

Unterkunft und Heizung

- 1. Angemessener Wohnraum**
 - 1.1. Allgemeines**
 - 1.2. Mietangemessenheitsgrenzen**
 - 1.3. Betriebskosten**
 - 1.4. Eigenheim/ Eigentumswohnung**
 - 1.5. Unterbringung von Spätaussiedlern in Wohnungen**
 - 1.6. Miete bei Inhaftierung**
- 2. Verfahren bei unangemessen hohen Mietkosten**
 - 2.1. Grundsätzliches (Karenzzeit, Kostensenkungsverfahren, Karenzzeit- individualisierte Betrachtung)**
- 3. Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle/ZABV**
 - 3.1. Mietschulden**
 - 3.2. Nutzungsentgelte in Unterkünften**
 - 3.3. Unterbringung in Wohnungen durch 50-41/ZABV**
- 4. Zahlungen an Vermieter**
- 5. Nebenkosten**
- 6. Heizkosten; Grundsätze**
 - 6.1. Eigengesteuerte Heizanlagen**
 - 6.1.1. Höhe der Heizungsbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen**
 - 6.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen (Zentralheizungen)**
 - 6.3. Individuelle Festsetzung der Heizungsbeihilfe**
 - 6.3.1 Eigengesteuerte Heizanlagen**
 - 6.3.2 Fremdgesteuerte Heizanlagen**
 - 6.3.3 Heizkostenvorauszahlung**
 - 6.4. Unterjährige Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung aufgrund der Energiemangellage**
 - 6.5. Einmalige Brennstoffbeihilfen, Heizkostennachzahlungen/- Guthaben**
 - 6.6. Warmwasserversorgung**
 - 6.7. Stromkosten für den Betrieb der Heizung (Heizungspumpe, Umwälzpumpe)**
- 7. Renovierung der Unterkunft**
- 8. Verzögerung der Angemessenheitsprüfung bei den Kosten der Unterkunft und Heizung aufgrund des vereinfachten Verfahrens für den Zugang zu sozialer Sicherung aus Anlass der COVID-19-Pandemie – § 141 Abs. 3 SGB XII – um sechs Monate.**

1. Angemessener Wohnraum

1.1. Allgemeines

Zusätzlich zu den Regelsätzen werden die Kosten der Unterkunft und Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese Kosten

angemessen sind. Was angemessen ist, ist nicht unmittelbar dem Gesetzestext zu entnehmen. Das BSG hat entschieden, dass für eine sachgerechte Entscheidung über die Angemessenheit der KdU ein "schlüssiges Konzept" notwendig sei. Woran sich ein "schlüssiges Konzept" zu orientieren habe, führt das Gericht im Einzelnen aus:

- Ausgehend vom gesamten Stadtgebiet Duisburg als räumlicher Vergleichsmaßstab sei ein angemessener Quadratmeterpreis zu bestimmen.
- Zugrunde zu legen sei ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard, die Wohnung müsste hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen.
- Bei der Datenauswertung müssten anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden.

Das "schlüssige Konzept" für Duisburg wurde durch eine Beratungsfirma erstellt.

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen.

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden könnten. Beispiel: Mietfreies Wohnen im Elternhaus; daneben kann eine weitere Unterkunft, die lediglich dauerhaft am Wochenende genutzt wird, nicht anerkannt werden.

Keine Unterkunftskosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die Abteilungen in der Regelsatzverordnung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) verwiesen.

Hierzu zählen:

- Haushaltsenergie
- Verköstigung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft entstehen.

Entgelte für die Möblierung gehören zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung, soweit die KdU insgesamt die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Regelleistung nach § 27a Abs. 1 SGB XII zu bestreiten.

Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, auch wenn sie nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten – unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität – entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl (Ausnahmen s. HBS SGB XII, Sozialhilfe 035-3 und 042a).

Zu beachten ist auch die Rechtsprechung des BSG vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R.

Leitsatz: Ist die Sanktion eines SGB 2-Trägers gegen ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft mit dem Wegfall der Leistungen für Unterkunftsaufwendungen verbunden, kann dies eine Abweichung vom "Kopfteilprinzip" und höhere Leistungen für Kosten der Unterkunft an die weiteren Bedarfsgemeinschaftsmitglieder rechtfertigen. Die Rechtsprechung ist auf "gemischte" Bedarfsgemeinschaften SGB II/SGB XII übertragbar.

