



# STADT BOCHUM

## **Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

Verfügungssammlung; Version: SGB XII

Letzte Aktualisierung/Stand: ab 08.2025

## T 035.0

Präambel

### Überschrift

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035.0 - Präambel vom 19. Mai 2012

#### Wesentliche Änderungen:

- Aufnahme diverser Änderungen an der Verfügungslage

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Abweichende Entscheidungen

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

#### 3. Allgemeines

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

#### 4. Gliederung

<u>T 35.1</u>	Zuständigkeit bei Umzügen
<u>T 35.2</u>	Wohnungswechsel
<u>T 35.3</u>	Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung
<u>T 35.4</u>	Betriebskosten und Breitbandkabelanschluss
<u>T 35.5</u>	Instandhaltung, Reparatur und Renovierung
<u>T 35.6</u>	Besonderheiten bei selbst genutztem Wohneigentum
<u>T 35.7</u>	Wohnungsbeschaffungskosten
<u>T 35.8</u>	Mieterhöhungen, Mietpreisüberprüfungen und Mietminderungen

<u>T 35.9</u>	Aufforderung zur Aufwendungssenkung
<u>T 35.10</u>	Übernahme von Beratungskosten für den Mieterverein
<u>T 35a</u>	Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Wohnungswechsel, Direktzahlung
<u>T 36.1</u>	Behebung vergleichbarer Notlagen im Rahmen der Unterkunftssicherung
<u>T 42a</u>	BfUH im 4. Kapitel SGB XII außerhalb von Einrichtungen

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 (entfallen)
<u>Anhang 7</u>	Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage
<u>Anhang 8</u>	Gebrauchsanleitung Heizkosten
<u>Anhang 9</u>	Stadtwerke-Vereinbarung
<u>Anhang 10</u>	Energieeffizienzkomponente (Umweltbonus)
<u>Anhang 11</u>	Unterkunftskosten freiwillige Helfer Ukraine
<u>Anhang 12</u>	Nebenkostenerhöhungen Energiekrise
<u>Anhang 13</u>	Einmalige Soforthilfe für Gas und Wärme Dezember 2022

## 5. In-Kraft-Treten

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

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

Diese Verfügung, welche ausschließlich redaktionelle Anpassungen enthält, tritt zum **24.03.2023** in Kraft.

Gez.  
Stark

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

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:  
 (keine)

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

### **Zuständigkeit bei Umzügen**

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

Bei einem beabsichtigten Umzug leistungsberechtigter Personen in eine andere Gemeinde ist grundsätzlich zwischen der Feststellung der **Umzugsnotwendigkeit** *einerseits* und der **Zustimmung zur Anmietung einer bestimmten Wohnung** *andererseits* zu unterscheiden. Soll ein Umzug nach außerhalb erfolgen, ist von hier als abgebender Sozialhilfeträger (SHTr.) das Vorliegen der Umzugsnotwendigkeit i. S. v. Verfügung **T 35.2** zu prüfen und das Ergebnis dem aufnehmenden SHTr. mitzuteilen. Liegt eine Umzugsnotwendigkeit vor, so hat die Prüfung der Angemessenheit des neuen Wohnraums und die Zustimmung zur Anmietung einer bestimmten Wohnung grundsätzlich *der* SHTr. vorzunehmen, in dessen Bereich die anzumietende Wohnung liegt. Somit ist keinesfalls von hier die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum zu erteilen, der außerhalb der Stadt Bochum liegt. Vielmehr ist die Zusammenarbeit beider SHTr. in diesen Fällen obligatorisch.

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

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

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

Bei leistungsberechtigten Personen, die vor oder nach einem Umzug von außerhalb nach Bochum um Übernahme der Unterkunfts- und Betriebskosten ersuchen, ist zunächst zu prüfen, ob **bereits am Wegzugsort** Leistungen zum Lebensunterhalt bezogen wurden bzw. die Hilfebedürftigkeit aufgrund des Umzuges absehbar war. In diesen Fällen haben leistungsberechtigte Personen zunächst bei dem am Wegzugsort zuständigen SHTr. die Notwendigkeit ihres Umzuges prüfen zu lassen, bevor sie hier am Zuzugsort um Zustimmung zu den neuen Kosten der Unterkunft ersuchen.

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

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

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

gez. Bogucki

## T 035.2

### Bedarfe für Unterkunft - Wohnungswechsel

## Bedarfe für Unterkunft - Wohnungswechsel

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2730) zu T 035.2 – 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. § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII zu zählen sind.

### 1. Wohnungswechsel

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

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

- berechtigter Kündigung** durch den Vermieter bzw. Zwangsräumung durch die Gerichtsvollziehung - unabhängig von einem möglichen "Verschulden" (angemessene Fristen zur Neuwohnungssuche beachten!),  
oder
- Vergrößerung der Haushalts- / Einstandsgemeinschaft** i. S. d. § 19 Abs. 1 oder 2 SGB XII, die nachweislich anderen Wohnraum erfordert, oder

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

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

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

mehr als 4 Personen = Entscheidung nach den Umständen des Einzelfalls, oder

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

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

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

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

- f) **Pflegebedürftigkeit oder Behinderung**, oder

Sie sind bei der Beurteilung der Umzugsnotwendigkeit zu berücksichtigen. Stellen sie besondere Anforderungen an die Wohnung, die nur durch die Anmietung anderen Wohnraums erfüllt werden können, liegt eine Umzugsnotwendigkeit vor. Dies gilt jedoch nicht, wenn durch behinderungs- oder pflegegerechte Ein- oder Umbauten, die durch Sozialleistungen finanziert werden können, der Bedarf befriedigt werden kann.

- g) Verminderung eines **unzumutbaren Weges zur Arbeitsstätte**, oder

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

- i) **Auszug aus einem Übergangsheim** als Aussiedler, anerkannte Asylberechtigte oder andere ausländische Personen mit Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis, oder
- j) **Vorliegen vergleichbar schwerwiegender Umstände.**

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

## **2. Umzugsnotwendigkeit**

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

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

Soll eine unangemessene Unterkunft angemietet werden, ist die leistungsberechtigte Person zur Darlegung / Glaubhaftmachung verpflichtet, dass der **Umzug unaufschiebbar** und nur die unangemessene Wohnung verfügbar ist. Hierzu hat sie konkrete Bemühungen unter Angabe von Tatsachen über Art, Ort, Zeit, beteiligte Personen und Ergebnisse ihrer Bemühungen um die Erlangung einer angemessenen Unterkunft darzulegen. Es ist ihr nämlich zuzumuten, zumindest allen Angeboten an frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und dem Leistungsträger das Ergebnis ihrer Bemühungen nachvollziehbar zu dokumentieren. Kann der vorstehend genannte Nachweis geführt werden, sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen. Aber auch dann, wenn also wegen der besonderen Umstände im Einzelfall der Anmietung einer unangemessenen Unterkunft zugestimmt werden musste, ist anschließend die Durchführung des **Kostensenkungsverfahrens** unter Berücksichtigung der **Wirtschaftlichkeitserwägungen** gemäß **T 35.9** zu prüfen ("Toleranzgrenze").

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

**Liegt bei einem Wohnungswechsel innerhalb Bochums keine Umzugsnotwendigkeit vor und wird trotzdem eine neue Unterkunft angemietet, so ist diese neue Unterkunft stets dann unangemessen, wenn die dort entstehenden laufenden Kosten höher sind als die der**

früheren Wohnung. Es ist keine Zusicherung über die neuen Unterkunftskosten zu erteilen. Die **Kosten der bisherigen Wohnung (Summe aus Grundmiete und beiden Abschlägen = Bruttowarmmiete)** stellen dann die individuelle Angemessenheitsgrenze dar. In der neuen Wohnung wird **dieselbe Summe aus Grundmiete und beiden Abschlägen (= Bruttowarmmiete)** berücksichtigt wie in der alten.

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

Es gilt:

- a) Sind 2 der neuen Teilbeträge niedriger als in der alten Wohnung, dann sind die ersparten Differenzen dem dritten Teilbetrag zuzuschlagen (Beispiel: sowohl der neue Betriebskostenabschlag als auch der neue Heizkostenabschlag fallen geringer aus als in der alten Wohnung → beide Differenzbeträge füllen die Berücksichtigung von Grundmiete auf).
- b) Ist nur 1 der neuen Teilbeträge niedriger, ist die ersparte Differenz zunächst der Grundmiete zuzuschlagen; wird diese dadurch gedeckt und bleibt noch etwas übrig, ist damit zunächst der Betriebskostenabschlag aufzufüllen, erst danach der Heizkostenabschlag.

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

Aufgrund Ihres nicht notwendigen Wohnungswechsels in eine teurere Unterkunft wurden bei der Berechnung Ihres Leistungsanspruchs nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII nur die bisherigen 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 § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII 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 **T 35.4**, Punkt 1.1.1.

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

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

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

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

Wird die Zusicherung zum Umzug in eine unangemessene Unterkunft mit dem Hinweis begehrt, dass der **unangemessene 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 § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII (s. u. und **T 22.7**, Punkt 1.1) eröffnet, weil von einem dauerhaften Wohnverhältnis ausgegangen werden kann.

Muss dagegen nach den bekannten wirtschaftlichen Verhältnissen die **Bestreitung des unangemessenen 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 gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII auch **Umzugskosten** bei vorheriger **Zusicherung** übernommen werden. Dies ist auch bei einem Umzug nach außerhalb des Stadtgebietes von Bochum (Wegzug) möglich. Zur Ermittlung der Zuständigkeiten i.R.e. möglichen Kostenübernahme der Umzugskosten wird auf **T 35.1** verwiesen.

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

Konnte keine Zusicherung über die neuen 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 § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII allein vom tatsächlichen Bedarf ab.

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

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind **Unterkunftsbedarfe** auch in den Fällen, in denen ein anerkennungsfähiger Grund für die Aufgabe der bisherigen Wohnung vorlag, **vornehmlich innerhalb des räumlichen Vergleichsraumes zu decken**. Dies bedeutet, dass die Aufwendungen für „**Fernumzüge**“ nur dann anerkennungsfähig sind, wenn **besondere Gründe** für die Anmietung einer Unterkunft außerhalb des räumlichen Vergleichsraumes vorliegen (z.B. bei Pflegebedürftigkeit oder Vorhandensein kleiner Kinder, wenn Hilfebedürftige aufgrund dieser Umstände auf ein bestimmtes räumliches Umfeld in der Nähe von Verwandten und deren Betreuung angewiesen sind).

Diesen Regelungen liegt die Erwägung zugrunde, dass es nicht Aufgabe eines Grundsicherungsträgers ist, Umzüge zu finanzieren, die einem rein privaten Zweck dienen oder aus rein privaten Gründen zu höheren Aufwendungen führen.

Zu Umzugskosten können dem Grunde nach gehören:

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

Umzüge sind grundsätzlich **in Eigenleistung / Selbsthilfe** unter Einsatz von Familienmitgliedern, Freunden, Nachbarn, etc. auszuführen. Die marktüblichen Kosten eines Mietfahrzeugs, für Umzugskartons sowie Kosten von bis zu 25,00 Euro für die Beköstigung pro mithelfende Person, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehört, bis zu maximal 4 Personen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße stellen dann die notwendigen Umzugskosten dar.

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**).

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 Arbeiten nicht in Eigenleistung durchgeführt werden können, vorzulegen. 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.

Müssen also die Dienste einer **Umzugsfirma** in Anspruch genommen werden, ist die Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen von Umzugsunternehmen durch die leistungsberechtigte Person erforderlich. Dabei sind bekannt preisgünstige Unternehmen wie Firmen in Trägerschaft von Wohlfahrtsverbänden zu berücksichtigen. Die notwendigen Umzugskosten bei dieser Fallgestaltung ergeben sich dann aus dem preiswertesten Angebot. Der Auftrag an das Umzugsunternehmen ist durch die leistungsberechtigte Person zu erteilen; die Firma ist schriftlich darüber zu unterrichten, dass die aus dieser Auftragserteilung entstehenden Kosten gemäß Kostenvoranschlag durch den Bochumer Sozialhilfeträger übernommen werden und

zu diesem Zweck um unmittelbare Zusendung der Rechnung gebeten wird.

### 3.2 Kosten für den Anschluss eines Herdes an das Energienetz

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

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

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

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

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

Sollte bei anzuerkennender Notwendigkeit eines Wohnungswechsels die neue Wohnung nicht bereits zu Beginn des Mietverhältnisses bezogen werden können (z. B. Anmietung zum 01.11., Vertragsabschluss am 25.10., notwendige Renovierung erfolgt am 10.11., Umzug zum 15.11.), so kann die Miete für die **neue Wohnung bis zum Umzugstage** gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII als Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden. Es ist jedoch darauf hinzuwirken, dass ein Umzug möglichst zu Mietbeginn der neuen Wohnung erfolgt bzw. eine Mietzahlungsverpflichtung für die Neuwohnung erst nach angemessener Renovierungsfrist eingegangen wird.

Soweit für die **bisherige Wohnung** noch Kündigungsfristen einzuhalten sind, ist darauf hinzuweisen, dass spätestens 1 Monat **nach Auszug** eine Neuvermietung möglich ist und weitergehende Mietforderungen daher ungerechtfertigt sind. In dem Zwischenmonat gehört die Zahlungspflicht der Mietpartei nicht mehr zum notwendigen Lebensunterhalt, da die Wohnung nicht mehr bewohnt wird; eine Kostenübernahme nach § 36 SGB XII scheidet aus, da die Wohnung nicht erhaltenswert ist.

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

### 3.4 Kosten für einen Nachsendeservice

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

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

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

## T 035.3

Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung

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

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035.3 - Angemessenheit laufender Aufwendungen und Verteilung vom 1. August 2024

#### Wesentliche Änderungen:

- Erweiterung des Punktes 5. um die Klarstellung, dass beehrten Wohnungsanmietungen bei befristeten Mietverträgen oder bei Mietverträgen mit gegenseitigem Kündigungsverzicht wegen Unangemessenheit nicht zuzustimmen ist

Änderungen durch das Bürgergeldgesetz:

#### § 35 SGB XII

##### **Abs.1:**

Bedarfe für Unterkunft **und Heizung** werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für 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. **Innerhalb dieser Karenzzeit werden abweichend von Satz 1 Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.**

§ 35a Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem Kapitel, dem Vierten Kapitel oder dem Zweiten Buch bezogen worden sind. Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel Leistungen nach dem Zweiten Buch bezogen haben, wird die nach § 22 Absatz 1 Satz 2 bis 4 des Zweiten Buches bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach Satz 2 bis 5 berücksichtigt.

##### **Abs.2:**

Der Träger der Sozialhilfe prüft zu Beginn der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 3 Satz 2.

##### **Abs. 3:**

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie in tatsächlicher Höhe als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 so lange, bis es diesen Personen möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten

oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Stirbt ein Mitglied der 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.

**Abs. 4:**

Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen örtlichen Zuständigkeitsbereich für die Höhe der Bedarfe für die Unterkunft eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, zu berücksichtigen. Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

**Abs. 5:**

Bedarfe für Heizung umfassen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

**Abs. 6:**

Leben Leistungsberechtigte in einer Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 und 6 anzuerkennen. Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 7 anzuerkennen. Für die Bedarfe nach den Sätzen 1 und 2 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

**Abs. 7:**

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 3 und § 35a Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.

**Abs. 8:**

§ 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gelten entsprechend.

**Neufassung von § 140 SGB XII - Übergangsregelung für die Bedarfe für Unterkunft während der Karenzzeit**

(1) Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 bleiben bei der Karenzzeit nach § 35 Absatz 1 Satz 2 unberücksichtigt.

(2) § 35 Absatz 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.

## **Erläuterungen**

### **Allgemein:**

Mit der Neufassung des § 35 SGB XII wird die Einführung einer Karenzzeit von einem Jahr im SGB II auch im SGB XII übernommen. Danach sind auch nach § 35 SGB XII die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft von Leistungsberechtigten nach dem Dritten sowie Vierten Kapitel des SGB XII, auch wenn diese unangemessen hoch sind, für das erste Jahr des Leistungsbezugs in voller Höhe anzuerkennen.

Sinn und Zweck der Karenzzeit ist es, den Menschen, die erstmals auf den Bezug von existenzsichernden Leistungen angewiesen sind, die Sorge zu nehmen, dass ab Leistungsbeginn die Wohnung als Lebensmittelpunkt unmittelbar gefährdet ist und die Wohnung bereits nach kurzer Zeit aufgeben zu müssen. Ohne die Karenzzeit müssen im Falle unangemessener Aufwendungen für die Unterkunft Bemühungen zur Kostensenkung bereits in den ersten sechs Monaten nach Leistungsbeginn erfolgen und nachgewiesen werden. Für den Personenkreis des Dritten und Vierten Kapitels - voll erwerbsgeminderte Menschen oder Menschen, die eine vorgezogene Altersrente beziehen oder die Altersgrenze erreicht haben - stellen derartige Anforderungen eine besondere Belastung dar. Dieser Personenkreis soll deshalb nach Beginn des Leistungsbezugs ausreichend Zeit haben, sich auf die Veränderung der Lebenssituation einzustellen.

Die erforderlichen Änderungen in § 35 werden mit einer Neustrukturierung des Inhalts der Vorschrift und einer Herauslösung einiger Regelungsgehalte in den neuen § 35a verbunden. Dabei wird - wie bereits im SGB II enthalten - das Konzept der sogenannten Warmmiete verdeutlicht, also neben der getrennten Betrachtung der Bedarfe für Unterkunft und der Bedarfe für Heizung auch die Gesamtbetrachtung der sich aus den Aufwendungen für Unterkunft und für Heizung ergebenden gesamten Aufwendungen für eine Wohnung.

Im neu gefassten § 35 werden die Essentialia zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung geregelt. Das sind die Grundnorm des § 35 Absatz 1 Satz 1 und die neue Karenzzeit von einem Jahr, die Regelungen zur Kostensenkung, zu pauschalisierten Unterkunftsbedarfen, zu den Bedarfen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung, zu den Verweisen auf die weiteren Wohnformen in § 42a und die neu eingefügte Gesamtangemessenheitsgrenze in § 35 Absatz 6.

In den neuen § 35a werden die Regelungen zu Aufwendungen bei Wohnungswechsel und zur Direktzahlung ausgegliedert und eine Regelung zu Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur ergänzt.

### **Zu Absatz 1**

In Satz 1 wird eine Klarstellung vorgenommen und zudem zusätzlich zu den Bedarfen für Unterkunft auch die Bedarfe für Heizung einbezogen. Bereits nach geltendem Recht werden nach Satz 1 Aufwendungen für Unterkunft in Verbindung mit der Regelung des Absatzes 2 nur anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Voraussetzung der Angemessenheit wird in Satz 1 für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen. Satz 2 beinhaltet die Karenzzeit von einem Jahr ab dem Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden, innerhalb derer die Aufwendungen der Leistungsberechtigten für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt werden. Bezüglich der Heizkosten verbleibt es bei den angemessenen Aufwendungen.

Satz 2 Halbsatz 2 stellt klar, dass § 35a Absatz 2 Satz 2 durch die Karenzzeit unberührt bleibt. Damit werden nach einem Umzug in eine Wohnung mit unangemessenen Aufwendungen während der Karenzzeit, dem der Träger der Sozialhilfe nicht zugestimmt hat, Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die neue Unterkunft nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt. Die Regelung dient demnach der Vermeidung von unnötigen Mehrkosten wegen Umzügen, die unter Ausnutzung der Regelungen zur Karenzzeit erfolgen.

Mit Satz 4 wird geregelt, dass Unterbrechungen des Leistungsbezugs für mindestens einen Monat zu einer Verlängerung der Karenzzeit führen.

Satz 5 stellt klar, dass die Karenzzeit erst erneut zu laufen beginnt, wenn der Leistungsbezug für mindestens drei Jahre unterbrochen war.

Zudem wird in Satz 6 klargestellt, dass der im SGB II bereits in Anspruch genommene Zeitraum der Karenzzeit bei einem Übergang vom SGB II in das SGB XII mindernd berücksichtigt wird.

Die die sogenannte Direktzahlung regelnden Sätze 2 bis 5 aus der geltenden Fassung von Absatz 1 werden in den neu einzufügenden § 35a Absatz 2 übernommen.

### **Zu Absatz 2**

Trotz Einführung der Karenzzeit in Absatz 1 Satz 2 bis 6 prüfen der Träger der Sozialhilfe nach Satz 1 bei Neuzugängen die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Insofern bedeutet die Karenzzeit keine Änderung gegenüber dem geltenden Recht. Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung unangemessen hoch, bestimmt Satz 2, dass der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person hierüber unterrichtet und gleichzeitig über die gesetzlichen Regelungen informiert, die nach dem Auslaufen der Karenzzeit gelten. Damit erfüllt die Regelung eine „Schutz- und Warnfunktion“ für neu in das System des Dritten und Vierten Kapitels kommende Leistungsberechtigte, keineswegs jedoch eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung. Sie sollen frühzeitig wissen, dass sie nach Ablauf der Karenzzeit mit einer Kostensenkungsaufforderung rechnen müssen und über die Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aufgeklärt werden. Dies gibt den Leistungsberechtigten die Möglichkeit, sich auf die Veränderung nach Ablauf der Karenzzeit einzustellen und abzuwägen, ob die Mietwohnung oder das selbst bewohnte Wohneigentum auf lange Sicht beibehalten werden kann (z.B. ob die Differenz zwischen der tatsächlichen und der angemessenen Miete anderweitig bestritten werden oder das selbst bewohnte Eigenheim zusätzlich in Ansehung von z.B. Instandhaltungskosten gehalten werden kann). Den Leistungsberechtigten verbleibt damit für die Abwägung und Entscheidung ein wesentlich längerer Zeitraum als den in der Regel sechs Monaten im bisher geltenden Recht.

Eine Absatz 2 vergleichbare Regelung findet sich im SGB II nicht. Der Grund für die Einführung des Absatz 2 im SGB XII ist der zentrale Unterschied zwischen den Personenkreisen der Leistungsberechtigten nach dem SGB II und nach dem Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII. Während Leistungsberechtigte im SGB II erwerbsfähig und deshalb grundsätzlich nur vorübergehend im Leistungsbezug sind, ist der Personenkreis des Vierten Kapitels und weit überwiegend auch des Dritten Kapitels zeitlich unbefristet im Leistungsbezug. Insofern wird der Personenkreis im SGB XII auch nach Ablauf der Karenzzeit in der Regel weiterhin im Leistungsbezug sein. Für ihn bleiben Relevanz und Konsequenzen unangemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bestehen.

### **Zu Absatz 3**

Mit der Änderung von Absatz 3 Satz 1, der die Anerkennung von oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegenden Aufwendungen regelt, werden neben den Aufwendungen für die Unterkunft auch die Aufwendungen für die Heizung mit einbezogen. Satz 2 ist eine Folgeänderung zur Neufassung des Absatz 1 und dem Einführen der Karenzzeit. Das Kostensenkungserfordernis und die Möglichkeit, unangemessene Aufwendungen für Unterkunft und zusätzlich auch für Heizung als Bedarf anzuerkennen, gelten nunmehr erst nach Ablauf der neu geregelten Karenzzeit in Absatz 1 Satz 2 bis 6.

