Vergleichsberechnung unter Punkt 2.2.4).

2.2 Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gemäß § 22 Abs. 2 SGB II

Zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheime und ETW) gehören gemäß der o. a. Vorschrift auch solche für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen im angemessenen Umfang. Ausgaben für Verbesserungen sind jedoch ausgeschlossen.

Danach sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn

- ▶ es sich um geschütztes Wohneigentum handelt (§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II) und
- ▶ sie tatsächlich anfallen und
- ▶ sie nicht zu einer Wohnstandardverbesserung führen (wertsteigernde Maßnahmen) und
- ▶ sie unabweisbar sind (besonders dringlich und absolut unterlässlich) 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.

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 der Leistungserbringung zurückzustellen, so dass große Sanierungsmaßnahmen i. d. R. während der Leistungserbringung 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 der Leistungserbringung 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 durchzuführender 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

Eine Anerkennung als Bedarf für eine zuschussweise Leistungserbringung ist nur möglich, soweit die Aufwendungen „unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind“.

Diese Regelung soll eine **Gleichbehandlung von Mietparteien und Wohnraumeigentümern** bei der Leistungserbringung sicherstellen. Die Unterkunftsaufwendungen für das selbst genutzte Wohneigentum (Eigenheim oder ETW) dürfen die innerhalb von 12 Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftsaufwendungen, die auch bei Mietparteien berücksichtigt werden können, nicht übersteigen.

Dazu ist ein **Vergleich** anzustellen zwischen

- ▶ den entstehenden **Bedarfen für das Wohneigentum inklusive der Erhaltungsaufwendungen** (die im konkreten Fall bekannten Aufwendungen sind für 1 Jahr „hochzurechnen“) und
- ▶ der im Vergleichsraum für 1 Jahr angemessenen **Referenzmiete** inklusive kalter Betriebskosten (**Richtwert der Bruttokaltmiete**; vgl. **V 22.3, Punkt 1.1.3)** zzgl. einem „Sicherheitsaufschlag“ für **einmalige Aufwendungen i. H. v. monatlich 0,86 Euro/m²** (in Anlehnung an die Kalkulation der **Vonovia** für die sonst von den Mietern zu tragenden Kosten für Schönheitsreparaturen; vgl. **V 22.3**, Punkt 1.1.2).

Sofern die sich ergebenden Wohneigentumskosten unterhalb der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleiben, sind sie **bis zur Höhe des Differenzbetrages** als Aufwendung für Instandhaltung und Reparatur gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II anzuerkennen und als Leistung entsprechend zu erbringen. Bei der Rentabilitätsberechnung sind sie nicht zu berücksichtigen.

Ergibt sich aber **kein ausreichender Differenzbetrag**, kommt für die darüber hinausgehenden Kosten eine Anerkennung als *Beihilfe* nicht in Betracht. Kann die leistungsberechtigte Person diesen Teil der notwendigen Mittel nicht aufbringen, so ist sie auf die **Finanzierung über Kredite** (Dispokosten oder Immobilienkredit) zu verweisen; anfallende Zinsen sind als Ausgaben anzusetzen und in einer neuen Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen. Nur wenn dargelegt ist, dass dies nicht möglich ist, kommt **als letzte Möglichkeit ein Darlehen** gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II als Ermessensleistung in Betracht.

Das Gleiche gilt, wenn durch vorhergehende Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung der Differenzbetrag bezogen auf einen Jahreszeitraum schon ausgeschöpft ist.

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet

Korte

V 022.7

Wohnungsbeschaffungskosten

**Regelungen zur Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten
(Mietkaution, Maklercourtage, Bürgschaften usw.)**

Bezug: Vfg. 50 122 (2730) zu V 022.7 - Wohnungsbeschaffungskosten vom 15.11.2019

Wesentliche Änderungen:

- Änderung der Kenntlichmachung eines Kautionsdarlehens in der eAkte (Lesezeichen)

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 Kautionszahlung 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 Kautionszahlung durch den Vermieter bei einer Bank (i. d. R. ein separates Sparsbuch) vom eigenen Vermögen getrennt anzulegen. Die Zinsen werden der Kautionszahlung zugeschlagen und erhöhen dieselbe; bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sie mit auszuzahlen. Erfolgt die Rückzahlung während der Leistungserbringung, handelt es sich dabei um eine Umschichtung von Vermögen und nicht um Einkommen i. S. d. § 11 SGB II; sie bleibt insofern bei der Leistungserbringung unberücksichtigt. Lediglich die Zinsen kommen als einmalige Einnahme in Betracht, sofern sie die Bagatellgrenze des § 1 Abs. 1 Nr. 3 Alg II-V überschreiten.

1.1 Höhe der Mietkautionszahlung und leistungsrechtliche Umstände

Nach § 22 Abs. 6 S. 1, 2. Halbsatz SGB II können Mietkautionszahlungen **bei vorheriger Zusicherung** durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger als Bedarf anerkannt werden. Nach S. 3 soll eine Mietkautionszahlung als Darlehen erbracht werden.

Bei **Umzügen nach außerhalb** Bochums ist folglich für die Übernahme der Mietkautionszahlung der dortige Leistungsträger zuständig; alle **sonstigen Wohnungsbeschaffungskosten** fallen stets in die Zuständigkeit des abgehenden Leistungsträgers (vgl. V 22.1).

Die **Höhe der Mietkautionszahlung** 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 Kautionszahlung die vollständige Inklusivmiete als monatlichen Betrag anzusetzen.

Wird vom Vermieter mehr an Kautionszahlung 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 V 22.3, Punkt 1.1.1). In diesen Fällen ist eine **Überschreitung** der zuvor genannten Obergrenze **zulässig**.

Bei der Leistungserbringung in Bochum werden Kautionszahlungen als Wohnungsbeschaffungskosten für Wohnraum nicht unmittelbar bei Vertragsabschluss übernommen. Die leistungsberechtigte Person hat einen Antrag auf Übernahme der Mietkautionszahlung mit Vordruck JOBC-II-22-005 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 JOBC-II-22-024 zu entscheiden. Die Auszahlung der Leistung ist dabei mit den nachstehenden **aufschiebenden Bedingungen** zu versehen:

- ▶ Zustandekommen des Mietvertrages, und
- ▶ berechtigte Inanspruchnahme der Kautionszahlung durch den Vermieter und
- ▶ fortdauernder rechtmäßiger Leistungsbezug im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Kautionszahlung 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 Bedarfsgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 + 3a SGB II 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 § 12 Abs. 2 SGB II vorhanden ist. In diesen Fällen sind leistungsberechtigte Personen selbst in der Lage, die geforderte Sicherheit zu leisten.

Da somit die Kautions nicht bei Vertragsabschluss dem Vermieter zufließt, muss sie diesem gegenüber durch eine **Garantieerklärung** des Leistungsträgers nach Vordruck JOBC-II-22-007 ersetzt werden. Mit dieser Erklärung wird dem Vermieter die Zahlung der Kautions 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 unbekannten Zeitraum in der Zukunft gelten soll, ist sie grundsätzlich unbefristet zu erteilen, aber mit **Regelungen zum Erlöschen** zu verbinden. Eine Kautionsgarantie soll erlöschen,

- ▶ wenn die Mietpartei die Kautions 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 in der **eAkte durch ein Lesezeichen** deutlich zu machen (siehe „Handbuch eAkte“, Punkt 3.3).

Schließt sich an den Leistungsbezug aus einem Rechtsgebiet (z. B. SGB XII) ein Leistungsbezug aus einem anderen Rechtsgebiet an (z. B. SGB II), so ist, auch wenn es sich nicht um ein neues Mietverhältnis handelt, in jedem Fall eine vom bisherigen Leistungsträger ausgestellte Kautionsgarantie durch eine vom neuen Leistungsträger auf der dann maßgeblichen Rechtsgrundlage basierende neue **Kautionsgarantie 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 Kautionsgarantieerklärung, 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, so ist die Zahlung der Kautions 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 Leistungserbringung von einer **Rückzahlung** abzusehen. Der Bewilligungsbescheid sieht daher eine Fälligkeit **erst mit Ausscheiden aus der Leistungserbringung** vor. Für Ausnahmefälle kann das Darlehen mit Vordruck JOBC-II-22-025 gekündigt werden. Die Konkretisierung eines Darlehensrückzahlungsanspruches ist nach einer durch Kündigung oder Ausscheiden aus dem Leistungsbezug eingetretenen Fälligkeit mittels Vordruck JOBC-II-22-026 vorzunehmen.

Die vorstehende Verfahrensweise hat zur Folge, dass die **Kautionsgarantieerklärung bei Ende der laufenden Leistungserbringung gegenstandslos** wird. Mit Vordruck JOBC-II-22-037 ist der **Vermieter unbedingt über den Wegfall der Wirkung der Kautionsgarantie zu informieren**.

Wird eine Kaution während weiter fortbestehenden Mietverhältnisses berechtigt in Anspruch genommen, so hat der Vermieter gemäß § 240 BGB das **Recht auf Auffüllung der Kaution** auf die vertraglich vereinbarte Höhe. Werden solche Forderungen geltend gemacht, so ist zunächst wie beschrieben die Berechtigung zur Inanspruchnahme der Kaution zu prüfen. Liegt diese vor und ist damit die Auffüllungsforderung begründet, so hat die leistungsberechtigte Person in entsprechender Anwendung von § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II einen **Leistungsanspruch** wie bei einer Kautionsforderung bei Beginn des Mietverhältnisses. Das vorstehend beschriebene Verfahren ist auch in diesem Falle anzuwenden.

Gleichzeitig ist ein Ersatzanspruch gemäß § 34 Abs. 1 SGB II zu prüfen und ggf. von der Möglichkeit der Aufrechnung gemäß § 43 Abs. 1 SGB II 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. d. V 22.3. 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 § 22 Abs. 6 SGB II (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 ggü. 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 Genossenschaftsanteile 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 JOBC-II-22-005 (wie bei Kautions; 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 eingetretenen Mietrückständen verrechnen kann. Aus diesem Grunde ist der Vordruck JOBC-II-22-006 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 **Woh-**

nungsbauprämie. 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 § 22 Abs. 6 SGB II 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

V 22.8 **Kosten der Unterkunft Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen und Mietminderungen**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Anpassung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungsverlangen von zuvor 15% auf nunmehr wieder 20%
- Neue Bearbeitungshinweise in Bezug auf eine Mieterhöhung nach Modernisierung (Ankündigung, Abrechnung) incl. Abgrenzung von Modernisierungs- und Sanierungskosten

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.

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.

Die Landesregierung NRW hat Bochum in der Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) vom 09.06.2020 nicht mehr länger als Gebiet definiert, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Mit Ablauf der vorherigen Kappungsgrenzenverordnung 2019 (KappGrenzVO 2019) zum 30.06.2020 gilt daher für Bochum ab 01.07.2020 wieder die allgemeine Kappungsgrenze von 20% gem. § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB.

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

Hat der Vermieter die Kappungsgrenze von **20 %** 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 **20 %-igen** Kappungsgrenze geltend gemacht werden.

Haben die Mietvertragsparteien eine **Teilinklusivmiete** vereinbart (d. h. die Nebenkosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist bei der Berechnung der **20 %-igen** Kappungsgrenze die Teilinklusivmiete 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 berechtigte 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. **Hierzu zählt auch, dass ein Vermieter darlegen muss, ob und inwieweit seine angedachte Modernisierungsmaßnahme eine ohnehin fällige Sanierung (ggfls. teilweise) ersetzt. Da die Kosten einer Sanierung lediglich dem Erhalt einer Mietsache dienen und gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vom**

Vermieter zu tragen sind, müssen evtl. Sanierungskosten, die der Vermieter durch die Modernisierung einspart, von den umlegbaren Modernisierungskosten in Abzug gebracht werden.

Beispiel: Eine Hausfassade ist dringend sanierungsbedürftig. Die Kosten belaufen sich auf geschätzt 20.000,00 Euro. Statt jedoch nur die fällige Sanierung in Auftrag zu geben entscheidet der Vermieter sich, die Hausfassade im gleichen Zug energiesparend isolieren zu lassen. Die Kosten belaufen sich auf 60.000,00 Euro. Durch die Isolierungsarbeiten erübrigt sich die Sanierung der Fassade. Die energetische Verbesserung des Hauses stellt eine Modernisierung dar und kann auf die Miete umgelegt werden. Da der Vermieter aber ohne die Modernisierung auf jeden Fall die Fassadensanierung von 20.000,00 Euro auf seine Kosten hätte durchführen lassen müssen, darf er hier nur 40.000,00 Euro auf die Miete umlegen.

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. Dabei sind gem. Beschluss des BGH vom 12.06.2018 (VII ZR 121/17) keine überhöhten Anforderungen an das Informationsschreiben des Vermieters zu stellen. Solange sich aus dem Schreiben für einen objektiven Leser plausibel nachvollziehen lässt, warum der Vermieter beabsichtigt, die Miete zu erhöhen und ob ggfls. ohnehin fällige Sanierungsarbeiten mindernd berücksichtigt wurden, ist das Informationsschreiben formell nicht zu beanstanden.

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 ort20 süblichen 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 JOBC-II-22-010 (Prüfung Mieterhöhungsverlangen) zu verwenden.

2. 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 JOBC-II-22-011 (Antrag Mietpreisprüfung) 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 finanzierter 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 mietrechtlich angemessen sein kann.

Zur Prüfung ist von der leistungsberechtigten Person der Vordruck JOBC-II-22-011 (Antrag Mietpreisprüfung) auszufüllen und zu unterschreiben. Dem Antrag sind die notwendigen Unterlagen wie Mietvertrag oder Mieterhöhungserklärungen beizufügen. Der Antrag ist per Kurzmeldung dem 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 ist ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt nur noch die Miete ohne den Überhöhungsbetrag in die Berechnung der Leistung einzubeziehen.

Bei **Vorliegen von Mietpreisüberhöhungen** besteht ein Anspruch gegen 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 Hilfestellungen 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.

3. 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

V 022.9

Aufforderung zur Aufwendungssenkung

Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen bei unangemessenen Unterkünften

Bezug: Vfg. 50 122 (3535/3570) zu V 022.9 - Aufforderung zur Aufwendungssenkung vom 20.12.2022

Wesentliche Änderungen:

- Änderung der Unwirtschaftlichkeitstoleranz auf 70 € / 15 %
- Aufnahme einer Sonderregelung für 1-Personen-Haushalte, deren Karenzzeit vor dem 01.01.2024 beginnt

1. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen nach Ablauf der Karenzzeit

Leistungsberechtigte Personen, die erkennbar für einen längeren Zeitraum leistungsberechtigt sein werden und über Wohnraum verfügen, welcher gemäß **V 22.3** für ihre Wohnbedürfnisse als unangemessen anzusehen ist, sind mit Vordruck JOBC-II-22-003 schriftlich aufzufordern, sich um angemessenen Wohnraum zu bemühen oder die Unterkunftsaufwendungen 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.

Sonderregelung für 1-Personen-Haushalte, deren Karenzzeit vor dem 01.01.2024 beginnt:

Aufgrund des langen Zeitraumes, in dem bedingt durch die COVID-19-Pandemie keine Aufwendungssenkungsverfahren durchgeführt wurden, hat sich eine beträchtliche Zahl von Haushalten angesammelt, für die nach Ablauf der Karenzzeit Senkungsverfahren zu prüfen sind.

Im Bereich der 1-Personen-Haushalte wurde ermittelt, dass dies zu einer starken Belastung des örtlichen Wohnungsmarktes führen könnten.

Bei dieser Personengruppe ist daher abweichend von dem regulären Vorgehen wie folgt zu verfahren:

Die Karenzzeit beginnt bis einschließlich

- **30.06.2023:** Berücksichtigung einer Frist für die Kostensenkung von **12 Monaten**
- **31.12.2023:** Berücksichtigung einer Frist für die Kostensenkung von **9 Monaten**

Bei allen anderen Haushaltsgrößen sowie bei Karenzzeiten, die ab dem 01.01.2024 beginnen, ist nach den regulären Vorgaben vorzugehen.

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 Unterkunftsaufwendungen 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 Unterkunftsaufwendungen erst nach Ablauf von 12 Monaten nach dem Sterbemonat auszusprechen (neu ab 01.01.2023) auszusprechen.

Während die Frist zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen 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 Unterkunftsaufwendungen** 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. und
- ▶ bei einer möglichen neuen Wohnung ggf. eine Energieeffizienzkomponente (Umweltbonus) berücksichtigt werden kann, wenn eine Energieeffizienzklasse von "D" oder besser vorliegt

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 Unterkunftsaufwendungen nicht mehr vorliegen. Bei der Berechnung der künftig zustehenden Leistung sind dann die Unterkunftsaufwendungen **nur noch in der festzustellenden angemessenen Höhe des mitgeteilten Richtwerts der Bruttokaltmiete** (s. **V 22.3**, Punkt 1.1.3) einzubeziehen.

Bei der Eingabe in **ALLEGRO** 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 § 22 Abs. 1 SGB II Unterkunftskosten 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 als nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II zuständigem Träger für die Leistungen nach § 22 SGB II 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 Unterkunftsaufwendungen durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise fortbesteht.

Zur Prüfung von Betriebskostenabrechnung bei abgesenkten Unterkunftsaufwendungen siehe **V 22.4**, Punkt 1.1.2.

2. Ausnahmen

Von den vorstehenden Regelungen sind keine speziellen Personengruppen grundsätzlich ausgenommen. **Bevor** jedoch eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen erteilt wird, ist nach den **Umständen** des Einzelfalls unter Verwendung des Vordrucks JOBC-II-22-019 zu prüfen, ob eine Untervermietung oder ein Wohnungswechsel möglich und zumutbar ist. Bei dieser Prüfung sind Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder sonstige wichtige Gründe zu berücksichtigen. Als solche wichtigen Gründe sind z. B. anzusehen:

- a) Vorliegen einer derart gravierenden Erkrankung einer Person der Bedarfsgemeinschaft, dass ihr ein Umzug aus medizinischen Gründen nicht zugemutet werden kann, oder
- b) Bestehen einer Behinderung einer Person der Bedarfsgemeinschaft, deren Auswirkungen einen Umzug nicht zumutbar machen, oder
- c) Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI bei einer Person der Bedarfsgemeinschaft, die besondere Anforderungen an den Wohnraum stellt, die nur im bisherigen Wohnraum befriedigt werden können, oder
- d) Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI von einem Grad, welcher der pflegebedürftigen Person einen Umzug nicht mehr zumutbar erscheinen lässt, oder
- e) Notwendigkeit zur Inanspruchnahme nachbarschaftlicher Hilfe für Bedarfe von leistungsrechtlicher oder sozialer Bedeutung, die am bisherigen Wohnort auch

geleistet wird,

oder

- f) besondere Umstände von erheblicher Bedeutung, welche die Beibehaltung bestehender sozialer Kontakte aus Kindergarten- oder Schulbesuch erforderlich machen, oder
- g) 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 oder SGB XII in Anspruch genommen werden müssen.

Zur Feststellung von Erkrankungen / Behinderungen und ihrer Auswirkungen ist das Gesundheitsamt (Ärztlicher Dienst) mit Vordruck JOBC-II-22-016 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 der zentrale Außendienst des Jobcenters.

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 70,00 Euro oder um nicht mehr als 15 % ("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 der Leistungserbringung zu berücksichtigen.

Wird eine in Bedarfsgemeinschaft lebende **Person inhaftiert**, hat eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen 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 Unterkunftsaufwendungen abgesehen, so sind die hierfür maßgeblichen Gründe detailliert aktenkundig zu machen.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft, die Bezugsverfügung vom 20.12.2022 wird entsprechend aufgehoben.

Gez.
Korte

V 22.10 Bedarfe für Unterkunft und Heizung
“Behebung vergleichbarer Notlagen im Rahmen der
Unterkunftssicherung”

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Aktualisierung der Anschrift des Sachgebietes „Beratung/Hilfen bei Verschuldung/drohendem/eingetretenem Wohnraumverlust“
- 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 der Grundsicherung für Arbeitsuchende des Jobcenters Bochum

1. Sicherung der Unterkunft

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II 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 § 22 Abs. 1 - 6 SGB II nicht möglich ist.

Die Aufgabe ist **bezüglich Mietrückständen an den Kommunalen Träger zurückübertragen**.

Beim Jobcenter nachfragende Personen sind sogleich an das **Amt für Soziales, Sachgebiet „Beratung / Hilfen bei Verschuldung / drohendem/eingetretenem Wohnraumverlust“, Diekampstr. 26, 44787 Bochum**, zu verweisen. In **laufenden Leistungsfällen** ist zudem unverzüglich zu prüfen und dorthin mitzuteilen, ob die **Mietrückstände ganz oder teilweise gemäß § 22 Abs. 1 - 6 SGB II zu übernehmen** sind.

Die Zuständigkeit zur Behebung „**vergleichbarer Notlagen**“ (z. B. Energiekostenrückstände) im Rechtskreis SGB II (s. u. Punkt 2.) verbleibt dagegen beim **Jobcenter Bochum**.

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 § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II 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 (§ 22 Abs. 7 S. 2 SGB II).