1.2. Mietangemessenheitsgrenzen

In Anlehnung an die Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen beträgt die Wohnflächenobergrenze für 1 Person (Alleinstehende) höchstens 50 qm zuzüglich 15 qm für jede weitere im Haushalt lebende Person.

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch der Antragsteller. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

Eine Über- oder Unterschreitung der Wohnfläche über/unter die angemessenen Quadratmeter kann hingenommen werden, solange die Mietangemessenheitsgrenze nicht überschritten wird - siehe PDF-Datei. Wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei der Bestimmung der Wohnungsgröße für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen (vgl. BSG v. 22.08.2012 - B 14 AS 13/12 R).

Die Mietangemessenheitsgrenze für Wohnraum, der den Anforderungswert der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 einhält oder unterschreitet, liegt um 0,40 €/qm über der Mietangemessenheitsgrenze für "normalen" Wohnraum. Grundlage für Beurteilung ist der qualifizierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung, der auf Basis der Berechnungen des Energiebedarfs erstellt wurde. Eine Berechnung auf Basis des Energieverbrauchs ist nicht ausreichend! Im Energieausweis muss bestätigt sein, dass der Gebäude-Ist Wert den EnEV Anforderungswert 2007 nicht übersteigt. 50-21-1 leistet im Einzelfall Entscheidungshilfe.

Bei Schwangeren kann ein zukünftig anstehender zusätzlicher Wohnraum für das Kind schon zum Zeitpunkt der Bedarfsprüfung berücksichtigt werden.

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnenden Personen. Zusätzlicher Wohnbedarf, beispielsweise für ein Kind, wenn das Sorgerecht gemeinsam genutzt wird, kann demnach nur dann berücksichtigt werden, wenn der Aufenthalt in dieser Wohnung größer als 50% ist.

Alleinstehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften steht der Mietrichtwert zu, der für einen allein Wohnenden (50 m²) angemessen wäre.

Sonderfall Menschen mit Behinderung: In Fällen, in denen es um die Zustimmung zum Bezug von behindertengerechten Wohnungen geht, sind Einzelfallentscheidungen möglich, da derartiger Wohnraum in Duisburg nicht in ausreichendem Maße innerhalb der Angemessenheitsgrenzen verfügbar ist. Hilfestellung zur Einschätzung der Notwendigkeit eines Umzuges in die beantragte Wohnung leistet 50-33, soweit nicht nach Aktenlage entschieden werden kann.

1.3. Betriebskosten

Zum tatsächlichen Bedarf für die Unterkunft gehört nicht nur die Netto-Kalt-Miete (Grundmiete). In gleicher Weise gehören dazu die Nebenkosten des Wohnens, wie sie sich aus der Betriebskostenverordnung (§ 27 II Berechnungsverordnung) ergeben. Danach gehören zu den Betriebskosten:

- die Kosten der Wasserversorgung (Kaltwasser),
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten der Grundsteuer,
- die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der gemeinschaftlichen Treppenbeleuchtung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstiges, aber nur, wenn es im Mietvertrag definiert ist.

Bei einer Neuанmietung sind insbesondere die Betriebskosten im Hinblick auf eine sachgerechte und den tatsächlichen Kosten entsprechende Vorauszahlung zu bewerten. Bei der Zustimmung zu einer Neuанmietung ist auszuschließen, dass die tatsächlichen Betriebskosten durch eine zu geringe Vorauszahlung in die Abrechnung verlagert werden. Für die Angemessenheitsprüfung kann der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel NRW, abrufbar unter www.mieterbund-nrw.de, jeweils ohne Berücksichtigung der dort ebenfalls aufgelisteten Beträge für Heizung und Warmwasser, als Anhaltspunkt dienen. Möglich ist auch die Vorlage der Endabrechnung des Vermieters.

Ab dem 01.07.2024 können Vermieter die Kosten privater Verteilanlagen für Kabelfernsehen nicht mehr im Rahmen der Betriebskosten umlegen. Aus diesem Grund sind Kabelgebühren dann auch nicht mehr Bestandteil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (Änderung des § 2 Nr. 15 der Betriebskostenverordnung).

Die Leistungsberechtigten (Mieter) können eigene Verträge abschließen oder diese weiterhin über den Vermieter (freiwillig) in Anspruch nehmen.