Mit dem neuen Satz 3 wird der in § 22 Absatz 1 Satz 7 SGB II geregelte sogenannte Mehrkostenvergleich auch im SGB XII eingeführt. Damit wird klargestellt, dass bei der Beurteilung der Frage, ob eine Kostensenkung erfolgen soll, auch Wirtschaftlichkeitserwägungen zugelassen sind. Die Sozialhilfeträger können von einer Kostensenkungsaufforderung absehen, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf geringere Aufwendungen verursacht als bei einem Wohnungswechsel entstehen würden (z.B. durch Übernahme der Mietkaution, der Aufwendungen für einen Umzugswagen und

die Verpflegung der Helfer). Bei der vom Träger der Sozialhilfe anzustellenden Prognoseentscheidung sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen; Ist z.B. konkret absehbar, dass die Leistungen beziehende Person die zu teure Wohnung aufgeben und in ein betreutes Wohnen oder eine Senioreneinrichtung ziehen wird, kann ein zuvor veranlasster Umzug in eine kostengünstigere Wohnung z.B. allein im Verhältnis zu den Umzugskosten unwirtschaftlich sein.

In Satz 5 wird im Fall des Todes eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft eine besondere Regelung eingeführt: Eine Kostensenkungsaufforderung für eine bis zum Todestag angemessene und von dem oder den anderen Bewohnern weiter bewohnte Unterkunft ist für einen Zeitraum von mindestens 12 Monate nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die bisherige Wohnung werden danach zum Beispiel nach dem Tod eines Ehegatten für den überlebenden Ehegatten mindestens für zwölf Monate in der bisherigen Höhe weiter anerkannt.

Der Inhalt der Sätze 3 bis 6 aus der geltenden Fassung des Absatz 2 wird in den neu einzufügenden § 35a Absatz 2 übernommen

#### **Zu Absatz 4**

Die Regelungen zu pauschalieren Bedarfen für die Unterkunft in Absatz 4 entsprechen der geltenden Fassung des Absatz 3.

#### **Zu Absatz 5**

Aufgrund der Umsetzung des Konzepts der Warmmiete ist die Angemessenheit auch der Bedarfe für Heizung bereits in den Absätzen 1 und 3 mit umfasst. Deshalb ist die eigenständige Regelung für die Bedarfe für Heizung im bisherigen Absatz 5 nicht mehr erforderlich. Der neu zu fassende Satz 1 beschränkt sich deshalb auf die Bestimmung, dass Bedarfe für Heizung auch die Aufwendungen für eine zentrale Warmwasserversorgung über die Heizanlage mit umfasst. Ansonsten ist die geltende Fassung des Absatz 4 unverändert in Absatz 5 übernommen worden.

#### **Zu Absatz 6**

Absatz 6 Satz 1 und 2 verweist für die besondere Wohnform und die sonstige Unterkunft auf die Regelungen des § 42a und ist gegenüber der geltenden Fassung des Absatz 5 insofern unverändert geblieben. Mit dem neuen Satz 3 wird klargestellt, dass die Regelungen zur Karenzzeit in Absatz 1 Satz 2 bis 5 nicht für Leistungsberechtigte nach dem Dritten Kapitel gilt, die in einer besonderen Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3 oder in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 leben. Für Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel wird eine entsprechende Regelung in § 42a Absatz 1 Satz 2 eingefügt, die den Ausschluss der Karenzzeit zusätzlich für Bedarfe nach § 42a Absatz 3 regelt.

#### **Zu Absatz 7**

In Absatz 7 werden die Regelungen des § 22 Absatz 10 SGB II zur Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch in das SGB XII eingeführt. Durch die Übernahme der Gesamtangemessenheitsgrenze soll eine einheitliche Rechtsanwendung im Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII und zugleich eine weitere Rechtsvereinheitlichung zwischen SGB II und SGB XII ermöglicht werden.

#### **Zu Absatz 8**

Mit der Neufassung von § 35 wird der Inhalt von Absatz 6 in Absatz 8 überführt.

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

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist gesetzeskonform auszulegen und setzt immer eine Einzelfallprüfung voraus. Da diese Auslegung in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle unterliegt, hat der Leistungsträger in einem "schlüssigen Konzept" (s. **Anhang 1**) darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten seiner Entscheidung zu Grunde liegen. Diese Angemessenheitskriterien sind dabei an den konkret-individuellen Maßstab anzulegen.

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

Die Angemessenheitsprüfung von Unterkunftsaufwendungen ist ein fortlaufender Prozess. So ist sie nicht nur bei der Leistungsaufnahme oder vor einer Neuvermietung, sondern auch bei jeder Veränderung neu festzustellen. Als Veränderung i. d. S. ist sowohl eine betragsliche Veränderung (Grundmiete oder Betriebskostenvorauszahlung) als auch eine Änderung in der Personenzahl der Haushalts-/Einstandsgemeinschaft anzusehen.

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

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 **T 35.9, 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 m<sup>2</sup>
- ▶ 2 Personen bis zu 65 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 Personen bis zu 80 m<sup>2</sup>
- ▶ 4 Personen bis zu 95 m<sup>2</sup>
- ▶ für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr.

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

#### Beispiel:

Lebt ein Leistungsempfänger in einer Wohngemeinschaft mit einer weiteren Person steht beiden **jeweils** eine angemessene Quadratmeterzahl von 50 m<sup>2</sup> zu. Für die gesamte Wohngemeinschaft wäre somit eine Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> als angemessen zu betrachten.

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

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

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

- ▶ **besuchswise 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 besuchswise Aufenthalte (z. B. nur während der Schulferien) umfassen. Bei wechselndem Aufenthalt eines Kindes in den Haushalten der Eltern kommt eine

**Erhöhungsstufe (15 m<sup>2</sup>)** dort in Betracht, wo das Kind **zu mindestens 50%** in der Bedarfsgemeinschaft (BG) lebt. Halten sich von den Kindern, die zu weniger als 50% in der BG leben, **mehrere regelmäßig gleichzeitig** dort auf, ist eine angemessene Anzahl von Erhöhungsstufen anzusetzen; Beispiel: bei zwei bis drei Kindern ist eine Stufe möglich, bei drei bis fünf Kindern sind zwei Stufen möglich.

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

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

Im gegebenen Fall ist bei einer Neuanmietung von einem entsprechend höheren Wohnraumbedarf auszugehen. Ein 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 10** entnommen werden.

Die maßgebliche Obergrenze ergibt sich in diesen Fällen aus der Formel **Richtwert (Anhang 2) + Umweltbonus (Anhang 10) = 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 der 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 **Übergangseinrichtung / Wohnunterkunft** oder als eine speziell für Menschen mit **Vertriebenen-Status** aus öffentlichen Mitteln geförderte Unterkunft oder
  - ▶ auf Vermittlung der Abteilung Soziale Dienste des Amtes für Soziales für Personen mit **besonderen sozialen Schwierigkeiten** oder
  - ▶ auf Vermittlung der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle des Sachgebietes Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen für **Seniorenwohnungen** oder **kinderreiche Haushalte** ab 5 Personen (2 Elternteile + 3 Kinder oder 1 Elternteil + 4 Kinder)
- 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 angegebene **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-senkungsverfahren führen könnten. Ein monatlicher **Betriebskostenabschlag ab 1,00 EUR pro qm** kann im Bereich des Stadtbezirks Bochum **grundsätzlich als realistisch** angesehen werden. Sollte der verlangte Wert diesen Betrag unterschreiten, so haben die Leistungsberechtigten die **Plausibilität durch die Vorlage geeigneter Nachweise** (z.B. die Betriebskostenabrechnung der Vormieter) zu belegen.

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

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

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

**Für die Frage, ob bei bestehendem Mietverhältnis ein Aufwendungs-senkungsverfahren** 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. **T 35.9**).

Bei der Prüfung von bereits angemietetem Wohnraum ist zu beachten, dass hier für Personen, die zum **Stichtag 01.05.2018** (Einführung des neuen schlüssigen Konzeptes) **bereits im Bezug** laufender Leistungen standen, ein **Bestandsschutz** gewährt wurde. Zur Vermeidung sozialer Härten sollten daher neue **Aufwendungs-senkungsverfahren, 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:

<b>Personen im Haushalt</b>	<b>Stufe 1 (Nettokaltmiete in EUR mtl.)</b>
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 akdn-sozial unter Beachtung der Vorgaben in **T 35.9** 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 Unterkunfts aufwendungen 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 Heizkostenabschlüssen enthalten, ist der Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren).

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

### 3. Besondere Fälle von 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 Teilinklusivmiete ist dann gegeben, wenn nur einige der Betriebskosten bereits im Grundmietzins enthalten sind und andere gesondert abgerechnet werden. Meist findet die Teilinklusivmiete bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten Anwendung. Wird eine Bruttomiete angegeben, so enthält diese auch sämtliche Betriebskosten und Heizkosten einer Wohnung. Diese sind dann nicht gesondert ausgewiesen. Zur Ermittlung der angemessenen Mietpreisobergrenze sind die Heizkosten herauszurechnen. Da laut Heizkostenverordnung die Heiz- und Warmwasserkosten jedoch verbrauchsabhängig berechnet werden müssen, sind meist nur die kalten Betriebskosten enthalten. Die Bruttomiete kann dann also eher als Teilinklusivmiete verstanden und verwendet werden.

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

Sind keine **Heizkosten** ausgewiesen und sind diese auch nicht zwingend auszuweisen, so sind sie zu ermitteln. Als Orientierungswert dient danach der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngeldverordnung (WoGV) genannte Pauschalbetrag von monatlich 1,25 Euro/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Betrag ist vom Mietbetrag abzusetzen, jedoch nicht als Heizkostenbestandteil der Unterkunftsauflwendungen zu zahlen. Er dient lediglich der Ermittlung eines angemessenen Mietpreises.

Sind mietvertraglich **umlagefähige kalte Betriebskosten** teilweise als Vorauszahlung vereinbart, hat der Vermieter diese jährlich bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen (§ 556 Abs. 3 BGB; vgl. **T 35.4**, Punkt 1.1).

#### 3.2 Möblierter Wohnraum

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

Hierzu zählt laut BSG-Rechtsprechung auch der Zuschlag für eine 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 Unterkunftsauflwendungen ist somit immer zu prüfen, welche Einzelbestandteile der Unterkunftsauflwendungen 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 Unterkunftsauflwendungen**. 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 Einstandsgemeinschaft oder nur der Haushaltsgemeinschaft ist.

Ausnahme:

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

## 5. Angemessenheitskriterien bei geplantem Umzug

### 5.1 bei Mietverträgen, die mit Klauseln zur Befristung eines Mietverhältnisses oder mit gegenseitigem Kündigungsverzicht versehen sind

Ein befristeter Mietvertrag ist ein Mietverhältnis, das für eine bestimmte Dauer abgeschlossen wird. Mit Ablauf der vereinbarten Frist endet das Mietverhältnis automatisch.

Mietverträge dürfen nur unter gesetzlich bestimmten Voraussetzungen befristet werden, z. B. wenn der Vermieter die Wohnung

- für sich selbst, einem Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (Eigenbedarf) oder

- instand setzen, umbauen oder abreißen will oder

- an einer zur Dienstleistung verpflichteten Person vermieten will.

Der Vermieter hat den Grund zur Befristung dem Mieter bei Vertragsabschluss schriftlich mitzuteilen.

Der Abschluss eines befristeten Mietvertrags hat zur Folge, dass sich eine leistungsberechtigte Person für die Zeit nach Ablauf der Befristung eine neue Wohnung suchen muss. Somit entstehen erneut Bedarfe an einmaligen Leistungen wie Umzugskosten, Renovierung, Hausrat, etc.. Aus diesem Grund ist die Anmietung einer Wohnung mit dieser Mietvertragsklausel unwirtschaftlich.

Darüber hinaus kann z. B. bei Eintritt von Änderungen während der vereinbarten Frist in den persönlichen Verhältnissen einer leistungsberechtigten Person nicht adäquat reagiert werden (z. B. Kostensenkungsverfahren wegen Auszug einer Person oder wegen einer Mieterhöhung auf ein unangemessenes Maß, sofern keine Festmiete vereinbart wurde).

Eine außerordentliche Kündigung ist nur in besonderen Ausnahmefällen möglich.

Ein gegenseitiger Kündigungsverzicht im Mietvertrag bedeutet, dass beide Parteien für einen bestimmten Zeitraum auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Dieser Verzicht darf auf maximal 4 Jahre befristet sein.

Während dieses Zeitraums kann z. B. bei Eintritt von Änderungen in den persönlichen Verhältnissen einer leistungsberechtigten Person nicht adäquat reagiert werden (z. B. Kostensenkungsverfahren wegen Auszug einer Person oder wegen einer Mieterhöhung auf ein unangemessenes Maß).

Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung bleibt zwar weiterhin bestehen, allerdings kann das nur in besonderen Ausnahmefällen geschehen.

Beide vorgenannten Varianten von Mietverträgen sind als unangemessen zu bewerten. Einem begehrten Umzug in eine Wohnung mit einem dieser Klauseln im Mietvertrag ist daher nicht zuzustimmen.

## 5.2 in den Bereich eines anderen örtlich zuständigen Leistungsträgers

Anzuwenden sind immer die **für den konkreten Wohnort geltenden Standards**. Folglich sind bei einem Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers die dort geltenden Richtwerte und Wohnflächenobergrenzen zur Angemessenheit maßgeblich. Bei einem als notwendig erachteten Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers ist somit vorab immer durch diesen die Angemessenheit des anzumietenden Wohnraumes bestätigen zu lassen (vgl. Verfügung T 35.1).

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

## 6. Gesetzliche Bestimmungen zur Angemessenheit der Miete außerhalb des SGB

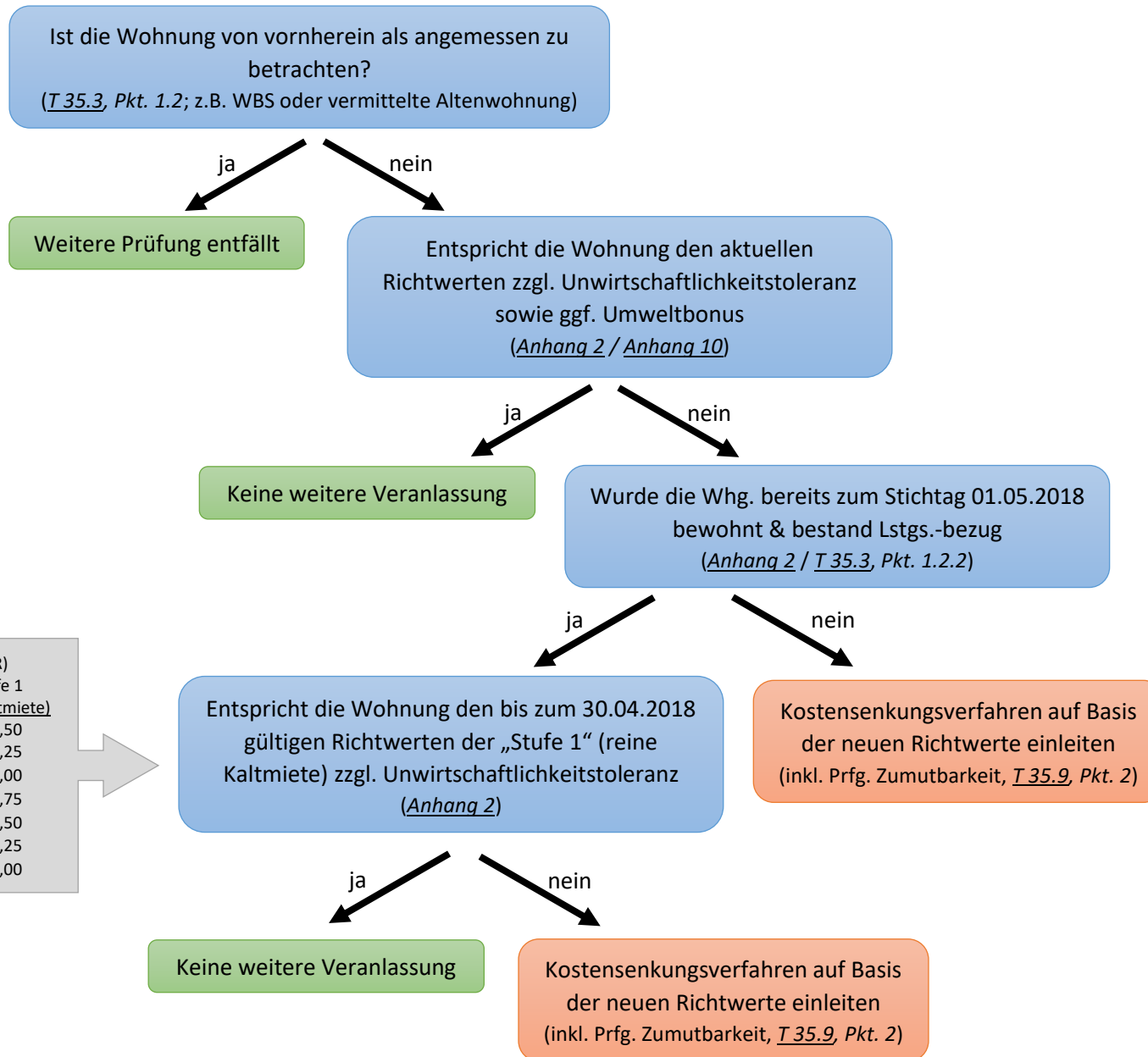
Die sozialleistungsrechtliche Angemessenheit einer Unterkunft unterscheidet sich von der Angemessenheit des Mietzinses. So kann der Mietzins nach den jeweils gültigen Regelungen zwar angemessen, im konkreten Einzelfall aber aus sozialhilferechtlicher Sicht trotzdem unangemessen sein.

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

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft, die Bezugsverfügung vom 01. August 2024 wird entsprechend aufgehoben.

Gez.  
Stark

## Ablaufdiagramm Besitzstandsschutz



Richtwert (EUR)	
Stufe 1	
Personen (Kaltmiete)	
1	268,50
2	341,25
3	420,00
4	498,75
5	577,50
6	656,25
7	735,00

\*1 Falls Energieklasse unbekannt: Kategorie "E ff." wählen

\*2 Orientierungswert, Prüfung nach den Umständen des Einzelfalles

## T 035.4

Betriebskosten und Breitbandkabelanschluss

### Berücksichtigung von Betriebskosten sowie Kosten für einen Breitbandkabelanschluss im Rahmen der Unterkunftsbedarfe

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035.4 - Betriebskosten und Breitbandkabelanschluss vom 05.02.2024

#### Wesentliche Änderungen:

- Aufnahme von technischen Hinweisen zur Berücksichtigung von Heiz-/ Betriebskostenabrechnungen in KDN

#### 1. Betriebskosten (“kalte Mietnebenkosten”, nicht Heizkosten)

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

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

Betriebskosten für Wohnungen, die ab dem 01.01.2002 nach dem WoFG gefördert werden, sind nach den Regelungen der Betriebskostenverordnung abrechnungsfähig.

Bei **frei finanzierten Wohnungen** ist zunächst danach zu unterscheiden, ob Betriebskosten pauschal oder nach Einzelabrechnung erhoben werden. Dies ist ggf. dem Mietvertrag zu entnehmen. Sind im Mietvertrag **Pauschalen** für die Betriebskosten vereinbart, sind diese unabhängig von den tatsächlichen Kosten zu zahlen. Der Vermieter ist in diesen Fällen nicht berechtigt, eine Spitzabrechnung zum Ende eines bestimmten Verbrauchszeitraums (z. B. mit Ablauf eines Kalenderjahres) vorzunehmen. Anhebungen während eines laufenden Mietverhältnisses sind nur möglich, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist und der Grund der Anhebungen schriftlich erläutert wird. Haben die Mietvertragsparteien eine **Teilklausivmiete** vereinbart (d. h. die Betriebskosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

Die Vertragsparteien können den **Umlagemaßstab**, nach dem die Betriebskosten umgelegt werden, vertraglich frei vereinbaren. Wurde nichts vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Eine Ausnahme gilt für Betriebskosten, die 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 muss die Abrechnung der leistungsberechtigten Person bis zum 31.12.2022 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. § 35 Abs. 1 SGB XII dar. Daran ändert eine spätere Jahresabrechnung nichts; insbesondere kann sie keine Rechtsgrundlage für Aufhebungen gemäß § 45 SGB X oder § 48 SGB X bezüglich früherer Abschläge sein. Vielmehr löst sie bei Eintreten ihrer eigenen Fälligkeit i. d. R. Auswirkungen alleine für die Zukunft aus:

- a) Ein **Guthaben** ist ab dem 01.01.2024 **nur in dem Monat, in dem es der Mietpartei zufließt**, bedarfsmindernd, bzw. als Einkommen zu berücksichtigen. Übersteigt dabei ein Guthaben den Gesamtbedarf der Mietpartei im Zuflussmonat, so besteht in dem Monat kein Hilfsanspruch. Ein evtl. Restguthaben, das über den Monat des Zuflusses hinaus besteht, ist ab dem Folgemonat als Vermögen zu betrachten und könnte insoweit dann nur bedarfsmindernd berücksichtigt werden, soweit die Hinzurechnung dieses Restguthabens zu einem evtl. bestehenden Vermögen zur Überschreitung des Schonvermögens führt. **Näheres regelt die Verfügung zu T 082 – „Berücksichtigung von Nachzahlungen“.**

#### **Hinweis zur technischen Abwicklung in KDN**

Nach Rücksprache mit 50 104 TUIV ist eine Heiz-/ Betriebskostenerstattung wie bisher mittels UKS zu berücksichtigen. In dem Ausnahmefall, dass die Erstattung **zwar den Bedarf für Unterkunft im Zuflussmonat übersteigt**, der Gesamtbedarf des Leistungsfalles im Zuflussmonat aber nicht überschritten wird, ist die Erstattung bis zur Höhe der laufenden Unterkunftskosten mittels UKS und der Restbetrag **im Zuflussmonat als sonstiges Einkommen zu berücksichtigen.**

- b) Eine berechnete **Nachforderung** aus einer Betriebskostenabrechnung stellt einen (zusätzlichen) **Bedarf für Unterkunft (und ggf. Heizung) im Kalendermonat der Fälligkeit** dar. Resultiert die Nachforderung allerdings ganz oder teilweise aus einer **unvollständigen Abschlagszahlung** an den Vermieter, dann stellt der davon betroffene Teil **Schulden** dar. Diesbezüglich ist die Verfügung **T 36** anzuwenden; **Ausnahme:** Es wurden in den betreffenden Monaten für die Abschläge **zu wenig Grundversicherungs- / Sozialleistungen** erbracht; dann ist dies gemäß § 48 SGB X bzw. § 44 SGB X nachzuholen.

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

#### **1.1.1 Hinweise zur Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen:**

Voraussetzung für die Prüfung der Betriebskostenabrechnung (und der rechtlichen und rechnerischen Richtigkeit) ist das Vorliegen vertraglicher Grundlagen, aus denen die vertraglich vereinbarten Betriebskostenarten- und -schlüssel hervorgehen. Dies können der Mietvertrag oder die Mietbescheinigung sein. Liegen die entsprechenden Unterlagen nicht vor, sind sie vor einer Bearbeitung der Abrechnung anzufordern.