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 § 22 Abs. 8 SGB II 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 JOBC-II-24-051 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 § 22 Abs. 8 SGB II abzulehnen, denn sie ist **nicht gerechtfertigt, wenn eine vorrangige Hilfemöglichkeit nicht wahrgenommen** wird. In Anbetracht der verursachten Schulden ist für die laufenden Monatsabschläge gleichwohl von der Direktzahlung der Abschläge 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 § 21 Abs. 2 bis 4 SGB II 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 JOBC-II-24-052 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.

Dementsprechend kommt eine Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II 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 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 **§ 22 Abs. 8 SGB II 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 § 24 Abs. 1 SGB II 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 Ratenzahlungsversuchens **(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 § 22 Abs. 8 SGB II 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 – in den zentralen Vordrucken bereits inbegriffen)
- Vereinbarung ist nicht zustande gekommen:
 - Erfüllt die LP ein Ausschlusskriterium (Ziffer 5 der Übereinkunft)?
 - Entscheidung über den Leistungsantrag nach §§ 24 Abs. 1 bzw. 22 Abs. 8 SGB II

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet
Korte

V 022.11

Beratungskosten für den Mieterverein Bochum e. V.

Einschaltung Mieterverein

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu V 022.11 – Bedarfe für Unterkunft und Heizung
„Einschaltung Mieterverein“ vom 30.04.2018

Wesentliche Änderungen:

- Erhöhung der pauschalen Beratungskosten ab 01.06.2023 auf 200. – EUR für die Dauer der Mitgliedschaft

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.

Mit Wirkung vom 01.06.2023 schließen die Vertragsparteien einen Änderungsvertrag zur vorgenannten Kooperationsvereinbarung über die Erhöhung der pauschalen Beratungskosten ab.

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 **200,-- 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 01.06.2023, automatisches Ende = 31.12.2025). 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 dem Jobcenter 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,-- 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 JC beglichen wird - siehe unten.

Die Entscheidung über die Übernahme der pauschalen Beratungskosten oder über die Durchführung eines Ortstermins treffen die 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 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 SGB II in den Leistungsbezug nach dem SGB XII durch das Amt für Soziales). 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 01.06.2023 in Kraft, die o. g. Bezugsverfügung außer Kraft.


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 Ghettobildung);
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 Value AG (ehemals 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 40 % des Wohnungsbestandes inklusive der kalten Betriebskosten.

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

3. Fortschreibung des „Schlüssigen Konzeptes“

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.

Gemäß den obigen Ausführungen erfolgt eine Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes im Abstand von **zwei Jahren**. Unabhängig hiervon wird jedoch eine **jährliche Prüfung der ausreichenden Verfügbarkeit** von den Angemessenheitskriterien entsprechendem Wohnraum durchgeführt, so dass bei gravierenden Ereignissen (z.B. deutliche Verknappung des Wohnraumangebotes oder starke Preissteigerungen) eine Fortschreibung bereits nach Ablauf eines Jahres und nicht erst nach zwei Jahren durchgeführt werden kann.

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. Schaffung einer Energieeffizienzkomponente

Die Bekämpfung des Klimawandels tritt als gesellschaftliches Problem vermehrt in den Vordergrund. Es besteht die Erkenntnis, dass künftig größere Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Klimawandel und die damit einhergehenden Probleme zu bekämpfen.

Auch einige Bauträger und größere Vermietergesellschaften unternehmen zwischenzeitlich Anstrengungen, um den CO₂-Ausstoß im vorhandenen Wohnungsbestand durch energetische Sanierungen zu reduzieren

Die energetische Modernisierung einer Wohnung hat in der Regel zur Folge, dass die Heizkosten sinken, während die Investitionskosten auf die Kaltmiete umgelegt werden, die hierdurch steigen. Dies kann dazu führen, dass es Empfangenden von Transferleistungen nicht möglich ist, energetisch sparsame Wohnungen anzumieten und die Vermietenden weitere Anstrengungen in diesem Bereich evtl. unterlassen.

Wohnungen mit einer hohen Energieeffizienz entsprechend nicht dem Standard des Bochumer Wohnungsmarktes. Das Merkmal kann daher nicht in die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen des schlüssigen Konzeptes einfließen, da mit dieser Ermittlung der einfache, den grundlegenden Bedürfnissen entsprechende Wohnungsmarkt abgebildet werden muss.

Die Berücksichtigung einer Energieeffizienzkomponente erfolgt daher in einer gesonderten Verfügung im Sinne eines Zuschlages zu den regulären Richtwerten (sog. "Klimabonus"). Der Klimabonus wird hierbei dann eingeräumt, wenn die maßgebliche Unterkunft laut Energieausweis einen unterdurchschnittlichen theoretischen Energiebedarf aufweist.

5. Material und Fundstellen zum "Schlüssigen Konzept":

Dokument	Fundstelle auf www.bochum.de
Verfügungssammlung "Bedarfe für Unterkunft und Heizung"	/Rathaus / Dienstleistungen von A - Z / Sozialhilfe beantragen
Bochumer Mietspiegel	/Rathaus / Dienstleistungen von A – Z / Mietspiegel – für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum
Wohnungsmarktbericht	/Rathaus / Amt für Stadtplanung und Wohnen / Dienstleistungen und Infos / Wohnungsmarktbeobachtung
Sozialbericht	/Startseite / Steuerungsunterstützung des Sozialdezernats (V/SU)

STADT BOCHUM

Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten, 2021

— Dokumentation —

Version 1.0

30. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Bochumer Mietspiegel 2021/22	3
2	Angemessene Referenzmiete "schlüssiges Konzept"	5
2.1	Datengrundlage	5
2.2	Angemessenheitsgrenzen	6
2.3	Grundausswertung (1550 Wohnungen)	6
2.4	Referenzmiete (40 %)	11
3	Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	13

Tabellenverzeichnis

1	Allgemeine Kennwerte der Wohnungen (Mietspiegel Bochum 2021/22)	3
2	Regressionsmietspiegel 2020/2021 Bochum	4
3	Wohnungen mit Vorauszahlungen	5
4	Datengrundlage: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen	6
5	WNB: angemessene Wohnflächen	7
6	Mittlere Miete/m ² in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	9
7	Nettokaltemiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	9
8	Mittlere Betriebskosten/m ² in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	9
9	Betriebskosten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	10
10	Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse	10
11	Angebotsprofil: Betriebskosten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößenklasse	10
12	Abstrakt angenommene Quadratmetermiete pro Person im Haushalt (40%)	11
13	Abstrakt angenommene Betriebskosten/QM pro Person im Haushalt (40%)	11
14	Richtwerte Nettokaltemiete (40%)	11
15	Richtwerte Betriebskosten (40%)	12
16	Richtwerte Bruttonettokaltemiete (40%)	12
17	Verfügbarkeit: Bruttonettokaltemiete (aktuelle Richtwerte)	13
18	Verfügbarkeit: Bruttonettokaltemiete	13
19	Mittlere Miete pro Quadratmeter nach Jahr der Mietfestsetzung	13

Abbildungsverzeichnis

1	Verteilung der Nettokaltemiete pro Quadratmeter	6
2	Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter	7
3	Angebotsprofil: Quadratmetermiete und Wohnungsgrößenklassen	8

1 Bochumer Mietspiegel 2021/22

Dem qualifizierten Bochumer Mietspiegel — gültig ab 1.4.2021 — liegen ausschliesslich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§558ff unterliegen. Aus den Fragebögen wurden die Fragebögen ausgeschlossen, die nicht den Kriterien nach §§558ff entsprechen (Datum der Mietfestsetzung älter als sechs Jahre oder nach September 2020) oder wegen unvollständiger Basisangaben (Baujahr, Nettokaltmiete) nicht auswertbar sind.

Eine Zufallsstichprobe des Wohnungsbestandes wurde auf der Grundlage des Datenbestandes des Liegenschaftskatasters der Stadt Bochum gezogen. Flurstücke mit Grundflächen ab 40 m² wurden berücksichtigt.

Im Juni 2020 wurden 12.000 Papierfragebögen mit einem Anschreiben und einem bezahlten Rücksendeumschlag an Eigentümer versandt, die keine Wohnungsunternehmen sind. Darüber hinaus wurden 12 Wohnungsunternehmen zu 731 Objekten unter Beifügung eines elektronischen Datenträgers und Kodierplanes angeschrieben.

Der Bochumer Mietspiegel 2021/22 beruht auf einer Zufallsstichprobe von 4124 Wohnungen.

Die allgemeinen Basiskennwerte der Zufallsstichprobe zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen (Mietspiegel Bochum 2021/22)

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabweichung
Miete pro Quadratmeter	3,43 €	12,76 €	6,35 €	110 Cent
Nettokaltmiete	145,00 €	2185,00 €	418,40 €	172,20 €
Wohnfläche	20,00 m ²	400,00 m ²	65,87 m ²	21,28 m ²
Baujahr	1556	2019	1956	20,8 Jahre

Aus den vorliegenden Rohdaten der Datenerhebung wurde ein **qualifizierter Regressionsmietspiegel** berechnet (siehe Tabelle 2). Die genaue Definition der Merkmale (Auf-/Abschläge) ist in der Dokumentation des Bochumer Mietspiegels 2021/22 enthalten.

Tabelle 2: Regressionsmietspiegel 2020/2021 Bochum

Merkmal	Schätzer	Std.-Fehler	t-Wert	Irrtum	Niveau
Basismiete	4,81	0,145	33,17	0,00	***
Baujahr 1995 bis 2014	0,75	0,117	6,42	0,00	***
Baujahr ab 2015	1,96	0,321	6,09	0,00	***
Wohnfläche bis 34m ²	1,41	0,180	7,83	0,00	***
Wohnfläche 35m ² bis 49m ²	0,37	0,038	9,77	0,00	***
Wohnfläche 50m ² bis 64m ²	0,16	0,032	5,02	0,00	***
Wohnfläche 80m ² bis 94m ²	-0,17	0,047	-3,64	0,00	***
Wohnfläche 95m ² bis 109m ²	-0,26	0,077	-3,42	0,00	***
Wohngebiet 01	0,68	0,136	5,02	0,00	***
Wohngebiet 02	0,84	0,152	5,54	0,00	***
Wohngebiet 03	0,56	0,135	4,17	0,00	***
Wohngebiet 04	0,40	0,154	2,60	0,01	**
Wohngebiet 05	0,56	0,145	3,87	0,00	***
Wohngebiet 06	0,65	0,150	4,33	0,00	***
Wohngebiet 07	0,72	0,156	4,59	0,00	***
Wohngebiet 08	0,76	0,141	5,39	0,00	***
Wohngebiet 09	0,45	0,169	2,67	0,01	**
Wohngebiet 10	1,23	0,157	7,84	0,00	***
Wohngebiet 11	0,83	0,151	5,49	0,00	***
Wohngebiet 13	0,49	0,134	3,67	0,00	***
Wohngebiet 14	0,93	0,136	6,82	0,00	***
Wohngebiet 15	0,93	0,133	7,00	0,00	***
Wohngebiet 16	0,90	0,139	6,47	0,00	***
Wohngebiet 17	1,38	0,253	5,46	0,00	***
Wohngebiet 18	0,89	0,270	3,31	0,00	***
Wohngebiet 19	0,63	0,154	4,11	0,00	***
aufgelockerte Bebauung	0,25	0,035	7,14	0,00	***
barrierearm ausgestattet	0,79	0,061	13,02	0,00	***
gehoben ausgestattetes Bad	0,26	0,060	4,30	0,00	***
zweites WC	0,29	0,073	3,95	0,00	***
hochwertiger Bodenbelag	0,48	0,065	7,38	0,00	***
elektrische Rollläden	0,23	0,093	2,50	0,01	*
Balkon	0,19	0,039	4,78	0,00	***
Terrasse	0,26	0,073	3,51	0,00	***
weitere Terrassen	0,37	0,146	2,54	0,01	*
keine ausreichende Elektroinstallation	-0,50	0,112	-4,41	0,00	***
Videogegensprechanlage	0,33	0,046	7,25	0,00	***
gehoben ausgestattete Heiztechnik	0,29	0,035	8,24	0,00	***
Wärmecontracting	0,20	0,058	3,47	0,00	***
Fernwärme	0,11	0,049	2,30	0,02	*
Energiewert unter 50 kWh/qm (A+,A)	0,43	0,165	2,62	0,01	**
Energiewert ab 50 unter 100 kWh/qm (B,C)	0,21	0,035	5,80	0,00	***
Energiewert ab 130 kWh/qm (E,F,G,H)	-0,18	0,036	-5,14	0,00	***

Irrtum: (p > |t|); Sig.-Niveau: * <= 5%, ** <= 1%, *** <= 0,1%

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. 2298 Wohnungen haben Betriebs- und Heizkosten getrennt ausgewiesen (Tab. 3).

Tabelle 3: Wohnungen mit Vorauszahlungen

Angaben zu Nebenkosten	Wohnungen	%
Betriebskostenangabe	4015	96,7
Betriebskostenangabe ohne Heizkostenangabe	1060	25,5
Heizkostenangabe ohne Betriebskostenangabe	0	0,0
Betriebs- und Heizkostenangabe getrennt	2298	55,3

Die Mietspiegelstichprobe mit insgesamt 4153 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 2298.

Wohnungen mit Betriebskosten pro Quadratmeter über 3.50 € werden als Datenfehler gewertet und aus der Stichprobe aussortiert. Die Mietspiegelstichprobe reduziert sich dementsprechend auf 2292 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 2292 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 2050 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 2021/22 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. Zu einem Aufschlag auf die Basismiete führen folgende Ausstattungsmerkmale eines gehobenen Wohnstandards einer Wohnung (Tab 2):

- Einfamilienhaus
- Wohnung über mehrere Etagen
- gehoben ausgestattetes Bad
- zweites WC
- hochwertiger Bodenbelag
- elektrische Rollläden
- mindestens eine Terrasse
- Videogegegensprechanlage

Die Stichprobe von 2050 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 1612 Wohnungen.

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

- keine ausreichende Elektroinstallation

Die Stichprobe von 1612 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 1583 Wohnungen.

Die untersten und obersten 2,5 Prozent der Wohnungen mit **Extremmieten** werden aus der Analyse ausgeschlossen. Wohnungen mit Quadratmetermieten unter 3,91 € und über 8,77 € werden als Ausreißer gewertet. Die Stichprobe von 1583 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 1550 Wohnungen.

1550 Wohnungen der Mietspiegelstichprobe erfüllen die Anforderungen für eine Auswertung.

Ein Vergleich der Basiskennwerte von Tabelle 1 auf Seite 3 mit Tabelle 4 auf Seite 6 zeigt, dass die mittlere Miete pro Quadratmeter mit **6.19 €** in der Unterstichprobe um **16 Cent** niedriger ist als in der allgemeinen Stichprobe für den qualifizierten Mietspiegel **6.35 €**. Die Wohnungen erfüllen das durch den Gesetzgeber geforderte Ausstattungsmerkmal **kein gehobener Wohnstandard**.

Tabelle 4: Datengrundlage: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabweichung
Miete pro Quadratmeter	3,92 €	8,76 €	6,19 €	85 Cent
Betriebskosten pro Quadratmeter	0,39 €	3,49 €	1,99 €	57 Cent
Nettokaltmiete	145,00 €	950,00 €	379,10 €	98,47 €
Bruttokaltmiete	193,00 €	1110,00 €	500,02 €	119,13 €
Wohnfläche	21,00 m ²	158,00 m ²	65,87 m ²	15,92 m ²
Baujahr	1556	2004	1954	19,7 Jahre

Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter

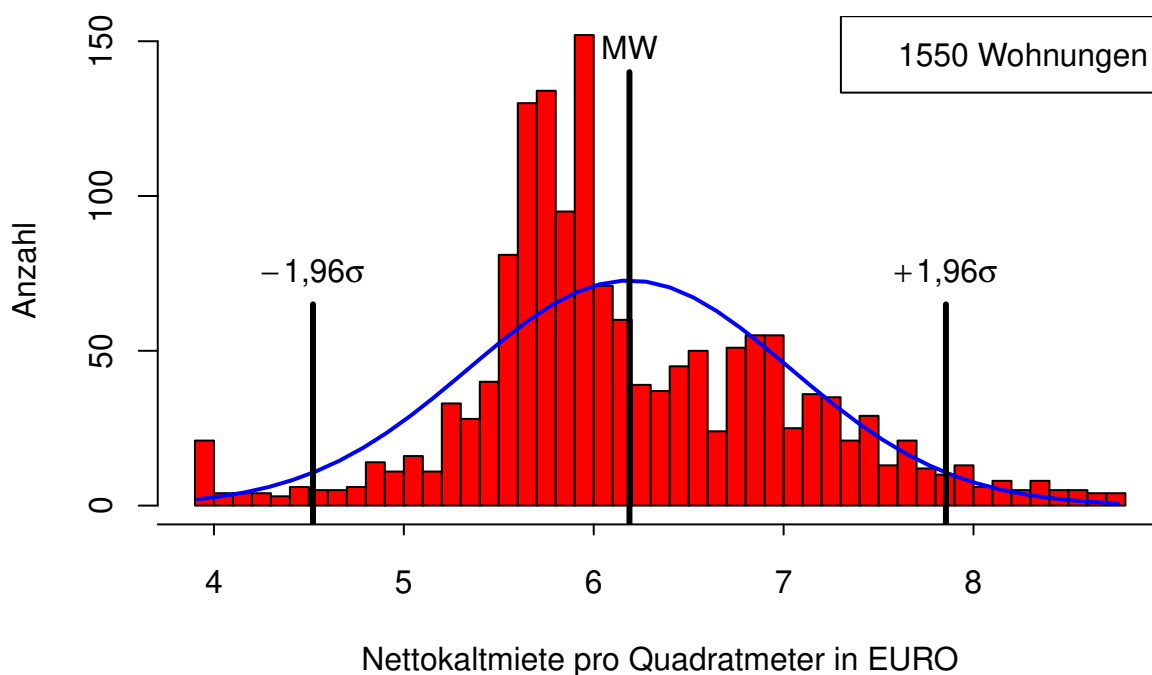


Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter

Ein Test auf Normalverteilung der Verteilung der **Quadratmetermieten** der Analysestichprobe (siehe Abbildung 1, Seite 6) mit dem Shapiro-Wilk-Test¹ ergibt, daß **hochsignifikant keine Normalverteilung** angenommen werden kann.

Ein Test auf Normalverteilung der Verteilung der **kalten Nebenkosten pro Quadratmeter** (Abb. 2, S. 7)² ergibt, daß **hochsignifikant keine Normalverteilung** angenommen werden kann.

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.³" (Arbeitshilfe des MAIS vom 1.9.2013, Seite 18). Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch der Antragssteller. Kommunale Ergänzung: "Im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sind auch die Mindestgrößen zu beachten" (ebd, S. 18).

2.3 Grundauswertung (1550 Wohnungen)

Die Basisdaten (Nettokaltmiete pro m², Betriebskosten pro m²) (Tab. 4) der Auswertestichprobe (1550 Wohnungen) werden in Tabellen nach Wohnungsgrößenklassen aufgeteilt: Nettokaltmiete (Tab. 6 und 7), Betriebskosten (8 und 9). Abbildung 3

¹W=0.97; p=0 — Sam S. Shapiro, Martin Bradbury Wilk: An analysis of variance test for normality (for complete samples), Biometrika, 1965

²W=0.98; p=0

³BSG, 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

Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter

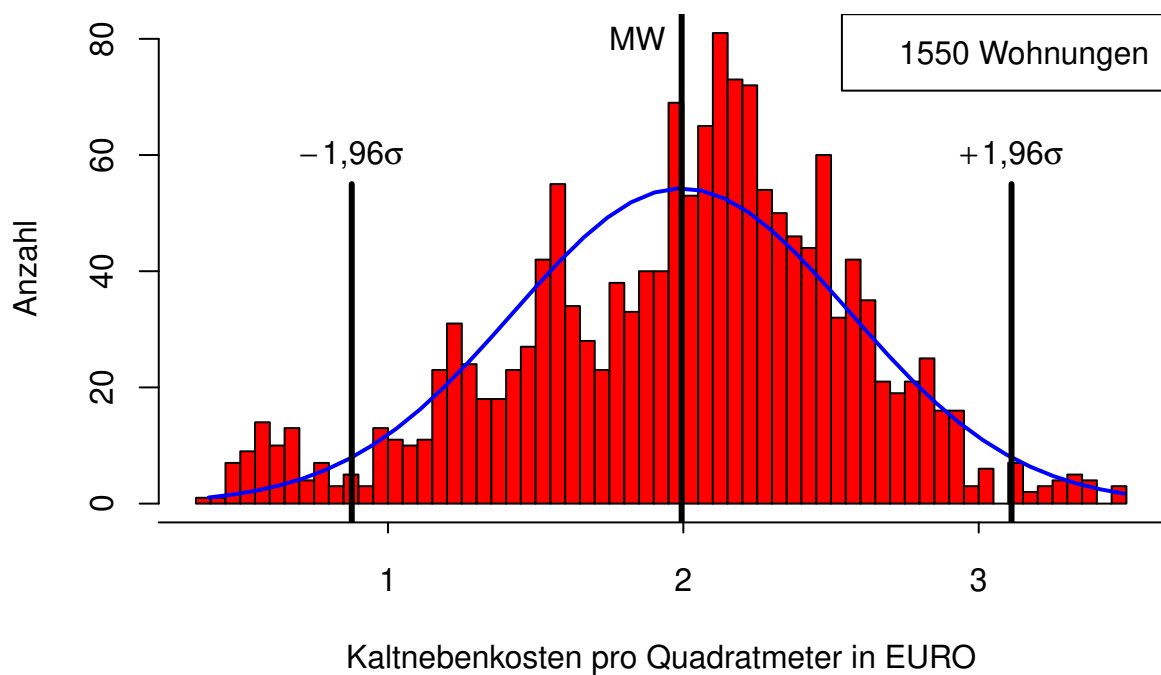


Abbildung 2: Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter

Tabelle 5: WNB: angemessene Wohnflächen

Personen im Haushalt	WNB-Mindestfläche m ²	WNB-Obergrenze m ²
1	35,0 m ²	50 m ²
2	45,5 m ²	65 m ²
3	56,0 m ²	80 m ²
4	66,5 m ²	95 m ²
5	77,0 m ²	110 m ²
6	87,5 m ²	125 m ²
7	98,0 m ²	140 m ²
8	108,5 m ²	155 m ²

stellt die Angebotsprofile der Nettokaltmiete/m² der Wohngrößenklassen dar.