Kosten für einen privat abgeschlossenen Kabelanschluss sind vom Regelbedarf umfasst und aus dem Regelsatz zu finanzieren (Mitteilung Bezirksregierung Düsseldorf vom 26.06.2024).

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz gehört grundsätzlich nicht zu den anzuerkennenden Unterkunftskosten. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen. In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz

oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. Die Kosten der Unterkunft sind um diese Zahlung zu reduzieren.

1.4.Eigenheim/ Eigentumswohnung

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Kosten sind nur für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig, also nicht für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume.

Im Gegensatz zum § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist der Zweck des § 35 SGB XII nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Aufwendungen für Eigenheime oder Eigentumswohnungen sind nur dann angemessen, wenn das Objekt nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist. Bei der Art der Unterkunftskosten ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen. Die unter 1.2 aufgeführten Beträge können hier als Anhaltspunkte dienen. Dabei ist bei Eigenheimen zu beachten, dass durch die alleinige Nutzung die Nebenkosten die Nichtprüfungsgrenze möglicherweise überschreiten. Hier ist der Einzelfall unter Berücksichtigung des oben genannten Privilegierungsverbotes, aber auch unter dem Gesichtspunkt, welche Kosten für eine vergleichbare Mietwohnung entstehen würden, zu betrachten.

Als Unterkunftskosten können beispielsweise übernommen werden:

Tilgungsleistungen bei angemessenem Wohnraum in der Höhe, die auch bei vergleichbaren angemessenen Mietwohnungen zu übernehmen wäre, bei Vorliegen folgender Voraussetzungen: Es handelt sich um angemessenes Wohneigentum i. S. d. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII, alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) sind ausgeschöpft, maximal in Höhe der Differenz zwischen Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen zu berücksichtigenden Kosten für das Wohneigentum, Schuldzinsen für Hypotheken/Finanzierungskredite, Grundsteuer, sonstige öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge, sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen, im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage. Wertsteigerungsmaßnahmen sind davon nicht erfasst (BSG v. 17.11.2016, B 14 AS 65/16 BH).

Der neu eingeführte **§ 35 a SGB XII** regelt nun die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, sowie Aufwendungen bei Wohnungswechsel und die Direktzahlung.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb einer nicht angemessenen Immobilie aufgenommen wurde, Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft, Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienwertes, Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen, Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts.

Als Hilfe zur Ermittlung der angemessenen Kosten für Eigenheim/Eigentumswohnung dient die „Rentabilitätsberechnung“. Die gesamten Kosten des Wohnens bei Eigentum sind auf Monatsbeträge umzurechnen; nach Ablauf von 6 Monaten sind maximal aber nur die Kosten anzuerkennen, die auch bei Mietwohnungen als angemessen anzusehen sind (Verfahren s. 2.).

1.5. Unterbringung von Spätaussiedlern in Wohnungen

Alle nach Duisburg zugewiesenen Zuwanderer werden durch 50-12 in Wohnungen untergebracht. Die in Duisburg festgelegten Mietangemessenheits-grenzen werden beachtet. In begründeten Ausnahmefällen entscheidet 50-12 über eine Überschreitung der Mietangemessenheitsgrenzen. Die von 50-12 getroffene Entscheidung ist für die Dauer von 2 Jahren nach Einzug zu akzeptieren. Nach 2 Jahren ist zu prüfen, ob ggf. ein Umzug in eine preisgünstigere Wohnung erforderlich ist.

1.6. Miete bei Inhaftierung

- siehe HBS SGB XII, Sozialhilfe 036-1

2. Verfahren bei unangemessen hohen Mietkosten

Grundsätzliches

Karenzzeit

Bei den Bedarfen für die Unterkunft hat der Gesetzgeber zum 01.01.2023 für die Leistungen nach dem 3. Und 4. Kapitel SGB XII eine einjährige Karenzzeit eingeführt.

Während der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe bei der Berechnung der Leistungen als Bedarf zu berücksichtigen, auch wenn diese unangemessen sind.

Die Karenzzeit beginnt ab dem ersten des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden. Die Übergangsregelung im neugefassten § 140 SGB XII stellt klar, dass auch für Personen, die bereits im Jahr 2022 Leistungen nach dem SGB XII bezogen haben (analog Neufälle), ab dem 01. 01. 2023 eine einjährige Karenzzeit gilt.

Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten 2 Jahren vor Eintritt in den Leistungsbezug nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII Leistungen nach dem SGB II bezogen haben, erfolgt die Anrechnung der bereits im SGB II in Anspruch genommenen Karenzzeit, mit der Folge, dass nur noch eine verkürzte Karenzzeit gilt (§ 35 Abs. 1 S. 6 SGB XII). Wird der Leistungsbezug während der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich diese um die vollen

Monate der Unterbrechung. Ist die/der Leistungsberechtigte mindestens 3 Jahre lang nicht im Leistungsbezug nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII bzw. nach dem SGB II, beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr (§ 35 Abs. 1 S. 5 SGB XII). Die Karenzzeit gilt nur für Personen, die in einer Wohnung nach § 42a Abs. 2 S. 2 SGB XII leben.

Gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII hat der Sozialhilfeträger zu Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft zu prüfen. Der /Die Leistungsberechtigten ist/sind gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII (Informationspflicht) über die Höhe der für sie/ihn angemessenen Bedarfe für Unterkunft, Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) zu informieren. Das Kostensenkungsverfahren wird durch das Informationsschreiben somit direkt eingeleitet und ist gleichzeitig die Aufforderung zur Kostensenkung nach Ablauf der Karenzzeit.

Soweit die zulässigen Aufwendungen überschritten werden, wird diese nur so lange anerkannt, wie es den betroffenen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen durch Wohnungswechsel, Vermietung, Untervermietung oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Zur Prüfung der Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels kann bei medizinischer Fragestellung 53-2 und bei sozialen Gesichtspunkten 50-33 um Stellungnahme gebeten werden.

Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten für den Zeitraum von sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben und im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken. Wenn ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet, ist der Grundsicherungsträger zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte.

Soweit die tatsächliche Miete die in der Tabelle angegebenen Mietangemessenheitsgrenzen (s. PDF-Datei - Mietangemessenheitsgrenzen nach Personen) übersteigt und der Verbleib in der Wohnung nicht aus zwingenden Gründen (Besonderheiten des Einzelfalles, z. B. behindertengerechte, auf den Bewohner abgestellte Ausstattung) geboten ist, ist der Leistungsberechtigte nochmals auf die zeitlich begrenzte Übernahme der unangemessenen Kosten der Unterkunft und auf die Möglichkeit eines Umzuges hinzuweisen. Der Umzug innerhalb einer Stadt ermöglicht es, soziale Bindungen auch nach Umzügen aufrecht zu erhalten. Auch gesundheitliche Gründe und jahrzehntelange familiäre Bindung an einen Stadtteil führen nicht zur Unzumutbarkeit eines Umzuges innerhalb einer Stadt.

Bei dieser Entscheidung ist die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges ebenso zu berücksichtigen, wie auch die mit dem Umzug verbundenen Kosten (§ 35 Abs. 3 S. 3 SGB XII Wirtschaftlichkeitserwägungen). Wegen dieser Kosten ist eine Überschreitung der Mietangemessenheitsgrenzen von ca. 5 % als geringfügig anzusehen und zu tolerieren.

In Bestandsfällen, bei denen eine Toleranzgrenze von bis zu 10 % akzeptiert wurde, bleibt die Toleranzgrenze unverändert bei 10 %, basierend auf den bis zum 31.07.2017 gültigen Mietobergrenzen.

Für Neuanmietungen gilt diese Regelung nicht.

Betriebskostenabrechnungen sind bei der Berechnung, ob die Mietangemessenheitsgrenze über- oder unterschritten wird, einzubeziehen.

Wurde aus besonderen Gründen (Behinderung etc.) eine höhere Wohnfläche anerkannt, kann die Berechnung statt mit der abstrakten Wohnungsgröße auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche durchgeführt werden.

Nachrichtlich, falls erforderlich

Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens wird bei (Neu- und Folgebewilligungen, welche im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 31.12.2022 beginnen), einmalig um sechs Monate aufgrund der Schutzmechanismen aus § 141 SGB XII (siehe hierzu Punkt 8) verzögert.

Kostensenkungsverfahren

Nur so weit nach Ablauf der Karenzzeit die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft unangemessen sind, kommt das in § 35 Abs. 3 SGB XII geregelte Kostensenkungsverfahren zur Anwendung. Neu ist, dass nun auch nach § 35 Abs. 3 S. 3 SGB XII Wirtschaftlichkeitserwägungen zu berücksichtigen sind.