Bei der Prüfung sind insbesondere die folgenden Gesichtspunkte zu beachten:

- 1.1.1.1 Ist die Umlage von Betriebskosten überhaupt mietvertraglich vereinbart?**
- 1.1.1.2 Ist die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig zugegangen?**  
(12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums - § 556 Abs. 3 BGB)
- 1.1.1.3 Sind die richtigen Umlagemaßstäbe zutreffend angewendet?**

(= Abgleich der Verteilungsschlüssel zwischen SOLL (Mietvertrag / Änderungsvertrag) und IST (tatsächliche Verwendung in der BK-Abrechnung); es gilt § 556a BGB; wird im SOLL nichts geregelt, dann gilt als Schlüssel „Umlage nach  $m^2$ “; der Schlüssel „Umlage nach Verbrauch“ ist bei tatsächlicher Messung zulässig; ein Schlüssel „nach Personenzahl“ müsste also ausdrücklich vereinbart worden sein)

**1.1.1.4 Werden nur zulässige Kostenpositionen verlangt?**

(= Namentliche Nennung im Mietvertrag / Änderungsvertrag; wird dort auf die II. Betriebskostenverordnung verwiesen, sind deren aufgelistete Positionen alle erfasst)

**1.1.1.5 Ist die Abrechnung nachvollziehbar und nachprüfbar?**

(Das Grundschema muss erkennbar sein: Gesamtkosten pro Position, Verteilerschlüssel pro Position, Anteil Mieter pro Position, Vorauszahlungsbetrag, Sado (Nachzahlung/Guthaben))

**1.1.1.6 Sind die Werte der einzelnen Positionen unauffällig? (z. B. Wasserverbrauch,...)**

Ist einer dieser Punkte im Rahmen der Prüfung zu verneinen, besteht die Möglichkeit der Überprüfung durch den Mieterverein Bochum/Wattenscheid (siehe Vfg. T 35.10). Andernfalls ist die Abrechnung wie gewohnt zu bearbeiten.

Die Durchführung der Prüfung dieser Fragestellungen ist in der eAkte mit dem entsprechenden **Stempel** zu dokumentieren.

**1.1.2 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 Nebenkostenabrechnungen 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**. Der Kenntnisgrundsatz des § 18 SGB XII steht dem nicht entgegen. Es ist nicht vorrangige Aufgabe dieser Vorschrift, Leistungen für die Vergangenheit auszuschließen, sondern ein rechtzeitiges Eingreifen des SHTr. auch ohne Antrag zu gewährleisten. Die Kenntnis braucht sich daher nicht auf die Höhe der zu erbringenden Leistung, sondern allein auf die Hilfebedürftigkeit beziehen. **Der SHTr. muss also lediglich Kenntnis vom Bedarfsfall als solchen haben**. Lediglich § 116a SGB XII (Anwendung von § 44 SGB X) setzt eine zeitliche Grenze in die Vergangenheit. Entscheidend ist somit,

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

- ▶ die Bedürftigkeit nicht temporär oder auf Dauer entfallen ist.

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

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

### **1.1.3 Besonderheit bei Jahresabrechnungen während der Zeit der Begrenzung auf die Kosten der bisherigen Wohnung**

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

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

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

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

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

#### Beispiel 1:

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

→ Umrechnung der letzten Abrechnung auf die Länge der ersten Abrechnung mittels Dreisatz:

800,00 EUR geteilt durch 8 Monate multipliziert mit 4 Monaten = 400,00 EUR

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

#### Beispiel 2:

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

→ Umrechnung der letzten Abrechnung auf die Länge der ersten Abrechnung mittels Dreisatz:

1.200,00 EUR geteilt durch 8 Monate multipliziert mit 4 Monaten = 600,00 EUR

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

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

tatsächlich ein Guthaben auswies).

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

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

#### **1.1.4 Besonderheit bei Jahresabrechnungen bei Begrenzung auf die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

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

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

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

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

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

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

## **2. Breitbandkabelanschluss**

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

#### **Praxishinweise:**

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 Zahlungen der Kabelgebühren sind in den Betriebskosten nicht mit einem separaten Hilfeschlüssel ausgewiesen, daher kann keine maschinelle Auswertung durch 50 104 - TUIV gemacht werden. Die verbleibende Zeit ist dahingehend zu nutzen, die betroffenen Fälle auszumachen und zu kennzeichnen.

Dies soll im **MEMO-Feld der UKS- Betriebskosten durch Eintrag „Kabelgebühren“** erfolgen, wenn eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt wird oder anderweitig Kenntnis hiervon erlangt wird. Es ist sicherzustellen, dass alle betroffenen Fälle kenntlich gemacht werden.

Durch diesen Eintrag kann TUIV eine Liste erstellen, mit deren Hilfe alle betroffenen Fälle korrigiert werden können.

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.

**Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Die o.g. Bezugsverfügung wird hiermit aufgehoben.**

Gez.  
Stark

## T 35.5

Stichwort: Kosten der Unterkunft

Stichwort: Instandhaltung, Reparatur und Renovierung

Datum: 26.05.2021

Autor: 2730 - Garden

Bezug: Vfg. vom 31.03.2021

Verteiler: Dienststellen des  
Amtes für Soziales

### Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

- Redaktionelle Änderung: Anpassung des Verweises auf die Verfügung zu T 35.3 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 Angelegenheit der Rechtsstelle des Amtes für Soziales und Wohnen zuzuleiten.

## 2. Reparaturkosten

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

Derartige Klauseln sind nur unter folgenden Bedingungen wirksam:

- a) Die Klausel darf sich nur auf Teile der Mietsache beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff der Mietpartei ausgesetzt sind,

und

- b) es dürfen nur Reparaturkosten übertragen werden, die im Einzelreparaturfall höchstens 75,00 Euro kosten,

und

- c) es muss eine angemessene Jahreshöchstgrenze für solche Reparaturkosten zu Lasten der Mietpartei vereinbart sein; als leistungsrechtlich angemessen angesehen werden kann dafür ein Betrag von 150,00 Euro.

Wird eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die gesamte Klausel unwirksam und der Vermieter alleine und vollständig für die Instandhaltung zuständig. Bei Wirksamkeit der Klausel dagegen stellen die dadurch auf die Mietpartei abgewälzten Kosten einmalig anfallende Kosten der Unterkunft dar, welche der Leistungsträger zu berücksichtigen hat.

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

### 3. Schönheitsreparaturen

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

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

Eine Renovierungspflicht kann bestehen:

- < während des laufenden Mietverhältnisses (Schönheitsreparaturen),
- < bei Auszug aus einer Wohnung (Auszugsrenovierung),
- < bei Neuanmietung 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 Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge, fachgerecht auszuführen...“ (BGH, Urteil v. 23. 07. 04, VIII ZR 361/03)
- „Schönheitsreparaturen werden in folgenden Zeitabständen fällig: in Küchen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle 5 Jahre, in sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.“ (BGH, Urteil v. 05. 04. 06, VIII ZR 178/05)
- „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 - 5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre).“ (BGH, Urteil v. 05. 04. 06, VIII ZR 106/05)

< Abgeltungs- oder Quotenklauseln zu Renovierungskosten, wenn sie auf einer starren Berechnungsgrundlage beruhen

Klauseln, nach denen der Vermieter auf der Basis eines Kostenvoranschlages eine anteilige Erstattung von Renovierungskosten fordern darf, obwohl beim Auszug der Mietpartei die üblichen Schönheitsreparaturen noch nicht fällig waren (nach Abnutzungsgrad noch nicht erforderlich), sind grundsätzlich wirksam. Jedoch besteht Unwirksamkeit, wenn die Berechnung des Erstattungsanspruchs auf den o. a. starren Fristen und nicht auf den Gegebenheiten des Einzelfalles beruht.

### 3.2 Renovierung der Wohnung bei Auszug

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

### 3.3 Renovierung der Wohnung bei Einzug

Hinsichtlich der Einzugsrenovierung ist eine Beihilfe nur dann zu gewähren, wenn nach Angaben des Vermieters die **Wohnung unrenoviert vermietet** wird, dies den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und renovierter Wohnraum nicht angeboten wird. In Bochum werden üblicherweise unrenovierte Wohnungen vermietet. Zur **Herstellung der Bewohnbarkeit** einer Wohnung können unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen die angemessenen Kosten übernommen werden:

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

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

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

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

Werden **gesundheitliche Gründe** geltend gemacht, die eine Durchführung der Arbeiten in Eigenleistung nicht möglich bzw. unzumutbar erscheinen lassen (und insofern die Übernahme von Kosten einschlägiger Fachfirmen beantragt wird), so ist dies durch Vorlage eines ärztlichen Attestes 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 ungläubwürdig, 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. Verfügung **T 35.3, Punkt 1.2.3**).

Gez.

Stark

## T 035.6

Besonderheiten bei selbst genutztem Wohneigentum

### Besonderheiten bei selbst genutztem Wohneigentum

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035 vom 30.04.2018

**Wesentliche Änderungen:** • Anpassung an die Arbeitsanweisungen des BMAS zu § 35 zur Berücksichtigungsfähigkeit von Tilgungsleistungen und Leibrenten

#### 1. Allgemeines

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

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

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

#### 2. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung, wie bereits angeführt, aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Werden zudem auch noch Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung erzielt, weil das **Wohneigentum nicht vollständig selbst genutzt** wird, ist eine gemeinsame Berechnung zur Ermittlung aller relevanten Positionen erforderlich. Hierzu hat der Eigentümer auf dem Vordruck Nr. 50 2 5 001 eine Erklärung abzugeben, auf deren Grundlage anschließend eine

sog. **Rentabilitätsberechnung** nach § 7 Abs. 2 bis 5 DVO zu § 82 SGB XII anhand des Vordrucks Nr. 50 2 5 002 durchzuführen ist.

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

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

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

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

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

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

- ▶ Schuldzinsen eines Finanzierungskredits;
- ▶ Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung;
- ▶ Stromkosten für die Heizungsanlage;
- ▶ dauernde Lasten (z.B. mit dem Erwerb des Eigentums verbundene **Leibrenten**, Aufwendungen für unentgeltliche Wohnrechte Dritter, ähnliche, mit dem Erwerb des Grundstücks, der Errichtung des Gebäudes oder der Unterhaltung verbundene unabwendbare Aufwendungen nicht vermögensbildender Art);
- ▶ Steuern vom Grundbesitz;
- ▶ öffentliche Abgaben;
- ▶ Versicherungsbeiträge (Sach- und Haftpflicht für Gebäude, Feuer-, Sturm-, Wasser-, sowie sonst. Elementarschäden);
- ▶ der Erhaltungsaufwand;
- ▶ Bewirtschaftungskosten;
- ▶ von der Wohneigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage

- ▶ einmalige Lasten (z.B. 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 Amtes für Soziales einzuschalten.

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

## 2.1 Berücksichtigung von Tilgungsleistungen **und Leibrenten**

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

Für **Leibrenten**, die als Kaufpreisschuld zur Erhaltung bzw. zum "Erwerb" von Eigentum gezahlt werden, gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Übernahme von Tilgungsleistungen (s. o.). Eine Übernahme als Aufwendungen der Unterkunft kann nur erfolgen, soweit die Zahlungsverpflichtung bei Beginn des Bezuges von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtung, bei Leibrentenzahlungen bis zum Lebensende der Leibrentenempfängerin bzw. Des Leibrentenempfängers, ist auf die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes abzustellen.

(Periodensterbetafeln für Deutschland: Stand August 2024 deutschlandweit gerundet Männer 78 Jahre und Frauen 83 Jahre).

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

Zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei selbst genutztem Wohneigentum gehören auch solche für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen im angemessenen Umfang. Die

o. a. Vorschrift enthält eine Regelung zur Anerkennung der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheime und ETW) als Bedarf. Ausgaben für Verbesserungen sind jedoch ausgeschlossen.

Danach sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn

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

### 2.2.1 Tatsächliche Aufwendungen

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

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

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

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

Bei selbst genutzten ETW'en unterliegt die Bestimmung von Art und Zeitpunkt von durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum dem **Mehrheitsbeschluss** der Eigentümergemeinschaft und ist daher nicht ausschließlich vom Willen des einzelnen Eigentümers abhängig.

Die **Umlage für die Instandhaltungskostenrücklage**, aus der die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums finanziert werden, ist als Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, auch wenn im laufenden Geschäftsjahr die tatsächlichen Aufwendungen niedriger waren und die Restbeträge als Rücklage für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung stehen. Bei der Bestimmung der Höhe der Umlage darf die Eigentümerversammlung keinen Eigentümer unbillig beeinträchtigen und muss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eigentümer Rücksicht nehmen.

Von der leistungsberechtigten Person ist zu erwarten, dass sie an diesen Versammlungen

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

Für den Fall, dass akute ordnungsmäßige Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage nicht finanziert werden können, muss die Eigentümerversammlung einen Beschluss über eine Sonderzahlung herbeiführen. Für reine Instandhaltungsmaßnahmen reicht auch hierbei ein Mehrheitsbeschluss aus. Hier kann ein einzelner Eigentümer mit seiner Stimme einen solchen Beschluss nicht verhindern. Derartige **Sonderzahlungen für reine Instandhaltungsmaßnahmen** sind Unterkunftsaufwendungen; die leistungsberechtigte Person hat sie anhand des **Protokolls der Eigentümerversammlung nachzuweisen**.

Achtung: aus Datenschutzgründen dürfen solche Protokolle nicht oder allenfalls unter Schwärzung aller personenbezogener Daten der Miteigentümer zur Akte genommen werden.

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

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

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

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

### 2.2.2 Keine Wertsteigerung

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

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

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

### 2.2.3 Unabweisbarkeit

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

#### **2.2.4 Angemessenheit**

Ist eine Instandhaltungsmaßnahme in diesem Sinne notwendig und kann die leistungsberechtigte Person die hierfür notwendigen Mittel (auch Sonderzahlungen für Instandhaltung bei ETW'en) nicht aus den bereits in den Unterkunfts-kosten enthaltenen Instandhaltungsanteilen bis zum Zeitpunkt der Durchführung aufbringen, so ist sie auf die Finanzierung über Kredite (Dispo- oder Immobilienkredit) zu verweisen. Anfallende Zinsen sind als Ausgaben anzusetzen und in einer neuen Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen. Erst wenn eine solche Finanzierung nachweislich ausgeschlossen ist, kann eine Instandhaltungsmaßnahme eine einmalige Leistung als Kosten der Unterkunft notwendig machen. Dann sind zukünftig bei der Rentabilitätsberechnung nur noch nachgewiesene Instandhaltungsaufwendungen (ohne die Maßnahmen, für die Leistungen gewährt wurden) zu berücksichtigen.

Die Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Zeitgleich tritt die o. g. Bezugsverfügung außer Kraft.

Gez.  
Stark

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

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

Bei selbst genutzten ETW'en unterliegt die Bestimmung von Art und Zeitpunkt von durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum dem **Mehrheitsbeschluss** der Eigentümergemeinschaft und ist daher nicht ausschließlich vom Willen des einzelnen Eigentümers abhängig.

Die **Umlage für die Instandhaltungskostenrücklage**, aus der die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums finanziert werden, ist als Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, auch wenn im laufenden Geschäftsjahr die tatsächlichen Aufwendungen niedriger waren und die Restbeträge als Rücklage für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung stehen. Bei der Bestimmung der Höhe der Umlage darf die Eigentümerversammlung keinen Eigentümer unbillig beeinträchtigen und muss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eigentümer Rücksicht nehmen.

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

Für den Fall, dass akute ordnungsmäßige Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage nicht finanziert werden können, muss die Eigentümerversammlung einen Beschluss über eine Sonderzahlung herbeiführen. Für reine Instandhaltungsmaßnahmen reicht auch hierbei ein Mehrheitsbeschluss aus. Hier kann ein einzelner Eigentümer mit seiner Stimme einen solchen Beschluss nicht verhindern. Derartige **Sonderzahlungen für reine Instandhaltungsmaßnahmen** sind Unterkunftsaufwendungen; die leistungsberechtigte Person hat sie anhand des **Protokolls der Eigentümerversammlung nachzuweisen**. Achtung: aus Datenschutzgründen dürfen solche Protokolle nicht oder allenfalls unter Schwärzung aller personenbezogener Daten der Miteigentümer zur Akte genommen werden.

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

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

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

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

### 2.2.2 Keine Wertsteigerung

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

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

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

### 2.2.3 Unabweisbarkeit

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

### 2.2.4 Angemessenheit

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

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

**Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.**

Gezeichnet  
Korte

## T 035.7

Wohnungsbeschaffungskosten

### Wohnungsbeschaffungskosten

**Bezug:** Vfg. T 35.7 Bedarfe für Unterkunft und Heizung "Wohnungsbeschaffungskosten" vom 20.12.2022

#### Wesentliche Änderungen:

- Die Verfügung wurde um Hinweise zur Abwicklung von Darlehen für Genossenschaftsanteile und deren Aufrechnung mit laufenden Leistungen ergänzt.
- Die bisherige Ausnahmeregelung, nach der in besonderen Einzelfällen ein Kautionsdarlehen auch schon während des Leistungsbezuges gekündigt werden kann, wurde modifiziert.
- Redaktionelle Änderungen

### Wohnungsbeschaffungskosten

#### 1. Mietkaution

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, welche die Mietpartei dem Vermieter gegenüber erbringt. Ihr genauer Zweck ergibt sich aus der entsprechenden Abrede im jeweiligen Mietvertrag.

I. d. R. dienen Kautionen dazu, Forderungen des Vermieters bei Auszug aus der Wohnung zur Schadensbeseitigung infolge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen, wenn die Mietpartei den Schaden nicht beseitigt. Dieser **Kautionszweck** gilt für Wohnungen, die im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden sind, ausschließlich. Bei frei finanziertem Wohnraum können Kautionen, soweit nichts anderes vereinbart ist, auch für Mietzinsforderungen und Ähnliches herangezogen werden.

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

Kaution.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die **nachträgliche Vereinbarung** einer Kaution **nicht**

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

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

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

Eine Kaution ist zurückzuzahlen, wenn das Mietverhältnis endet. Die **Rückzahlung** wird nach Ablauf einer angemessenen Frist nach dem Ende des Mietverhältnisses fällig (i. d. R. 3 - 6 Monate). Während der Dauer des Mietverhältnisses ist eine in Geld geleistete Kaution durch den Vermieter bei einer Bank (i. d. R. ein separates Sparbuch) vom eigenen Vermögen getrennt anzulegen. Die Zinsen werden der Kaution zugeschlagen und erhöhen dieselbe; bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sie mit auszuzahlen. Erfolgt die Rückzahlung während des Leistungsbezuges, handelt sich dabei um eine Umschichtung von Vermögen und nicht um Einkommen i. S. d. § 82 SGB XII; sie bleibt insofern bei der Leistungsgewährung unberücksichtigt. Lediglich die Zinsen kommen als einmalige Einnahme in Betracht.

## 1.1 Höhe der Mietkaution und leistungsrechtliche Umstände

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

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

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

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

Wird vom Vermieter mehr an Kaution verlangt, ist der Anmietung der Wohnung nicht zuzustimmen. In diesem Fall ist wegen der **überhöhten Kautionsforderung** bzw. überzogenen Sicherungsanforderungen davon auszugehen, dass dieser Wohnraum den Bedürfnissen im Einzelfall nicht mehr angemessen ist. Auf dem Wohnungsmarkt stehen andere angemessene Wohnungen zur Verfügung, die den Erfordernissen genügen.

Dies gilt nicht für Wohnungen, die von den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Bochum vorgeschlagen wurden und daher als grundsätzlich angemessen gelten (siehe T 035.3 Punkt 1.2). In diesen Fällen ist eine Überschreitung der zuvor genannten Obergrenze zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ wenn die Mietpartei die Kaution selbst entrichtet bzw. einen entsprechenden Betrag verpfändet hat oder

- ▶ 4 Monate nachdem das Mietverhältnis beendet ist (= Nachwirkungsfrist)
- ▶ wenn die laufende Leistungsgewährung eingestellt wird
- ▶ wenn die Mietpartei verstirbt.

oder  
oder

Schließt sich an den Leistungsbezug aus einem Rechtsgebiet (z. B. SGB II) ein Leistungsbezug aus einem anderen Rechtsgebiet an (z. B. SGB XII), so ist, auch wenn es sich nicht um ein neues Mietverhältnis handelt, in jedem Fall eine vom bisherigen Leistungsträger ausgestellte 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, ist die Zahlung der Kautions wegen Nichtfeststellbarkeit einer Berechtigung zu ihrer Inanspruchnahme insoweit abzulehnen.

Die **Kündigung** (und ggfls. Aufrechnung) eines Kautionsdarlehens **während des laufenden Leistungsbezuges** ist grundsätzlich **nicht** vorgesehen. Eine abweichende Entscheidung ist aber gem. T 35.0 Punkt 2. und nicht zuletzt auch aufgrund der in **§ 9 Abs. 1 SGB XII** fest geschriebenen „*Besonderheit des Einzelfalles*“ **nicht völlig** ausgeschlossen.

Sollte sich im **Einzelfall** ein **ganz individueller**, von anderen Leistungsfällen **klar abgrenzbarer** Sachverhalt ergeben, der es gebietet, hiervon abzuweichen, ist in der Leistungsakte **ausführlich** darzulegen, warum hier von diesem Grundsatz abgewichen werden sollte.

Ein solcher Sachverhalt könnte z.B. vorliegen, wenn sich bereits **während** des laufenden Leistungsbezuges Anhaltspunkte ergeben, die darauf hindeuten, dass sich eine Darlehensrückforderung erst nach Beendigung des Leistungsbezuges als **problematisch** erweisen könnte (z.B., wenn bekannt wird, dass der/die Darlehensnehmer\*in plant, das Bundesgebiet zu verlassen) oder wenn vermietetseitig bereits mehrfach während des laufenden Mietverhältnisses Forderungen aus der Kautionsgarantie geltend gemacht wurden.

**Die Entscheidung trifft die Abteilungsleitung.**

Die Konkretisierung eines Darlehensrückzahlungsanspruches ist **nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug** eingetretener Fälligkeit mittels Vordruck Nr. 50 2 2 005 vorzunehmen.

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

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

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

Gleichzeitig ist ein Kostenersatzanspruch nach § 103 Abs. 1 SGB XII zu prüfen und ggf. von der Möglichkeit der Aufrechnung nach **§ 26 Abs. 2 SGB XII** Gebrauch zu machen (**nicht zu verwechseln mit der Darlehensaufrechnung gem. § 35a Abs. 2 Satz 6 SGB XII; s. auch Punkt 5 weiter unten**).

## 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.

Maklercourtagen 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

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

## 4. Abstandszahlung

Soweit von einer Vor-Mietpartei oder vom Vermieter als Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrages die Übernahme von in der Wohnung befindlichen Einrichtungsgegenständen oder als "Abschlussprämie" die Zahlung einer Abstandssumme verlangt wird, so erfüllt die betreffende Wohnung ebenfalls **nicht** mehr den Tatbestand der Angemessenheit i. S. v. **T 35.3**. Leistungsberechtigte Personen sind gehalten, eine andere, die Angemessenheitskriterien erfüllende Wohnung zu suchen.

## 5. Genossenschaftswohnungen

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

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

- ▶ Die leistungsberechtigte Person ist mit der Darlehensgewährung zum Kauf der Geschäftsanteile sowie der Abtretung der Rückzahlungsansprüche gegenüber der Genossenschaft an die Stadt Bochum einverstanden und
- ▶ die leistungsberechtigte Person ist mit der Verwendung von Dividenden aus den Geschäftsanteilen zur Zahlung von Darlehenszinsen einverstanden und tritt entsprechende Ansprüche ebenfalls an die Stadt Bochum ab und
- ▶ die leistungsberechtigte Person ist mit der Aufrechnung des Darlehens in Höhe von 5% des maßgeblichen Regelbetrages während des laufenden Leistungsbezuges einverstanden und
- ▶ die leistungsberechtigte Person hat Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und verfügt über kein geschütztes Vermögen, aus dem die Genossenschaftsanteile aufgebracht werden könnten (Genossenschaftsanteile stellen insoweit eine andere Anlageform des Vermögens dar), und
- ▶ die Wohnungsgenossenschaft erklärt ihr Einverständnis damit, dass der Geschäftsanteil bei Rückzahlungsfälligkeit nicht zur Verrechnung mit Mietrückständen herangezogen wird, und
- ▶ die zu erwerbenden Geschäftsanteile belaufen sich auf i. d. R. nicht mehr als 800,00 Euro (im Einzelfall ist daher eine Überschreitung der Grenze von 800,00 Euro zulässig).