Angebotsprofile (Tab. 10 und 11) zeigen bei welchem Preis von Euro pro Quadratmeter wieviel Prozent der Wohnungen angemietet werden könnten.

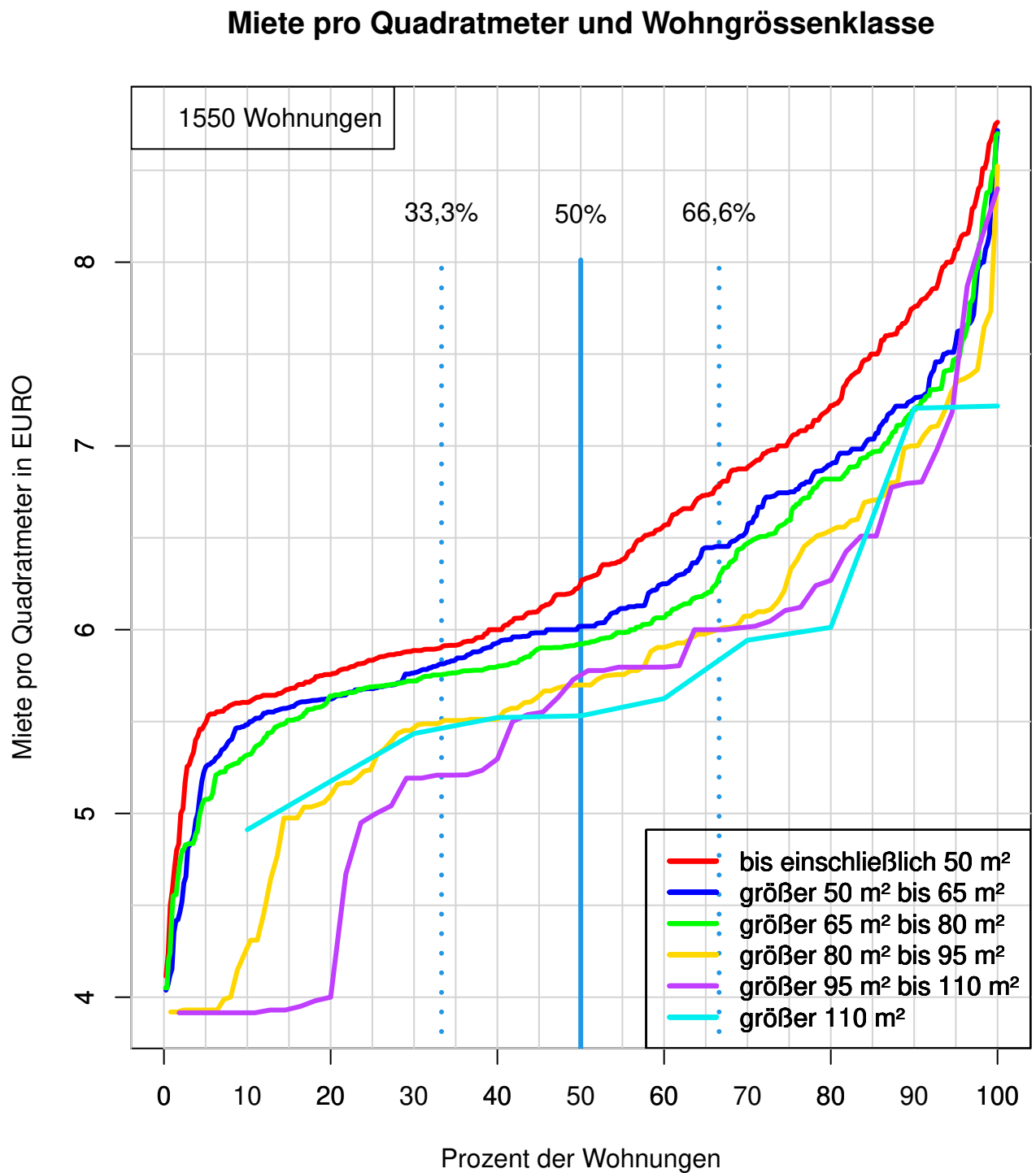


Abbildung 3: Angebotsprofil: Quadratmetermiete und Wohnungsgrößenklassen

Tabelle 6: Mittlere Miete/m² in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m ² oder > 155 m ²	25	5,33	8,21	6,90	6,93	0,78
35,0 m ² bis 50 m ²	160	4,11	8,76	6,17	6,43	0,90
45,5 m ² bis 65 m ²	472	4,04	8,75	6,10	6,30	0,77
56,0 m ² bis 80 m ²	367	4,07	8,72	6,00	6,25	0,83
66,5 m ² bis 95 m ²	285	4,55	8,70	5,90	6,08	0,73
77,0 m ² bis 110 m ²	145	3,92	7,65	5,72	5,70	0,86
87,5 m ² bis 125 m ²	48	4,23	8,52	5,90	6,16	0,90
98,0 m ² bis 140 m ²	38	3,92	8,40	5,58	5,40	1,18
108,5 m ² bis 155 m ²	10	4,91	7,22	5,58	5,97	0,89

Tabelle 7: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Nettokaltmiete in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m ² oder > 155 m ²	25	145,00	950,00	228,00	247,92	150,82
35,0 m ² bis 50 m ²	160	161,00	389,00	260,00	269,54	41,37
45,5 m ² bis 65 m ²	472	214,00	450,00	314,00	320,39	40,39
56,0 m ² bis 80 m ²	367	240,00	530,00	375,00	382,08	52,60
66,5 m ² bis 95 m ²	285	314,00	620,00	419,00	433,04	54,58
77,0 m ² bis 110 m ²	145	320,00	650,00	468,00	466,70	68,08
87,5 m ² bis 125 m ²	48	385,00	790,00	568,00	574,17	81,54
98,0 m ² bis 140 m ²	38	393,00	840,00	572,00	560,42	120,70
108,5 m ² bis 155 m ²	10	555,00	843,00	655,00	689,30	102,28

Tabelle 8: Mittlere Betriebskosten/m² in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Betriebskosten pro Quadratmeter in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m ² oder > 155 m ²	25	1,00	3,39	2,06	2,09	0,55
35,0 m ² bis 50 m ²	160	0,50	3,47	2,22	2,11	0,64
45,5 m ² bis 65 m ²	472	0,39	3,49	2,20	2,14	0,53
56,0 m ² bis 80 m ²	367	0,40	3,33	2,06	2,00	0,52
66,5 m ² bis 95 m ²	285	0,47	3,34	2,04	1,91	0,53
77,0 m ² bis 110 m ²	145	0,47	3,35	1,67	1,71	0,59
87,5 m ² bis 125 m ²	48	1,00	3,26	1,56	1,77	0,57
98,0 m ² bis 140 m ²	38	0,60	2,71	1,54	1,77	0,61
108,5 m ² bis 155 m ²	10	0,77	1,52	1,21	1,19	0,23

Tabelle 9: Betriebskosten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgrösse	Wohnungen	Betriebskosten in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m ² oder > 155 m ²	25	35,00	160,00	65,00	70,32	25,18
35,0 m ² bis 50 m ²	160	20,00	146,00	91,50	88,44	27,18
45,5 m ² bis 65 m ²	472	22,00	192,00	111,50	108,82	26,99
56,0 m ² bis 80 m ²	367	25,00	207,00	126,00	122,13	32,08
66,5 m ² bis 95 m ²	285	35,00	234,00	142,00	135,64	37,47
77,0 m ² bis 110 m ²	145	40,00	271,00	137,00	140,13	49,67
87,5 m ² bis 125 m ²	48	90,00	319,00	150,00	166,17	57,38
98,0 m ² bis 140 m ²	38	60,00	271,00	163,50	184,26	62,02
108,5 m ² bis 155 m ²	10	87,00	175,00	139,00	138,00	27,28

Tabelle 10: Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m ² oder > 155 m ²	6,27	6,51	6,54	6,69	6,78	6,83	6,90	6,93	7,01	7,28	7,58	8,21
35,0 m ² bis 50 m ²	5,76	5,83	5,86	5,89	5,95	6,09	6,17	6,33	6,51	6,64	6,99	8,76
45,5 m ² bis 65 m ²	5,68	5,77	5,85	5,91	5,96	6,02	6,10	6,21	6,35	6,45	6,80	8,75
56,0 m ² bis 80 m ²	5,66	5,70	5,76	5,81	5,88	5,93	6,00	6,07	6,29	6,49	6,88	8,72
66,5 m ² bis 95 m ²	5,58	5,68	5,71	5,75	5,78	5,79	5,90	5,93	5,97	6,08	6,51	8,70
77,0 m ² bis 110 m ²	5,09	5,36	5,49	5,51	5,57	5,63	5,72	5,80	5,91	5,98	6,14	7,65
87,5 m ² bis 125 m ²	5,35	5,54	5,69	5,74	5,80	5,80	5,90	6,10	6,27	6,49	6,80	8,52
98,0 m ² bis 140 m ²	3,94	3,99	4,70	5,00	5,19	5,27	5,58	5,75	5,82	6,00	6,09	8,40
108,5 m ² bis 155 m ²	5,38	5,46	5,50	5,52	5,53	5,54	5,58	5,62	5,75	5,89	6,87	7,22

Tabelle 11: Angebotsprofil: Betriebskosten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m ² oder > 155 m ²	1,68	1,76	1,92	1,98	2,02	2,05	2,06	2,10	2,25	2,29	2,30	3,39
35,0 m ² bis 50 m ²	1,62	1,89	1,93	1,98	2,02	2,07	2,22	2,27	2,31	2,50	2,57	3,47
45,5 m ² bis 65 m ²	1,79	1,85	1,95	2,04	2,11	2,16	2,20	2,25	2,31	2,37	2,48	3,49
56,0 m ² bis 80 m ²	1,57	1,71	1,82	1,90	1,97	2,01	2,06	2,12	2,17	2,22	2,33	3,33
66,5 m ² bis 95 m ²	1,47	1,60	1,68	1,78	1,88	1,99	2,04	2,09	2,12	2,13	2,21	3,34
77,0 m ² bis 110 m ²	1,26	1,30	1,40	1,54	1,56	1,62	1,67	1,74	1,82	2,03	2,15	3,35
87,5 m ² bis 125 m ²	1,28	1,33	1,41	1,46	1,53	1,56	1,56	1,62	1,76	1,99	2,28	3,26
98,0 m ² bis 140 m ²	1,20	1,22	1,27	1,52	1,52	1,53	1,54	1,57	1,85	2,25	2,35	2,71
108,5 m ² bis 155 m ²	1,07	1,11	1,12	1,14	1,17	1,20	1,21	1,22	1,24	1,26	1,34	1,52

2.4 Referenzmiete (40 %)

Da in der Grundgesamtheit keine Normalverteilung der Mieten pro Quadratmeter vorliegt, wird als Obergrenze das **Quantil bei 40 % der Quadratmetermieten** angenommen.

Die abstrakt angemessene Quadratmetermiete ist demnach 5.87 €.

40 % der Wohnungen werden als günstig bis preislich überteuert akzeptiert, während Wohnungen ab einem Quadratmetermietpreis von **5.87 € als deutlich überteuert** abgelehnt werden.

Tabelle 12: Abstrakt angenommene Quadratmetermiete pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m ²	Referenzmiete/m ²
1	50 m ²	5,80 €
2	65 m ²	5,75 €
3	80 m ²	5,55 €
4	95 m ²	5,54 €
5	110 m ²	5,53 €
6	125 m ²	6,01 €
7	140 m ²	6,01 €
8	155 m ²	5,53 €

Tabelle 13: Abstrakt angenommene Betriebskosten/QM pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m ²	Referenzbetriebskosten/m ²
1	50 m ²	1,87 €
2	65 m ²	1,66 €
3	80 m ²	1,53 €
4	95 m ²	1,52 €
5	110 m ²	1,12 €
6	125 m ²	1,01 €
7	140 m ²	1,01 €
8	155 m ²	1,12 €

Die Referenzmiete ist das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl (Tab. 5) und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (Tab. 12). Nach der Produkttheorie berechnet ergibt sich folgende Tabelle der Nettokalt-Referenzmiete. Die Referenzbetriebskosten sind das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl (Tab. 5) und den abstrakt angemessenen Betriebskosten pro Quadratmeter (Tab. 13).

Tabelle 14: Richtwerte Nettokaltmiete (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m ²	Referenzmiete €
1	50 m ²	290,00 €
2	65 m ²	373,75 €
3	80 m ²	444,00 €
4	95 m ²	526,30 €
5	110 m ²	608,30 €
6	125 m ²	751,25 €
7	140 m ²	841,40 €
8	155 m ²	857,15 €

Tabelle 15: Richtwerte Betriebskosten (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m ²	Referenzbetriebskosten €
1	50,00 m ²	93,50 €
2	65,00 m ²	107,90 €
3	80,00 m ²	122,40 €
4	95,00 m ²	144,40 €
5	110,00 m ²	123,20 €
6	125,00 m ²	126,25 €
7	140,00 m ²	141,40 €
8	155,00 m ²	173,60 €

Tabelle 16: Richtwerte Bruttonettokaltmiete (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m ²	Referenzbruttokaltmiete €
1	50 m ²	383,50 €
2	65 m ²	481,65 €
3	80 m ²	566,40 €
4	95 m ²	670,70 €
5	110 m ²	731,50 €
6	125 m ²	877,50 €
7	140 m ²	982,80 €
8	155 m ²	1030,75 €

3 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Tabelle 17: Verfügbarkeit: Bruttokaltmiete (aktuelle Richtwerte)

Personen im Haushalt	WNB-Richtwert		Referenz Bruttokaltmiete	Wohnungen		
	Untergrenze	Obergrenze		vorhanden	angemessen	
1	35,0 m ²	50 m ²	388,48 €	529	271	51,2 %
2	45,5 m ²	65 m ²	486,65 €	1049	657	62,6 %
3	56,0 m ²	80 m ²	575,94 €	1027	684	66,6 %
4	66,5 m ²	95 m ²	661,92 €	745	527	70,7 %
5	77,0 m ²	110 m ²	809,40 €	491	390	79,4 %
6	87,5 m ²	125 m ²	1008,70 €	245	213	86,9 %
7	98,0 m ²	140 m ²	1117,60 €	151	127	84,1 %
8	108,5 m ²	155 m ²	1226,50 €	76	58	76,3 %

Tabelle 17 zeigt auf der Basis der derzeit gültigen Referenzwerte (388,48, 486,65, 575,94, 661,92, 809,4, 1008,7, 1117,6, 1226,5) die prozentuale Verfügbarkeit von Wohnungen für die jeweilige Personenanzahl.

Geht man von den auf der Basis des Quantils bei 0,4 berechneten Referenzbruttokaltmieten aus (Tabelle 16), dann kann berechnet werden, welcher Prozentsatz an Wohnungen mit vorliegenden Angaben zu Nettokaltmiete und Betriebskosten der Stichprobe (2292 Wohnungen) für die jeweilige Personenanzahl preislich angemessen anmietbar ist (Tabelle 18).

Tabelle 18: Verfügbarkeit: Bruttokaltmiete

Personen im Haushalt	WNB-Richtwert		Referenz Bruttokaltmiete	Wohnungen		
	Untergrenze	Obergrenze		vorhanden	angemessen	
1	35,0 m ²	50 m ²	384,00 €	529	255	48,2 %
2	45,5 m ²	65 m ²	482,00 €	1049	640	61,0 %
3	56,0 m ²	80 m ²	566,00 €	1027	639	62,2 %
4	66,5 m ²	95 m ²	671,00 €	745	548	73,6 %
5	77,0 m ²	110 m ²	732,00 €	491	330	67,2 %
6	87,5 m ²	125 m ²	878,00 €	245	179	73,1 %
7	98,0 m ²	140 m ²	983,00 €	151	106	70,2 %
8	108,5 m ²	155 m ²	1031,00 €	76	40	52,6 %

Tabelle 19: Mittlere Miete pro Quadratmeter nach Jahr der Mietfestsetzung

Nettokaltmiete seit	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
2015	191	3,75	11,28	5,78	5,91	1,00
2016	386	3,77	12,50	5,80	5,95	1,05
2017	464	3,43	12,00	6,02	6,01	1,19
2018	578	4,31	12,76	6,27	6,48	1,20
2019	1867	4,00	12,58	6,14	6,44	1,00
2020	576	4,05	11,29	6,39	6,60	1,17

V 022 - Anhang 2

Ausführung schlüssiges Konzept

Ausführung des schlüssigen Konzeptes über die Angemessenheit von Wohnraum in den Rechtskreisen des SGB II, XII und AsylbLG

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu Anhang 2 - Ausführung des schlüssigen Konzeptes vom 03. Juli 2023

Wesentliche Änderungen:

- Änderungen der Orientierungswerte für Mehrpersonenhaushalte ab 5 Personen zum 01.01.2025 aufgrund der Zweiten Verordnung zur Fortschreibung des Wohngeldes nach § 43 des Wohngeldgesetzes vom 21. Oktober 2024

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 den 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. Bislang erfolgten Fortschreibungen zum 01.03.2019 sowie 01.06.2021.

Aufgrund der merklichen Steigerung der Inflationsrate in den vergangenen Monaten und des Umstandes, dass der örtliche Wohnungsmarkt bedingt durch den Überfall der Russischen Föderung auf die Ukraine eine große Anzahl von Geflüchteten Personen aus der Ukraine aufnehmen musste und auch weiterhin muss, wurde bereits vor Ablauf der üblichen Frist von zwei Jahren das schlüssige Konzept geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass zwar noch angemessener Wohnraum vorhanden ist, die Verfügbarkeit im Zeitverlauf jedoch (auch im Vergleich mit den Vorjahren) abnimmt.

Es wurde daher festgestellt, dass eine erneute Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes erfolgen muss.

Die Fortschreibung erfolgt vorliegend anhand der Teuerungsrate des Verbraucherpreisindex.

Der Datenerhebungszeitraum endete im Oktober 2020. Für die Berechnung der Teuerungsrate ist daher der Verbraucherpreisindex des Monats November 2020 (105,0) mit dem Verbraucherpreisindex des Monats März 2022 (115,3) in Bezug zu bringen. Die Teuerungsrate betrug somit 9,8 %. Die bislang gültigen Angemessenheitswerte wurden mit dieser Teuerungsrate fortgeschrieben.

Im Anschluss an die Erstellung der Fortschreibung wurde anhand der in Bochum vorhandenen Angebotsmieten auf Basis eines Datenbankauszuges der Value AG (ehemals Empirica AG) festgestellt, dass bis zur Wohnungsgröße von 4-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.

Der abstrakt angemessene Richtwert der Mietobergrenze errechnet sich weiterhin aus der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten), bezogen auf die angemessene Wohnungsgröße.

Aus den oben geschilderten Ermittlungen ergeben sich folgende Richtwerte:

Personen im Haushalt	Richtwert m²	Bruttokaltmiete EUR mtl.
1	50	431,35
2	65	540,70
3	80	635,35
4	95	752,28

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

Ferner ist bei einer überdurchschnittlich energieeffizienten Wohnung ggf. ein Klimabonus zu berücksichtigen, der bei der Angemessenheitsprüfung einer Unterkunft zu der aus dem schlüssigen Konzept abgeleiteten Angemessenheitsgrenze zu addieren ist. Die entsprechenden Regelungen können dem **Anhang 13** entnommen werden.

Bei Wohnungen ab 5-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 § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherungsaufschlages von 10 % zurückgegriffen werden kann (Bochum ist hierbei der Mietenstufe III zuzuordnen).

Zu diesen Werten ist - unabhängig von der tatsächlichen energetischen Ausgestaltung des Wohnraums und ohne weitere Antrags-/Nachweispflichten - die durch das Wohngeld-Plus-Gesetz zum 01.01.2023 eingeführte Klimakomponente aus § 12 Abs. 7 WoGG zu addieren.