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

Bei der Gewährung des Darlehens mittels Bescheid kann neben den Beträgen zum Erwerb der Geschäftsanteile das von der leistungsberechtigten Person zu leistende **Eintrittsgeld** ebenfalls bewilligt werden.

Das Darlehen **ist** beginnend mit dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, gem. § 35a Abs. 2 Satz 6 SGB XII monatlich mit **5% des maßgeblichen Regelbetrages** aufzurechnen. Der Behörde ist hier **kein Ermessen** eingeräumt.

Für die Rückzahlung des Darlehens sind bereits im Bewilligungsbescheid Maßgaben zur Fälligkeit des Darlehens festzulegen **für den Fall, dass das Darlehen während des laufenden Leistungsbezuges nicht komplett aufgerechnet werden konnte.**

So ist mindestens zu bestimmen, dass das **(Rest-) Darlehen zur Rückzahlung fällig** wird, wenn die leistungsberechtigte Person aus dem laufenden Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ausscheidet oder keine Wohnung der Genossenschaft mehr bewohnt. In letztgenanntem Falle erfolgt die Darlehenstilgung ausschließlich aus dem Rückzahlungsanspruch der Geschäftsanteile gegenüber der Genossenschaft; die leistungsberechtigte Person ist dann aufzufordern, ihre Mitgliedschaft zu kündigen.

Mit dem Text der **Abtretungserklärung** ist sicherzustellen, dass die Genossenschaft den Geschäftsanteil nicht mit möglicherweise eingetretene Mietrückständen verrechnen kann. Aus diesem Grunde ist der Vordruck-Nr. 50 2 3 002 zu verwenden. Vordrucke der Genossenschaften für die Abtretung, die nicht dem **genauen Wortlaut** des vorgenannten Vordrucks entsprechen, sind nicht zu akzeptieren und nicht zu verwenden.

**Die Abtretungserklärung ist gegenüber der Genossenschaft für gegenstandslos zu erklären, wenn das Darlehen durch Aufrechnung komplett getilgt wurde.**

Personen, die Geschäftsanteile von Wohnungsbaugenossenschaften erwerben, haben für das Jahr, in dem die Zahlungen für den Geschäftsanteil geleistet worden sind, Anspruch auf **Wohnungsbauprämie**. Diese beläuft sich auf 8,8 % der Einzahlung. Sie wird jedoch nach

Bewilligung den Geschäftsanteilen zugeschlagen, so dass über sie erst verfügt werden kann, wenn das Geschäftsguthaben bei Ausscheiden aus der Genossenschaft ausgezahlt wird. In den Regelungen des Verwaltungsaktes über die Gewährung des Darlehens gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII ist zur Verzinsung zu bestimmen, dass das Darlehen in gleicher Höhe verzinslich ist, in welcher der Geschäftsanteil verzinst wird (Dividendenausschüttung) und ggf. Wohnungsbauprämie gewährt wird. Die Zinsen werden mit Verfügbarkeit der Geschäftsanteilszinsen / Wohnungsbauprämie fällig.

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

Diese Verfügung tritt sofort in Kraft; die Bezugsverfügung wird aufgehoben.

Gez.

Stark.

## T 35.8 **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

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

#### **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/m<sup>2</sup> 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, 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 Teilklausivmiete vereinbart (d. h. die Nebenkosten sind im Mietzins enthalten und nicht gesondert ausgewiesen), ist bei der Berechnung der **20 %-igen** Kappungsgrenze die Teilklausivmiete zu Grunde zu legen. Einem berechtigten Erhöhungsverlangen kann eine Mietpartei nicht wirksam entgegenreten. In diesen Fällen muss dem Mieterhöhungsbegehren zugestimmt werden. Die Mieterhöhung wird mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung wirksam. Bei Zugang im Januar wird eine berechnete Mieterhöhung somit ab dem 1. April wirksam.

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

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 mildernd 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 ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Wird z. B. eine Heizung eingebaut, so kann der Vermieter den früher gemäß Mietspiegel vorzunehmenden Abschlag vom Mietwert nunmehr unterlassen.

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

Zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen ist der Vordruck-Nr. 50 2 1 002 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 50 2 1 001 - 01.05 kann die leistungsberechtigte Person eine solche Mietpreisüberprüfung durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht beantragen. Ergibt die Überprüfung eine Überschreitung der Kostenmiete bzw. der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete, so wird die Angelegenheit durch das Sachgebiet Wohnungsaufsicht der Abteilung Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen mit dem Vermieter geklärt. Ab Feststellung der Überschreitung ist dann nur noch die zulässige Miete bei der Hilfestellung zu berücksichtigen.

Die Mietzinshöhe **frei finanzierten Wohnungen** ist unangemessen, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots (z. B. durch Ausnutzung einer Notlage der Mietpartei) an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage oder damit verbundenen Nebenleistungen in den letzten 4 Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind. Der Mietzins kann also auch bei Überschreiten der im Mietspiegel festgelegten ortsüblichen Mieten noch mietrechtlich angemessen sein kann.

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

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

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

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

### 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 angemessenen 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 % |
| ▶ Wassereintrich unter Beeinträchtigung der Möbel und des Fußbodens | 50 %  |
| ▶ Küche und Toilette unbenutzbar                                    | 50 %  |
| ▶ Gesundheitsgefahren durch asbesthaltige Nachtspeicheröfen         | 50 %  |
| ▶ Unbenutzbarkeit des Wohnzimmers                                   | 30 %  |
| ▶ Wasserschäden an Wohnzimmerdecke und Teilen der Wände             | 25 %  |
| ▶ grundsätzliche Wohnungsfeuchtigkeit                               | 20 %  |
| ▶ schlechte Heizleistung  | 15 %  |
| ▶ fehlende Wohnungseingangstür                                      | 15 %  |
| ▶ Haus eingerüstet und mit Planen verhangen                         | 15 %  |
| ▶ nicht benutzbarer Balkon  | 15 %  |
| ▶ teilweiser Ausfall der Warmwasserversorgung                       | 10 %  |
| ▶ Entziehung der Nutzung von Waschküche und Trockenraum             | 10 %  |
| ▶ Entziehung der Nutzung des Kellerraumes                           | 10 %  |

Liegt ein Mangel der Mietsache vor, der eine Mietminderung rechtfertigt, so hat die Mietpartei aufgrund der eintretenden Rechtsfolge nur noch einen Anspruch auf **Berücksichtigung der geminderten Unterkunftskosten** bei der Berechnung des Leistungsanspruchs. Erweist sich die

Mietminderung im Nachhinein als ungerechtfertigt, ist die dann zur Zahlung fällige Differenz nachträglich zu bewilligen, soweit im Zeitpunkt der Entscheidung über die Unzulässigkeit der Mietminderung ein Leistungsanspruch besteht.

Soweit die leistungsberechtigte Person **Mietminderungen tatsächlich durchgeführt** und dies dem Leistungsträger **nicht oder verspätet mitgeteilt** hat, waren die Verwaltungsakte über die Leistungsgewährung für den betreffenden zurückliegenden Zeitraum bezüglich des Minderungsbetrages rechtswidrig (unabhängig von der später ggf. zu beantwortenden Frage der Rechtfertigung der Minderung). Die Voraussetzungen der §§ 45 ff SGB X (**Aufhebung und Erstattung**) dürften vorliegen; hiervon ist Gebrauch zu machen.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Gez.

Stark

## T 035.9

Aufforderung zur Aufwendungssenkung

### Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen bei unangemessenen Unterkünften

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2730) zu T 035.9 - Aufforderung zur Aufwendungssenkung vom 19.07.2024

#### Wesentliche Änderungen:

- Änderung der Verschlüsselung überhöhter Unterkunftskosten in kdn.sozial

#### 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 nach **T 35.3** für ihre Wohnbedürfnisse als unangemessen anzusehen ist, sind mit Vordruck-Nr. 50 2 4 003 - 01/14 schriftlich aufzufordern, sich um angemessenen Wohnraum zu bemühen oder die 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.

Bei der Eingabe in kdn sind die Ausführungen aus der beigefügten Anlage zu beachten.

#### **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.

Verfahrensrechtlich ist 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 (§ 35 Abs. 3 Satz 4 neu ab 01.01.2023)

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 m<sup>2</sup>) 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](http://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. **T 35.3**, Punkt 1.1.3) einzubeziehen.

Bei der Eingabe in **kdn** sind die Ausführungen aus der beigefügten Anlage zu beachten.

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

Bei der Berechnung Ihres Leistungsanspruchs wurden nach § 35 Abs. 3 SGB XII 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 betragen diese bezogen auf die Bruttokaltmiete, also die Grundmiete zuzüglich kalter Betriebskosten ohne Heizkosten, für die bei Ihnen maßgebliche Haushaltsgröße XXX,XX EUR.

Die Differenz zwischen der in Ihrem Fall angemessenen und Ihrer tatsächlichen Bruttokaltmiete wird in diesem Bescheid als "Kürzung wegen Unangemessenheit" ausgewiesen.

Der Bescheidzusatz ist in kdn.sozial als Textbaustein hinterlegt.

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 **T 35.4**, Punkt 1.1.2.

## 2. Ausnahmen

Von den vorstehenden Regelungen sind keine speziellen Personengruppen grundsätzlich ausgenommen. Bevor jedoch eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftsaufwendungen erteilt wird, ist nach den **Umständen des Einzelfalls** unter Verwendung des Vordrucks Nr. 50 2 4 001 - 10/05 **zu prüfen**, ob eine Untervermietung oder ein Wohnungswechsel möglich und zumutbar ist. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit sind Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder sonstige wichtige Gründe zu berücksichtigen. Als solche wichtigen Gründe sind z. B. anzusehen:

- Vorliegen einer derart gravierenden Erkrankung einer Person der Einstandsgemeinschaft, dass ihr ein Umzug aus medizinischen Gründen nicht zugemutet werden kann, oder
- Bestehen einer Behinderung einer Person der Einstandsgemeinschaft, deren Auswirkungen einen Umzug nicht zumutbar machen, oder
- Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI bei einer Person der Einstandsgemeinschaft, die besondere Anforderungen an den Wohnraum stellt, die nur im bisherigen Wohnraum befriedigt werden können, oder
- Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI von einem Grad, welcher der pflegebedürftigen Person einen Umzug nicht mehr zumutbar erscheinen lässt, oder
- Notwendigkeit zur Inanspruchnahme nachbarschaftlicher Hilfe für Bedarfe von leistungsrechtlicher oder sozialer Bedeutung, die am bisherigen Wohnort auch geleistet wird, oder
- besondere Umstände von erheblicher Bedeutung, welche die Beibehaltung bestehender sozialer Kontakte aus Kindergarten- oder Schulbesuch erforderlich machen oder
- bevorstehender Eintritt in den Ruhestand, wenn dieser innerhalb der

nächsten 12 Monate erfolgt (gemessen ab dem Tag der Prüfung des möglichen In-Gang-Setzens des AufwendungsSenkungsverfahrens) und absehbar ist, dass danach keine Leistungen nach dem SGB II, bzw. SGB XII in Anspruch genommen werden müssen.

Zur Feststellung von Erkrankungen / Behinderungen und ihrer Auswirkungen ist das Gesundheitsamt (Ärztlicher Dienst) mit Vordruck Nr. 50 2 1 004 - 09/09 einzuschalten.

Das Ausmaß von Pflegebedürftigkeit kann dem Pflegebedürftigkeitsgutachten der Pflegekasse entnommen werden.

Die Feststellungen zu notwendiger und geleisteter Nachbarschaftshilfe oder anderen besonderen Umständen (soziale Indikation des Buchstaben e) trifft die zuständige Sachbearbeitung.

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 des Leistungsbezuges zu berücksichtigen.

Wird eine in Einstandsgemeinschaft 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 o.g. Bezugsverfügung wird entsprechend aufgehoben.

Gez.  
Stark

## Anlage

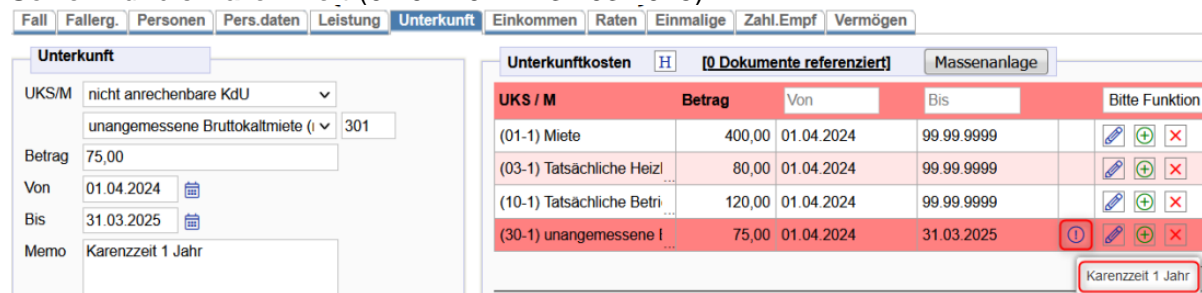
### Verschlüsselung überhöhter Unterkunfts-kosten in kdn.sozial

#### 1. Karenzzeit und Kostensenkungsfrist

Um eine korrekte Auswertung der Fälle zu ermöglichen, bei denen die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, ist eine entsprechende Kennzeichnung der Fälle erforderlich, in denen zum einen gem. § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 6 SGB XII die unangemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt werden (im Rahmen der Karenzzeit) und zum anderen gem. § 35 Absatz 3 SGB XII die unangemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt werden (im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens).

Die Kennzeichnung sollte durch die Verwendung des Unterkunfts-kostenschlüssels **UKS 301** erfolgen.

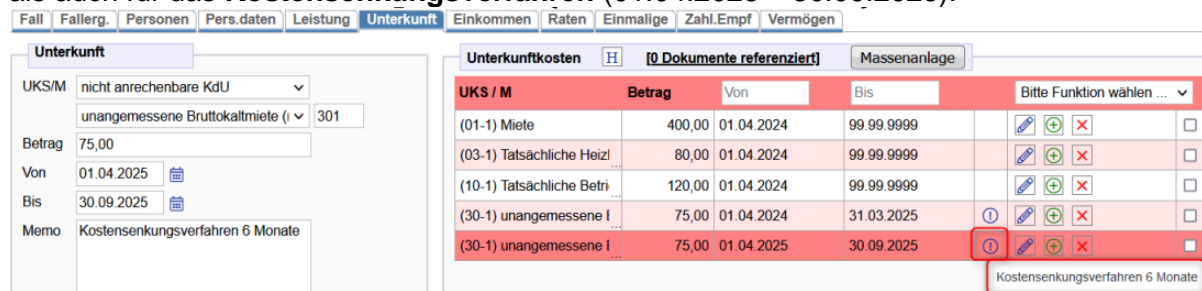
Sowohl für die **Karenzzeit** (01.04.2024 – 31.03.2025):



The screenshot shows the 'Unterkunftskosten' configuration screen. On the left, the 'Unterkunft' section is filled with: UKS/M 'nicht anrechenbare KdU', 'unangemessene Bruttokaltmiete (i)' with value '301', Betrag '75,00', Von '01.04.2024', Bis '31.03.2025', and Memo 'Karenzzeit 1 Jahr'. On the right, the 'Unterkunftskosten' table lists items with their respective amounts and dates. The last row, '(30-1) unangemessene I', is highlighted in red and has a 'Karenzzeit 1 Jahr' label next to it.

UKS / M	Betrag	Von	Bis	Bitte Funktion
(01-1) Miete	400,00	01.04.2024	99.99.9999	[edit] [add] [delete]
(03-1) Tatsächliche Heizl...	80,00	01.04.2024	99.99.9999	[edit] [add] [delete]
(10-1) Tatsächliche Betri...	120,00	01.04.2024	99.99.9999	[edit] [add] [delete]
(30-1) unangemessene I...	75,00	01.04.2024	31.03.2025	[info] [edit] [add] [delete]

als auch für das **Kostensenkungsverfahren** (01.04.2025 – 30.09.2025):



The screenshot shows the 'Unterkunftskosten' configuration screen for the 'Kostensenkungsverfahren'. On the left, the 'Unterkunft' section is filled with: UKS/M 'nicht anrechenbare KdU', 'unangemessene Bruttokaltmiete (i)' with value '301', Betrag '75,00', Von '01.04.2025', Bis '30.09.2025', and Memo 'Kostensenkungsverfahren 6 Monate'. On the right, the 'Unterkunftskosten' table lists items. The last row, '(30-1) unangemessene I', is highlighted in red and has a 'Kostensenkungsverfahren 6 Monate' label next to it.

UKS / M	Betrag	Von	Bis	Bitte Funktion wählen ...
(01-1) Miete	400,00	01.04.2024	99.99.9999	[edit] [add] [delete] [checkbox]
(03-1) Tatsächliche Heizl...	80,00	01.04.2024	99.99.9999	[edit] [add] [delete] [checkbox]
(10-1) Tatsächliche Betri...	120,00	01.04.2024	99.99.9999	[edit] [add] [delete] [checkbox]
(30-1) unangemessene I...	75,00	01.04.2024	31.03.2025	[info] [edit] [add] [delete] [checkbox]
(30-1) unangemessene I...	75,00	01.04.2025	30.09.2025	[info] [edit] [add] [delete] [checkbox]

Im Feld „Betrag“ ist der Wert einzutragen, den die Bruttokaltmiete über den angemessenen Kosten liegt und im Feld „Von“ und „Bis“ der Zeitraum, in dem die Bruttokaltmiete unangemessen ist, aber dennoch anerkannt wird.

Die nachträgliche Erfassung des UKS 301 muss für künftige Ermittlung von durchschnittlichen Warmmieten gem. § 45a SGB XII zwingend mit einem rückwirkenden Von-Datum erfolgen.

Der UKS 301 hat eine rein dokumentarische Funktion für die Sachbearbeitung und wird nur im Protokoll nachrichtlich ausgegeben und der Betrag wird auch in der Summe der Unterkunfts-kosten nicht berücksichtigt:

UNTERKUNFTSKOSTEN - HZL					
UKS M		von	bis		
01	1	Miete	01.04.24	400,00	400,00
03	1	Tatsächliche Heizko	01.04.24	80,00	80,00
10	1	Tatsächliche Betrie	01.04.24	120,00	120,00
30	1	unangemessene Brutt	01.04.24 31.03.25	75,00	( 75,00)
Memo: Karenzzeit 1 Jahr					
30	1	unangemessene Brutt	01.04.25 30.09.25	75,00	( 75,00)
Memo: Kostensenkungsverfahren 6 Monate					
Summe Unterkunfts-kosten:					600,00

Im Bescheid wird der UKS 301 nicht abgebildet:

Berechnung der Unterkunfts-kosten	
Bestandteile	Betrag
-----	
+ zu berücksichtigende	
Miete	400,00
+ Tatsächliche Betriebskosten	120,00
+ Tatsächliche Heizkosten (brutto)	80,00
-----	
anerkannte Unterkunfts-kosten:	600,00

## 2. Kürzung nach Karenzzeit und Kostensenkungsfrist

Sobald die Bruttokaltmiete wegen Unangemessenheit gekürzt werden soll, ist eine Kürzung über den **UKS 111 (Kürzung wg. Unangemessenheit (Betrag))** mit dem entsprechenden Betrag einzugeben:

UKS / M	Betrag	Von	Bis	Bitte Funktion wählen ...
(11-1) Kürzung wegen U ...	75,00			<input type="button" value="i"/> <input type="button" value="p"/> <input type="button" value="+"/> <input type="button" value="x"/> <input type="checkbox"/>

Das Protokoll wird dann folgendermaßen dargestellt:

UNTERKUNFTSKOSTEN - HZL					
UKS M		von	bis		
01	1	Miete	01.04.24	400,00	400,00
03	1	Tatsächliche Heizko	01.04.24	80,00	80,00
10	1	Tatsächliche Betrie	01.04.24	120,00	120,00
11	1	Kürzung wegen Unang		75,00-	75,00-
Memo: Kostensenkungsverfahren abgeschlossen					
Summe Unterkunfts-kosten:					525,00

Auch der Bescheid beinhaltet den Kürzungsschlüssel:

Berechnung der Unterkunfts-kosten	
Bestandteile	Betrag
-----	
+ zu berücksichtigende	
Miete	400,00
- Kürzung wegen Unangemessenheit	75,00
+ Tatsächliche Betriebskosten	120,00
+ Tatsächliche Heizkosten (brutto)	80,00
-----	
anerkannte Unterkunfts-kosten:	525,00

**Beispiel:**

Im zu beurteilenden Sachverhalt (1-Personen-Haushalt, Leistungsbeginn: Juli 2025) gestaltet sich die Miete wie folgt:

Kaltmiete	500,00 EUR
<u>+ Betriebskosten</u>	<u>100,00 EUR</u>
= Bruttokaltmiete	600,00 EUR

Die angemessene Bruttokaltmiete beträgt 439,25 EUR (Stand: Juli 2025). Es wird daher sowohl der Angemessenheitswert als auch der Betrag inkl. einer möglichen Unwirtschaftlichkeitstoleranz (509,25 EUR) überschritten.

Die Überschreitung der angemessenen Bruttokaltmiete beträgt **160,75 EUR** (600,00 abzgl. 439,25 EUR).

**Die Miete ist wie folgt in kdn.sozial zu erfassen:**

UKS 011 (Miete)	500,00 EUR
UKS 101 (Tatsächliche Betriebskosten)	100,00 EUR

Während der Karenzzeit von einem Jahr (Juli 2025 bis Juni 2026) und der anschließenden Senkungsfrist von i.d.R. 6 Monaten (Juli 2026 bis Dezember 2026) ist der **UKS 301** mit dem Überschreibungsbetrag von **160,75 EUR** zu hinterlegen.

Für die Zeit danach ist der Kürzungsbetrag von 160,75 EUR über den Unterkunftskosten-schlüssel **UKS 111 (Kürzung wg. Unangemessenheit (Betrag))** vorzugeben.

Im Bescheid ist folgende **Bescheidergänzung** vorzunehmen:

Bei der Berechnung Ihres Leistungsanspruchs wurden nach § 35 Abs. 3 SGB XII 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 betragen diese bezogen auf die Bruttokaltmiete, also die Grundmiete zuzüglich kalter Betriebskosten ohne Heizkosten, für die bei Ihnen maßgebliche Haushaltsgröße 439,25 EUR.

Die Differenz zwischen der in Ihrem Fall angemessenen und Ihrer tatsächlichen Bruttokaltmiete wird in diesem Bescheid als "Kürzung wegen Unangemessenheit" ausgewiesen.

*(Der Bescheidzusatz ist in kdn.sozial als Textbaustein hinterlegt)*

Autor: 50 122 Grundsatzangelegenheiten – Frau Schubert (1040)

Datum: 7. Juni 2023

## T 035.10

Beratungskosten für den Mieterverein Bochum e. V.

### Einschaltung Mieterverein

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035.10 – 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 schlossen 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 den sachbearbeitenden Dienststellen des Amtes für Soziales unaufgefordert und zeitnah seinen Schriftwechsel zur Kenntnis übersendet. Zu diesem Zweck hat die leistungsberechtigte Person eine schriftliche Einverständniserklärung zu unterschreiben. Erst nach Unterzeichnung dieser Einverständniserklärung ist ihr die Kostengarantie auszuhändigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese Verfügung tritt zum 01.06.2023 in Kraft, die o. g. Bezugsverfügung außer Kraft.



Stark

50 122 Grundsatzangelegenheiten – Frau Wefringhaus (3570)

Datum: 21.08.2023

## T 035a - NEU

„Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung“

### Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung ab 01.01.2023

- **Wesentliche Änderung der bisherigen Verfügungslage:**  
**Technische Abwicklung**

Gesetzestext:

(1) <sup>1</sup> Als Bedarf für Unterkunft werden auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 90 Absatz 2 Nummer 8 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. <sup>2</sup> Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll. <sup>3</sup> Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(2) <sup>1</sup> Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach § 35 Absatz 3 Satz 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. <sup>2</sup> Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die neue Unterkunft unangemessen hoch, sind diese nur in Höhe angemessener Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, es sei denn, der zuständige Träger der Sozialhilfe hat den darüberhinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. <sup>3</sup> Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. <sup>4</sup> Innerhalb der Karenzzeit nach § 35 Absatz 1 Satz 2 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der Träger der Sozialhilfe die Anerkennung vorab zugesichert hat. <sup>5</sup> Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden. <sup>6</sup> Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach Satz 5 werden, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent der maßgebenden Regelbedarfsstufe getilgt.

(3) <sup>1</sup> Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken; § 43a Absatz 3 gilt entsprechend. <sup>2</sup> Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. <sup>3</sup> Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

**Der neu eingeführte § 35a SGB XII enthält einige Regelungsinhalte aus § 35 SGB XII und eine Neuregelung hinsichtlich Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.**

Zu Absatz 1

In Absatz 1 Satz 1 befindet sich die mit dem Bürgergeld-Gesetz neu geschaffene Rechtsgrundlage zur Gewährung von Leistungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbstgenutztem und als Schonvermögen geltendem Wohneigentum.

Im Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII gab es hierfür bislang keine Regelung. Dementsprechend unterschiedlich war die Verwaltungspraxis der Träger der Sozialhilfe. Durch die Übernahme der Regelung des § 22 Absatz 2 SGB II sollte eine einheitliche Rechtsanwendung im Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII und zugleich eine Im weitere Rechtsvereinheitlichung zwischen SGB II und SGB XII ermöglicht werden.

#### Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Eine Berücksichtigung von Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur setzt voraus, dass diese tatsächlich anfallen und unabweisbar sind.

Als Erhaltungsaufwand sind dabei nur unabweisbare Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Unterkunft in ihrer bisherigen Substanz und der Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit dienen, d. h. es muss sich um zeitlich besonders dringliche Aufwendungen handeln, die unerlässlich sind. Bei unausweichlichen Neuanschaffungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit sind nur solche Aufwendungen anzuerkennen, die dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, nicht aber solche, die lediglich einen besseren Wohnungsstandard begründen.

#### Angemessene Aufwendungen

Tatsächliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten sind zudem lediglich dann als Zuschuss zu übernehmen, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden Monat sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Für diese Prüfung ist die Jahresbruttokaltmiete eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts zur Miete im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Wohneigentum insgesamt als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunfts-kosten inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur zu vergleichen. Dabei ist auch zu beachten, ob infolge eines Sanierungsstaus durch die anstehende Erhaltungsaufwendung die Bewohnbarkeit der Immobilie überhaupt noch sichergestellt werden kann. Ist dies nicht der Fall, liegen keine angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur vor.

#### Unangemessene Aufwendungen

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur die als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten des oben genannten Zeitraums von zwölf Monaten, kann zur Deckung des übersteigenden Teils der Aufwendungen ein Darlehen gewährt werden, das in der Regel dinglich gesichert werden soll.

#### Beispiel:

Das Ehepaar E wohnt in seinem abgezahlten Wohneigentum (Wohnfläche 70 qm) in Bochum. Ihnen entstehen monatliche Aufwendungen für Wasser, Abwasser, Wohngebäudeversicherung und Müllabfuhr in Höhe von 250 Euro, vierteljährlich Grundsteuer in Höhe von 60 Euro und einmal jährlich Aufwendungen für den Schornsteinfeger in Höhe von 120 Euro. Das Ehepaar teilt mit, dass die Heizungsanlage repariert werden muss, da sie nicht mehr heizt und bittet um Unterstützung. Für die Reparatur werden

nach den vorgelegten Kostenvoranschlägen voraussichtlich Kosten in Höhe von 8 000 Euro anfallen. In Bochum beträgt die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete für einen Zweipersonenhaushalt 540,70 Euro. Die Jahresangemessenheitsgrenze für einen vergleichbaren Miethaushalt beträgt daher 6.488,40 Euro. Da bereits ohne Instandhaltung und Reparaturaufwendungen für das Wohneigentum im Jahr 3 360 Euro anfallen, können die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur der Heizung nur in Höhe von 3.128,40 Euro als Bedarf berücksichtigt werden. Für den Restbetrag könnte dem Ehepaar ein Darlehen gewährt werden.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind immer auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Die Regelungen zur Karenzzeit finden auf diese Bedarfe nach Absatz 1 Satz 3 keine Anwendung.

### **Technische Abwicklung**

Die Ausführungen zur technischen Abwicklung/zum technischen Verfahren beruhen auf Angaben des Sachgebiets 50 104 (TUIV).

Etwaige Rückfragen hierzu richten Sie bitte direkt an [5010-TUIV@bochum.de](mailto:5010-TUIV@bochum.de) oder Tel.: 2757 oder Tel.: 2710.

#### **HAS 00340 - Darlehen Instandhaltung**

#### **VGA 0810 - Rückzahlung von Darlehen der GRUSI a.v.E. Instandhaltung**

#### **VGA 0830 - Rückzahlung von Darlehen der HzL a.v.E. Instandhaltung**

#### **HAS 00338 - Instandhaltung und Reparatur bei selbstgenutztem Wohneigentum (Beihilfe)**

#### **Die hinterlegten Verbuchungen:**

HAS 00338	+ PKS 01 (HzL)	PSP 131010101	SK 533101
HAS 00338	+ PKS 62 (HzL)	PSP 131010101	SK 533101
HAS 00338	+ PKS 80 (HzL)	PSP 131010101	SK 533101
HAS 00338	+ PKS 81 (HzL)	PSP 131010101	SK 533101
HAS 00338	+ PKS 63 (GruSi unter 65)	PSP 131010601	SK 533121
HAS 00338	+ PKS 70 (GruSi unter 65)	PSP 131010601	SK 533121
HAS 00338	+ PKS 64 (GruSi über 65)	PSP 131010601	SK 533120
HAS 00338	+ PKS 71 (GruSi über 65)	PSP 131010601	SK 533120
HAS 00340	+ PKS 01 (HzL)	PSP 131010101	SK 169310
HAS 00340	+ PKS 62 (HzL)	PSP 131010101	SK 169310
HAS 00340	+ PKS 80 (HzL)	PSP 131010101	SK 169310
HAS 00340	+ PKS 81 (HzL)	PSP 131010101	SK 169310
HAS 00340	+ PKS 63 (GruSi unter 65)	PSP 131010601	SK 169334
HAS 00340	+ PKS 70 (GruSi unter 65)	PSP 131010601	SK 169334
HAS 00340	+ PKS 64 (GruSi über 65)	PSP 131010601	SK 169334
HAS 00340	+ PKS 71 (GruSi über 65)	PSP 131010601	SK 169334

Zu Absatz 2

In Absatz 2 werden die im Zusammenhang mit dem Wechsel einer Unterkunft stehenden Regelungen zusammengefasst. Dazu werden aus dem früheren § 35 Absatz 2 die Sätze 3 bis 6 unverändert übernommen, lediglich Genossenschaftsanteile werden bei den Aufwendungen bei Wohnungswechsel ergänzt. Näheres siehe T 035.7 im BdU.

Zu Absatz 3

In Absatz 3 werden die Regelungen der geltenden Fassung des § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 5 zur Direktzahlung zusammengefasst. Auch hier wird - wie in § 35 Absatz 1 Satz 1 - die Anwendung neben Bedarfen für Unterkunft, also in der Regel der monatlichen Miete, explizit auch für Bedarfe für Heizung geregelt. Abgesehen von der entsprechenden Anwendung der Vorschrift über Direktzahlungen im Vierten Kapitel des SGB XII (§ 43a Absatz 3 SGB XII) und begrifflichen Anpassungen ergeben sich keine Änderungen zur alten Fassung von § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 5.

Diese Arbeitsanweisung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Gez. Stark

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

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

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

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

**1. Sicherung der Unterkunft**

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

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

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

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

**1.1 Kurzdarstellung der Verfügungslage des zuständigen Kommunalen Trägers**

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

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

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

ist und eine anderweitige Unterkunft nicht zur Verfügung steht.

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

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

## 1.2 Sicherstellung der Mietzahlung nach Leistungserbringung

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

## 2. Behebung einer "vergleichbaren Notlage"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es ergibt sich folgendes Ablaufschema:

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



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



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

Diese Verfügung tritt zum 01.05.2018 in Kraft.

Gezeichnet Korte

**T 42a Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

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

Wesentliche Änderungen zur bisherigen Verfügungslage:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Leistungsberechtigte in Wohnungen:

*Definition „Wohnung“:*

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

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

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

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

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

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

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

### Erläuterungen zur **Differenzmethode**:

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

1.	angemessene BfU Dreipersonenhaushalt	:	554,32 €
2.	abzüglich angemessene BfU Zweipersonenhaushalt	:	467,42 €
3.	<b>Differenzbetrag</b>	:	<b>86,90 €</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

*Definition „Wohngemeinschaft“:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Definition „Sonstige Unterkunft“:*

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

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

**Es handelt sich hierbei nicht um eine stationäre Unterbringungsform.**

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

### Alternative 1: Person lebt allein

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

### Alternative 2: Person lebt mit mehreren Personen zusammen

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

### Ausnahmen zu den Alternativen 1 und 2:

Höhere Aufwendungen können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn

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

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

Gez.  
Stark



# **Schlüssiges Konzept**

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

**Amt für Soziales**

## 1. Grundsätzliche Betrachtungen

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

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

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

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

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

## 2. Ermittlung des Richtwertes

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

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

### 2.1 Festlegung des Vergleichsraumes (Erster Schritt)

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

Neben der Ruhr-Universität sind in Bochum noch acht Fachhochschulen mit insgesamt ca. 57.000 Studierenden ansässig. Deshalb besteht, insbesondere im Wohnraumsegment bis 50 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- ▶ 2 Personen bis zu 65 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 Personen bis zu 80 m<sup>2</sup>
- ▶ 4 Personen bis zu 95 m<sup>2</sup>
- ▶ für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> 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 alleinerziehende 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 m<sup>2</sup>- 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 Haushaltgemeinschaft 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 der unteren Quantile des Wohnungsbestandes inklusive der kalten Betriebskosten, mit denen eine ausreichende tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum realisiert werden kann. Die differenzierte Festlegung der Quantile abhängig von der Wohnfläche ist erforderlich, da der Wohnungsmarkt signifikante Unterschiede je nach Größe des Wohnraums aufweist.

Im Ergebnis wurde festgelegt, dass bei 1-Personen-Haushalten ein Quantil von 35 %, bei 2- und 3-Personen-Haushalten ein Quantil von 40 % und bei 4-Personen-Haushalten ein Quantil von 50 % Anwendung findet.

Die beigefügte 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 Unterkunfts aufwendungen 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 CO<sub>2</sub>-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":**

<b>Dokument</b>	<b>Fundstelle auf www.bochum.de</b>
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 / Dienstleistungen von A – Z / Wohnungsmarktbeobachtung
Sozialbericht	/Rathaus / Dienstleistungen von A – Z / Sozialbericht / Sozialberichterstattung

**Stadt Bochum**

**Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten  
2025**

**— Dokumentation —**

22. Mai 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bochumer Mietspiegel 2025</b>	<b>5</b>
1.1	Datengrundlage	6
<b>2</b>	<b>Angemessene Referenzwerte "schlüssiges Konzept"</b>	<b>9</b>
2.1	Grundauswertung (2295 Wohnungen)	10
2.1.1	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	10
2.1.2	Nettokaltmiete	10
2.1.3	Betriebskosten/m <sup>2</sup>	10
2.1.4	Betriebskosten	11
2.1.5	Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup>	11
2.1.6	Bruttokaltmiete	11
2.2	Referenzwerte	12
2.2.1	Abstrakt angenommene Miete: Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	13
2.2.2	Abstrakt angenommene Miete: Nettokaltmiete	14
2.2.3	Abstrakt angenommene Miete: Betriebskosten/m <sup>2</sup>	15
2.2.4	Abstrakt angenommene Miete: Betriebskosten	16
2.2.5	Abstrakt angenommene Miete: Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup>	17
2.2.6	Abstrakt angenommene Miete: Bruttokaltmiete	18
<b>3</b>	<b>Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums</b>	<b>19</b>
3.0.1	Angebotsprofil Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	19
3.0.2	Angebotsprofil Nettokaltmiete	20
3.0.3	Angebotsprofil Betriebskosten/m <sup>2</sup>	20
3.0.4	Angebotsprofil Betriebskosten	22
3.0.5	Angebotsprofil Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup>	23
3.0.6	Angebotsprofil Bruttokaltmiete	24

## Abbildungsverzeichnis

1	Verteilung der Nettokaltmieten . . . . .	7
2	Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter . . . . .	8

## Tabellenverzeichnis

1	Allgemeine Kennwerte der Wohnungen	5
2	Mietspiegelmodell 2025	5
3	Wohnungen mit Vorauszahlungen	6
4	Allgemeine Kennwerte der Wohnungen	6
5	Wohnraumnutzungsbestimmungen: angemessene Wohnflächen	9
6	Mittlere Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	10
7	Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	10
8	Mittlere Betriebskosten/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	10
9	Betriebskosten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	11
10	Bruttokaltmieten/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	11
11	Bruttokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen	11
12	Abstrakt angenommene Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)	13
13	Abstrakt angenommene Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)	13
14	Abstrakt angenommene Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)	13
15	Abstrakt angenommene Miete pro Person im Haushalt (40%)	14
16	Abstrakt angenommene Miete pro Person im Haushalt (35%)	14
17	Abstrakt angenommene Miete pro Person im Haushalt (50%)	14
18	Abstrakt angenommene Betriebskosten/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)	15
19	Abstrakt angenommene Betriebskosten/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)	15
20	Abstrakt angenommene Betriebskosten/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)	15
21	Abstrakt angenommene Betriebskosten/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)	16
22	Abstrakt angenommene Betriebskosten/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)	16
23	Abstrakt angenommene Betriebskosten/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)	16
24	Abstrakt angenommene Miete/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)	17
25	Abstrakt angenommene Miete/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)	17
26	Abstrakt angenommene Miete/m <sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)	17
27	Abstrakt angenommene Bruttokaltmiete pro Person im Haushalt (40%)	18
28	Abstrakt angenommene Bruttokaltmiete pro Person im Haushalt (35%)	18
29	Abstrakt angenommene Bruttokaltmiete pro Person im Haushalt (50%)	18
30	Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse	19
31	Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	19
32	Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse (2024)	19
33	Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse	20
34	Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	20
35	Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (2024)	20
36	Angebotsprofil: Betriebskosten/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse	20
37	Angebotsprofil: Betriebskosten/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	21
38	Angebotsprofil: Betriebskosten/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (2024)	21
39	Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse	22
40	Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	22
41	Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse (2024)	22
42	Angebotsprofil: Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse	23
43	Angebotsprofil: Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	23
44	Angebotsprofil: Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	23
45	Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse	24
46	Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)	24
47	Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (2024)	24

# 1 Bochumer Mietspiegel 2025

Dem qualifizierten Mietspiegel liegen ausschliesslich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§558ff unterliegen.

Datenerhebung erfolgt zum **Stichtag 01.07.2024**. Der Untersuchungszeitraum der vorgeschriebenen sechsjährigen Zeitspanne ist demnach vom 1.8.2018 bis zum 30.7.2024.

Der **Datenrücklauf wurde bis zum 30.07.2024 berücksichtigt**. Nach dem Stichtag lagen insgesamt **6545 Datensätze** vor.

Tabelle 1: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen

	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Baujahr	1808	2023	1956	1954	24,0 Jahre
Quadratmeter	15,00 m <sup>2</sup>	219,00 m <sup>2</sup>	62,00 m <sup>2</sup>	64,99 m <sup>2</sup>	19,97 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	87,00 €	1990,00 €	406,00 €	448,19 €	188,16 €
Kaltmiete/m <sup>2</sup>	2,56 €	16,05 €	6,57 €	6,90 €	1,59 €

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 2025 enthalten.

Tabelle 2: Mietspiegelmodell 2025

	Merkmal	Schätzer	Std.Fehler	t-Wert	Irrtum	Niveau
	Basismiete	6,33	0,047	133,29	0	***
	Baujahr 1925 bis 1949	-0,23	0,052	-4,37	0	***
	Baujahr 1965 bis 1979	-0,32	0,046	-7,01	0	***
	Baujahr 1995 bis 2009	0,69	0,141	4,89	0	***
	Baujahr 2010 bis 2019	1,30	0,191	6,81	0	***
	Baujahr ab 2020	2,78	0,204	13,64	0	***
	Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	1,67	0,109	15,32	0	***
	Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	0,68	0,050	13,42	0	***
	Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	0,21	0,041	5,27	0	***
	Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	-0,32	0,103	-3,12	0	***
	Endenergiewert unter 50 (A/A+)	0,66	0,160	4,13	0	***
	Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	0,28	0,070	3,97	0	***
	Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	-0,60	0,120	-4,98	0	***
	kein Bodenbelag oder PVC	-0,59	0,040	-14,80	0	***
	hochwertiger Bodenbelag	0,89	0,052	17,10	0	***
	gehoben ausgestattetes Bad	0,54	0,082	6,63	0	***
	zweites Badezimmer	0,33	0,087	3,81	0	***
	Balkon	0,44	0,038	11,57	0	***
	Terrasse	0,51	0,085	6,07	0	***
	alleinige Gartennutzung	0,28	0,096	2,94	0	***
	Elektroinstallation nicht ausreichend	-0,83	0,062	-13,45	0	***
	Gegensprechanlage ohne Video	0,18	0,038	4,81	0	***
	Gegensprechanlage mit Video	0,46	0,108	4,22	0	***
	elektrische Rollläden	0,42	0,077	5,43	0	***

Irrtum: ( $p > |t|$ ); Sig.-Niveau: \*  $\leq 5\%$ , \*\*  $\leq 1\%$ , \*\*\*  $\leq 0,1\%$

## 1.1 Datengrundlage

Da die Auswertung auf der Verteilung von Bruttokaltmieten beruht, können nur **Wohnungen mit einer Angabe zu kalten Betriebskosten** berücksichtigt werden. 4955 Wohnungen haben Betriebs- und Heizkosten getrennt ausgewiesen (Tabelle 3).

Tabelle 3: Wohnungen mit Vorauszahlungen

Angaben zu Nebenkosten	Wohnungen	%
Betriebskostenangabe	4946	98,7
Betriebskostenangabe ohne Heizkostenangabe	1621	32,3
Heizkostenangabe ohne Betriebskostenangabe	5	0,1
Betriebskostenangabe und Heizkostenangabe	3325	66,3

Die Mietspiegelstichprobe mit insgesamt 5012 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 3325.

Wohnungen mit Betriebskosten pro Quadratmeter über 4.13 € werden als Datenfehler gewertet (2.0 Standardabweichungen oberhalb der mittleren Betriebskosten/m<sup>2</sup> von 2.13 €) und aus der Stichprobe aussortiert. Die Mietspiegelstichprobe reduziert sich dementsprechend auf 3310 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 2025 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 (Tabelle 2):

- hochwertiger Bodenbelag
- gehoben ausgestattetes Bad
- zweites Badezimmer
- mindestens eine Terrasse
- Gegensprechanlage mit Video

Die Stichprobe von 3310 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 2497 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 2497 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 2343 Wohnungen.

Die untersten und obersten 2,5 Prozent der Wohnungen mit **Extremmieten** werden aus der Analyse ausgeschlossen. Wohnungen mit Quadratmetermieten unter 4,36 € und über 10,54 € werden als Ausreißer gewertet. Die Stichprobe von 2343 Wohnungen reduziert sich dementsprechend auf 2295 Wohnungen.

**2295 Wohnungen der Mietspiegelstichprobe erfüllen die Anforderungen für eine Auswertung.**

Ein Vergleich der Basiskennwerte von Tabelle 1 mit Tabelle 4} zeigt, dass die mittlere Miete pro Quadratmeter mit **6.76 €** in der Unterstichprobe um **14 Cent** niedriger ist als in der allgemeinen Stichprobe für den qualifizierten Mietspiegel **6.90 €**. Die Wohnungen erfüllen das durch den Gesetzgeber geforderte Ausstattungsmerkmal **kein gehobener Wohnstandard**.