Es ergeben sich somit insgesamt folgende **Orientierungswerte**:

Personen im Haushalt	Wert aus Tabelle zu § 12 WoGG	Inkl. 10 % Sicherungsaufschlag	Zzgl. Klimakomponente	Orientierungswert
5	875,00	962,50	39,20	1.001,70
6	981,00	1.079,10	44,00	1.123,10
7	1.087,00	1.195,70	48,80	1.244,50
8	1.193,00 usw.	1.312,30	53,60	1.365,90

Die Richtwerte und die neuen Orientierungswerte sind ab dem 01.01.2025 bei der Angemessenheitsprüfung für neu anzumietenden Wohnraum zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung von bereits angemietetem Wohnraum ist zu beachten, dass der zum 01.05.2018 eingeführte **Bestandsschutz** weiterhin zu gewähren ist. Mit diesem sollten zur

Vermeidung sozialer Härten neue **Kostensenkungsverfahren, die allein aufgrund der Änderung der Richtwerte einzuleiten wären, vermieden werden.**

Betroffen von diesem Bestandsschutz sind weiterhin 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). Aufgrund der Tatsache, dass die ab dem 01.06.2021 anzuwendenden Angemessenheitswerte oberhalb der Bruttokaltmiete liegen, die vor dem 01.05.2018 anzuwenden waren, entfällt jedoch die Prüfung der vorherigen „Stufe 2“.

Diese **Bestandsschutz-Werte** betragen somit:

Personen im Haus- halt	Stufe 1 (Nettokaltmiete in EUR mtl.)
1	268,50
2	341,25
3	420,00
4	498,75
5	577,50
6	656,25
7	735,00

Im Laufe der Zeit können 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 (dann rückwirkend), zu berücksichtigen.

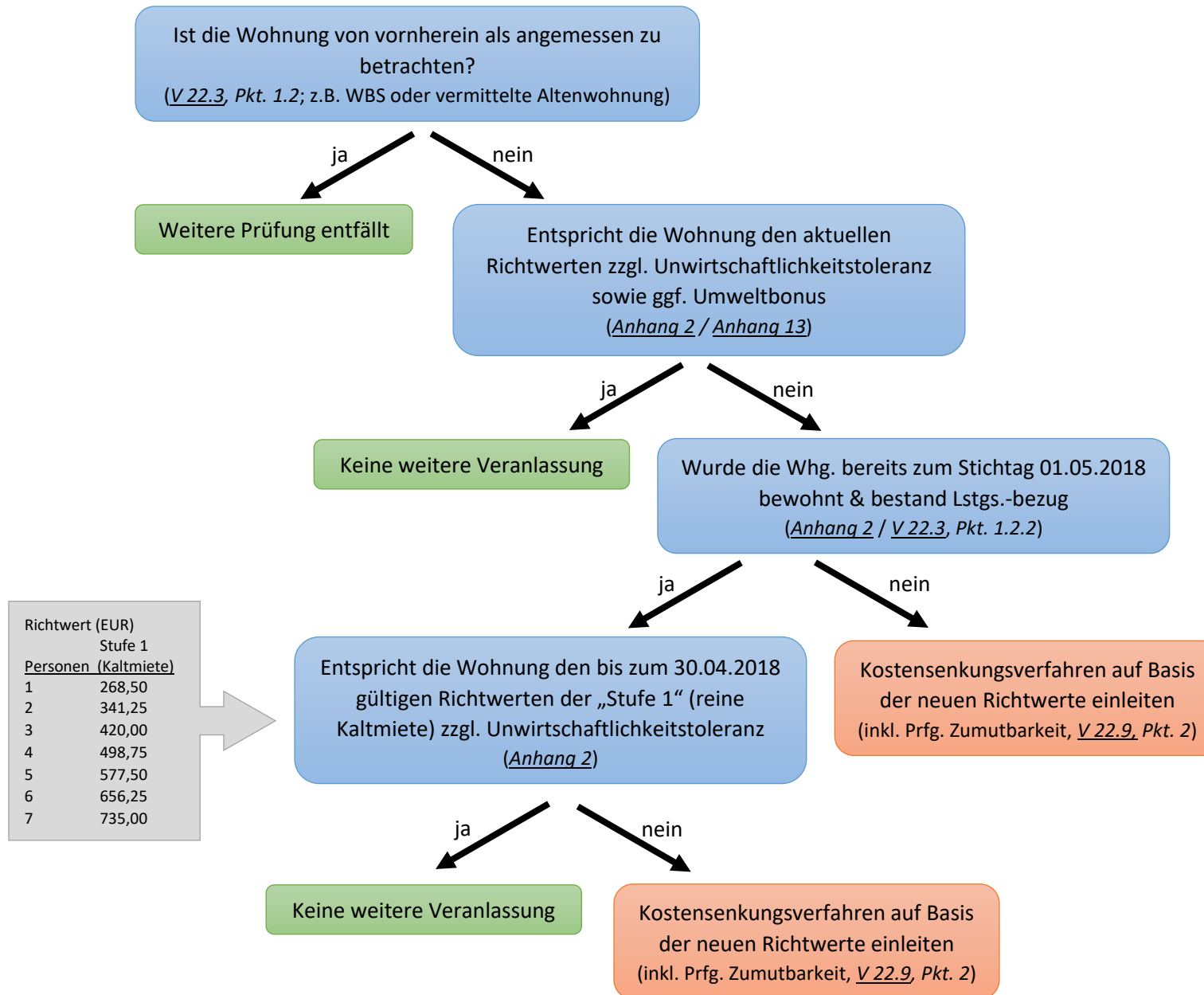
Hinweis:

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 ab sofort davon ausgegangen werden, dass Unwirtschaftlichkeit vorliegt, wenn die tatsächliche Bruttokaltmiete nicht mehr als 15 % bzw. 70,00 EUR oberhalb des Richtwertes liegt.

Die Bezugsverfügung wird zum 01.01.2025 aufgehoben.

Gez.
Stark

Ablaufdiagramm Besitzstandsschutz



V 022 – Anhang 3

Einmalige Leistungen für die Wohnungsrenovierung

Einmalige Leistungen für die Wohnungsrenovierung

Bezug: Vfg. 50 122 (1040) zu Anhang 3 - Renovierungskosten von November 2013

Wesentliche Änderungen:

- Erhöhung der Beihilfe für einmalige Leistungen für in Eigenleistung erbrachte notwendige Renovierungen
- Erhöhung der Bewirtungspauschalen
- Wegfall der Preisliste bei Ausführung durch ein Fachunternehmen in Bezug auf die Prüfung der Angemessenheit der veranschlagten Preise

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

Zu den im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmenden Kosten gehören auch einmalige Leistungen für notwendige Renovierungen einer Wohnung, soweit die wirtschaftlichen und die in der Verfügung zu V 22.5 - "Instandhaltung, Reparatur und Renovierung" 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 Türschlössern, 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	60,-- EUR
je Küche oder Flur	41,-- EUR
je Bad oder WC	24,-- 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	80,-- EUR
je Küche oder Flur	56,-- EUR
je Bad oder WC	39,-- EUR

- für Bodenbeläge (PVC-Belag oder Teppichboden)

je qm	5,-- EUR
-------	-----------------

Diese Materialpauschalen beinhalten die Kosten zur Anschaffung von Tapeten oder Rohfaser, 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 **32,-- 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 **65,-- EUR**
- je Küche, Flur, Bad oder WC **32,-- 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 notwendigen Renovierungsarbeiten ergeben sich aus dem preiswertesten Angebot. 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. Tapezierarbeiten – 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. Tapezierungen (einschl. Grundierung mit flüssiger Makulatur)		
2.1 einfache Tapete kleben je m ²	–	1,86 EUR
2.2 Rauhfaser Tapete kleben je m ² (einschl. Lieferung der vorgrundierten Rauhfaser)	–	2,27 EUR
3. Innennanstrich auf Holz		
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. Anstriche auf Heizkörpern (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. Leimfarbenanstriche einschl. Vorarbeiten (2 Anstriche)		
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.~~

~~Diese Verfügung tritt mit Wirkung zum 01.06.2022 in Kraft~~

Gez.
Korte

V 022 – Anhang 4

„Leistungen zur Beschaffung von Kohlen und Heizöl“

Anhang 4 – Leistungen zur Beschaffung von Kohlen und Heizöl für die Heizperiode 2024/2025

Bezug: Vfg. 50 122 (3535) zu V 022 - Verfügung vom 15.09.2023

Wesentliche Änderungen:

- Festlegung der aktualisierten Werte zur Höhe der Leistungen zur Beschaffung von Kohlen oder Heizöl für die Heizperiode 2024/2025

Nach § 22 Abs. 1 SGB II sind Leistungen für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

Dazu gehört bei Wohnungen und Unterkünften, die mit **Kohle- oder Öl-Einzelöfen** beheizt werden, auch die Erbringung von **Leistungen zur Beschaffung von Heizmaterial** (sprich: Kohlen bzw. Heizöl).

Personen, deren Räume mit einem Einzelofen, der mit **einem anderen Energieträger** befeuert wird (z. B. Gas oder Strom), oder mittels einer **Zentralheizung** beheizt werden, fallen nicht unter diese Anweisung. In diesen Fällen sind die speziellen Regelungen des Buches Unterkunft SGB II (insb. die Anhänge 5 und 8) zu beachten.

1. Höhe der Leistung

- 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 weiterhin 35,00 EUR** einschl. Mehrwertsteuer, **CO2-Abgaben** 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 je qm Wohnfläche. Auf der Grundlage der durchgeführten Preisermittlungen ergibt sich ein **Quadratmeterpreis von 29,00 EUR** einschl. Mehrwertsteuer, **CO2-Abgaben** und Lieferkosten.

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

Der sich aus den o. g. Faktoren ergebende Bedarf stellt den Gesamtbedarf der Heizperiode (Oktober des Jahres bis April des Folgejahres) dar und ist anhand folgender Formel zu ermitteln:

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

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 erbringen.

2. Leistung in nicht laufenden Fällen („Einmalbedarf“)

Bei Anträgen auf Erbringung 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 § 24 Abs. 3 Sätze 3 und 4 SGB II** zu entscheiden. Dabei ist im Regelfall (Ermessen!) das übersteigende Einkommen für die Zeit des Bewilligungszeitraums (max. 7 Monate Heizperiode) dem ermittelten Heizkostenbedarf (siehe oben) bei der Berechnung des Leistungsanspruches gegenüberzustellen.

3. Leistungen für die Zeit nach Ablauf des aktuellen Bewilligungszeitraums

Endet in laufenden Fällen der Bewilligungszeitraum vor Ende der Heizperiode (also vor dem **30.04.2025**) ist eine **Prognose darüber** anzustellen, **inwieweit** auch nach **Ablauf des aktuellen Bewilligungszeitraums** von einer (**weiterhin** vorliegenden) **Hilfebedürftigkeit** der leistungsberechtigten Bedarfsgemeinschaft ausgegangen werden kann.

In Fällen, in denen dies mit hinreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden kann, ist der ermittelte **Bedarf für die gesamte Heizperiode** (und damit über den ursprünglichen Bewilligungszeitraum hinaus) zu berücksichtigen.

Kann hingegen diese hinreichende Wahrscheinlichkeit **nicht festgestellt** werden (weil z. B. bereits zu dem Zeitpunkt, an dem der Leistungsberechtigte die Erbringung der Leistung zur Anschaffung des Heizmaterials beantragt, feststeht, dass eine Hilfeunabhängigkeit zum **01.02.2025** eintritt), ist der Bedarf an Kohle bzw. Heizöl auch nur unter Zuhilfenahme der Monatsbeträge bis zum Ende des Bewilligungszeitraums bzw. bis zum Eintritt der Hilfeunabhängigkeit anzusetzen. Tritt diese Hilfeunabhängigkeit dann wider Erwarten nicht ein, ist über einen durch den Leistungsberechtigten erneut geltend gemachten Bedarf (bis zum Ende der Heizperiode) neu zu entscheiden.

4. Regelung für Bewohner kohlebeheizter städtischer Unterkünfte

Für Empfänger von Leistungen, die kohlebeheizte städtische Unterkünfte bewohnen, erfolgt die Leistungserbringung nur mittels **Gutschein und Ausgabe dieses Gutscheins an den Verwalter der Unterkunft**, da durch dessen zentrale Sammelbestellung günstigere Preise ausgehandelt werden können (in diesen Fällen ist selbstverständlich darauf zu achten, dass eine zusätzliche Auszahlung per ADV vermieden wird).

In allen anderen Fällen gilt ebenfalls, dass die zweckentsprechende Verwendung der Leistung zur Beschaffung von Kohlen sicherzustellen ist. Liegen Hinweise dafür vor, dass eine **zweckentsprechende Verwendung** gefährdet ist, ist in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 24 Abs. 2 SGB II) über eine Leistungserbringung per Gutschein zu entscheiden.

5. Bedarfsermittlung bei „Deputatkohleempfängern“

Wegen der Stilllegung des deutschen Steinkohlenbergbaus Ende des Jahres 2018 verständigten sich die Tarifpartner, der Gesamtverband Steinkohle e.V. und die IG BCE auf eine tarifliche Regelung zur Beendigung der Hausbrandleistungen (Kohledeputat). Danach wurde dieses Recht durch den Anspruch auf Zahlung einer Energiebeihilfe ersetzt. Die Gewährung einer Energiebeihilfe kommt ab dem 01.01.2022 aufgrund einer tariflichen Regelung nur noch für inaktive Mitglieder der RAG Deutsche Steinkohle AG in Betracht (z.B. Personen im Vorruhestand, Personen, die die Altersrente beziehen u.a.).

Ob ein Anspruch auf eine Energiebeihilfe, die von der berechtigten Person bei der RAG Deutsche Steinkohle AG beantragt werden kann, besteht, ist einzelfallabhängig und von zahlreichen Faktoren abhängig (Dauer der Betriebszugehörigkeit, Alter beim Ausscheiden aus dem Betrieb, u.a.). Zur Klärung, ob eine Person im Einzelfall einen Anspruch auf die Energiebeihilfe hat, kann bei der RAG Deutsche Steinkohle AG (Tel. 0201/3787074) erfragt werden.

6. Zahlbarmachung einer ermittelten Leistung

Erfolgt die Auszahlung der Leistung **per Gutschein**, ist bei der späteren Begleichung der Rechnung darauf zu achten, dass die **Ausgabe-Finanzposition 7-681 01-04-0001** verwendet wird. Nur so ist gewährleistet, dass, da es sich um eine Leistung nach § 22 SGB II handelt, der kommunale Träger „belastet“ wird.

Die zentrale Abrechnung erfolgt wie in den Vorjahren durch das Team 088 Rechnungsstelle; insofern sind eingehende Rechnungen aufgrund eingelöster Gutscheine an das Team weiterzuleiten.

Bei allen anderen Zahlungsformen (per ADV) ist ebenfalls sicherzustellen, dass die Zahlung zu Lasten des kommunalen Trägers Stadt Bochum erfolgt.

Um entsprechende Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

Gez.
Stark

V 022 - Anhang 5

Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

Festlegung einer "Nichtprüfungsgrenze" bei der Angemessenheitsprüfung von Heizkosten

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu Anhang 5 - Nichtprüfungsgrenze Heizkosten vom 30. Januar 2024

Wesentliche Änderungen:

- Berücksichtigung der neuen Angemessenheitswerte auf Grund des neuen Heizspiegels 2024

Eine beim Amt für Soziales eingehende Heizkostenabrechnung ist auf Richtigkeit zu prüfen. Werden offenkundige Fehler festgestellt, sind die betroffenen Leistungsberechtigten zu informieren und mit der Bitte um Korrektur an den Versorger zu verweisen.

Bedarfe für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Im Jahre 2016 wurde eine Nichtprüfungsgrenze auf Basis des „Bundesweiten Heizspiegels“ (BHS) in Form seiner jeweils aktuellen Fassung eingeführt, welche das bis zu diesem Zeitpunkt geltende „Heizkostenmoratorium“ ablöste.

Der BHS differenziert neben den Energieträgern 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“ gibt den Höchstwert des einzelnen Energieträgers wieder; dieser ist für die Prüfung als Grundlage für die Nichtprüfungsgrenze anzuwenden.

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.

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

Die aktualisierte Fassung des Heizspiegels für Deutschland ist Ende 2024 erschienen. Hierdurch ändern sich die Nichtprüfungsgrenzen für die verschiedenen Energieträger.

Die neuen Nichtprüfungsgrenzen aus dem Bundesheizspiegel **2024** entnehmen Sie bitte der beigefügten Tabelle.

Die veränderten Werte sind dann anzuwenden, wenn der letzte Tag des Abrechnungszeitraumes in den Zeitrahmen ab Bekanntgabe dieser Verfügung, also ab dem dem **30.01.2025**, fällt. Die in der Bezugsverfügung bekannt gegebenen Höchstwerte werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben und durch die aktuellen Beträge ersetzt.

Somit ergibt sich die aktuelle, auf Basis des Bundesheizspiegels zu berechnende Nichtprüfungsgrenze wie folgt:

Ohne weitere Prüfung angemessene Höchstwerte in EUR/ m² /Jahr

Zeitraum	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärmepumpe	Holzpellets	weitere Energieträger
2015 – gültig ab 02.07.2016	19,70	18,90	22,30	---	---	22,30
2016 - gültig ab 10.11.2016	19,20	16,30	19,20	---	---	19,20
2017 – gültig ab 15.11.2017	14,40	18,80	22,50	---	---	22,50
2018 – gültig ab 18.10.2018	16,20	17,90	22,00	---	---	22,00
2019 – gültig ab 15.11.2019	18,21	16,41	21,31	21,11	---	21,31
2020 – gültig ab 30.04.2021	18,11	17,01	22,61	22,51	13,71	22,61
2021 – gültig ab 13.10.2021	12,91	16,41	21,41	22,41	12,91	22,41
2022 -gültig ab 12.10.2022	20,21	20,11	24,71	25,91	13,31	25,91
2023 -gültig ab 31.10.2023	31,61	35,81	23,11	39,61	24,01	39,61
2024 -gültig ab 30.01.2025	26,11	31,91	24,51	29,91	19,61	31,91

Diese Werte sind bei Vorlage der Heizkostenabrechnung mit der **abstrakt angemessenen** Wohnfläche (siehe Pkt. 1.1. zu V 22.3) der betroffenen Unterkunft zu multiplizieren. Ausgenommen sind nicht beheizbare Anteile der Unterkunft.

In Fällen, in denen diese nicht einzeln feststellbar sind (z. B. die Abrechnung differenziert nicht), ist der die tatsächlichen Heizungs- und Warmwasserkosten umfassende Gesamtbeitrag 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 Heizkosten gegenübergestellt werden.

Weiterer (möglicher) Prüfungsschritt ab dem Heizspiegel 2022 (bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze)

Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise ist bei Heizkostenabrechnungen, bei denen ein Heizspiegel ab dem Jahr 2022 Anwendung findet, **bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze** eine weitere Prüfung anhand des tatsächlichen Verbrauchs in Kilowattstunden je m² und Jahr vorzunehmen.

Dies bedeutet, dass eine Prüfung nach den verbrauchten Kilowattstunden nur dann erforderlich ist, wenn die Nichtprüfungsgrenze in Hinblick auf die Kosten überschritten wird.

Die verbrauchten Kilowattstunden sind der zugrunde liegenden Endabrechnung zu entnehmen.

Ohne weitere Prüfung angemessene Höchstwerte in kWh/ m² /Jahr

Zeitraum	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärmepumpe	Holzpellets	weitere Energieträger
2022 -gültig ab 12.10.2022	257	263	249	97	239	263
2023 -gültig ab 31.10.2023	229	229	203	91	208	229
2024 -gültig ab 30.01.2025	231	231	198	102	220	231

Sofern keine Angaben über den Verbrauch in Kilowattstunden auf der Abrechnung vorhanden sind und die hilfebedürftige Person diese Angabe außerdem nicht durch Nachfrage beim Energieversorger oder den Vermieter*innen beibringen kann, ist keine weitere Prüfung vorzunehmen und es ist von einer Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze auszugehen.

Prüfungsergebnis

Wird 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. In allen Fällen, in denen die HK oberhalb der Werte des BHS festgestellt werden, sind die betroffenen Leistungsberechtigten 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).

Leistungsberechtigte mit unangemessen hohen Heizkosten 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 Leistungsberechtigten 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 Bedarfe der Unterkunft zu übernehmen.

Den Leistungsberechtigten 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 Heizkostenverbrauch errechnet, könnte dies laut der Hinweise des BSG auf einen insgesamt nicht angemessenen Wohnraum hinweisen. Sollte auch unter Berücksichtigung aller für die Leistungsberechtigten 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. 15 % / mind. 70 Euro. Bei diesem Verfahren ergibt sich die mögliche Unangemessenheit nicht aus dem Produkt abstrakt angemessene 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).

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft, die Bezugsverfügung vom **30.01.2024** wird entsprechend aufgehoben.

Gez.
Stark

V 21 **Kosten der Unterkunft "Warmwasserversorgung"**

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Regelung zu Mischfällen aus zentraler und dezentraler Warmwasserversorgung (Bezug: Verfügung 50 122 (27 56) vom 27.06.2011)

Sachbearbeitende Dienststellen der Grundsicherung für Arbeitsuchende des Jobcenters Bochum

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

Wesentliches Merkmal der Reform war die Herauslösung des Warmwasserbedarfes aus den Regelbedarfen. Im Falle von "zentraler" Warmwassererzeugung handelt es sich seitdem um Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II. Die Kosten für eine "dezentrale" Warmwassererzeugung sind dagegen als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu berücksichtigen. Zur Unterscheidung von "zentral" und "dezentral" sind folgende Merkmale heranzuziehen:

1. **Zentrale Warmwassererzeugung (KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II):**

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

- 1.1 Die entsprechenden Leistungen sind im Zahlverfahren **zusammen mit den Heizungskosten** zu verschlüsseln.
- 1.1 Ist ein **Anteil für Kochfeuerung** enthalten, so gehört dieser weder zu den Heizungs- noch zu den Warmwasserkosten; er ist mit 1/6 der in den Regelbedarfen aller Personen der Bedarfsgemeinschaft enthaltenen Energieanteile **abzusetzen**.
- 1.3 Sollten Warmwasserdurchflussmessgeräte vorhanden sein, so sind trotzdem alle abgerechneten Kosten zu berücksichtigen. Die Durchflussmessgeräte ermöglichen keine exakte Feststellung der Warmwasserkosten i. S. d. BSG-Rechtsprechung.
- 1.4 Eine **Abrechnung über die Vorauszahlungen** erfolgt i. d. R. zwischen Energielieferant und Vermieter, welcher die Kosten im Rahmen der Heizkostenverordnung dann auf die Mietparteien verteilt. Im Falle der Etagenheizungen / Wohnungsheizungen erfolgt die Abrechnung direkt mit dem Energielieferanten.
Unter Bezug auf die Verfügung 50 111 1 (10 40) vom 06.03.2008 ("Heizkostenmoratorium") sind die Warmwasserkosten entsprechend unbegrenzt anzuerkennen und im Rahmen der Heizkosten zu übernehmen.

2. **Dezentrale Warmwassererzeugung** (Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II):

Eine dezentrale Warmwassererzeugung liegt vor, wenn das Wasser durch Geräte erwärmt wird, **die nur der Warmwassererzeugung dienen**. Das kann an *einer* Zapfstelle oder an mehreren in der Wohneinheit erfolgen. Hierzu gehören z. B. Durchlauferhitzer, Boiler, Untertischgeräte etc.

Bei derartiger Warmwassererzeugung erfolgt die Kostenübernahme als Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II. Da es sich nicht um kommunale Leistungen handelt, wird ggf. Näheres durch die BA zu regeln sein.

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

Seit Erstellung der Bezugsverfügung hat sich in der praktischen Umsetzung die zusätzliche Version der Mischfälle ergeben. Unter Berücksichtigung der Definitionen zu 1. und 2. handelt es sich hierbei um einzelne Zapfstellen mit Warmwassererzeugung durch eigene Geräte (also: *dezentral*), während der Rest der Warmwassererzeugung der Wohneinheit über die Heizungsanlage (also: *zentral*) erfolgt.

Da der Energieverbrauch solcher dezentraler Zapfstellen nicht über die restliche zentrale Warmwassererzeugung erfasst wird, handelt es sich um einen zusätzlichen Bedarf. Dieser wird als anteiliger Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu berücksichtigen sein.

Da es sich dabei nicht um kommunale Leistungen handelt, wird Näheres durch die BA zu regeln sein. Anhand statistischer Erhebungen lässt sich für den häufig auftretenden Fall der Warmwasserversorgung "Küche *dezentral* und Badezimmer *zentral*" die Empfehlung aussprechen, dafür 1/6 des Mehrbedarfs gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

Unabhängig von der tatsächlichen Verteilung sind in allen Mischfällen die zentralen (Heizungs- und) Warmwasserkosten in voller Höhe zu berücksichtigen.

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

T 035**Betriebsstrom für eine Heizungsanlage****T 35 – Anhang 7 des Buches der Unterkunft SGB XII – „Betriebsstrom für eine Heizungsanlage“**

Bezug: Vfg. 50 122 (2756) zu T 035 – Verfügung vom 12.Dezember 2012

Wesentliche Änderung bzw. Klarstellung zur letzten Verfügungslage:

- **Prozentualer Aufschlag zu den monatlich geforderten Heizkostenabschlägen**

Laut Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) sind die Kosten für den Betriebsstrom einer Heizungsanlage untrennbar mit den Gesamtkosten für den Betrieb der Heizungsanlage verbunden.

Zur Feststellung der Höhe haben sich mehrere Landessozialgerichte (LSG), darunter auch das LSG NRW, dem 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 Kosten der Unterkunft (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, d.h. Kosten für Betriebsstrom sind i. H. v. 5 % auf die aktuell zu zahlenden monatlichen Abschläge aufzuschlagen. Die leistungsberechtigte Person (LB) ist entsprechend zu informieren.

Im Rahmen der Vorlage der Jahresendabrechnung ist dann zu prüfen, ob die Hilfefzahlung 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 o.a. Bezugsverfügung wird mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

Gez. Stark

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 Grundsicherung für Arbeitsuchende des Jobcenters Bochum

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

1. Anforderung von Unterlagen

Sofern im Rahmen der Antragstellung Heizungskosten geltend gemacht werden, sind von der Antrag stellenden Person immer die **letzte Heizungskostenabrechnung** und ein Nachweis über die **aktuelle Höhe der monatlichen Abschläge** anzufordern (dabei kann es sich um *ein* Dokument handeln).

Vertragspartner des Kunden kann dabei ein Energieversorger (z. B. Stadtwerke Bochum) oder der Vermieter (dies ist in der Regel bei Zentralheizungen der Fall) sein.

Festzustellen ist sodann, welche Bestandteile eines Abschlags tatsächlich Kosten i. S. d. § 22 SGB II sind:

Kosten für **Haushaltsstrom** gehören nicht zu den Unterkunfts- und Heizungskosten.

Kosten für **Betriebsstrom** sind i. H. v. 5 % auf die Gesamtkosten des Brennstoffverbrauchs sowie auf die monatlichen Abschläge aufzuschlagen, sofern die Kosten nicht enthalten sind (klassischerweise Einzelheizung / Gas-Etagen-Heizung). Die Anpassung bei bereits laufenden Fällen bietet sich bei Weiterbewilligungen an, bei Neuanträgen sind direkt die Abschläge anzupassen und der Kunde darüber zu informieren. Ggf. kann die Korrekturberechnung bei Vorlage der Jahresendabrechnung erfolgen.

Kosten für **Kochfeuerung** gehören ebenfalls nichts zu den Unterkunfts- und Heizungskosten. Wird mit dem bezogenen Heizenergieträger auch die Kochfeuerung betrieben (im Regelfall: Gas), ist der Gasabschlag um diesen Anteil zu bereinigen. Fehlt eine konkrete Erfassung und Bezifferung dieses Verbrauches, sind **1/6 der Energiekostenanteile** der jeweiligen Regelbedarfe abzusetzen. Da seit 2011 die Energiekostenanteile durch die BA nicht mehr gesondert beziffert werden, sind ab dem 01.01.2014 die vom Amt für Soziales für den Rechtskreis SGB XII festgesetzten Beträge zu berücksichtigen (s. gesonderte Aufstellung in der Jobcenter-Ablage zu § 22 SGB II - Heizkosten).

Hinweis: Es sind in diesen Fällen zunächst die Anteile für die Kochfeuerung (1/6 der Energiekostenanteile) vom monatlichen Abschlag abzusetzen und dann erst von diesem Ergebnis die 5% für den Betriebsstrom zu errechnen und aufzuschlagen!

2. Berücksichtigung von Abschlägen bei der Leistungserbringung

Anspruch auf die Berücksichtigung von Heizungskosten im Rahmen des SGB II besteht in jedem Monat, für den eine entsprechende Forderung gegen den Kunden besteht – sei es eine

regelmäßige monatliche Abschlagsforderung oder eine Restforderung aus einer Jahresabrechnung. Deshalb 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 Monatsabschläge (nachfolgend: MAS) gefordert werden und *zeitlich losgelöst* davon 1 Jahresverbrauchsabrechnung (nachfolgend: JAR) mit Restforderung;
- **12**, wenn 12 MAS gefordert werden und *zeitlich losgelöst* davon 1 JAR mit Guthaben;
- **12**, wenn 12 Monatspauschalen ohne Abrechnungserfordernis gefordert werden;
- **12**, wenn ursprünglich 12 MAS (in gleich bleibender Höhe) gefordert werden und 1 JAR, die mit dem dann fälligen 12. MAS *saldiert* wird, wenn der fällige Abschlag größer ist als das ermittelte Guthaben;
- **ausnahmsweise nur 11**, wenn 12 MAS gefordert werden und 1 JAR, die mit dem dann fälligen MAS *saldiert* wird, wenn das Guthaben gleich hoch oder höher ist als jener MAS und noch ein Restguthaben zur Auszahlung kommt;

dagegen bei den Stadtwerken Bochum als Vertragspartner oft nur **11** (bzw. 12) Anspruchszeitpunkte:

- **11** (weil es bei den Stadtwerken Bochum keinen 12. MAS gibt), wenn bei der JAR ein Guthaben festgestellt wird;
- **12 nur dann** (s. o.), wenn im 12. Monat eine Restforderung festgestellt wird.

Ist dem Jobcenter der **Monat des letzten Abschlages** bekannt (wie bei den Stadtwerken Bochum, die auf jeder Neueinstufung bei Bezug einer Wohnung und auf jeder JAR die Fälligkeiten der monatlichen Abschläge abschließend bezeichnet), ist die Berücksichtigung von Heizungskostenabschlägen auf den Monat der letzten Fälligkeit zu begrenzen. **Denn jede Zahlung darüber hinaus erfolgt ohne Rechtsgrund und auch ohne streitig durchsetzbare Rückforderungsmöglichkeit!**

Nur wenn der Vertragspartner des Kunden den Monat seiner letzten Abschlagsforderung vor Erstellung der JAR nicht ausdrücklich benennt, sind Heizungskostenabschläge unbefristet als regelmäßiger monatlicher Bedarf vorzugeben. (Es sei denn, die MAS sind außergewöhnlich hoch oder die Abrechnung wird erst sehr spät nach Ablauf der Abrechnungsperiode erstellt. Dann ist im Einzelfall über eine zeitliche oder betragliche Begrenzung zu entscheiden.)

3. Umgang mit Jahresverbrauchsabrechnungen

Gegen Ablauf der Abrechnungsperiode ist der Kunde aufzufordern, die erstellte JAR unverzüglich vorzulegen.

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 Heizungskosten sind leistungsrelevant. Deshalb müssen die Energiekosten nach Kostenarten getrennt und nur die leistungsrelevante Kostenart ihrem MAS-Anteil 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.

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 den neuen MAS.**

Zum Umgang einer Jahresverbrauchsabrechnung einer Nachtspeicherheizung (Energieträger „Strom“ sowohl für die Haushaltsenergie als auch für die Heizung): siehe unten.

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.

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

Beispiel:

Abrechnungszeitraum: 11.06.10-10.06.11; geforderte MAS: 11, fällig 01.07.10-01.05.11.

Ein für Juni 10 bewilligter MAS gehört nicht dazu. (Sondern in die vorhergehende JAR.) Ein für Juni 11 bewilligter MAS auch nicht! (Wird dann aber im Juni 11 ein neuer MAS erhoben oder eine Nachzahlung aus der JAR gefordert, kann die Zahlung dafür gelten.)

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

3.1 Nachforderungen

Ergibt sich bei der Gegenüberstellung eine Nachforderung an den Kunden (weil die Abschläge geringer waren als die Ist-Kosten), ist diese Nachforderung zu übernehmen.

Ausnahme: Resultiert die Nachforderung ganz oder teilweise daraus, dass der Kunde Abschläge nicht gezahlt hat, ist sie insoweit nicht übernahmefähig (denn insoweit handelt es sich um Schuldverpflichtungen, die nur in eng umgrenzten Ausnahmefällen übernommen werden können; siehe Punkt 5.).

Eine Nachzahlung erfolgt unabhängig vom Abrechnungsergebnis. So kann es vorkommen, dass die mögliche Nachzahlung nach Gegenüberstellung der MAS mit dem Ergebnis der Abrechnung höher ausfällt als die tatsächliche Forderung des Energielieferanten (zum Beispiel, wenn der Kunde während des Leistungsbezuges höhere Abschläge geleistet **oder wenn die Forderung durch die Gegenrechnung eines zeitgleich ermittelten Guthabens bei einer anderen Energieart durch den Energieversorger reduziert wird**).

Beispiel:

Verbrauchskosten Gas-Etagenheizung 01.10.12-30.09.13:	1.200,00 EUR
zzgl. 5% für Betriebsstrom:	60,00 EUR
zu berücksichtigen:	1.260,00 EUR

Laut Einstufung waren 11 Abschläge in Höhe von 100,00 EUR zu zahlen. Eine Erhöhung aufgrund des Betriebsstromes erfolgte nicht:

11 x 100,00 EUR = 1.100,00 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.

Fallvariante:

Der Kunde hat statt der 100,00 EUR monatlich 10,00 EUR zusätzlich überwiesen. Von den Stadtwerken ergibt sich daher ein Guthaben von 10,00 EUR (1.200,00 EUR Verbrauch abzgl. 1.210,00 EUR Vorauszahlung). Unabhängig von dem Ergebnis der Stadtwerke ist die ermittelte Nachzahlung von 160,00 EUR zu berücksichtigen.

3.2 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 mindert dieses Guthaben die nach dem Monat der Gutschrift/Rückzahlung entstehenden Aufwendungen (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

Bei einer **Nachtspeicherheizung** 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.

Ermittlung des zu berücksichtigenden Abschlags:

⇒ Es liegt eine Vorjahresabrechnung vor, die ein möglichst komplettes Jahr umfasst:

Die ausgewiesenen Verbrauchskosten für den Nachtstrom (Kennzeichnung „NT“) sind in das Verhältnis zu den Gesamtkosten zu setzen. Dieses Verhältnis ist auch auf den zu entrichtenden Abschlag anzuwenden.

Beispiel:

Gesamtkosten laut Vorjahresabrechnung: 800 EUR

Ausgewiesene Nachtstromkosten: 360 EUR (= 45%), Haushaltsstrom: 440 EUR (= 55%)
neuer Abschlag: 75 EUR

► Abschlag für den Nachtstrom (= Heizkosten): 33,75 EUR

► Abschlag für den Haushaltsstrom (= mit dem Regelbedarf abgegolten): 41,25 EUR

⇒ Es liegt keine Vorjahresabrechnung vor (z. B. bei Neubezug der Wohnung):

Anfrage beim Energieversorger mit der Bitte um Aufteilung des geforderten Abschlags in Kosten für den Nachtstrom und Kosten für den Haushaltsstrom (Vordruck JOBC-II-22-105 steht zur Verfügung)

Umgang mit einer JAR:

In der JAR sind dann die mit „NT“ gekennzeichneten Beträge (zuzüglich der Pauschale für die Zählermehrkosten i. H. v. zurzeit 32,16 EUR) als Ist-Heizungskosten zu berücksichtigen. Die Vergleichsberechnung mit den MAS ist wie oben unter 3. beschrieben vorzunehmen.

Gleiches gilt auch für eine Beheizung über „**Radiatoren**“. Hier ist aber bei größeren Unterkünften die Angemessenheit dieser Beheizungsart zu prüfen und ggf. ist nach Alternativen zu suchen (z. B. Kohlebeheizung).

5. Konsequenzen aus der Vergleichsberechnung

Kann im Einzelfall eine Nachforderung ganz oder teilweise nicht übernommen werden, ist der Kunde 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 (siehe entsprechende Vereinbarung in der Ablage).

Nur wenn dies nicht möglich ist, ist in Einzelfällen eine darlehensweise Übernahme gemäß § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen.

Rückzahlungen und Guthaben, die den Unterkunfts- und Heizungskosten zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen (§ 22 Abs. 3 SGB II). Die Minderung darf aber **nicht in jeglichem Monat**, der zeitlich später liegt als der Zufluss- / Gutschriftsmonat, durchgeführt werden, **sondern nur im bzw. beginnend mit dem unmittelbar darauf folgenden Monat**.

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 in den unmittelbar darauf folgenden Monaten möglich.

Der Normalfall der Minderung ist also die Teilaufhebung der Leistungen für die Zukunft gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X i. V. m. § 22 Abs. 3 SGB II. Besonderheit:

Wird die Abrechnung zwar unverzüglich eingereicht, aber zu diesem Zeitpunkt ist die Leistung bereits auf dem Überweisungswege, dann ist die Aufhebung nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 + 4 SGB X i. V. m. § 22 Abs. 3 SGB II vorzunehmen.

Der Ausnahmefall der Minderung ist die Rückabwicklung bei verspäteter Mitteilung.

Wird dabei angegeben, dass das erwirtschaftete Guthaben mittlerweile verbraucht ist, bleibt nur der Weg über die §§ 48/50 SGB X. Für die Aufhebung des Bewilligungsbescheides für den Monat der gesetzlich vorgesehenen Minderung ist dann **§ 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SGB X** einschlägig.

~~Eine spätere direkte Anrechnung des Guthabens wäre nur dann möglich, wenn der Kunde ausdrücklich erklärt, das Geld noch zu haben und nun einsetzen zu wollen. Sonst nicht.~~

Um entsprechende Kenntnisnahme wird gebeten.

Gezeichnet

Korte

T 36 Kosten der Unterkunft
“Stadtwerke-Vereinbarung”

1. Redaktionelle Änderungen gesetzlicher Grundlagen zur Sicherung der Unterkunft

Die gesetzlichen Regelungen zur Sicherung der Unterkunft sind infolge redaktioneller Änderungen in SGB XII und SGB II nicht länger in § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 + 6 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 (“Stadtwerke-Vereinbarung”) außer Kraft zu setzen oder neu zu verhandeln. Sie bleibt daher unverändert in Geltung. Im nachfolgend wiedergegebenen Text sind der Klarheit halber “ARGE” durch “Jobcenter” und “Sozialamt” durch “Amt für Soziales und Wohnen” ersetzt:

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 Amt für Soziales und Wohnen, 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 STWB 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 STWB überweisen zu lassen.*

2. *Der Leistungsträger (Jobcenter Bochum oder Amt für Soziales und Wohnen 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 Amt für Soziales und Wohnen 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 STWB 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 STWB ab der Fälligkeit der ersten Rate einen angemessenen Zins verlangen. Geleistete Raten werden dann zuerst auf die Zinsforderung verrechnet.

2. Aufhebung von Verfügungen

Diese Verfügung enthält lediglich redaktionelle Anpassungen. Sie ersetzt inhaltsgleich die bisherige "Anlage 1 zu T 34".

§ 22 SGB II

Stichwort: „Leistungen für Unterkunft und Heizung“

Kolleginnen und Kollegen der sachbearbeitenden Dienststellen des Jobcenter

Berücksichtigung von Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Mit der Vorschrift des § 22 Abs. 5 SGB II verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Anmietung eigenen Wohnraums durch unter 25jährige Personen (im Folgenden auch „Jugendliche“ genannt) (und die damit verbundene Gründung eigener Bedarfsgemeinschaften) leistungspflichtig nur noch dann zu akzeptieren und auch zu unterstützen, wenn **qualifizierte Lebenslagen** vorliegen. Um den Leistungsträger in die Lage zu versetzen, das Vorliegen der Voraussetzungen zu prüfen, hat der umzugswillige Jugendliche **vor Anmietung** einer eigenen Wohnung eine Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen.

Diese Notwendigkeit gilt nicht für Personen, die bereits am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehört haben (§ 68 Abs. 2 SGB II).

§ 22 Abs. 5 SGB II findet ebenfalls keine Anwendung auf Bedarfsgemeinschaften, in denen weitere Personen (Partner, Eltern oder Elternteile) leben, die älter als 25 Jahre sind.

Was sind „schwerwiegende soziale Gründe“?

Das Wort „*schwerwiegend*“ stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar und macht deutlich, dass **Tatsachen von erheblicher Bedeutung** vorliegen müssen. Dazu gehören keineswegs übliche, altersbedingte Auseinandersetzungen über Erziehungsfragen.

Ob ein solcher Grund vorliegt, setzt eine ausschließlich am Einzelfall orientierte Prüfung voraus - ein pauschaler Verweis oder Behauptung reicht nicht aus.

Hilfe bei der Auslegung bietet u. a. die Definition der Bundesagentur für Arbeit in den Durchführungsanweisungen zu § 64 SGB III, der in Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 eine identische Formulierung wählt.

Danach ist eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern insbesondere dann unzumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung
 - nie bestanden hat (z. B. wenn ein sorgeberechtigter Elternteil dieses Sorgerecht nie ausgeübt hat)
 - seit längerem nachhaltig und dauerhaft schwer gestört ist,
- ohne Auszug aus dem elterlichen Haushalt Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen in erheblichem Maße besteht. Maßgeblich sind Vorgänge von erheblichem Gewicht wie z. B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank oder drogenabhängig, es besteht eine Gewaltproblematik).

Schwerwiegende soziale Gründe als Ursache für die Unterbringung außerhalb des Haushalts der Eltern können auch vorliegen, wenn

- die *Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern* so beengt sind, dass Überbelegung im Sinne der kommunalen Regelung zu § 22 SGB II vorliegt - ist das Zusammenleben aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft hingegen nicht gestört und weiterhin zumutbar, ist zu prüfen, ob nicht ein Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft eine wirtschaftliche(re) Alternative darstellt,
- aufgrund des Alters von *andersgeschlechtlichen Geschwistern* ein Zusammenleben (auch unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten zur Trennung innerhalb der vorhandenen Wohnräume) aufgrund der Probleme im Einzelfall nicht zumutbar ist,
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z. B. Heirat / Lebenspartnerschaft oder Kind) - eine eheähnliche oder partnerschaftsähnliche Beziehung gehört jedoch nicht dazu.