Tabelle 4: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen

	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Nettokaltmiete	100,00 €	1230,00 €	390,00 €	409,92 €	119,91 €
Betriebskosten	11,00 €	303,00 €	126,00 €	126,82 €	43,23 €
Bruttokaltmiete	140,00 €	1435,00 €	518,00 €	536,74 €	143,55 €
Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	4,38 €	10,53 €	6,54 €	6,76 €	1,11 €
Betriebskosten/m <sup>2</sup>	0,28 €	4,12 €	2,07 €	2,12 €	0,66 €
Bruttokaltmiete/m <sup>2</sup>	5,34 €	13,27 €	8,73 €	8,88 €	1,35 €

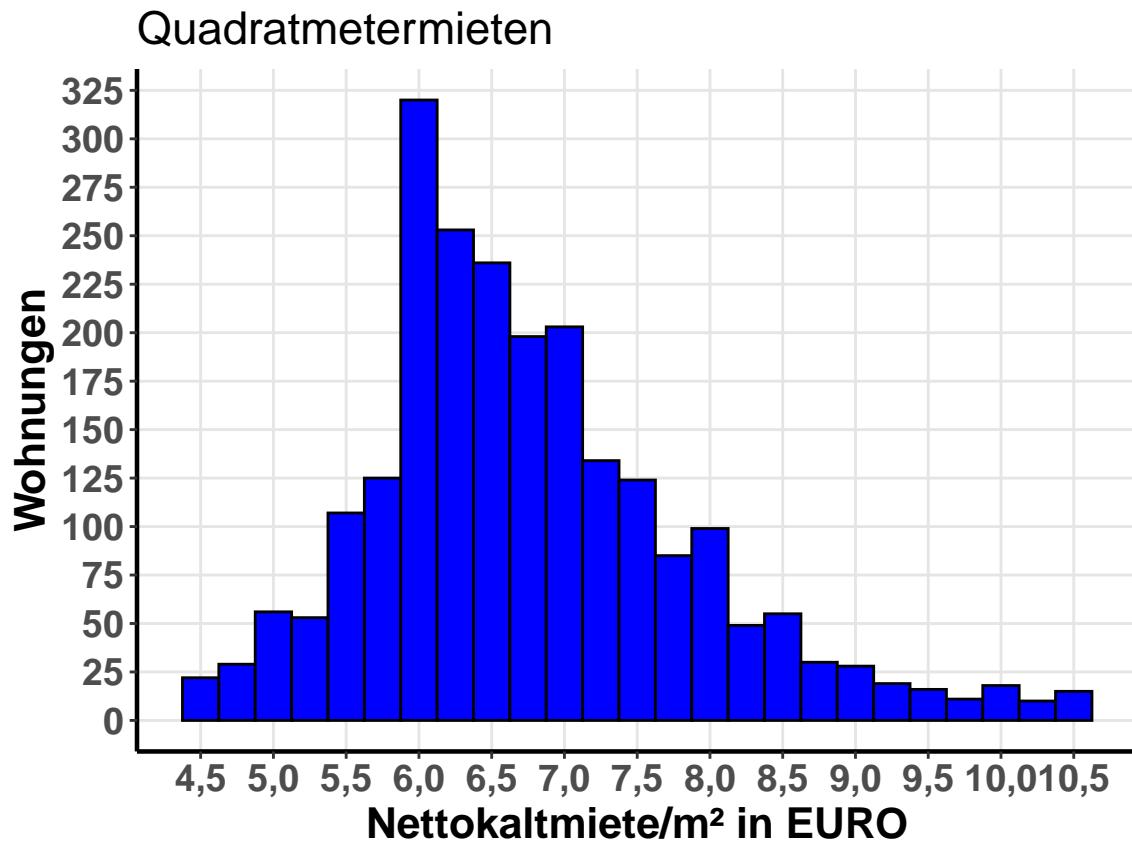


Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten

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

<sup>1</sup>Shapiro-Wilk-Test:  $W=0.96$ ;  $p=0$  — Sam S. Shapiro, Martin Bradbury Wilk: An analysis of variance test for normality (for complete samples), Biometrika, 1965

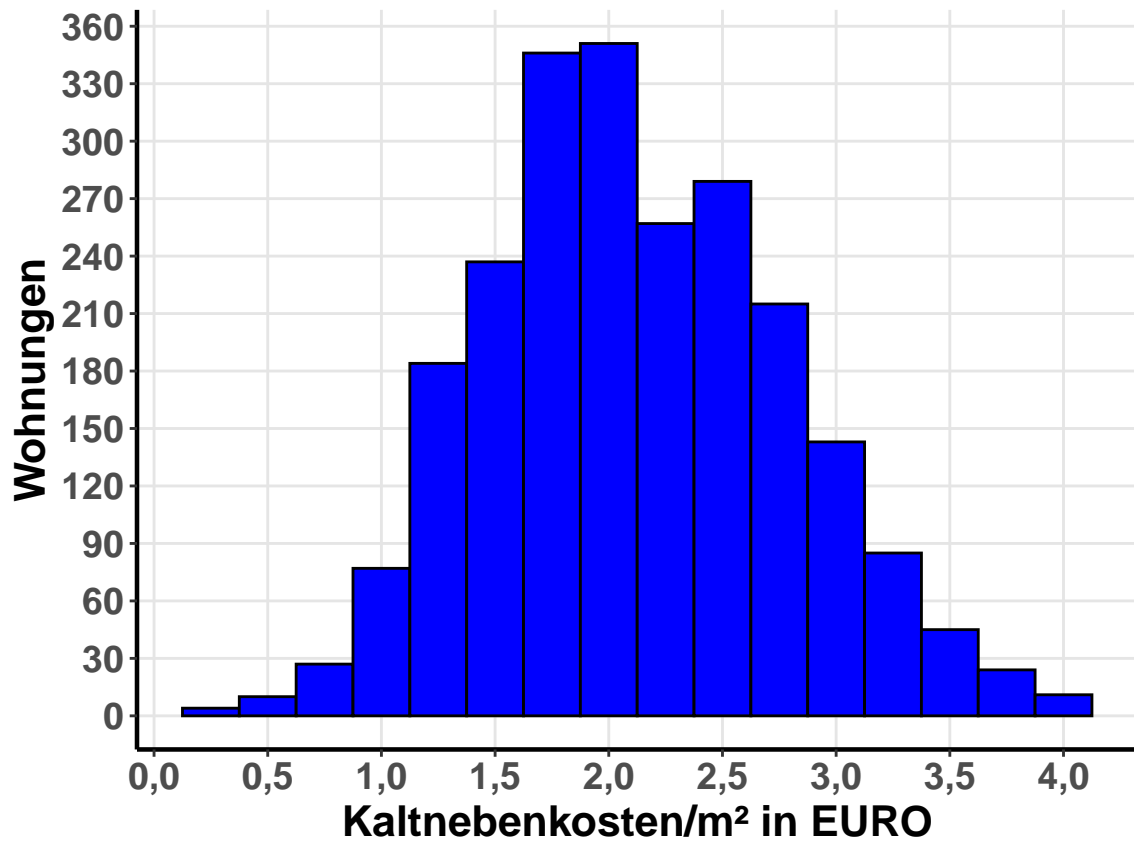


Abbildung 2: Verteilung der Kaltnebenkosten pro Quadratmeter

Ein Test auf Normalverteilung der Verteilung der **kalten Nebenkosten pro Quadratmeter** (Abbildung 2)<sup>2</sup> ergibt, daß **hochsignifikant keine Normalverteilung** angenommen werden kann.

<sup>2</sup>Shapiro-Wilk-Test:  $W=0.99$ ;  $p=0$

## 2 Angemessene Referenzwerte “schlüssiges Konzept”

In Nordrhein-Westfalen sind seit dem “01.01.2010 die in Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich.<sup>3</sup>” (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).

Tabelle 5: Wohnraumnutzungsbestimmungen: angemessene Wohnflächen

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

<sup>3</sup>BSG, Urteil vom 10.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R; Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2012

## 2.1 Grundausswertung (2295 Wohnungen)

Die Basisdaten (Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>, Betriebskosten pro m<sup>2</sup>) (Tabelle 4) der Auswertestichprobe (2295 Wohnungen) werden in Tabellen nach Wohnungsgrößenklassen aufgeteilt: Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>, Nettokaltmiete (Tabelle 6 und Tabelle 7), Betriebskosten/m<sup>2</sup>, Betriebskosten (Tabelle 8 und Tabelle 9).

### 2.1.1 Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>

Tabelle 6: Mittlere Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	60	5,29	10,45	7,78	8,07	1,34
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	526	4,39	10,50	6,87	7,00	1,04
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	987	4,38	10,53	6,47	6,67	1,09
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	478	4,40	10,53	6,34	6,58	1,04
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	188	4,43	10,47	6,37	6,57	1,09
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	38	4,54	8,90	6,62	6,67	1,19
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	13	5,20	9,32	6,81	6,94	1,24
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	4	5,99	6,67	6,43	6,38	0,28
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1	8,48	8,48	8,48	8,48	

### 2.1.2 Nettokaltmiete

Tabelle 7: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Nettokaltmiete in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	60	100	345	250,0	247,83	44,75
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	526	180	500	307,5	309,76	52,71
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	987	228	674	382,0	389,40	69,48
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	478	326	794	469,0	480,64	80,20
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	188	380	890	566,0	572,31	92,75
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	38	440	935	660,0	684,29	125,80
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	13	635	1100	785,0	821,23	150,83
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	4	785	900	845,5	844,00	52,43
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1	1230	1230	1230,0	1230,00	

### 2.1.3 Betriebskosten/m<sup>2</sup>

Tabelle 8: Mittlere Betriebskosten/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Betriebskosten pro Quadratmeter in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	60	1,16	3,46	2,06	2,16	0,65
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	526	0,28	4,09	2,37	2,33	0,73
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	987	0,48	4,12	2,13	2,15	0,64
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	478	0,41	3,49	1,99	2,02	0,56
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	188	0,29	3,57	1,78	1,78	0,50
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	38	0,60	2,86	1,54	1,63	0,53
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	13	0,62	1,83	1,39	1,32	0,40
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	4	0,91	2,02	1,56	1,52	0,59
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1	1,41	1,41	1,41	1,41	

### 2.1.4 Betriebskosten

Tabelle 9: Betriebskosten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Betriebskosten in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	60	29	112	62,5	67,00	22,98
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	526	11	200	105,5	103,17	33,03
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	987	30	258	126,0	125,57	37,73
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	478	30	271	146,0	147,01	40,98
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	188	26	300	150,5	155,08	44,31
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	38	65	303	154,0	167,05	53,63
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	13	70	220	165,0	156,31	48,38
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	4	115	276	207,5	201,50	81,07
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1	205	205	205,0	205,00	

### 2.1.5 Bruttokaltmiete/m<sup>2</sup>

Tabelle 10: Bruttokaltmieten/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Betriebskosten in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	60	6,75	13,27	10,27	10,23	1,45
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	526	5,34	12,93	9,37	9,33	1,29
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	987	5,73	13,14	8,66	8,82	1,35
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	478	5,96	13,15	8,45	8,60	1,19
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	188	5,54	12,81	8,20	8,35	1,22
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	38	5,87	10,90	8,25	8,30	1,27
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	13	6,58	11,02	8,03	8,25	1,25
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	4	7,40	8,39	7,90	7,90	0,42
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1	9,90	9,90	9,90	9,90	

### 2.1.6 Bruttokaltmiete

Tabelle 11: Bruttokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Betriebskosten in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	60	140	432	319,5	314,83	54,59
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	526	218	610	415,0	412,92	66,03
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	987	325	841	507,0	514,97	85,87
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	478	417	991	618,0	627,66	92,88
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	188	455	1076	735,0	727,39	105,28
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	38	569	1090	845,0	851,34	131,52
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	13	789	1300	931,0	977,54	153,43
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	4	932	1150	1050,0	1045,50	89,15
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1	1435	1435	1435,0	1435,00	

## 2.2 Referenzwerte

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 6.31 €.**

40 % der Wohnungen werden als günstig bis preislich überteuert akzeptiert, während Wohnungen ab einem Quadratmetermietpreis von **6.31 € als deutlich überteuert** abgelehnt werden.

Wohnungen mit Wohnflächen von 45,5m<sup>2</sup> bis 65m<sup>2</sup> sind am häufigsten vertreten. Das Quantil mit 0.40 wurde bezogen auf diese Gruppe gewählt. Zusätzlich wurden auch die Referenzwerte mit davon abweichenden Quantilen berechnet (0.35 und 0.50, um im Hinblick auf die Verfügbarkeit von kleineren und größeren Wohnungen eine genügend grosse Anzahl an Wohnungen zu finden.

### 2.2.1 Abstrakt angenommene Miete: Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>

Tabelle 12: Abstrakt angenommene Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	6,67
2	65 m <sup>2</sup>	6,27
3	80 m <sup>2</sup>	6,14
4	95 m <sup>2</sup>	6,19
5	110 m <sup>2</sup>	6,37
6	125 m <sup>2</sup>	6,75
7	140 m <sup>2</sup>	6,40
8	155 m <sup>2</sup>	8,48

Tabelle 13: Abstrakt angenommene Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	6,53
2	65 m <sup>2</sup>	6,13
3	80 m <sup>2</sup>	6,05
4	95 m <sup>2</sup>	6,05
5	110 m <sup>2</sup>	6,26
6	125 m <sup>2</sup>	6,64
7	140 m <sup>2</sup>	6,38
8	155 m <sup>2</sup>	8,48

Tabelle 14: Abstrakt angenommene Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	6,87
2	65 m <sup>2</sup>	6,47
3	80 m <sup>2</sup>	6,34
4	95 m <sup>2</sup>	6,37
5	110 m <sup>2</sup>	6,62
6	125 m <sup>2</sup>	6,81
7	140 m <sup>2</sup>	6,43
8	155 m <sup>2</sup>	8,48

### 2.2.2 Abstrakt angenommene Miete: Nettokaltmiete

Tabelle 15: Abstrakt angenommene Miete pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	333,50
2	65 m <sup>2</sup>	407,55
3	80 m <sup>2</sup>	491,20
4	95 m <sup>2</sup>	588,05
5	110 m <sup>2</sup>	700,70
6	125 m <sup>2</sup>	843,75
7	140 m <sup>2</sup>	896,00
8	155 m <sup>2</sup>	1314,40

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

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	326,50
2	65 m <sup>2</sup>	398,45
3	80 m <sup>2</sup>	484,00
4	95 m <sup>2</sup>	574,75
5	110 m <sup>2</sup>	688,60
6	125 m <sup>2</sup>	830,00
7	140 m <sup>2</sup>	893,20
8	155 m <sup>2</sup>	1314,40

Tabelle 17: Abstrakt angenommene Miete pro Person im Haushalt (50%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	343,50
2	65 m <sup>2</sup>	420,55
3	80 m <sup>2</sup>	507,20
4	95 m <sup>2</sup>	605,15
5	110 m <sup>2</sup>	728,20
6	125 m <sup>2</sup>	851,25
7	140 m <sup>2</sup>	900,20
8	155 m <sup>2</sup>	1314,40

### 2.2.3 Abstrakt angenommene Miete: Betriebskosten/m<sup>2</sup>

Tabelle 18: Abstrakt angenommene Betriebskosten/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzbetriebskosten/m <sup>2</sup>
1	50 m <sup>2</sup>	2,14
2	65 m <sup>2</sup>	1,94
3	80 m <sup>2</sup>	1,86
4	95 m <sup>2</sup>	1,68
5	110 m <sup>2</sup>	1,50
6	125 m <sup>2</sup>	1,12
7	140 m <sup>2</sup>	1,29
8	155 m <sup>2</sup>	1,41

Tabelle 19: Abstrakt angenommene Betriebskosten/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzbetriebskosten/m <sup>2</sup>
1	50 m <sup>2</sup>	2,05
2	65 m <sup>2</sup>	1,87
3	80 m <sup>2</sup>	1,78
4	95 m <sup>2</sup>	1,60
5	110 m <sup>2</sup>	1,50
6	125 m <sup>2</sup>	1,09
7	140 m <sup>2</sup>	1,16
8	155 m <sup>2</sup>	1,41

Tabelle 20: Abstrakt angenommene Betriebskosten/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzbetriebskosten/m <sup>2</sup>
1	50 m <sup>2</sup>	2,37
2	65 m <sup>2</sup>	2,13
3	80 m <sup>2</sup>	1,99
4	95 m <sup>2</sup>	1,78
5	110 m <sup>2</sup>	1,54
6	125 m <sup>2</sup>	1,39
7	140 m <sup>2</sup>	1,56
8	155 m <sup>2</sup>	1,41

### 2.2.4 Abstrakt angenommene Miete: Betriebskosten

Tabelle 21: Abstrakt angenommene Betriebskosten/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	107,00
2	65 m <sup>2</sup>	126,10
3	80 m <sup>2</sup>	148,80
4	95 m <sup>2</sup>	159,60
5	110 m <sup>2</sup>	165,00
6	125 m <sup>2</sup>	140,00
7	140 m <sup>2</sup>	180,60
8	155 m <sup>2</sup>	218,55

Tabelle 22: Abstrakt angenommene Betriebskosten/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	102,50
2	65 m <sup>2</sup>	121,55
3	80 m <sup>2</sup>	142,40
4	95 m <sup>2</sup>	152,00
5	110 m <sup>2</sup>	165,00
6	125 m <sup>2</sup>	136,25
7	140 m <sup>2</sup>	162,40
8	155 m <sup>2</sup>	218,55

Tabelle 23: Abstrakt angenommene Betriebskosten/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	118,50
2	65 m <sup>2</sup>	138,45
3	80 m <sup>2</sup>	159,20
4	95 m <sup>2</sup>	169,10
5	110 m <sup>2</sup>	169,40
6	125 m <sup>2</sup>	173,75
7	140 m <sup>2</sup>	218,40
8	155 m <sup>2</sup>	218,55

### 2.2.5 Abstrakt angenommene Miete: Bruttokaltmiete/m<sup>2</sup>

Tabelle 24: Abstrakt angenommene Miete/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	8,96
2	65 m <sup>2</sup>	8,41
3	80 m <sup>2</sup>	8,18
4	95 m <sup>2</sup>	8,03
5	110 m <sup>2</sup>	7,88
6	125 m <sup>2</sup>	7,86
7	140 m <sup>2</sup>	7,83
8	155 m <sup>2</sup>	9,90

Tabelle 25: Abstrakt angenommene Miete/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (35%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	8,78
2	65 m <sup>2</sup>	8,28
3	80 m <sup>2</sup>	8,09
4	95 m <sup>2</sup>	7,93
5	110 m <sup>2</sup>	7,70
6	125 m <sup>2</sup>	7,69
7	140 m <sup>2</sup>	7,79
8	155 m <sup>2</sup>	9,90

Tabelle 26: Abstrakt angenommene Miete/m<sup>2</sup> pro Person im Haushalt (50%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	9,37
2	65 m <sup>2</sup>	8,66
3	80 m <sup>2</sup>	8,45
4	95 m <sup>2</sup>	8,20
5	110 m <sup>2</sup>	8,25
6	125 m <sup>2</sup>	8,03
7	140 m <sup>2</sup>	7,90
8	155 m <sup>2</sup>	9,90

### 2.2.6 Abstrakt angenommene Miete: Bruttokaltmiete

Tabelle 27: Abstrakt angenommene Bruttokaltmiete pro Person im Haushalt (40%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	448,00
2	65 m <sup>2</sup>	546,65
3	80 m <sup>2</sup>	654,40
4	95 m <sup>2</sup>	762,85
5	110 m <sup>2</sup>	866,80
6	125 m <sup>2</sup>	982,50
7	140 m <sup>2</sup>	1096,20
8	155 m <sup>2</sup>	1534,50

Tabelle 28: Abstrakt angenommene Bruttokaltmiete pro Person im Haushalt (35%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	439,00
2	65 m <sup>2</sup>	538,20
3	80 m <sup>2</sup>	647,20
4	95 m <sup>2</sup>	753,35
5	110 m <sup>2</sup>	847,00
6	125 m <sup>2</sup>	961,25
7	140 m <sup>2</sup>	1090,60
8	155 m <sup>2</sup>	1534,50

Tabelle 29: Abstrakt angenommene Bruttokaltmiete pro Person im Haushalt (50%)

Personen im Haushalt	WNB-Obergrenze m <sup>2</sup>	Referenzwerte
1	50 m <sup>2</sup>	468,50
2	65 m <sup>2</sup>	562,90
3	80 m <sup>2</sup>	676,00
4	95 m <sup>2</sup>	779,00
5	110 m <sup>2</sup>	907,50
6	125 m <sup>2</sup>	1003,75
7	140 m <sup>2</sup>	1106,00
8	155 m <sup>2</sup>	1534,50

### 3 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Angebotsprofile (Tabelle 30 und Tabelle 36) zeigen bei welchem Preis von Euro pro Quadratmeter wieviel Prozent der Wohnungen angemietet werden könnten.

#### 3.0.1 Angebotsprofil Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>

Tabelle 30: 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 <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	6,96	7,18	7,24	7,35	7,48	7,63	7,78	7,91	8,39	8,67	9,35	10,45
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	6,18	6,26	6,43	6,53	6,67	6,77	6,87	6,98	7,04	7,21	7,54	10,50
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	5,92	6,00	6,06	6,13	6,27	6,37	6,47	6,55	6,74	6,90	7,22	10,53
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	5,84	5,93	6,00	6,05	6,14	6,20	6,34	6,50	6,59	6,81	7,11	10,53
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	5,77	5,93	5,99	6,05	6,19	6,27	6,37	6,48	6,59	6,79	7,08	10,47
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	5,50	5,77	6,20	6,26	6,37	6,50	6,62	6,80	6,84	6,93	7,43	8,90
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	5,75	5,88	6,31	6,64	6,75	6,79	6,81	6,93	7,04	7,13	7,50	9,32
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	6,22	6,28	6,34	6,38	6,40	6,42	6,43	6,45	6,46	6,48	6,53	6,67
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48	8,48

Tabelle 31: Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	8,75	8,91	8,99	9,02	9,12	9,33	9,70	9,83	10,00	10,18	11,58	14,50
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	7,20	7,50	7,71	7,88	8,03	8,29	8,50	8,65	8,94	9,12	9,50	14,36
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	7,10	7,42	7,60	7,81	8,01	8,20	8,39	8,58	8,80	8,97	9,30	13,56
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	6,50	6,73	7,01	7,24	7,43	7,62	7,90	8,09	8,40	8,59	9,06	12,67
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	6,60	6,70	7,00	7,17	7,53	7,90	8,15	8,40	8,72	9,31	9,76	16,60
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	6,52	6,59	6,86	7,00	7,51	7,65	8,33	8,51	8,67	9,00	10,00	14,94
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	6,67	6,83	6,98	7,08	7,16	7,43	7,84	7,97	8,00	8,05	9,22	14,09
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	6,87	7,11	7,46	7,87	8,41	8,90	8,99	9,08	9,25	9,43	10,82	12,48
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	7,22	7,64	8,07	8,37	8,42	8,46	8,50	8,50	8,50	8,50	9,12	10,01

Tabelle 32: Angebotsprofil: Quadratmetermiete nach Wohnungsgrößenklasse (2024)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	7,80	8,51	8,77	8,94	9,00	9,12	9,47	9,71	9,83	10,00	10,57	14,50
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	6,94	7,31	7,50	7,75	7,93	8,04	8,30	8,50	8,69	8,97	9,36	14,36
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	6,67	6,98	7,20	7,48	7,68	7,93	8,08	8,27	8,50	8,74	9,22	13,73
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	6,00	6,24	6,50	6,62	6,99	7,21	7,43	7,64	7,92	8,16	8,75	13,03
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	6,16	6,47	6,63	7,00	7,14	7,46	7,76	8,02	8,33	8,69	9,54	16,60
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	6,30	6,50	6,59	6,83	7,02	7,23	7,64	8,00	8,55	8,97	10,29	14,94
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	6,36	6,52	6,78	6,98	7,12	7,29	7,48	7,87	7,98	8,01	9,30	14,09
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	6,67	6,67	6,74	6,88	7,23	7,65	8,29	8,90	9,01	9,15	9,93	12,48
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	7,22	7,64	8,07	8,37	8,42	8,46	8,50	8,50	8,50	8,50	9,12	10,01

### 3.0.2 Angebotsprofil Nettokaltmiete

Tabelle 33: Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	220,0	225,00	231,4	237,65	240,0	243,55	250,0	253,90	259,4	260,00	280,00	345
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	266,0	271,00	280,0	285,75	293,0	300,00	307,5	312,00	320,0	329,25	343,00	500
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	332,0	343,00	350,0	359,00	367,4	375,00	382,0	390,00	397,6	404,00	421,00	674
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	416,0	424,25	433,0	440,00	450,0	458,00	469,0	476,00	490,0	499,05	526,75	794
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	497,0	509,00	518,2	530,00	550,0	555,30	566,0	571,00	585,2	597,10	625,00	890
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	581,6	605,00	622,0	644,75	645,8	651,95	660,0	674,55	696,0	730,50	766,25	935
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	685,0	694,00	740,8	773,60	778,4	782,00	785,0	800,00	814,2	826,80	900,00	1100
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	804,2	809,00	813,8	819,85	828,4	836,95	845,5	854,05	862,6	871,15	880,50	900
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1230,0	1230,00	1230,0	1230,00	1230,0	1230,00	1230,0	1230,00	1230,0	1230,00	1230,00	1230

Tabelle 34: Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	249,6	251,25	258,6	272,75	286,0	290,0	295,0	295,00	298,6	300,0	310,0	1460
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	300,0	325,00	339,7	350,00	360,0	369,0	378,5	389,00	399,0	409,0	430,0	595
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	410,0	420,00	440,0	450,00	460,0	470,0	480,0	494,50	499,0	510,0	535,0	800
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	474,6	490,00	510,0	525,00	540,0	555,0	568,0	584,95	600,0	616,7	650,0	950
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	556,0	600,00	606,2	620,00	647,4	678,0	704,0	749,10	766,0	799,3	838,0	1494
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	670,0	700,00	700,0	745,00	780,0	800,0	833,0	851,00	880,0	900,0	1030,0	1494
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	777,0	798,75	800,0	840,50	850,0	878,0	940,0	950,00	970,0	994,0	1060,0	1750
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	900,0	925,00	970,0	1030,00	1120,0	1200,0	1200,0	1200,00	1212,0	1225,5	1395,0	1750
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1079,0	1122,50	1166,0	1206,40	1240,6	1274,8	1309,0	1309,00	1309,0	1309,0	1384,5	1535