Schwerwiegende soziale Gründe sind z. B. auch immer dann anzuerkennen, wenn Jugendliche

- Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) - § 33 SGB VIII - oder
- Hilfe zur Erziehung in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) oder in einer sonstigen betreuten Wohnform - § 34 SGB VIII - oder
- Hilfe zur Erziehung durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste - § 35 SGB VIII - erhalten, diese Intensivbetreuung im elterlichen Haushalt nicht zum Erfolg führt und deshalb die elterliche Wohnung verlassen werden muss oder
- aus einer anderen stationären Einrichtung (z. B. nach dem SGB XII) entlassen werden sollen und ein Verweis auf den elterlichen Haushalt den angestrebten Therapieerfolg nachweislich gefährden würde.

Was sind „sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe“?

Auch hier handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Auslegung vollumfänglich gerichtlich überprüfbar ist.

Diese liegen z. B. dann vor, wenn

- eine Unter 25-Jährige schwanger ist und eine eigene Wohnung beziehen möchte,
- eine Unter 25-Jährige schwanger ist, diese aus dem elterlichen Haushalt ausziehen möchte, um mit dem Vater des werdenden Kindes zusammenzuziehen, die Vaterschaft geklärt ist (zumindest keine gegenteiligen Erkenntnisse vorliegen und der Kindsvater nach der Geburt zur Anerkennung der Vaterschaft vor dem Jugendamt bereit ist) und beide Partner entsprechende Erklärungen abgeben.

Die vorgenommene Aufzählung ist nicht abschließend. Auch andere qualifizierte, den Einzelfall prägende Gründe von einer ähnlichen Bedeutung wie die oben aufgeführten schwerwiegenden sozialen Gründe können einen Auszug notwendig machen, so dass eine Zusicherung zu erteilen ist.



Wie läuft das Verfahren innerhalb des Jobcenter?

~~Erste Anlaufstelle für einen solchen auszugswilligen Jugendlichen (egal, ob bereits Leistungen vom Jobcenter Bochum bezogen werden oder nicht) ist die Infotheke des jeweiligen Standorts. Von dort ist dann ein Termin bei der zuständigen Leistungssach-~~

~~bearbeitung zu buchen, in dessen Verlauf die/der Jugendliche dann ihre/seine Auszugsmotivation (oder Zwangslage) darstellen kann.~~

~~Solch eine Vorsprache ist als „Antrag auf Zusicherung zur Erbringung von Kosten der Unterkunft bei Auszug aus dem elterlichen Haushalt“ zu werten und stellt noch keinen leistungsrechtlichen Antrag (im engeren Sinne) dar. Damit erfolgt auch noch keine Erfassung der Bearbeitungszeiten.~~

Wer hilft bei der Auslegung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe?

Ausgangspunkt aller Überlegungen ist der Vortrag der/s Jugendlichen im persönlichen Gespräch im Rahmen der Beantragung einer solchen Zusicherung. Der Vortrag selbst ist durch detaillierte Niederschrift zu dokumentieren.

Sind die vorgebrachten Gründe überzeugend oder aufgrund bereits vorhandener Kenntnis nachvollziehbar (z. B. weil die Bedarfsgemeinschaft bereits im laufenden Bezug von SGB II-Leistungen steht), kann die Entscheidung auch ohne Heranziehung sonstigen Fachverständes entschieden werden.

Gleiches gilt für die Situation, wenn bereits aus dem Vortrag erkennbar ist, dass zwar aus Sicht der/s Jugendlichen ein Auszug wünschenswert wäre, aber nach Abwägung mit den Interessen der Allgemeinheit an einem gerechten und wirtschaftlichen Umgang mit den aus Steuermitteln zur Verfügung gestellten Leistungen die vorgetragenen Gründe als zu wenig substantiell zu bewerten sind. In diesem Fall ist Antrag auf Zusicherung ohne Heranziehung sonstigen Fachverständes abzulehnen.

Kann eine abschließende Entscheidung allein aufgrund der Schilderungen (oder z. B. nach entsprechender Rücksprache mit der Arbeitsvermittlung, sofern die/der Jugendliche bereits im Jobcenter bekannt sind) nicht getroffen werden, kann das *Jugendamt der Stadt Bochum* um entsprechende Mithilfe gebeten werden:

Zunächst ist festzustellen, ob ein jugendhilferechtlicher Hintergrund vorhanden ist. Als Ansprechpartner steht Herr Rohde (Tel. 910-2968) zur Verfügung, der die entsprechenden Fachabteilungen kontaktiert.

Bei Jugendlichen ohne jugendhilferechtlichen Hintergrund ist das Jugendamt zu bitten, eine Begutachtung vorzunehmen und eine Stellungnahme zum Antrag der/s Jugendlichen abzugeben; dazu steht der Vordruck JOBC-II-22-029 zur Verfügung. Dieser ist auszufüllen und der/m Jugendlichen zur eigenständigen Vorsprache beim Jugendamt auszuhändigen.

Ein Verweis der Jugendlichen an das Jugendamt ohne ein vorhergehendes Gespräch mit der Leistungssachbearbeitung und ohne eine solche Beauftragung ist nicht vorzunehmen - Jugendliche, die aus Eigeninitiative oder ohne eine solche Begutachtungsbitte beim Jugendamt vorsprechen, werden von dort zur Vermeidung eines unkontrollierten Zugangs an das Jobcenter (zurück)verwiesen.

Damit, soweit notwendig, auch die Familiensituation durch das Jugendamt dem Jobcenter geschildert werden kann, hat die/der Jugendliche vorab ihr/sein Einverständnis dazu zu erklären (da der Leistungsberechtigte jedoch aus diesen Umständen eine für sich günstige Rechtsfolge ableiten will, kann im Zweifelsfall eine solche Einverständniserklärung verlangt werden).

Nach einem Rücklauf der Stellungnahme des Jugendamtes ist diese auszuwerten. Entscheidungsträger ist unverändert das Jobcenter Bochum - allerdings sind die Feststellungen des Jugendamtes bei einer Entscheidung unbedingt mit einzubeziehen.

Bei welchem Personenkreis kann das Jugendamt das Jobcenter nicht unterstützen?

Jugendliche, die das *22. Lebensjahr bereits vollendet* haben, können nicht an das Jugendamt verwiesen werden. Bei diesem Personenkreis stellt sich die Frage, aus welchem Grunde eine erhebliche Störung akut eingetreten ist. Entsprechende Nachweise sind vom Jugendlichen beizubringen. In der Regel ist zunächst davon auszugehen, dass keine Notwendigkeit zum Auszug aus der elterlichen Wohnung besteht.

Welche Folgen hat das Fehlen einer Zusicherung?

Sofern nicht ein wichtiger Grund vorlag, der den Jugendlichen davon abhielt, die vorherige Zusicherung einzuholen (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II), tritt durch die fehlende Zusicherung ein Ausschluss von den Leistungen für Unterkunft und Heizung ein (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II).

Dieselbe Rechtsfolge tritt für den Jugendlichen ein, der vor der Beantragung von SGB II-Leistungen eine Wohnung in der Absicht anmietet, die Voraussetzungen für eine Leistungsgewährung herbeizuführen.

Zwar braucht ein junger Mensch, der aktuell nicht hilfebedürftig ist und durch die Anmietung einer eigenen Wohnung auch nicht hilfebedürftig wird, keine Zusicherung, allerdings soll einem möglichen Missbrauch vorgebeugt werden: Wurde die Wohnung vor Antragstellung bezogen, obwohl absehbar war, dass die anfallenden Kosten nicht selbst finanziert werden können, besteht der Verdacht, dass dies **in der Absicht** geschehen sein könnte, Leistungen zu erhalten und somit die Tatbestandsvoraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II erfüllt sein könnten (die Beweislast liegt allerdings beim Leistungsträger und wiegt umso schwerer, je mehr Zeit zwischen der Anmietung und der Beantragung von Leistungen vergangen ist).

Kann dieser Beweis geführt werden, ist hinsichtlich der Zuerkennung der maßgeblichen Regelleistung **§ 20 Abs. 3 SGB II** zu beachten: Wurde eine Wohnung ohne Zusicherung bezogen, besteht für den jungen Menschen nur Anspruch auf die Regelleistung, die für ihn maßgeblich wäre, wenn er in der elterlichen BG verblieben wäre (= 80%).

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

gez. Martina Fischer
Geschäftsführerin

Anhang 12 Bedarfe für Unterkunft und Heizung „Bauliche Mängel als Umzugsgrund“

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Redaktionelle Änderungen
- Änderung des Verfahrens zur Feststellung einer sofortigen Umzugsnotwendigkeit

Sachbearbeitende Dienststellen des Jobcenters Bochum

Nach der für die Rechtsanwendung durch **das Jobcenter** Bochum geltenden Regelung des kommunalen Trägers zu § 22 SGB II kann das Vorliegen „baulicher Mängel“ einen Verbleib in der bisherigen Unterkunft unzumutbar machen und somit eine Umzugsnotwendigkeit begründen.

Nach V 22.2 Punkt 1 d) des Buches Unterkunft SGB II liegt eine Umzugsnotwendigkeit aber nur vor, wenn

- die baulichen Mängel in die Verantwortung des Vermieters fallen (→ Mängel, die auf das Verhalten der Hilfebedürftigen zurückzuführen sind, sind von diesen auch selbst zu beheben; z. B. bei Mängeln, die auf ein falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten zurückzuführen sind)
- trotz Ausschöpfung aller notwendigen **und zumutbaren** Schritte (s. unten) durch den Mieter die Mängel vom Vermieter nicht beseitigt worden sind und
- die Wohnung durch die vorliegenden Mängel als unbewohnbar anzusehen ist.

Der am häufigsten beklagte Mangel ist der **Schimmelbefall**. Insofern beziehen sich die folgenden Ausführungen darauf; allerdings ist dieses Verfahren auch bei anderen Mängeln einzuhalten.

Bei dem Vortrag des Kunden, dass in der bewohnten Wohnung ein Schimmelbefall vorliegt, ist der Kunde zu befragen, ob er sich die Herkunft dieses Befalls erklären kann. Ergeben sich dabei Hinweise auf einen „**nutzungsbedingten**“ **Schimmelbefall** (z. B. bei Trocknen der Wäsche in der Wohnung oder unsachgemäßes Lüften) ist der Kunde darauf zu verweisen, dieses Verhalten zu verändern und so selbständig für eine Beseitigung der Mängel zu sorgen.

Zur Beratung der Kunden steht zum einen in der **Jobcenter**-Ablage eine Broschüre des Umweltbundesamtes „**Schimmel im Haus - Ursachen, Wirkungen, Abhilfe**“ zur Verfügung. Ein Auszug daraus („Tipps zum richtigen Lüften“) kann den Kunden ohne weiteres ausgehändigt werden. Zum anderen kann auf entsprechende Ratgeber verwiesen werden, die beim Mieterverein und der Verbraucherzentrale erhältlich sind.

Gibt es Hinweise auf einen „**baulich bedingten**“ **Schimmelbefall** (z. B. Undichtigkeiten der Fassade oder des Daches, Feuchtigkeit in der Wohnung im Bereich der Fußleisten, Feuchtigkeit der Wände nach einem Rohrbruch, undichte Fallrohre oder Fenster) liegt die Verantwortlichkeit für die Beseitigung derartiger Schäden und Behebung der Mängel der Mietsache beim Vermieter.

Lässt sich die Ursache ohne Inaugenscheinnahme der Wohnung nicht feststellen, ist zunächst der **zentrale Außendienst des Jobcenter Bochum (Team 086-zAD)** einzuschalten. Hierbei können auch bereits Hinweise zur Abhilfe gegeben werden.

Vor weiteren rechtlichen Schritten und Geltendmachung von Haftungsansprüchen gegenüber dem Vermieter ist allerdings ein mehrstufiges (juristisches) Verfahren einzuhalten, das der Leistungsberechtigte durchzuführen hat.

In einem **ersten Schritt** ist dem Vermieter der Mangel schriftlich bekanntzugeben und um Behebung des Mangels unter Einräumung einer angemessenen Frist zu bitten, bzw. dazu aufzufordern.

Die Fristsetzung ist notwendig, um den Vermieter in Verzug zu setzen und damit ggf. weitere Schritte vorzubereiten. Diese Mitteilung und Fristsetzung ist durch den Mieter ggf. per Einschreiben zu übersenden (oder gegen Empfangsbestätigung zu übergeben), um den Zugang dieses Schreibens und die Bekanntgabe des Mangels im Streitfall nachweisen zu können. Kommt der Vermieter der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht nach, bestehen weitere Möglichkeiten, den Vermieter zu weiteren Aktivitäten hinsichtlich der Mangelbehebung zu bewegen:

1. Mietminderung:

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. Hinweise zur Bemessung ergeben sich **aus V 22.8 Punkt 3 des Buches Unterkunft SGB II**.

Die Mietminderung muss dem Vermieter vorher angekündigt werden, der geminderte Betrag braucht nach Mangelbeseitigung nicht zurückgezahlt werden.

Werden Kosten der Unterkunft im Rahmen der Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach den §§ 19 ff. SGB II berücksichtigt, ist mit Beginn der vom Mieter vorgenommenen Minderung auch nur noch diese verringerte Miete als Bedarf zu berücksichtigen.

2. Zurückbehaltung der Miete:

Als ein "Druckmittel" gegenüber dem Vermieter kann auch ein Teil der Miete zurückbehalten werden. Diese Einbehaltung kann bis zum drei- bis fünffachen des Minderungsbetrages betragen. Im Fall der Mangelbeseitigung ist dieser Betrag aber nachzuzahlen.

Auch in diesem Fall wäre im Rahmen des § 22 SGB II nur noch die tatsächliche Mietzahlung als Bedarf zu berücksichtigen.

3. Schadensersatz:

Entsteht dem Mieter durch den Mangel oder durch seine Nichtbeseitigung ein materieller Schaden (z. B. Schäden an Hausrat, Möbeln o. ä.), ist der Vermieter bei Verschulden oder Verzug zum Ersatz des Schadens verpflichtet. Leistungen nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II kommen in dieser Situation nicht in Betracht.

4. Mängelbeseitigungsklage:

Beschreitung des Klageweges zur Mängelbeseitigung (letzte Möglichkeit und auch nur wenn der Vermieter sich in Verzug befindet).

5. Ersatzvornahme:

Die eigenständige Beauftragung eines Handwerkers zur Beseitigung des Schadens kann auch erst dann erfolgen, wenn der Vermieter sich in Verzug befindet, d. h. vorab muss er über den Mangel in Kenntnis gesetzt worden sein und die ihm eingeräumte Frist muss verstrichen sein. Dies wird jedoch in aller Regel an den finanziellen Möglichkeiten der Kunden scheitern, so dass dieses Mittel aus Sicht des Kunden „unzumutbar“ sein kann.

6. Außerordentliches Kündigungsrecht:

Bei besonders schwerwiegenden Mängeln (z. B. Gesundheitsgefährdung) ist eine (u. U. auch fristlose) Kündigung möglich.

All diese Schritte sind vom Leistungsberechtigten einzuleiten. Das **Jobcenter** ist im vertragsrechtlichen Innenverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht involviert.

Bei einem vom Leistungsberechtigten geäußerten Umzugswunsch, der mit dem Vorliegen eines Mangels begründet wird, ist er auf die obigen Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen.

Sofern der Kunde glaubhaft macht, dass er Unterstützung bei der Durchführung dieser Maßnahmen benötigt, kann er zum Beispiel beim **Mieterverein Bochum Hilfe bei der Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter erhalten**. Über den Mieterverein ist auch die Einschaltung einer Fachfirma möglich, die den Grad der Schimmelbelastung sowie die möglichen Ursachen ermitteln kann. Hierfür fallen allerdings gesonderte Kosten an. Bzgl. des Verfahrens zur Einschaltung des Mietervereins wird auf **V 22.11** verwiesen.

Erst nach Ausschöpfung der geschilderten Möglichkeiten und wenn im Vorfeld unter Einschaltung des Außendienstes abgeklärt wurde, dass ein weiteres Verbleiben in der Wohnung unzumutbar ist, ist von einer Umzugsnotwendigkeit auszugehen.

Sofern der Kunde geltend macht, dass aufgrund eines extremen Schimmelbefalls ein sofortiger Umzug angezeigt scheint (z.B. bei Allergien oder schweren Atemwegserkrankungen) und die Durchführung des obigen Verfahrens nicht abgewartet werden kann, ist unbedingt der Außendienst des Jobcenter Bochum mit einer kurzfristigen Feststellung des Umfangs des Schimmelbefalls zu beauftragen.

Die Einschaltung des Gesundheitsamtes zur Abklärung der gesundheitlichen Beeinträchtigungen ist **nicht möglich**. Von dort wird in solchen Fällen lediglich ein allgemeiner Hinweis erfolgen, dass nach zahlreichen Studien zu den gesundheitlichen Auswirkungen von Schimmelpilzen ein Zusammenhang zwischen der Belastung durch Schimmelpilze und Atemwegsbeschwerden besteht.

Eine Prüfung vorgelegter Atteste oder Untersuchung betroffener Kunden würde jedoch nicht erfolgen, weshalb das Gesundheitsamt nicht zur Sachverhaltsaufklärung beitragen kann.

Eine Würdigung kann somit allenfalls durch die Sachbearbeitung selbst erfolgen, wenn

- der Außendienst bestätigt, dass eine erhebliche Belastung der Wohnung mit Schimmel vorliegt und
- ein **detailliertes** ärztliches Attest eines **Facharztes** vorgelegt wird, aus dem zweifelsfrei hervorgeht, dass ein Verbleib in der bisherigen Wohnung und eine Durchführung des obigen Verfahrens keinesfalls möglich ist.

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet
Korte

V 022 - Anhang 13

Energieeffizienzkomponente (Umweltbonus)

Berücksichtigung einer Ergieeffizienzkomponente bei der Angemessenheitsprüfung von Wohnraum

Bezug: Vfg. 50 122 (2742) zu V 022 - Anhang 13 - Energieeffizienzkomponente (Umweltbonus) vom 19.05.2022

Wesentliche Änderungen:

- Berücksichtigung der Klimakomponente aus dem WoGG bei Wohnungen ab 5 Personen

1. Allgemeines

Die Bekämpfung des Klimawandels tritt als gesellschaftliches Problem vermehrt in den Vordergrund. Es besteht die Erkenntnis, dass künftig größere Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Klimawandel und die damit einhergehenden Probleme zu bekämpfen.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Bochum in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Klimanotstand ausgerufen und hierbei klargestellt, dass der Kampf gegen den Klimawandel eine „Aufgabe höchster Priorität“ ist. Bochum werde „die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit bei jeglichen davon betroffenen Entscheidungen berücksichtigen und wenn immer möglich jene Entscheidungen prioritär behandeln, welche den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen“.

Auch einige Bauträger und größere Vermietergesellschaften unternehmen zwischenzeitlich Anstrengungen, um den CO₂-Ausstoß im vorhandenen Wohnungsbestand durch energetische Sanierungen zu reduzieren. Es wurde bereits teilweise Kontakt mit der Stadt Bochum aufgenommen, ob solche Vorhaben von hier aus dadurch gefördert werden könnten, dass eine Würdigung im Rahmen der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erfolgt.

Das schlüssige Konzept der Stadt Bochum sieht eine Angemessenheitsprüfung nach der Bruttokaltmiete vor, Heizkosten werden hierbei außer Acht gelassen.

Die energetische Modernisierung einer Wohnung hat in der Regel zur Folge, dass die Heizkosten sinken, während die Investitionskosten auf die Kaltmiete umgelegt werden, die hierdurch steigen. Dies kann dazu führen, dass es Empfangende von Transferleistungen nicht möglich ist, energetisch sparsame Wohnungen anzumieten und die Vermietenden weitere Anstrengungen in diesem Bereich evtl. unterlassen.

Mit den nachfolgenden Erwägungen soll dieser Problematik daher entgegengewirkt werden.

2. Vorgehensweise in Bochum

2.1 Haushaltsgrößen bis einschließlich 4 Personen

Um eine mögliche Energieeinsparung feststellen zu können, muss dem Energiebedarf einer energetisch sanierten Wohnung der Energiebedarf einer energetisch unsanierten Wohnung

gegenübergestellt werden. Ein Klimabonus ist dann einzuräumen, wenn die jeweilige Wohnung laut Energieausweis einen unterdurchschnittlichen theoretischen Energiebedarf aufweist.

Der durchschnittliche Energiebedarf des Wohnungsbestandes beträgt laut Verbraucherzentrale NRW in Deutschland zwischen 130 und 160 Kilowattstunden pro Quadratmeter jährlich. Dies entspricht der **Energieeffizienzklasse E**. Ab der **Energieeffizienzklasse D**, d.h. bei einem Energiebedarf von 129 -100 KWh (m2a) ist der Bedarf als *unterdurchschnittlich* zu betrachten.

Insoweit kommt für alle Wohnungen, für die der Energieausweis einen Energieverbrauch /-bedarf der **Kategorie „D und besser“** ausweist, ein Klimabonus grundsätzlich in Frage. Bei der Energieklasse "E" wird dagegen noch kein Bonus gewährt, da dies eine Förderung des Wohnungsdurchschnitts bedeuten würde.

Der betreffenden Wohnung wird zur Ermittlung der zu erwartenden Ersparnis die Energieeffizienzklasse „F“ gegenübergestellt, da diese als unterhalb des energetischen Standards liegend zu betrachten ist.

Diese Erwägungen führen zu folgenden möglichen Zuschlägen als „Klimabonus“. Die Staffelung folgt dabei der Systematik des geltenden schlüssigen Konzepts der Stadt Bochum mit den einschlägigen Wohnflächenobergrenze für die vorliegende Personenzahl:

Personen im Haushalt	Richtwert m²	Energieklasse	Ersparnis pro qm in EUR jährlich	Ersparnis in EUR jährlich	Klimabonus in EUR mtl.
1	50	D	3,00	150,00	12,50
		C	5,00	250,00	20,83
		B	6,00	300,00	25,00
		A, A+*	7,00	350,00	29,17
2	65	D	3,00	195,00	16,25
		C	5,00	325,00	27,08
		B	6,00	390,00	32,50
		A, A+*	7,00	455,00	37,92
3	80	D	3,00	240,00	20,00
		C	5,00	400,00	33,33
		B	6,00	480,00	40,00
		A, A+*	7,00	560,00	46,67
4	95	D	3,00	285,00	23,75
		C	5,00	475,00	39,58
		B	6,00	570,00	47,50
		A, A+*	7,00	665,00	55,42

(die Berechnung hierzu lautet $(B) \cdot (D) = (E) / 12 = (F)$)

Diese Zuschlagsbeträge werden zu den regulären Angemessenheitswerten der Bruttokaltmiete hinzuaddiert.

Beispiel 1:

- 2-Personen-Haushalt
- Wohnung mit Energieeffizienzklasse "C"

Reguläre Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete (<u>Anhang 2</u>)	540,70 EUR
zzgl. Energieeffizienzkomponente - Klimabonus (<u>Anhang 13</u>)	<u>27,08 EUR</u>
= insgesamt angemessene Bruttokaltmiete	567,78 EUR

Beispiel 2:

- 4-Personen-Haushalt
- Wohnung mit Energieeffizienzklasse "A"

Reguläre Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete (<u>Anhang 2</u>)	752,28 EUR
zzgl. Energieeffizienzkomponente - Klimabonus (<u>Anhang 13</u>)	<u>55,42 EUR</u>
= insgesamt angemessene Bruttokaltmiete	807,70 EUR

2.2 Haushaltsgößen ab 5 Personen

Bei Wohnungen ab 5-Personen-Haushalten ist unverändert keine ausreichende Verfügbarkeit auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Es erfolgt bei diesen Haushaltsgößen also weiterhin eine Beurteilung des Einzelfalls, wobei hilfsweise zur Orientierung auf die Werte aus § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherungsaufschlages von 10 % zurückgegriffen werden kann (Bochum ist hierbei der Mietenstufe III zuzuordnen).

Durch das Wohngeld-Plus-Gesetz wurde zum 01.01.2023 eine **Klimakomponente** bei der Festlegung der Obergrenzen für Mieten nach dem WoGG eingeführt (§ 12 Abs. 7 WoGG). Diese Klimakomponente ist unabhängig von der tatsächlichen energetischen Ausgestaltung des Wohnraums und ohne weitere Antrags-/Nachweispflichten zu berücksichtigen.

Die Klimakomponente beträgt derzeit (Stand 01/2023):

Personen im Haushalt	Klimakomponente in EUR mtl.
5	39,20
6	44,00
7	48,80
8	53,60

3. Verfahrenshinweise

Der Klimabonus muss bei Haushaltsgößen bis einschließlich 4 Personen von der leistungsempfangenden Person geltend gemacht und nachgewiesen werden. Bei Haushalten ab 5 Personen erfolgt die Berücksichtigung automatisch (siehe 2.2.).

Im Rahmen der allgemeinen Auskunft- und Beratungspflichten sind die Leistungsempfangenden (z.B. bei geplanten Neuanmietungen oder vor Aufwendungssenkungsverfahren) darauf hinzuweisen, dass bei der Stadt Bochum unter bestimmten Voraussetzungen ein Klimabonus gewährt werden kann und wie dieser nachzuweisen ist. Zur Vereinfachung werden entsprechende Hinweise in die maßgeblichen Vordrucke (z.B. Informationen für Umzugswünsche und Senkung BfU Einladung) aufgenommen.

Grundlage für die Gewährung eines Klimabonus ist der **Energieausweis** nach der **Energieeinsparverordnung (EnEV)**. Dabei handelt es sich um einen Oberbegriff. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen.

Ein **Verbrauchsausweis** wird aufgrund des tatsächlichen Energieverbrauches erstellt. Diese Variante ist für Vermietende günstig (25 bis 100 €). Zulässig ist er bei einem Wohngebäude ab dem Baujahr 1977 und/oder ab fünf Wohneinheiten.

Ein **Bedarfsausweis** wird unabhängig vom Verbrauchsverhalten erstellt. Grundlage sind hier ausschließlich bauliche Kriterien, die den Wärmeschutz aller Bauteile (Kellerdecke, Wand, Fenster, Dach, usw.) sowie die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung) berücksichtigen und die Bausubstanz des Gebäudes bewerten. Dieser Ausweis kostet für 1-2 Familienhäuser ab 300 €, sonst 500 €.

Der Vermietende ist verpflichtet, bei Neuvermietung einer Wohnung oder bei Verkauf des Gebäudes/der Wohnung einen Energieausweis vorzuhalten und auf Verlangen auszuhändigen. Verstößt ein Vermietender gegen diese Pflicht, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit.

In Bestandsfällen ist der Vermietende nicht verpflichtet, einen Energieausweis auszuhändigen. Die Erstellung und Aushändigung eines Energieausweises sollte jedoch im Interesse des Vermietenden liegen, um ggf. bestehende Mietverhältnisse mit Leistungsberechtigten fortführen oder vorhandenen Wohnraum an diese vermieten zu können.

Sollte der Vermietende sich weigern, kann kein Klimabonus gewährt werden, da die erforderlichen Informationen nicht von Amts wegen beschafft werden können.

Eine Kopie des Energieausweises ist zur Akte zu nehmen.

Statistische Erfassung

Da eine Eingabe in ALLEGO oder STEP, die eine spätere Auswertung über die ADV ermöglicht, nicht einschlägig ist, sind die Leistungsfälle, in denen ein Klimabonus gewährt wird, listenmäßig zu erfassen. Hierfür wird eine Tabelle mit den erforderlichen Angaben zur Verfügung gestellt.

Die erhobenen Daten sind halbjährlich dem Amt für Soziales zur Verfügung zu stellen.

Ein entsprechendes Vorgehen ermöglicht die spätere Auswertung und eine Evaluation des Verfahrens. Diese Evaluation soll nach spätestens zwei Jahren durchgeführt werden, um die Wirksamkeit der Energieeffizienzkomponente prüfen und eventuell Änderungen am Verfahren durchführen zu können.

Diese Verfügung tritt mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft.

Gez.
Korte

V 022 - Anhang 14

Unterkunftskosten freiwillige Helfer Ukraine

Erstattung von Mehraufwendungen für Personen, die freiwillig Geflüchtete aus der Ukraine aufgenommen haben

Aufgrund des Überfalls der Russischen Föderation auf die Ukraine ist eine große Anzahl von Menschen aus der Ukraine geflohen. Viele dieser Personen sind in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und einige hiervon auch in Deutschland angekommen.

Die Unterbringung der Geflüchteten Personen gestaltet sich hierbei als große Herausforderung, da die zuständigen Ordnungsbehörden nicht die erforderlichen Kapazitäten aufweisen, um alle Geflüchteten in öffentlichen Einrichtungen unterzubringen. Ferner besteht bei den eingereisten Personen aus der Ukraine auch keine Verpflichtung mehr zum Aufenthalt in einer Gemeinschaftsunterkunft.

Als Folge dieser Umstände ist leistungrechtlich zwischen zwei Fallgestaltungen zu unterscheiden.

1. Anmietung eigenen Wohnraums

Im Zuge der o.g. Umstände wird den Geflüchteten Personen ermöglicht, im Rahmen der Kapazitäten des örtlichen Wohnungsmarktes eigene Wohnungen anzumieten.

Eine Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist hierbei jeweils als Bedarf nach dem einschlägigen Leistungssystem möglich, sofern ein Mietvertrag über eigenen Wohnraum abgeschlossen wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb einer kurzen Frist eine große Anzahl von Personen Wohnungen anmieten muss oder möchte, kann es hierbei zu einer vorübergehenden Anspannung des Wohnungsmarktes kommen.

Im Normalfall wird keine Zusicherung zur Anmietung von Wohnraum erteilt, wenn aufgrund einer dann vorliegenden Überbelegung der Wohnung einem erneuten Wohnungswechsel zugestimmt werden müsste (V 22.2).

Dies ist bei der betroffenen Personengruppe jedoch dahingehend auszulegen, dass eine Zusicherung zu erteilen ist, wenn nach objektiven Kriterien des Einzelfalls von einem auch längerfristigen Verbleib in der maßgeblichen Wohnung auszugehen ist und die Betroffenen ausdrücklich erklären, dass die Wohnung trotz der ggf. vorliegenden Unterschreitung gewisser Größenindikatoren auf eigenen Wunsch angemietet und auch längerfristig bewohnt werden soll.

2. Unterbringung in den Räumlichkeiten freiwilliger Helfer

Viele freiwillige Helfer haben sich aufgrund der humanitären Krise in der Ukraine bereit erklärt, vorübergehend Geflüchtete in ihren eigenen Räumlichkeiten unterzubringen und dort für eine gewisse Zeit in einzelnen Zimmern wohnen zu lassen.

Durch diese Unterbringung weiterer Personen wird es voraussichtlich in der Folge zu Steigerungen bei den Wohnnebenkosten kommen, die sich ggf. erst im Zuge der nächsten Abrechnung zeigen.

Es ist somit gerechtfertigt, dass die aufnehmenden Personen zur Deckung dieser Mehrkosten eine Beteiligung der Geflüchteten fordern. Sofern diese Beteiligung nicht aus eigenen Mitteln bestritten werden kann, ist eine Berücksichtigung im Rahmen des jeweilig einschlägigen Leistungssystems als Unterkunftsbedarf möglich.

Hierbei gelten folgende Kriterien:

- die Kosten sind mit dem Vordruck "BfU Unterbringung Privathaushalt" geltend zu machen
- als pauschaler Betrag kann ein Bedarf von 2,00 EUR für Heizkosten und 2,50 EUR für kalte Betriebskosten, insgesamt somit **4,50 EUR pro Quadratmeter (qm)**, angesetzt werden, **und zwar für folgende qm-Zahlen:**
 - für einen **überlassenen Raum: dessen tatsächliche qm** (unabhängig von der Anzahl der Personen, die in diesem Raum untergebracht sind)
 - sofern **zusätzlich** die anteilige **Nutzung von Gemeinschaftsräumen** (Küche, Bad usw.) geltend gemacht wird: **zusätzlich einmalig 5,00 qm**
 - werden **ausschließlich Gemeinschaftsräume** mitgenutzt (z.B. Schlafsofa im Wohnzimmer, aber kein eigener Raum): **5,00 qm je untergebrachter Person**
- sofern von den Unterbringenden nur eine geringere Beteiligung gefordert wird, ist dieser geringere Betrag zu berücksichtigen
- eine Berücksichtigung der Kosten ist nur möglich, wenn eine Unterbringung von mindestens 30 Tagen erfolgt
- eine Beteiligung ist rückwirkend frühestens ab dem 24.02.2022 (Beginn Überfall auf die Ukraine) möglich
- sofern die unterbringende Person existenzsichernde Leistungen bezieht, bei denen Unterkunfts-kosten als Bedarf berücksichtigt werden (SGB II, 3./4. Kapitel SGB XII, AsylbLG, Kinderzuschlag), werden die Unterkunfts-kosten vollständig hierüber getragen (auch mögliche Nachforderungen durch die Unterbringung weiterer Personen) und ein zusätzlicher Kostenbeitrag kann nicht geleistet werden
- es handelt sich um einen Leistungsanspruch der leistungsberechtigten und nicht der unterbringenden Person, so dass die Auszahlung an die Leistungsberechtigten erfolgt; diese sind selbst für eine Weiterleitung verantwortlich.

Die kopfanteilige Berücksichtigung der gesamten Unterkunfts-kosten der jeweiligen Wohnung kann hingegen **nicht** erfolgen.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

gez. Stark

V 022 - Anhang 15

Nebenkostenerhöhungen Energiekrise

Berücksichtigung möglicher Erhöhungen der Nebenkosten aufgrund der Energiekrise

Änderung zur bisherigen Verfügungslage:

Sonderregelung für im Monat Oktober 2022 ergangene Erhöhungsmitteilungen der Stadtwerke Bochum

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf den Energiemärkten sowie der allgemeinen Preissteigerung kann es von verschiedenen Seiten zu gewünschten Erhöhungen bei den Wohnnebenkosten kommen.

Diese können bestehen aus:

- Mitteilungen eines Energieversorgers über neue und höhere Abschläge wegen erhöhter Gas- oder Stromtarife (bei Heizung über Strom), ggf. auch außerhalb einer Abrechnung
- Festlegung neuer Nebenkostenabschläge durch Vermietende nach Erstellung einer Jahresrechnung
- Bitte von Vermietenden zur Zustimmung zur unterjährigen Erhöhung von Abschlägen
- einseitige Erklärungen von Vermietenden zur unterjährigen Erhöhung von Abschlägen
- initiative Erhöhung von Abschlägen durch leistungsberechtigte Personen (z.B. durch Vorgabe eines höheren Gasabschlages bei den Stadtwerken Bochum)

Zur Beurteilung dieser Sachverhalte ist zu unterscheiden, ob die Kosten im Rahmen mietvertraglicher Pflichten oder durch Direktverträge mit einem Versorger anfallen.

Mietvertragliche Pflichten

Rechtlich gibt es zwei zulässige Möglichkeiten, die Betriebskosten (hier momentan i.d.R. die Heizkosten), zu erhöhen.

1. Einseitige Erklärung seitens der Vermietenden gegenüber der mietenden Person gemäß § 560 Abs. 4 BGB:
Die Erhöhung muss unter Bezugnahme auf die letzte Abrechnung erfolgen. Dabei ist es nicht von Bedeutung, wie weit die letzte Abrechnung in der Vergangenheit erfolgte, da § 560 Abs. 4 BGB keine zeitliche Komponente beinhaltet.
2. Vorschlag seitens der Vermietenden mit Zustimmungserklärung der mietenden Person:
Hier schlägt der/die Vermieter*in die Anhebung der Vorauszahlungen lediglich vor und die mietende Person stimmt diesem Vorschlag zu. Dies ist rechtlich zulässig, fraglich ist jedoch, inwieweit der Sozialhilfeträger verpflichtet ist, die erhöhten Vorauszahlungen als Bedarf anzuerkennen.

Zur Prüfung einer möglichen leistungsrechtlichen Berücksichtigung ist der von der Sozialgerichtsbarkeit praktizierte Fremdvergleich anzustellen. Das heißt, wenn eine leistungsbeziehende Person sich bei ihren Entscheidungen von Erwägungen leiten lässt, die auch Personen mit geringen Einkünften ohne Leistungsbezug anstellen würden, ist eine Berücksichtigung grundsätzlich möglich.

Es ist allgemein bekannt, dass die Energiekosten, und somit auch die Heizkosten, sich aufgrund der aktuellen Kriegssituation in der Ukraine signifikant erhöhen werden. Viele Mietervereine empfehlen daher ihren Mitgliedern auf ihren Internetseiten nicht nur, einem solchen Erhöhungsvorschlag zur Vermeidung exorbitanter Nachforderungen zuzustimmen, sie regen sogar an, dass mietende Personen sich aktiv an die vermietende Person wenden und eine solche Erhöhung vorschlagen, wenn ein solcher Vorschlag bisher nicht unterbreitet wurde.

Rechtlich noch umstritten ist eine weitere Möglichkeit zur Betriebskostenerhöhung in einem laufenden Mietverhältnis:

3. Einseitige Erklärung von Vermietenden zur unterjährigen Erhöhung von Abschlägen außerhalb der Rechnungslegung:

Zu der Fragestellung, ob eine entsprechende Erklärung von Vermietenden zulässig ist, gibt es gegensätzliche Rechtsprechung.

Aufgrund der derzeitigen Situation ist jedoch nachvollziehbar, wieso Vermietende entsprechende Erhöhungen vornehmen wollen. Da die Rechtmäßigkeit nicht grundsätzlich verneint werden kann und leistungsbeziehende Personen sich aus ihrer Sicht ernsthaften Forderungen ausgesetzt sehen würden (insbesondere in Hinblick darauf, wie präsent das Thema derzeit in der Öffentlichkeit behandelt wird), wird die leistungsrechtliche Berücksichtigung entsprechender einseitiger Abschlagserhöhungen nicht ausgeschlossen.

Voraussetzungen zur Anerkennung der Anhebung der Vorauszahlungen als leistungsrechtlicher Bedarf:

- Anhebung der Vorauszahlungen wie oben in den Punkten 1) bis 3) beschrieben
- Die Erhöhung ist nicht auffällig unplausibel
Plausibel wäre eine Erhöhung dann, wenn der Umfang der Erhöhung in einem Schreiben der Vermietenden hinreichend konkret dargestellt, erläutert und je nach Kostenposition nachgewiesen wird. Soweit eine Anpassung „nur“ auf Grund der Gasumlagen erfolgt, wären Nachweise indes entbehrlich, da die Umlagen ja gesetzlich vorgeschrieben wurden.

Nicht zulässig ist die Addition eines pauschalen Sicherheitszuschlages für etwaige mögliche Kostensteigerungen ohne jegliche weitere Erläuterung.

Sollte eine leistungsberechtigte Person jedoch versprechen und mit dem Vorgehen der anderen Vertragspartei nicht einverstanden sein, ist für die mietrechtliche Abklärung eine Kostengarantie für den Mieterverein gemäß Arbeitsanweisung T 35.10 - "Einschaltung Mieterverein" auszustellen.

Direktverträge mit Versorgern

In der Regel haben Leistungsberechtigte nur geringe Einflussmöglichkeiten bei Abschlagserhöhungen durch Energieversorger. Ein bestehender Liefervertrag kann auch einseitig durch den Versorger gekündigt werden, so dass die entsprechende Person in die örtliche Grundversorgung fallen würde. Diverse Unternehmen schließen keine neuen Sonderverträge mehr ab oder bieten diese nur noch zu Tarifen an, die teils oberhalb der Grundversorgung liegen.

Es ist davon auszugehen, dass die Versorger die neuen Abschläge an der erwarteten Rechnungshöhe orientieren. Tarifierhöhungen durch Energieversorger ist daher zu folgen und die neuen Abschlagsbeträge sind zu berücksichtigen.

Abschlagsänderungen bei Energieversorgern auf Initiative einer leistungsberechtigten Person sind leistungrechtlich jedoch nicht zu berücksichtigen, da hier davon auszugehen ist, dass die Erhöhung nicht am erwarteten Rechnungsergebnis orientiert erhoben wurde.

Sonderregelung für im Monat Oktober 2022 ergangene Erhöhungsmitteilungen der Stadtwerke Bochum

Im Laufe des Monats Oktober 2022 haben die Stadtwerke Bochum vermehrt Mitteilungen über die Erhöhung der Abschlagszahlungen versandt die suggerieren, dass diese Erhöhung auf Wunsch der leistungsberechtigten Person erfolgt sei. Damit wäre die Erhöhung nach der o.g. Regelung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Dies ist nach Auskunft der Stadtwerke Bochum in den allermeisten Fällen jedoch tatsächlich **nicht richtig**, sondern es handelt sich hierbei in der Regel um eine **einseitig von den Stadtwerken** vorgenommene Erhöhung. Die Formulierung in der Mitteilung ist daher in der Regel **falsch**.

Die Stadtwerke Bochum können aber nicht ausschließen, bzw. garantieren, dass unter den im Oktober 2022 mitgeteilten Abschlagserhöhungen nicht **doch** auch **einige wenige** dabei sind, die **tatsächlich** auf Initiative einer leistungsberechtigten Person erfolgt sind.

Nach Auskunft der Stadtwerke ist es möglich per Email unter Sachbearbeitung@stadtwerke-bochum.de zu erfragen, ob die Erhöhung im Einzelfall auf Initiative der Stadtwerke oder der leistungsberechtigten Person erfolgt ist. Die Beantwortung einer solchen Anfrage kann aber aufgrund der derzeitigen Arbeitsbelastung der Stadtwerke ca. 7 – 10 Tage dauern.

Wird daher in der Leistungsabteilung eine solche Mitteilung über die Erhöhung der Abschläge aus Oktober 2022 eingereicht, ist bei der leistungsberechtigten Person, bzw. der gesetzlichen Vertretung nachzufragen, ob die Erhöhung tatsächlich auf deren Wunsch erfolgte. Wird dieses verneint ist in der Regel davon auszugehen, dass dies tatsächlich nicht auf Wunsch der leistungsberechtigten Person erfolgte. Wird die Frage jedoch bejaht, ist die Erhöhung nicht zu berücksichtigen (s.o.).