Tabelle 35: Angebotsprofil: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (2024)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	239,6	249,25	250,0	255,6	269,6	280,25	290,0	294,85	295,0	298,70	307,50	1460
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	298,0	310,00	330,0	340,0	350,0	360,00	369,0	380,00	390,0	399,00	425,00	595
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	390,0	401,50	415,0	429,0	440,0	455,00	468,0	480,00	495,0	500,00	526,50	800
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	454,0	466,75	478,0	493,0	510,0	525,00	540,0	558,50	570,0	593,00	629,00	1016
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	537,4	551,50	579,6	600,0	611,0	634,25	657,5	700,00	744,6	762,25	805,25	1494
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	650,0	660,50	681,8	700,0	737,0	763,00	784,5	829,50	857,0	897,00	1037,50	1494
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	747,8	760,00	796,0	800,0	846,0	853,00	890,0	937,00	950,0	977,00	1070,00	1750
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	900,0	900,00	900,0	900,0	940,0	995,00	1100,0	1200,00	1200,0	1204,50	1285,00	1750
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1079,0	1122,50	1166,0	1206,4	1240,6	1274,80	1309,0	1309,00	1309,0	1309,00	1384,50	1535

### 3.0.3 Angebotsprofil Betriebskosten/m<sup>2</sup>

Tabelle 36: Angebotsprofil: Betriebskosten/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	1,56	1,67	1,71	1,79	1,82	1,89	2,06	2,09	2,36	2,47	2,70	3,46
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	1,62	1,73	1,92	2,05	2,14	2,26	2,37	2,49	2,61	2,67	2,85	4,09
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	1,58	1,69	1,77	1,87	1,94	2,06	2,13	2,23	2,32	2,42	2,59	4,12
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,58	1,64	1,72	1,78	1,86	1,92	1,99	2,01	2,09	2,15	2,36	3,49
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	1,36	1,48	1,56	1,60	1,68	1,71	1,78	1,84	1,92	1,97	2,06	3,57
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	1,27	1,34	1,41	1,50	1,50	1,51	1,54	1,57	1,70	1,74	1,86	2,86
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	0,95	1,01	1,05	1,09	1,12	1,23	1,39	1,48	1,55	1,57	1,69	1,83
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1,03	1,06	1,09	1,16	1,29	1,43	1,56	1,70	1,83	1,97	2,02	2,02
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41

Tabelle 37: Angebotsprofil: Betriebskosten/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	1,66	1,69	1,92	2,09	2,12	2,24	2,26	2,35	2,52	2,65	2,83	5,29
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	1,75	1,86	2,00	2,13	2,25	2,33	2,44	2,52	2,56	2,64	2,83	4,22
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	1,67	1,75	1,85	1,94	2,03	2,12	2,19	2,31	2,40	2,50	2,66	4,37
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,62	1,69	1,78	1,85	1,91	1,96	2,01	2,10	2,17	2,24	2,43	4,49
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	1,42	1,46	1,48	1,57	1,59	1,64	1,69	1,77	1,80	1,88	2,00	3,31
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	1,50	1,50	1,53	1,60	1,60	1,73	1,82	1,88	1,91	1,98	2,15	4,52
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	1,20	1,29	1,37	1,60	1,64	1,66	1,69	1,84	1,97	2,00	2,04	3,12
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1,40	1,48	1,52	1,54	1,55	1,57	1,73	1,88	1,91	1,92	2,03	2,69
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1,54	1,57	1,60	1,62	1,62	1,62	1,62	1,64	1,65	1,67	1,79	3,59

Tabelle 38: Angebotsprofil: Betriebskosten/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (2024)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/qm											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	1,65	1,69	1,92	2,06	2,12	2,14	2,26	2,34	2,49	2,62	2,81	5,29
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	1,68	1,81	1,96	2,06	2,19	2,29	2,40	2,49	2,54	2,59	2,80	4,22
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	1,63	1,73	1,82	1,92	2,00	2,08	2,15	2,25	2,35	2,43	2,61	4,37
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,62	1,69	1,76	1,84	1,90	1,95	2,00	2,06	2,13	2,21	2,38	4,49
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	1,31	1,44	1,48	1,54	1,59	1,67	1,72	1,78	1,83	1,90	2,07	3,57
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	1,42	1,50	1,50	1,51	1,55	1,60	1,62	1,76	1,87	1,95	2,19	4,52
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	1,15	1,19	1,24	1,35	1,40	1,48	1,64	1,66	1,70	1,78	2,00	3,12
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1,21	1,38	1,48	1,53	1,54	1,55	1,73	1,90	1,91	1,94	2,03	2,69
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1,54	1,57	1,60	1,62	1,62	1,62	1,62	1,64	1,65	1,67	1,79	3,59

## 3.0.4 Angebotsprofil Betriebskosten

Tabelle 39: Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	49,0	50,00	50,0	50,00	51,2	60,00	62,5	70,00	70,0	74,15	84,75	112
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	70,0	79,00	82,0	90,00	97,0	100,00	105,5	110,00	115,0	118,00	127,50	200
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	90,2	99,00	101,8	108,00	116,0	120,00	126,0	130,00	135,0	140,00	150,00	258
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	113,4	120,00	126,1	130,00	134,8	139,00	146,0	151,35	157,0	160,00	170,75	271
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	120,0	130,00	135,1	140,00	143,0	149,00	150,5	160,00	170,0	175,00	181,00	300
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	134,0	141,25	150,0	150,00	150,0	151,95	154,0	156,75	174,2	180,10	190,00	303
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	116,0	125,00	128,0	130,00	130,0	144,00	165,0	174,00	181,2	184,80	200,00	220
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	136,0	141,25	146,5	155,75	173,0	190,25	207,5	224,75	242,0	259,25	267,75	276
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	205,0	205,00	205,0	205,00	205,0	205,00	205,0	205,00	205,0	205,00	205,00	205

Tabelle 40: Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	45,0	50,00	50,0	55,5	70,0	70,00	70	71,6	75,0	80,00	90,00	250
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	79,8	80,00	90,0	95,0	100,0	103,00	108	111,0	115,0	118,00	127,00	190
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	99,0	100,00	110,0	113,0	120,0	120,00	125	133,0	138,0	143,00	151,00	253
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	120,0	120,75	129,0	135,0	139,6	140,05	146	150,0	158,0	161,00	175,00	328
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	120,0	120,00	130,0	130,0	134,4	140,00	150	150,0	155,4	160,00	178,50	290
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	150,0	150,00	155,0	158,0	160,0	180,00	188	200,0	200,0	200,00	220,00	461
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	148,0	153,75	159,5	190,0	192,0	200,00	200	213,0	224,0	229,75	242,50	350
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	181,2	191,75	196,7	200,0	200,0	202,50	225	247,5	256,8	264,45	276,75	350
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	234,0	240,00	246,0	250,0	250,0	250,00	250	250,0	250,0	250,00	262,50	515

Tabelle 41: Angebotsprofil: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklasse (2024)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	45,0	50,00	50,0	65,75	70,0	70,0	70,0	70,95	76,6	80,0	90,00	300
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	75,0	80,00	88,0	92,00	98,0	100,0	105,0	109,00	112,0	117,0	125,00	190
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	95,0	100,00	106,0	110,00	119,0	120,0	125,0	130,00	135,0	140,0	150,00	258
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	120,0	120,00	130,0	135,00	140,0	141,0	149,5	150,00	157,0	161,0	170,00	328
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	116,0	120,00	125,0	130,00	136,0	143,0	150,0	153,00	159,8	166,0	180,00	300
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	150,0	150,00	150,0	153,30	156,8	160,0	163,5	184,85	194,0	200,0	226,00	461
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	138,6	142,50	150,0	154,50	166,0	179,5	190,0	200,00	200,0	206,5	232,50	350
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	157,8	179,25	192,3	198,35	200,0	200,0	225,0	250,75	259,0	265,3	270,25	350
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	234,0	240,00	246,0	250,00	250,0	250,0	250,0	250,00	250,0	250,00	262,50	515

3.0.5 Angebotsprofil Bruttokaltmiete/m<sup>2</sup>Tabelle 42: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/m <sup>2</sup>											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	9,04	9,21	9,36	9,63	9,87	10,02	10,27	10,45	10,57	10,76	11,34	13,27
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	8,29	8,50	8,64	8,78	8,96	9,17	9,37	9,51	9,69	9,84	10,14	12,93
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	7,71	7,91	8,07	8,28	8,41	8,52	8,66	8,83	9,05	9,25	9,67	13,14
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	7,55	7,77	7,94	8,09	8,18	8,32	8,45	8,62	8,80	8,93	9,43	13,15
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	7,44	7,65	7,78	7,93	8,03	8,13	8,20	8,26	8,43	8,59	9,11	12,81
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	7,11	7,36	7,63	7,70	7,88	8,07	8,25	8,36	8,57	8,77	9,30	10,90
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	7,38	7,46	7,56	7,69	7,86	7,96	8,03	8,09	8,15	8,18	8,58	11,02
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	7,63	7,68	7,74	7,79	7,83	7,86	7,90	7,93	7,97	8,00	8,11	8,39
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90	9,90

Tabelle 43: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/m <sup>2</sup>											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	10,80	11,06	11,30	11,82	12,02	12,15	12,59	12,84	12,88	13,08	13,33	16,33
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	9,19	9,58	9,78	10,04	10,35	10,56	10,82	11,15	11,39	11,64	12,14	16,41
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	9,04	9,27	9,62	9,84	10,06	10,31	10,71	11,02	11,20	11,46	11,85	16,50
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	8,47	8,86	9,05	9,21	9,41	9,57	9,74	10,00	10,29	10,68	11,26	16,27
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	8,43	8,65	8,79	9,00	9,16	9,54	9,94	10,29	10,67	10,98	11,46	17,71
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	8,50	8,75	8,82	8,88	9,04	9,50	9,81	10,41	10,59	11,00	12,21	16,50
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	8,49	8,57	8,63	8,77	9,11	9,28	9,46	9,59	9,62	10,24	10,75	16,10
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	9,15	9,24	9,25	9,35	9,61	9,90	10,40	10,89	10,95	10,96	12,36	14,38
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	9,58	9,78	9,98	10,12	10,12	10,12	10,12	10,17	10,22	10,26	10,80	11,40

Tabelle 44: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro/m <sup>2</sup>											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	1,65	1,69	1,92	2,06	2,12	2,14	2,26	2,34	2,49	2,62	2,81	5,29
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	1,68	1,81	1,96	2,06	2,19	2,29	2,40	2,49	2,54	2,59	2,80	4,22
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	1,63	1,73	1,82	1,92	2,00	2,08	2,15	2,25	2,35	2,43	2,61	4,37
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,62	1,69	1,76	1,84	1,90	1,95	2,00	2,06	2,13	2,21	2,38	4,49
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	1,31	1,44	1,48	1,54	1,59	1,67	1,72	1,78	1,83	1,90	2,07	3,57
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	1,42	1,50	1,50	1,51	1,55	1,60	1,62	1,76	1,87	1,95	2,19	4,52
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	1,15	1,19	1,24	1,35	1,40	1,48	1,64	1,66	1,70	1,78	2,00	3,12
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1,21	1,38	1,48	1,53	1,54	1,55	1,73	1,90	1,91	1,94	2,03	2,69
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1,54	1,57	1,60	1,62	1,62	1,62	1,62	1,64	1,65	1,67	1,79	3,59

## 3.0.6 Angebotsprofil Bruttokaltmiete

Tabelle 45: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	270,0	283,75	298,5	310,00	312,4	315,55	319,5	328,45	330,0	330,70	347,25	432
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	360,0	372,00	380,0	390,00	400,0	405,00	415,0	424,75	433,0	440,25	458,00	610
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	444,2	455,00	465,0	476,00	490,0	500,00	507,0	520,00	530,0	543,00	564,00	841
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	549,4	563,00	576,0	586,90	596,0	607,00	618,0	632,00	644,0	660,00	687,75	991
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	639,4	650,00	660,0	675,80	700,8	725,00	735,0	747,70	752,0	756,55	783,75	1076
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	734,8	753,50	770,5	789,25	802,0	829,75	845,0	875,25	900,4	910,00	930,00	1090
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	865,0	880,00	880,0	886,00	904,0	918,40	931,0	943,60	956,6	970,40	1030,00	1300
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1002,8	1020,50	1038,2	1050,00	1050,0	1050,00	1050,0	1050,00	1050,0	1050,00	1075,00	1150
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1435,0	1435,00	1435,0	1435,00	1435,0	1435,00	1435,0	1435,00	1435,0	1435,00	1435,00	1435

Tabelle 46: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (Angebotsmieten)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	323,0	326,25	338,6	340,0	345,0	349,55	355,0	360,00	365,0	369,45	388,25	1710
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	394,8	415,00	429,0	443,6	452,0	469,55	481,5	496,45	508,4	524,00	550,50	684
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	520,0	538,50	555,0	573,5	585,0	598,50	613,0	623,00	635,0	647,00	675,00	884
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	623,4	637,25	650,0	670,3	685,0	700,05	717,0	732,95	750,0	762,55	805,00	1220
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	724,0	750,00	761,2	780,0	798,0	809,70	854,0	900,00	920,0	938,50	997,50	1594
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	885,0	890,00	919,0	922,0	950,0	981,00	1020,0	1034,00	1054,0	1110,00	1250,00	1715
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	962,0	976,00	1002,5	1051,0	1078,0	1113,50	1135,0	1150,00	1170,0	1184,50	1236,25	2000
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1190,0	1212,50	1235,0	1257,5	1280,0	1305,95	1359,5	1413,05	1443,4	1470,85	1607,50	2017
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1376,4	1411,50	1446,6	1478,9	1505,6	1532,30	1559,0	1559,00	1559,0	1559,00	1634,50	1735

Tabelle 47: Angebotsprofil: Bruttokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse (2024)

QM	Anteil verfügbarer Wohnungen bis zu ... Euro											
	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	75%	100%
< 35 m <sup>2</sup> oder > 155 m <sup>2</sup>	314,0	321,25	327,1	332,45	339,6	345,00	348,5	355,00	360,0	365,85	384,50	1710
35,0 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	390,0	402,00	418,0	431,00	445,0	452,00	470,0	481,00	496,0	509,00	540,00	684
45,5 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	500,0	516,50	532,0	549,90	560,0	580,00	594,0	610,00	622,0	636,10	667,50	936
56,0 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	590,0	615,75	628,5	643,00	654,0	674,00	686,5	705,25	720,0	740,00	780,25	1225
66,5 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	693,0	722,25	750,0	756,10	767,2	787,70	808,5	850,00	890,0	920,00	980,00	1594
77,0 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	804,0	859,50	888,7	906,20	919,0	922,55	969,5	999,80	1036,8	1076,10	1256,00	1715
87,5 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	955,0	959,50	967,2	998,00	1020,0	1056,00	1110,0	1134,00	1150,0	1176,00	1237,50	2000
98,0 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	1070,0	1125,00	1165,0	1192,50	1220,0	1247,50	1275,0	1305,95	1371,4	1428,15	1522,50	2017
108,5 m <sup>2</sup> bis 155 m <sup>2</sup>	1376,4	1411,50	1446,6	1478,90	1505,6	1532,30	1559,0	1559,00	1559,0	1559,00	1634,50	1735

## T 035 - Anhang 2

Ausführung schlüssiges Konzept

### Ausführung des schlüssigen Konzeptes über die Angemessenheit von Wohnraum in den Rechtskreisen des SGB II, XII und AsylbLG ab Juli 2025

**Bezug:** Vfg. 50 122 (3570) zu T 035 - Anhang 2 - Ausführung des schlüssigen Konzeptes vom 31.10.2024

#### Wesentliche Änderungen:

- Fortschreibung der Angemessenheitswerte zum 01.07.2025

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.

Schlüssige Konzepte über die Angemessenheit von Wohnraum müssen regelmäßig überprüft und fortgeschrieben werden, wofür das Bundessozialgericht Abstände von zwei Jahren voraussetzt. Hierbei ist auf das den Zeitraum der Datenerhebung abzustellen.

Bisher erfolgten Fortschreibungen des Konzeptes zum 01.03.2019, 01.06.2021 und 01.06.2022. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Prüfung, diese ergab jedoch, dass keine Fortschreibung erforderlich ist, weil mit den gültigen Werten noch ausreichend angemessener Wohnraum verfügbar war.

Aufgrund des Zeitablaufs stand nunmehr eine weitere Prüfung und Fortschreibung der Angemessenheitswerte an.

Zum 01.04.2025 ist ein neuer qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum in Kraft getreten.

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

Es wurde daher entschieden, dass die Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes anhand einer neuen Auswertung der für den Mietspiegel erhobenen Daten erfolgt.

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 m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete EUR mtl.
1	50	439,25
2	65	546,26
3	80	654,88
4	95	791,16

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 10** 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	<b>1.001,70</b>
6	981,00	1.079,10	44,00	<b>1.123,10</b>
7	1.087,00	1.195,70	48,80	<b>1.244,50</b>
8	1.193,00 usw.	1.312,30	53,60	<b>1.365,90</b>

Die fortgeschriebenen Richtwerte sind ab dem 01.07.2025 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:

<b>Personen im Haus- halt</b>	<b>Stufe 1 (Nettokaltmiete in EUR mtl.)</b>
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.

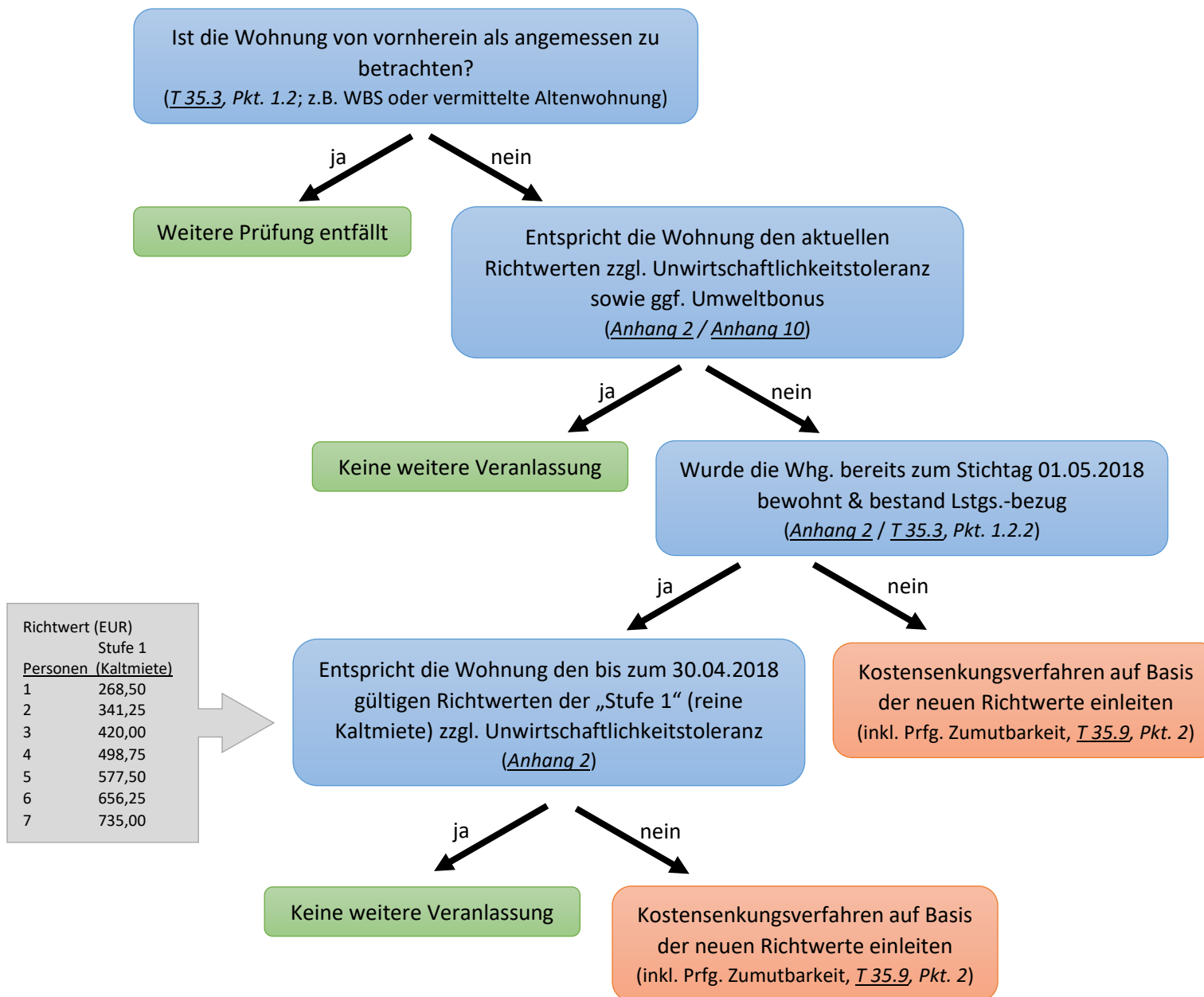
**Hinweis:**

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.

**Diese Verfügung tritt zum 01.07.2025 in Kraft, die o.g. Bezugsverfügung wird gleichzeitig aufgehoben.**

Gez.  
Stark

## Ablaufdiagramm Besitzstandsschutz



\*1 Falls Energieklasse unbekannt: Kategorie "E ff." wählen

\*2 Orientierungswert, Prüfung nach den Umständen des Einzelfalles

## T 035 – Anhang 3

Einmalige Leistungen für die Wohnungsrenovierung

### Einmalige Leistungen für die Wohnungsrenovierung

**Bezug:** Vfg. 50 122 (1040) zu Anhang 3 - Renovierung 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 XII zuständige Dienststelle.

Zu den im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmenden Kosten gehören auch einmalige Leistungen für notwendige Renovierungen einer Wohnung, soweit die wirtschaftlichen und die in der Verfügung zu **T 35.5** - "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 Raufaser, 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 voranschlagten 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 <sup>2</sup>	=	2,32 EUR
1.2	Putzflächen grundieren je m <sup>2</sup> (mit wasserlöslichem Tiefengrund)	=	1,12 EUR

**2. Tapezierungen (einschl. Grundierung mit flüssiger Makulatur)**

2.1	einfache Tapete kleben je m <sup>2</sup>	=	1,86 EUR
2.2	Rauhfaser Tapete kleben je m <sup>2</sup> (einschl. Lieferung der vorgrundierten Rauhfaser)	=	2,27 EUR

**3. Innennanstrich auf Holz**

3.1	Türen je m <sup>2</sup> (einschl. anschleifen, anlaugen, Anstrichteile entfernen, beispachteln, Anstriche deckend mit einem Zwischenanstrich)	=	11,11 EUR
3.2	Fenster je m <sup>2</sup>	=	13,82 EUR
3.3	Fußböden je m <sup>2</sup>	=	11,12 EUR
3.4	Treppen je m <sup>2</sup>	=	11,12 EUR
3.5	Rolläden je m <sup>2</sup>	=	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 <sup>2</sup>	=	4,66 EUR
4.4	Heizflächen zweireihig je m <sup>2</sup>	=	4,88 EUR

**5. Leimfarbenanstriche einschl. Vorarbeiten (2 Anstriche)**

5.1	Dispersionsfarbe (scheuerbeständig) je m <sup>2</sup>	=	7,45 EUR
5.2	Dispersionsfarbe (waschbeständig) je m <sup>2</sup>	=	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.  
Stark

## T 035 – 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 T 035 - 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

1. Personen, deren Einkommen unter dem für sie maßgeblichen Bedarfssatz der  
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kap. SB XII  
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kap. SGB XII  
- Leistungen nach den §§ 2 und 3 des AsylbLG  
liegt, haben unter nachstehenden Voraussetzungen Anspruch auf Gewährung einer Leistung zur Beschaffung von **Kohlen oder Heizöl** für die Heizperiode 2024/2025 (01.10.2024 - 30.04.2025).