Nur in Fällen, in denen es einen **begründeten Verdacht** gibt, dass die Erhöhung trotz gegenteiliger Erklärung **doch** auf Wunsch der leistungsberechtigten Person erfolgte, ist bei den Stadtwerken Bochum eine entsprechende Anfrage zu stellen. **Hierzu ist im Vorfeld das schriftliche Einverständnis der leistungsberechtigten Person einzuholen.**

Sofern sich aus der Anfrage ergibt, dass es sich doch um eine auf Initiative der leistungsberechtigten Person vorgenommene Abschlagserhöhung handelt, ist diese leistungrechtlich nicht zu berücksichtigen (s.o.).

Gez.

Stark

V 022 – Anhang 16

- Einmalige Soforthilfe -

Einmalige Soforthilfe für Gas und Wärme für Dezember 2022

Die Träger von Sozialleistungen müssen nicht bereits im Dezember 2022 oder Januar 2023 prüfen, ob und in welchem Umfang es im Einzelfall zu einer Entlastung gekommen ist. Dies ist im Rahmen der Prüfung der Jahresabschlussrechnungen durchzuführen.

Mit Erlass des „Gesetzes über die Feststellung des Wirtschaftsplans des ERP-Sondervermögens für das Jahr 2023 und über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG)“ hat der Gesetzgeber Entlastungen für die im Jahr 2022 gestiegenen Energierechnungen beschlossen. Damit soll die Zeit bis zur geplanten Einführung der Gas- und Wärmepreisbremse im kommenden Frühjahr 2023 überbrückt werden.

Demnach sind Erdgaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen verpflichtet, ihren Kunden einen einmaligen Entlastungsbetrag für Dezember 2022 gutzuschreiben.

Um die Entlastung für den Monat Dezember 2022 zu finanzieren, haben die Erdgaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen ihrerseits einen Erstattungs- oder Vorauszahlungsanspruch gegen die Bundesrepublik Deutschland. Umfasst sind rund 1.500 Erdgaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen, die die Auszahlung ihres Anspruchs über ihre Hausbank bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragen müssen.

Berechtigte

Haushalts- und Gewerbekunden sowie kleinere und mittlere Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von bis zu 1,5 Mio. Kilowattstunden haben Anspruch auf diese Soforthilfe, sofern sie Erdgaslieferungen oder Wärmelieferungen durch Wärmeversorgungsunternehmen erhalten.

Unabhängig von der Höhe des Verbrauchs an Kilowattstunden sind u. a. auch Vermieter:innen von Wohnraum, Wohnungseigentümergeinschaften, zugelassene Pflege-, Versorgungs- und Rehabilitationseinrichtungen anspruchsberechtigt.

Wärmeversorgungsunternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind neben Fern- und Nahwärmeversorgern auch Kontraktoren.

Erfolgt die Beheizung auf andere Weise (z. B. Heizöl, Strom, Pellets, o. ä.) besteht kein Anspruch auf Soforthilfe.

Höhe der einmaligen Entlastung

Der Entlastungsbetrag setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Das sind ein arbeitsbezogenes Preiselement, der Arbeitspreis, und ein Anteil der anderen Preiselemente, die auch den Leistungspreis umfassen.

Bei leistungsgebundenem Erdgas berechnet sich die Entlastung anhand von einem Zwölftel des prognostizierten Jahresverbrauchs, der den September 2022 umfasst, multipliziert mit dem im Dezember 2022 gültigen, zwischen Kunden und Erdgaslieferanten vertraglich vereinbarten Arbeitspreis ergänzt um ein Zwölftel des Grundpreises. Im Rahmen der turnusmäßigen

Jahresrechnung erfolgt ein Abgleich zwischen der nicht geleisteten Voraus- oder Abschlagszahlung für Dezember 2022 und dem endgültigen Betrag der einmaligen Entlastung. Der Differenzbetrag ist auszugleichen.

Im Bereich Wärme, d. h. für Kunden, die mit einem Wärmeversorgungsunternehmen einen Wärmeliefervertrag abgeschlossen haben, erfolgt die Entlastung für den Dezember 2022 auf Grund anderer Vertragsstrukturen als bei leistungsgebundenem Erdgas durch eine pauschale

Zahlung, die sich an der Höhe des im September 2022 geleisteten monatlichen Abschlag plus 20 % bemisst. Ist der Kunde zur Zahlung eines nah einem anderen Verfahren ermittelten Abschlags verpflichtet als der Leistung von zwölf Abschlagszahlungen innerhalb eines jährlichen Abschlagszeitraums, so ist ein entsprechender monatlicher Durchschnitt zu bilden. Dieser ermittelt sich aus der Summe der Abschlagszahlungen, die der Kunde für seinen Wärmebezug im letzten Abrechnungszeitraum verpflichtet war, geteilt durch die Anzahl der auf diesen Abrechnungszeitraum entfallenden Monate.

Umsetzung

Vermieter:innen sind verpflichtet, die Entlastung an ihre Mieter:innen weiterzugeben. Vermieter:innen zahlen für den Monat Dezember 2022 einen geminderten oder haben gar keinen Abschlag zu zahlen. Diese Kosten übernimmt der Bund. Für Vermieter:innen fallen in Folge des geminderten oder erlassenen Dezemberabschlags verringerte Gesamtkosten für den Bezug von Erdgas oder für die Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser an.

Der den Vermieter:innen entstehende finanzielle Vorteil ist in der Heizkostenabrechnung in dem Jahr zu berücksichtigen, in dessen Abrechnungsperiode der Dezember 2022 fällt. Der finanzielle Vorteil ist im Rahmen der Heizkostenabrechnung und der Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Wohneinheiten zu verteilen und damit an die Mieter:innen weiterzureichen.

Die Mieter:innen sind im Dezember 2022 über die Höhe der Entlastung ihrer Vermieterin oder ihres Vermieters von den Erdgas- oder Wärmelieferungskosten zu informieren. Zusätzlich haben Vermieter:innen den Mieter:innen über die Berücksichtigung der Entlastung im Rahmen der Heizkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode, in die der Dezember 2022 fällt, zu informieren. In der später folgenden Heizkostenabrechnung ist die Entlastung der Vermieterin oder des Vermieters auszuweisen.

Um einem erhöhten Verwaltungsaufwand bei den Leistungsträgern entgegenzuwirken, weist das Bundesministerium für Arbeit und Soziales auf eine Regelung zum Umgang mit der einmaligen Entlastung im Dezember 2022 bei Empfänger:innen von Sozialleistungen (§ 11 EWSG – Sozialrechtliche Regelungen) hin.

Danach wird der Zeitpunkt, zu dem die einmalige Entlastung für Dezember 2022 leistungsrechtlich zu berücksichtigen ist, auf den Zeitpunkt der Schlussrechnung des Abrechnungszeitraums verschoben. Erstattungen oder nicht gezahlte Abschläge für Dezember 2022 werden leistungsrechtlich somit erst bei der nächsten Abschlussrechnung berücksichtigt. Denn dieser Zeitpunkt ist nach § 2 EWSG auch für den (endgültigen) Anspruch auf die Gutschrift maßgeblich.

Das bedeutet, dass die Leistungsträger nicht bereits im Dezember 2022 oder Januar 2023 prüfen müssen, ob und in welchem Umfang es im Einzelfall zu einer Entlastung gekommen ist. Dies ist im Rahmen der Prüfung der Jahresabschlussrechnung durchzuführen.



21.02.2023

T 035 Anhang 13 Einmalige Soforthilfe für Gas und Wärme für Dezember 2022

AT 03

Hier: Erläuterungen zur Umsetzung der Regelungen für das Jobcenter Bochum

Auf der Grundlage der sozialhilferechtlichen Regelungen des § 11 Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes (EWSG) können sich die folgenden Fallvarianten ergeben.

1. Vereinbarte Vorauszahlung im Dezember 2022

Hier bestehen zwei Möglichkeiten:

Bei einer für den Monat Dezember 2022 vertraglich vereinbarten Vorauszahlung oder Abschlagszahlung kann die vorläufige Leistung durch den Erdgaslieferanten dadurch erbracht werden, dass der Erdgaslieferant

1. die Auslösung eines für den Monat Dezember 2022 vertraglich vorgesehenen Zahlungsvorgangs unterlässt (Variante 1 unten) oder

2. einen Betrag in Höhe der jeweils für den Monat Dezember 2022 vereinbarten und weiterhin fälligen Vorauszahlung oder Abschlagszahlung unverzüglich gesondert an den Letztverbraucher zurücküberweist (Variante 2 unten).

EINE der beiden Varianten MUSS der Versorger bei „Standardlastprofilen“ wählen.

Der spätere, tatsächliche und endgültige „Gaszuschuss“ kann vom Dezemberabschlag in der Höhe abweichen:

Die vorläufige Leistung ist vom Versorger dann mit dem festgestellten Entlastungsbetrag nach § 2 Abs. 2 EWSG zu verrechnen. Sich ergebende – positive wie negative – Abweichungen sind mit der Rechnung des Erdgaslieferanten nach den § 2 Abs. 3 Satz 1 EWSG auszugleichen. § 2 Abs. 1 Satz 3 EWSG bestimmt, dass die vorläufige gesondert auszuweisen ist. Veranlasst der Letztverbraucher selbst eine Zahlung, hat der Erdgaslieferant diese Zahlung im Zuge der nächsten Rechnung nach den §§ 40 bis 40c des Energiewirtschaftsgesetzes zu verrechnen.

Bedarf im Dezember 2022: In beiden o. g. Fällen ist im Monat Dezember 2022 die ursprünglich vorgesehene Vorauszahlung vom Jobcenter jedoch weiterhin als Bedarf zu berücksichtigen. Ob in dem Fall, in dem nicht das Jobcenter i. S. d. § 22 Abs. 7 SGB II eine Direktzahlung vornimmt, sondern der Leistungsberechtigte die Zahlung selbst vornimmt, von diesem eine Zahlung des Abschlags tatsächlich erfolgt oder unterbleibt, ist irrelevant. Sollten Dezember-Abschläge trotzdem gezahlt werden, werden sie vom Gasversorger bei der Jahresverbrauchsabrechnung berücksichtigt und verrechnet.

Betroffen von den zwei Alternativen sind lediglich diejenigen, die einen gesonderten Vertrag mit einem Gasversorger abgeschlossen haben.

Verfahren/Umsetzung im SGB II

1. Variante (vereinbarter Abschlag entfällt im Dezember – Bedarfsminderung bei Abrechnung):

Im Monat Dezember 2022 ist die ursprünglich vorgesehene Vorauszahlung vom Jobcenter trotzdem sie vom Leistungsberechtigten nicht zu zahlen ist, als Bedarf zu berücksichtigen.

Im Monat der Abrechnung sind die Heizkosten um den damaligen Abschlag zu mindern.

Es handelt sich hierbei wörtlich um eine Minderung des Bedarfs, nicht um eine einmalige Einnahme.

Der Zeitpunkt der Berücksichtigung der Minderung wird jedoch durch § 11 Abs. 2 EWSG normativ nach hinten verschoben: Die Minderung ist in dem Monat des Zugangs der nächsten Abrechnung des Gasversorgers direkt bei den Heizkosten zu berücksichtigen. Sollte die Minderung größer sein, als die im maßgeblichen Monat zu berücksichtigenden Heizkosten, werden in teleologischer Auslegung der Norm insoweit die übrigen Unterkunftskosten gemindert. **Rechtsgrundlage der Berücksichtigung** ist § 22 Abs. 1 SGB II i. V. m. § 11 Abs. 2 EWSG.

Beispiel: Versorger teilte dem Kunden mit, er solle keinen Abschlag im Dezember 2022 leisten

Entsprechend § 29 Abs. 2 GasNZV haben Netzbetreiber für die Abwicklung der Gaslieferungen an Letztverbraucher bis zu einer maximalen Ausspeiseleistung von 500 kW und bis zu einer maximalen jährlichen Entnahme von 1,5 Mio kWh vereinfachte Methoden (Standardlastprofile) anzuwenden.

Sachverhalt:

Vereinbarter HK-Abschlag 12/2022 war 400,00 €

Versorger verzichtet auf diesen Abschlag

> JC berücksichtigt den Abschlag in 12/2022 i. H. v. 400,00 € unverändert als Bedarf

Versorger erstellt Abrechnung im Januar 2023, der in der Abrechnung ausgewiesene „Gaszuschuss“ beträgt 450,00 €

Möglichkeit 1: Ergebnis der Abrechnung: Guthaben i. H. v. 200,00 €

- JC mindert den Bedarf im Monat der Abrechnung um 400,00 € (vorrangige Anwendung des EWSG (§ 11 Abs. 2 EWSG) – Minderung aufgrund des nicht zu zahlenden Abschlags im Dezember - hier ist es unerheblich, ob und wann der Zufluss des Betrags erfolgt) UND:

- JC mindert den Bedarf um 200,00 € im Folgemonat des Zuflusses des Abrechnungsguthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II

Möglichkeit 2: Ergebnis der Abrechnung: Guthaben i. H. v. 500,00 €

- JC mindert den Bedarf im Monat der Abrechnung um 400,00 € (§ 11 Abs. 2 EWSG – Minderung aufgrund des nicht zu zahlenden Abschlags im Dezember – hier ist es unerheblich, ob und wann der Zufluss des Betrags erfolgt) UND:

- JC mindert den Bedarf um 500,00 € im Folgemonat des Zuflusses des Abrechnungsguthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II

Möglichkeit 3: Ergebnis der Abrechnung: Nachzahlung i. H. v. 200,00 €

- JC mindert den Bedarf im Monat der Abrechnung um 400,00 € (vorrangige Anwendung des EWSG – Minderung aufgrund des nicht zu zahlenden Abschlags im Dezember – hier ist es unerheblich, ob und wann der Zufluss des Betrags erfolgt)

- JC prüft Berücksichtigung der Nachzahlung nach den sonstigen Voraussetzungen

Gutschrift/Nachzahlung: Hier ist es unerheblich, ob die Abrechnung im Übrigen ein Guthaben oder eine Nachzahlung ausweist. Die Berücksichtigung ist wie dargestellt vorzunehmen. Die Beurteilung von Nachzahlungen und Guthaben erfolgt nach den hierfür bestehenden Regelungen:

Ist in der Abrechnung bspw. eine Nachzahlung ausgewiesen, erfolgt die Berücksichtigung des „Dezemberabschlagguthabens“ trotzdem in voller Höhe wie oben dargestellt als Bedarfsminderung und das Guthaben bzw. die Nachzahlung wird unabhängig davon geprüft.

Eine Minderung in der Höhe, wie der Abschlag im Dezember nicht zu zahlen war, erfolgt in dieser Variante also stets. Im Übrigen gelten die „üblichen“ Regelungen des § 22 SGB II. **Monat der Abrechnung** meint den Monat des Zugangs der Abrechnung – zuvor ist die Abrechnung nicht existent.

2. Variante (vereinbarter Abschlag entfällt im Dezember nicht – EK-Anrechnung bei Zahlung durch Versorger):

Im Monat Dezember 2022 ist die fällige Vorauszahlung vom Jobcenter ganz normal als Bedarf

zu berücksichtigen. Bei erfolgter Rückzahlung des Abschlags durch den Versorger an den Leistungsberechtigten ist diese Zahlung im Monat der Abrechnung als Einkommen zu berücksichtigen. Es handelt sich um einmaliges Einkommen. Der Zufluss wird jedoch durch § 11 Abs. 1 EWSG normativ nach hinten verschoben: Die Einnahme ist nicht bei Zufluss, sondern in dem Monat des Zugangs der nächsten Abrechnung des Gasversorgers als zugeflossen zu betrachten. Der Zufluss selbst ist jedoch Anrechnungsvoraussetzung (kein fiktives EK). Die Anrechnung als Einkommen erfolgt nebst entsprechender Bereinigung nach den geltenden Regelungen zur Berücksichtigung einmaliger Einnahmen.

Rechtsgrundlage der Anrechnung ist nach aktuellem Stand § 11 Abs. 3 SGB II i. V. m. § 11 Abs. 1 EWSG.

Beispiel: Abschlag im Dezember 2022 ist vom Kunden normal zu leisten

Sachverhalt:

Vereinbarter HK-Abschlag 12/2022 ist und bleibt 400,00 €

> JC berücksichtigt den Abschlag in 12/2022 i. H. v. 400,00 € als Bedarf

Versorger erstellt Abrechnung im Januar 2023

Der in der Abrechnung ausgewiesene „Gaszuschuss“ beträgt 450,00 €

Möglichkeit 1: Ergebnis der Abrechnung: Guthaben i. H. v. 200,00 € (Versorger verrechnete den durch ihn an den Kunden zurückzuzahlenden Abschlag i. H. v. 400,00 € mit einer Nachzahlung (200,00 Nachzahlung ./ 400,00 Rückzahlung = 200,00 Guthaben):

Auszahlung Guthaben erfolgt im Januar

- JC rechnet den Guthabenbetrag i. H. v. 200,00 € im Januar als Einkommen an (nicht nach § 22 Abs. 3 SGB II, da vorrangige Anwendung des EWSG (§ 11 Abs. 1 EWSG))

- **Abwandlung: bei Zahlung des Betrags von 400,00 €** durch den Versorger an den Kunden im Dezember 2022 wäre dieser Betrag auch erst im Monat der Abrechnung als Einkommen zu berücksichtigen; weiterhin entstünde im o. g. Beispiel eine Nachzahlung i. H. v. 200,00 €, die unter den sonstigen Voraussetzungen als Bedarf zu berücksichtigen wäre

Möglichkeit 2: Ergebnis der Abrechnung: Guthaben i. H. v. 500,00 €

Auszahlung Guthaben erfolgt im Januar

- JC rechnet den Guthabenbetrag i. H. v. 400,00 € im Januar als Einkommen an (nicht nach § 22 Abs. 3 SGB II, da vorrangige Anwendung des EWSG (§ 11 Abs. 1 EWSG))

- JC mindert den Bedarf im Folgemonat des Zuflusses des Guthabens (hier also im Februar) um 100,00 € nach § 22 Abs. 3 SGB II (der Teil des Guthabens, der den vom Versorger an den Kunden zurückzuzahlenden Betrag (Abschlag Dezember) übersteigt, ist ein Guthaben i. S. d. § 22 Abs. 3 SGB II)

Möglichkeit 3: Ergebnis der Abrechnung: Nachzahlung i. H. v. 200,00 € (Versorger verrechnete den durch ihn an den Kunden zurückzuzahlenden Abschlag i. H. v. 400,00 € mit einer Nachzahlung (600,00 Nachzahlung ./ 400,00 Rückzahlung = 200,00 Nachzahlung):

- Kein Einkommen mangels Zuflusses (lt. BSG-Rspr. sind weder fiktive Einnahmen, noch fiktive Guthaben anrechnungsfähig)

- JC prüft Berücksichtigung der Nachzahlung nach den sonstigen Voraussetzungen

Gutschrift/Nachzahlung: Hier ist es nicht unerheblich, ob die Abrechnung ein Guthaben oder eine Nachzahlung ausweist. Die Beurteilung von Nachzahlungen und Guthaben erfolgt nach den hierfür bestehenden Regelungen gesondert und nachrangig: Ist in der Abrechnung bspw. eine Nachzahlung ausgewiesen, erfolgt keine Berücksichtigung des „Dezemberabschlagguthabens“ als Einkommen. Ist dagegen ein Guthaben ausgewiesen, ist zunächst die Berücksichtigung des „Dezemberguthabens“ als solches i. S. d. EWSG vorzunehmen – und zwar stets im Monat des Zugangs der Abrechnung; einen Zufluss (egal wann) vorausgesetzt. Verbleibt ein Restguthaben, ist dieses nach den hierfür bestehenden Regelungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 SGB II – Folgemonat).

2. Keine vereinbarte Vorauszahlung im Dezember 2022

Sachverhalte, in denen für den Monat Dezember 2022 vertraglich keine Voraus- oder Abschlagszahlung vereinbart worden ist, regelt § 3 Abs. 3 EWSG.

Hintergrund ist: Damit auch Letztverbraucher, bei denen eine vorläufige Leistung nach § 3 Abs. 2 EWSG deshalb nicht möglich ist, weil es keinen Abschlag im Dezember 2022 gibt, trotzdem zügig und spätestens im Januar 2023 von der Maßnahme profitieren können, gibt § 3 Abs. 3 EWSG Alternativen für eine solche Entlastung vor.

Diese Alternativen sind:

1. Verzicht auf Januarabschlag oder
2. Erstellung einer Abrechnung und Auszahlung eines evtl. Guthabens bis zum 31.01.2023

Rechtsfolge: In beiden Fällen richten sich die Rechtsfolgen nach den unter Punkt 1. dargestellten Maßgaben mit dem Unterschied, dass an die Stelle des Dezembers 2022 der Januar 2023 tritt.

Mietverhältnisse

Die Zahlungspflichten eines Mieters für den Monat Dezember 2022 ändern sich (anders als bei den Selbstzahlern) nicht, weshalb hier eine leistungsrechtliche Besonderheit insoweit im Vorhinein nicht gegeben ist. Der Mieter erhält zu einem späteren Zeitpunkt seine Nebenkostenabrechnung, die wie üblich zu berücksichtigen ist.