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

2. a) Die Höhe der zu berücksichtigenden **Leistung zur Beschaffung von Kohlen** richtet sich nach dem Kiloverbrauch von Kohlen je qm Wohnfläche. Ausgehend von einer Mischkalkulation aus qualitativ hochwertiger Steinkohle und qualitativ minderwertiger Braunkohle ergibt sich ein Bedarf an Stein- und Braunkohle i. H. v. insgesamt 46,1 kg je qm Wohnfläche. Auf der Grundlage der durchgeführten Preisermittlungen ergibt sich demnach ein **Quadratmeterpreis von 35,00 €** 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. Auf der Grundlage der durchgeführten Preisermittlungen ergibt sich ein **Quadratmeterpreis von 29,00 €** einschl. Mehrwertsteuer, **CO2-Abgaben** und Lieferkosten.

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

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

**Quadratmeterpreis x anerkannte Wohnfläche**

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

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

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

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

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

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

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

6. 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 seit 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 bzw. Personen, die die Altersrente beziehen).

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 Beruf, u.a.). Zur Klärung, ob eine Person, die von hier Leistungen nach dem SGB XII bezieht, im Einzelfall einen Anspruch auf die Energiebeihilfe hat, kann bei der RAG Deutsche Steinkohle AG (Tel. 0201/3787074) erfragt werden.

7. Die Gewährung von Leistungen zur Beschaffung von Kohlen und Heizöl erfolgt aus den nachstehend aufgeführten Sachkonten / PSP-Elementen.  
In den Fällen der Auszahlung per ADV-Einmalzahlung ist für laufende Fälle der HAS 310, für nicht laufende Fälle der HAS 308 zu verwenden.

Gez.  
Stark

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

## T 035 - 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 Gebäudelfläche in Form von Tabellen (Verbrauch in kWh je m<sup>2</sup> und Jahr, Kosten in € je m<sup>2</sup> und Jahr). Das jeweils rechts oben gelegene Feld der Tabelle „Kosten in m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> /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
<b>2024</b> -gültig ab <b>30.01.2025</b>	<b>26,11</b>	<b>31,91</b>	<b>24,51</b>	<b>29,91</b>	<b>19,61</b>	<b>31,91</b>

Diese Werte sind bei Vorlage der Heizkostenabrechnung mit der **abstrakt angemessenen** Wohnfläche (siehe Pkt. 1.1. zu T 35.3) 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 m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> /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 m<sup>2</sup>-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



Autor: 50 122 Grundsatzangelegenheiten – Frau Gottschalk (2756)

Datum: 31. Januar 2022

## T 035 - Anhang 6

Warmwasserversorgung

### Kostenübernahme der Warmwasserversorgung - **Entfallen**

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2756) zu T 035 - Anhang 6 - Warmwasserversorgung vom 02.04.20214

**Wesentliche Änderungen:**

- Die Verfügung wurde am 31.01.2022 aufgehoben

Anhang 6 enthielt bis zum 31.01.2022 Regelungen zur Kostenübernahme der Warmwasserversorgung.

Mit Wirkung vom 09.09.2021 hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) verbindliche Verwaltungsvorschriften zu § 30 SGB XII erlassen, die umzusetzen sind.

Die Bekanntgabe im Amt für Soziales erfolgte mit Verfügung T 030 - Mehrbedarfe (2756) vom 31.01.2022. Gleichzeitig wurde der bisherige Anhang 6 aufgehoben.

Informationen zum Sachverhalt sind daher den Verwaltungsvorschriften zu § 30 SGB XII in der jeweils aktuellsten Fassung und/oder der erlassenen Begleitverfügung zu entnehmen.

Gez.  
Stark

## 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 Hilfezahlung auskömmlich war. Ergibt die Vergleichsberechnung einen Nachzahlungsbetrag, der nicht als "Schulden" zu werten ist (z. B. nicht gezahlte Abschläge), ist dieser unabhängig von der Höhe der Nachforderung auszukehren. Im Falle eines Guthabens ist eine Anrechnung bis zur Höhe des Guthabens aus der Jahresverbrauchsabrechnung zulässig (i. d. R. bezogen auf die Abrechnung von Gaskosten als Heizungsenergieträger).

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

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

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

Die o.a. Bezugsverfügung wird mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

**Gez. Stark**

## T 035 – Anhang 8

### Heizkostenabrechnungen

## Anhang 8 – Gebrauchsanleitung zur Bearbeitung von Heizkostenabrechnungen

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035 - Verfügung vom 30.04.2018

**Wesentliche Änderungen:** • Anpassung an die Arbeitsanweisungen des BMAS zu § 35 zur Berücksichtigungsfähigkeit von Heizkostennachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft

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

### 1. Anforderung von Unterlagen:

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

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

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

### 2. Berücksichtigung von Abschlägen bei der Leistungserbringung

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

- **13**, wenn 12 Abschläge gefordert werden und *zeitlich losgelöst* davon 1 HKA (Jahresverbrauchsabrechnung) mit Restforderung;
- **12**, wenn 12 Abschläge gefordert werden und *zeitlich losgelöst* davon 1 HKA mit Guthaben;
- **12**, wenn 12 Monatspauschalen ohne Abrechnungserfordernis gefordert werden;
- **12**, wenn ursprünglich 12 Abschläge (in gleich bleibender Höhe) gefordert werden und 1 HKA, die mit dem dann fälligen 12. Abschlag *saldiert* wird, wenn der fällige Abschlag höher ist als das saldierte Guthaben;
- **ausnahmsweise nur 11**, wenn 12 Abschläge gefordert werden und 1 HKA, die mit dem dann fälligen Abschlag *saldiert* wird, wenn das Guthaben höher ist als jener Abschlag, sodass noch ein Restguthaben zur Auszahlung kommt.

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

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

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

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

### **3. Umgang mit HKA (Jahresverbrauchsabrechnungen)**

#### **3.1 Grundsätzliches**

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

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

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

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

### 3.2 Feststellung von Ist-Heizungskosten, Abschlägen und Nachzahlungsanspruch

Zum Umgang mit einer Jahresverbrauchsabrechnung einer **Nachtspeicherheizung**

(Energieträger „Strom“ sowohl für die Haushaltsenergie als auch für die Heizung): s. Pkt. 4.

Wird mit dem Energieträger „Gas“ auch die Kochfeuerung betrieben und ist dieser Verbrauch nicht gesondert ausgewiesen (Regelfall), ist von einem Verbrauch in Höhe von **1/6 der Energiekostenanteile** der jeweiligen Regelbedarfe (siehe oben) auszugehen. Das **gilt ebenso für die Bemessung des neuen Abschlages (vgl. Pkt. 1.)**

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

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

Beispiel: Abrechnungszeitraum der Stadtwerke Bochum: 11.05.2013 - 10.05.2014; Abschlagsforderungen der Stadtwerke: 11, fällig 01.06.2013 - 01.04.2014:

Der für Mai 2013 bewilligte Abschlag gehört nicht dazu. (Er gehört in die vorherige HKA.) Der für Mai 2014 bewilligte auch nicht! (Wird dann aber im Mai 2014 ein neuer Abschlag erhoben oder eine Nachzahlung aus der HKA gefordert, kann die Zahlung dafür gelten.)

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

### 3.3 Nachforderungen

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

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

Beispiel: Verbrauchskosten Gas-Etagenheizung: 1.200 EUR zzgl. 5% für Betriebsstrom: 60 EUR; zu berücksichtigen somit: **1.260 EUR**; zu zahlen waren 11 Abschläge à 100 EUR (Erhöhung wg. Betriebsstroms erfolgte nicht); Summe: **1.100 EUR**.

Von den Stadtwerken wurde eine Forderung von 100,00 EUR errechnet. Die hiesige Gegenüberstellung ergibt eine Nachzahlung i. H. v. 160,00 EUR. Diese ist unabhängig von der Nachforderung der Stadtwerke als (zusätzlicher) Bedarf zu berücksichtigen.

Variante: Der LB hat monatlich statt der 100 EUR monatlich 120 EUR überwiesen; somit Abschlagssumme: **1.320 EUR**. Die Stadtwerke errechnen daher ein Guthaben.

Unabhängig von dem Ergebnis der Stadtwerke ist die ermittelte Nachzahlung von 160,00 EUR zu berücksichtigen.

### 3.4 Guthaben

Waren dagegen die MAS für den Abrechnungszeitraum höher als die Ist-Kosten (ggf. zuzüglich der Kosten für den Betriebsstrom) und ist somit eine Überzahlung entstanden, so ist dieses Guthaben im Monat der Gutschrift/Rückzahlung als Einkommen anzurechnen (zur Umsetzung siehe Punkt 5.).

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

Beispiel:

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

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

11 x 105,00 EUR = 1.155,00  
EUR

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

Fallvariante:

Verbrauchskosten Gas-Etagenheizung 01.10.16-30.09.17: 1.000,00 EUR

Verbrauchskosten Haushaltsstrom 01.10.16-30.09.17: 700,00 EUR

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 = 605,00 EUR

Geforderte Abschläge gesamt: 1.760,00 EUR

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

Die hiesige Berechnung hat erneut ein theoretisch anzurechnendes Guthaben von 105,00 EUR zur Folge (Kosten von 1.000,00 EUR zzgl. 50,00 EUR Betriebsstrom für die Heizungsanlage = 1.050,00 EUR abzgl. 1.155,00 EUR Abschläge = 105,00 EUR Guthaben). **Da das tatsächlich vorhandene Guthaben lediglich 60,00 EUR beträgt, ist auch nur dieser Betrag leistungsrechtlich zu berücksichtigen.**

#### **4. Besondere Heizungsarten**

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

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

#### **4.1.2 Ermittlung des zu berücksichtigenden Abschlags:**

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

Beispiel: neuer Abschlag: 80 EUR; Gesamtkosten laut Vorjahresabrechnung: 800 EUR; darin Nachtstromkosten: 360 EUR (= 45%), Haushaltsstrom: 440 EUR (= 55%);

=> 45 % Abschlag für Nachtstrom (Heizkosten): 36 EUR

=> 55 % Abschlag für Haushaltsstrom (mit dem Regelbedarf abgegolten): 44 EUR

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

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

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

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

### **5. Konsequenzen aus der Vergleichsberechnung**

#### **5.1 Nicht-Übernahme einer Nachforderung**

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

Nur wenn dies nicht möglich ist, ist in Einzelfällen eine darlehensweise Übernahme gemäß

§ 36 Abs. 1 SGB XII („...vergleichbare Notlage...“) i. V. m. Tz 3 zu T 36 der Empfehlungen des LWL zu prüfen (vgl. **Verfügung T 36.1**).

## 5.2 Auskehrung und Anrechnung von Guthaben

Ergibt die Vergleichsberechnung ein Guthaben, ist bezüglich der Auskehrung und so- dann Berücksichtigung bei der Leistungsgewährung zwischen drei Varianten zu unter- scheiden:

### 5.2.1 Auskehrung an den LB

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

### 5.2.2 Saldierung mit zukünftigen Unterkunfts- und / oder Heizungskosten

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

#### **Bitte beachten:**

- Gutschrift „mit Wirkung bei Fälligkeit der nächsten Miete“ (= Anrechnung auf diese Mietforderung) bedeutet: nicht jener Anrechnungsmonat selbst, sondern erst der da- rauf folgende ist der richtige Minderungsmonat.
- Überschreitet die Höhe des zu berücksichtigenden Guthabens die Höhe des im Fol- gemonat bestehenden Heizungskostenbedarfs, ist das überschießende Guthaben auch auf die Aufwendungen für die „anderen“ Kosten der Unterkunft (Miete, Neben- kosten) anzurechnen. Reicht auch dieses Volumen nicht zur vollständigen Abwicklung der Minderung aus, ist auch eine Anrechnung auf die Regelbedarfe möglich.
- **ACHTUNG! Es ist darauf zu achten, dass Überweisungen an Dritte, ins- besondere KV/PV-Beiträge nicht gefährdet werden.**

### 5.2.3 Saldierung mit anderen Forderungen

Wird ein Guthaben vom Vermieter bzw. Energielieferanten mit anderen Forderungen als denen unter Punkt 5.2 saldiert (klassischer Fall: Haushaltsstrom),  
a) ist es nur insoweit Einkommen, wie es dem LB tatsächlich zufließt,  
b) wirkt es nur insoweit bedarfsmindernd, wie es tatsächlich einen Bedarf an Unter- kunft- und / oder Heizungskosten mindert.

## 5.3 Abwicklung im Verwaltungsverfahren

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

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

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

**Besonderheit:** Wird die Abrechnung zwar unverzüglich eingereicht, ist aber an diesem Tag die Leistung bereits angewiesen, kann die Aufhebung nach § 45 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 SGB X bzw. bei Dauer-VA nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 + 4 SGB X vorgenommen werden.

#### **6. Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft**

Da durch existenzsichernde Leistungen nur der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt gewährleistet werden soll, ist eine (Betriebs- oder) Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft grundsätzlich nicht als Bedarf anzuerkennen.

Das BSG hat hingegen bestätigt, dass **Ausnahmen** jedenfalls dann bestehen, **wenn**

a) entweder der Umzug in die neue Unterkunft in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung erfolgt ist oder

b) der Träger der Sozialhilfe eine Zusicherung für den Umzug in die neue Unterkunft erteilt hat (auch ohne das Erfordernis einer Obliegenheit zur Kostensenkung)

**und soweit** die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten (also während der Abrechnungsperiode) im Leistungsbezug (ggf. auch andere existenzsichernde Leistungen wie bspw. Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel oder Bürgergeld nach dem SGB II) stand.

In diesen beiden Ausnahmefällen ist eine Berücksichtigung einer (Betriebs- oder) Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf im Fälligkeitsmonat zulässig. Zusätzlich ist erforderlich, dass die Anerkennung der Nachforderung nur insoweit erfolgen darf, als die Unterkunfts- und/oder Heizkosten im Abrechnungszeitraum in tatsächlicher (ggf. auch unangemessener) Höhe voll als Bedarf berücksichtigt wurden. Sollten im gesamten Abrechnungszeitraum anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf anerkannt worden sein, ist eine Anerkennung des Bedarfs unzulässig. Im Übrigen ist die Abgrenzung zu Schulden zu beachten.

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Zeitgleich tritt die o. g. Bezugsverfügung außer Kraft.

Gez.  
Stark

**T 36                    Kosten der Unterkunft  
                              “Stadtwerke-Vereinbarung”**

Die Regelungen zur Sicherung der Unterkunft im SGB XII sowie im SGB II sind infolge von Änderungen der gesetzlichen Grundlagen nicht länger in § 34 SGB XII bzw. den Absätzen 5 + 6 des § 22 SGB II enthalten, sondern vielmehr in § 36 SGB XII bzw. § 22 Abs. 8 + 9 SGB II.

Dabei sind jedoch keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen worden, die es erforderlich machten, die “Übereinkunft zur Behandlung von offenen Forderungen der Stadtwerke Bochum aus Energielieferungen an Bochumer Bürger mit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder XII” vom 11.07.2005 außer Kraft zu setzen oder neu zu verhandeln. Sie bleibt daher unverändert mit dem nachfolgend widergegebenen Text in Geltung:

*Übereinkunft zur Behandlung von offenen Forderungen der Stadtwerke Bochum aus Energielieferungen an Bochumer Bürger mit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder XII*

*zwischen*

*den Stadtwerken Bochum, Ostring 28, 44787 Bochum*

*und*

*dem Sozialamt Bochum, Gustav-Heinemann-Platz 2-6, 44787 Bochum*

*Mit dieser Übereinkunft werden grundsätzliche Vereinbarungen darüber getroffen, wie mit offenen Forderungen der Stadtwerke Bochum (STWB) gegen Bochumer Bürgerinnen und Bürger mit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II und XII verfahren werden soll, die diese aufgrund ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht in einer Summe begleichen können. Dabei werden sowohl die Interessen der Stadtwerke Bochum als auch die der betroffenen Bürgerin und des Bürgers und des zuständigen Leistungsträgers an einer tragfähigen Regelung berücksichtigt, die eine möglichst gesicherte und zügige Einziehung der Forderung unter leistbaren Bedingungen ermöglicht.*

*Bestehen fällige Geldforderungen der STWB aus einem Versorgungsvertrag mit Elektrizität, Erdgas oder Fernwärme, die vom Vertragspartner nicht erfüllt wurden, treffen die STWB mit diesem Vertragspartner/Kunden eine Ratenzahlungsvereinbarung, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:*

- 1. Der Vertragspartner ersucht die STWB um eine Vereinbarung zur Tilgung der offenen Forderung und erklärt seine Bereitschaft, sowohl fällige Abschlagszahlungen als auch fällige Raten aus seinem Geldleistungsanspruch vom zuständigen Leistungsträger unmittelbar an die Stadtwerke überweisen zu lassen.*
- 2. Der Leistungsträger (ARGE Bochum oder Sozialamt Bochum) garantiert den STWB die laufende Zahlung fälliger Abschläge aus dem Leistungsanspruch des Kunden und ggf. seiner Familienangehörigen, solange und soweit ein Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt in entsprechender Höhe gegeben ist. Entfällt dieser Anspruch dauerhaft,*

so wird der Leistungsträger mit Einverständnis des Kunden dies den STWB mitteilen. Die erweiterte Laufzeit der Ratenzahlungsvereinbarung entfällt daraufhin. Der Kunde wird vom Leistungsträger darüber informiert, dass er über die Tilgung eines verbleibenden Restbetrages der offenen Forderungen eine neue Vereinbarung mit den STWB treffen muss.

3. Der Leistungsträger überweist daneben für den Leistungsberechtigten aus seinem Leistungsanspruch die vereinbarte Rate auf die Forderung an die STWB bis zur Tilgung der offenen Forderung oder einem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug.
4. Die STWB schließen mit dem Kunden einen neuen Versorgungsvertrag, soweit das bisherige Vertragsverhältnis bereits aufgelöst und die Geräte (Zähler) ausgebaut sein sollten, sofern die Kosten des erneuten Einbaus der Geräte (Zähler) vom Kunden oder dem Sozialamt Bochum übernommen werden.
5. Der Vertragspartner hat bisher keine der nachstehenden Verhaltensweisen gezeigt:
  - Energiediebstahl
  - Manipulationen an den Versorgungsanlagen
  - mehrmaliges Nichteinhalten von Ratenzahlungsvereinbarungen
  - Androhung/Anwendung körperlicher Gewalt ggü. den Mitarbeitern der STWB.

Bei der Vereinbarung von Ratenzahlungen berücksichtigen die Stadtwerke bei der Höhe der zu vereinbarenden Raten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vertragspartners. Zur Höhe möglicher Raten gibt der Leistungsträger auf Wunsch eine Empfehlung ab.

Ist aufgrund der Höhe der offenen Forderung und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eine Tilgung bis zur nächsten Verbrauchsabrechnung nicht möglich, kann sich die Ratenzahlungsvereinbarung mit einer der Leistungsfähigkeit entsprechenden Rate zunächst nur auf die Zeit bis zur nächsten Verbrauchsabrechnung erstrecken. Der verbleibende Restbetrag wird dann zum Zeitpunkt der Fälligkeit der nächsten Verbrauchsabrechnung ebenfalls wieder fällig. Wurden die Abschläge gezahlt und die Raten geleistet, wird über eine dann bestehende Restschuld eine neue Ratenzahlungsvereinbarung für ein weiteres Jahr getroffen. Voraussetzung ist, dass der Kunde seine Folgeabrechnung auch beim Leistungsträger zwecks möglicher Anpassung seiner Abschläge vorgelegt hat.

Für eine nach Ablauf eines halben Jahres nicht getilgte Forderung können die Stadtwerke Bochum ab der Fälligkeit der ersten Rate einen angemessenen Zins verlangen. Geleistete Raten werden dann zuerst auf die Zinsforderung verrechnet.

Bochum, den 11. 07. 2005

Stadtwerke Bochum  
gez. Glunz    gez. Dirksmeyer

Sozialamt Bochum  
gez. Dr. Heide Ott

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

Bogucki

## T 035 - Anhang 10

Energieeffizienzkomponente (Umweltbonus)

### **Berücksichtigung einer Energieeffizienzkomponente bei der Angemessenheitsprüfung von Wohnraum**

**Bezug:** Vfg. 50 122 (2742) zu T 035 - Anhang 10 - 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 CO<sub>2</sub>-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 (m<sup>2</sup>a) 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 Staffe- lung folgt dabei der Systematik des geltenden schlüssigen Konzepts der Stadt Bochum mit den einschlägigen Wohnflächenobergrenze für die vorliegende Personenzahl:

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

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

**Diese Zuschlagsbeträge werden zu den regulären Angemessenheitswerten der Brutto- kaltmiete 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 10</u> )	<u>27,08 EUR</u>
= insgesamt angemessene Bruttokaltmiete	<b>567,78 EUR</b>

Beispiel 2:

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

Reguläre Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete ( <u>Anhang 2</u> )	752,28 EUR
zzgl. Energieeffizienzkomponente - Klimabonus ( <u>Anhang 10</u> )	<u>55,42 EUR</u>
= insgesamt angemessene Bruttokaltmiete	<b>807,70 EUR</b>

## 2.2 Haushaltsgrößen ab 5 Personen

Bei Wohnungen ab 5-Personen-Haushalten ist unverändert keine ausreichende Verfügbarkeit auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Es erfolgt bei diesen Haushaltsgrößen also weiterhin eine Beurteilung des Einzelfalls, wobei hilfsweise zur Orientierung auf die Werte aus § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages 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 Haushaltsgrößen 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 Auskunftspflicht 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.

Die ADV-Eingabe bei der Gewährung eines Klimabonus ist im Bereich des SGB XII und AsylbLG wie folgt durchzuführen:

In KDNSozial erfolgt die Erfassung bei den Kosten der Unterkunft im Feld „Wohngeldnummer“ durch Eingabe des Begriffs „Klimabonus“ sowie der Energieeffizienzklasse (also beispielsweise "Klimabonus D").

Eine entsprechende Eingabe 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.  
Stark

## T 035 - Anhang 11

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 leistungsrechtlich 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 (T 35.2).

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.

Im Zweifel kann die Rechtsstelle des Amtes für Soziales nach vorheriger Sachverhaltsaufklärung um eine Einschätzung gebeten werden.

## 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 "50 2 0 008 - 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 über kdn-sozial 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. Korte

## T 035 - Anhang 12

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 leistungsbeziehe 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 leistungsbeziehe 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 vorsprechen 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](mailto: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

## T 035 – Anhang 13

### AT 03

## 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 und gilt für die Leistungsbereiche des 3. Kap. und 4. Kap. SGB XII, AsylbLG und SGB II. Im Einzelnen:**

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 nach 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.

Die vorgenannten Regelungen des § 11 EWSG sind auch auf den Leistungsbereich nach dem AsylbLG anzuwenden, um im Sinne des Gesetzgebers einen erhöhten Verwaltungsaufwand zu vermeiden.

Ob und wie die Regelungen zur Soforthilfe auch für leistungsberechtigte in stationären Einrichtungen umgesetzt wird, ist derzeit nicht absehbar. Sobald neue Informationen vorliegen, werden diese schnellstmöglich weitergegeben.



**21.02.2023**