Bei **Staffel- oder Indexmietverträgen** werden die Aufwendungen für die Unterkunft erst mit dem Eintritt der die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Mieterhöhung unangemessen. Erst ab dann kann ein Kostensenkungsverfahren betrieben werden.

Karenzzeit -individualisierte Betrachtung

Die Regelungen für die Karenzzeit im § 35 Abs. 1 S. 2 bis 6 SGB XII sind grundsätzlich individualisiert je Person anzuwenden. Dies gilt auch für Haushalte, bei denen ein Teil der Personen Leistungen nach dem SGB II und ein Teil Leistungen nach dem SGB XII erhält.

Karenzzeit und Tod eines Haushaltsmitglieds

§ 35 Abs. 3 S. 4 SGB XII gilt nur für Fälle, in denen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zum Zeitpunkt des Todes eines Haushaltsmitglieds **angemessen** waren. Die o.g. Regelung gilt nicht, wenn ein Haushalt von der Karenzzeit profitiert und zum Zeitpunkt des Todes eines Haushaltsmitglieds die **tatsächlichen unangemessenen** Unterkunftskosten anerkannt werden. Die im Haushalt verbleibenden Personen werden bis zum Ablauf der individuellen Karenzzeiten vor einer Kostensenkungsaufforderung geschützt.

Die Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII beginnt mit dem erstmaligen Leistungsbezug, egal ob die Kosten der Unterkunft angemessen oder nicht angemessen sind.

Bei angemessenen Unterkunftskosten entfaltet die Karenzzeit allerdings keine Wirkung (passive Karenzzeit). Mit Bewilligungsbescheid werden die vollen tatsächlichen und angemessenen Kosten anerkannt, einer Information gem. § 35 Abs. 2 SGB XII bedarf es nicht.

Stirbt nun ein Mitglied aus der Haushaltsgemeinschaft, greift die Regelung des § 35 Abs. 3 S. 4 SGB XII. Daraus folgt, dass für die in der Haushaltsgemeinschaft verbleibende/n Person/en eine Kostensenkung erst nach **mindestens zwölf Monaten** erfolgt. Auch in diesen Fällen besteht eine Informationspflicht.

Bei Überschreitung dieser Grenze ist der Leistungsberechtigte bereits bei Antragstellung schriftlich über die Unangemessenheit der Kosten zu informieren und über Kostensenkungsmöglichkeiten z. B. durch Umzug oder Untervermietung aufzuklären und unter Fristsetzung aufzufordern, die Kosten zu senken. Soweit eine Kostensenkung nicht erfolgt ist, sind nach Ablauf der Frist die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß (s. PDF-Datei - Mietangemessenheitsgrenzen nach Personen) zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich. Die Nachweispflicht liegt beim Leistungsberechtigten.

Legt der Leistungsberechtigte gegen die verringerte Miete Widerspruch ein, ist zu berücksichtigen, ob er sich tatsächlich nachweisbar in einem ausreichenden Umfang um die Anmietung einer angemessenen Wohnung gekümmert hat (Reaktion auf Zeitungsinserate, Nachfrage bei der komm. Wohnungsvermittlung, großen Wohnungsgesellschaften usw.). Soweit sich der Betreffende aber (erfolglos) bemüht hat oder behauptet, die vorhergehende Aufforderung zur Mietsenkung nicht bekommen zu haben, ist durch Nachfrage bei 50-32 zu ermitteln, ob dort eine passende freie Wohnung bekannt ist bzw. anhand der zur Verfügung stehenden Wohnraumliste zu prüfen, ob eine passende Wohnung zur Verfügung steht. In diesem Fall ist dem Leistungsberechtigten die Wohnung zu benennen. Ist auch bei 50-32 keine Wohnung bekannt, kann dem Widerspruch von der Außenstelle abgeholfen und für einen verkürzten Zeitraum die unangemessene Miete weitergezahlt werden.

Wichtig!

Auf die Bedarfe für Heizung finden die Regelungen zur Karenzzeit keine Anwendung, somit sind auch während der Karenzzeit die Heizkosten auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Bei dieser Überprüfung ist auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen.

3. Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle/ZABV

3.1. Mietschulden

Mietschulden können als Darlehen oder Beihilfe übernommen werden, wenn andernfalls Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Für die Übernahme von

Mietrückständen ist ausschließlich die Fachstelle für Wohnungsnotfälle zuständig (Ausnahme: siehe HBS SGB XII, Sozialhilfe 036-1).

3.2. Nutzungsentgelte in Unterkünften

Zu den Unterkunftskosten zählen bei Bewohnern von Notunterkünften oder Obdachlosenheimen auch die Nutzungsentgelte. Das sind die Gebühren nach der Satzung der jeweiligen Gemeinde. Nutzungsentgelte enthalten auch Kosten für Strom und Warmwasseraufbereitung. Da Stromkosten in den Regelsätzen (siehe Regelsatzverordnung und Hinweise der BA zu § 20 SGB II) enthalten sind, dürfen sie bei den Unterkunftskosten nicht berücksichtigt werden. Soweit Personen in Notunterkünften (auch Übergangsheimen, beschlagnahmten Wohnungen) leben, ist aus dem Leistungsbescheid der entsprechende Anteil Stromkosten zu ersehen. Die anzuerkennende Miete ist um diese Summe zu bereinigen. Soweit diese Beträge nicht ersichtlich sind, ist der regelsatzrelevante Anteil (50-21-1 teilt im Einzelfall die Höhe mit) von den Kosten der Unterkunft abzuziehen.

Wird Warmwasser dezentral aufbereitet, ist die Miete, ebenfalls um den ausgewiesenen Betrag zu bereinigen. Ist der Betrag nicht ersichtlich, ist die Miete in Höhe des Mehrbedarfs für Warmwasser (s. HBS SGB XII, Sozialhilfe 030) zu bereinigen.

Bei zentraler Warmwasseraufbereitung s. 6.6.!

Mit Einverständnis des Leistungsberechtigten sollte die komplette Miete (Nutzungsentgelt) direkt an die Stadt Duisburg, 50-12, überwiesen werden. Damit auch die in der Regelleistung enthaltenen Stromkosten überwiesen werden können, muss der Leistungsberechtigte mit einer Überweisung der Miete einschl. aller im Mietvertrag genannten Nebenkosten einverstanden sein.

3.3. Unterbringung in Wohnungen durch 50-41/ZABV

In Einzelfällen müssen Hilfesuchende zur Vermeidung von Obdachlosigkeit von der Stelle für Wohnungsnotfälle untergebracht werden. Bei akuten Wohnungsnotfällen entscheidet 50-41 in Benehmen mit den Außenstellen 50-21, hier sind Überschreitungen der Grenze der Angemessenheit möglich; die Höhe ist nach dem Einzelfall, insbesondere danach, ob eine andere preisgünstigere Wohnung für den Leistungsberechtigten konkret erreichbar ist, zu beurteilen. Die von 50-41 getroffene Entscheidung ist für die Dauer von 2 Jahren nach Einzug zu akzeptieren. Nach 2 Jahren ist zu prüfen, nach Rücksprache mit 50-41 ob ggf. ein Umzug in eine preisgünstigere Wohnung erforderlich ist. Hier gelten dann die gleichen Kriterien wie in allen anderen Fällen.

Da es sich um einen besonderen Personenkreis handeln kann, wird von 50-41 eine Stellungnahme angefordert. Möglicherweise gibt es besondere Gründe dafür, dass die zu teure Wohnung beibehalten werden soll. Dann wird 50-41 eine entsprechende Empfehlung geben und begründen.

4. Zahlung an den Vermieter

Grundsätzlich werden Unterkunftskosten an den Leistungsberechtigten gezahlt. Wenn jedoch nicht sichergestellt ist, dass dieser das Geld zweckentsprechend verwendet oder bereits Mietschulden bestehen, sind die Kosten unmittelbar an den

Vermieter zu überweisen und die Leistungsberechtigten sind hiervon schriftlich zu unterrichten (§ 35a Abs. 1 3 S. 2 SGB XII und § 43a Abs. 3 SGB XII).

5. Nebenkostenabrechnung

Einmalige Beihilfen, bspw. aus einer Betriebskostenabrechnung, können von leistungsberechtigten Personen im laufenden Bezug und einmalig bzw. anlassbezogen beantragt werden.

Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sind bei Angemessenheit (also kein unwirtschaftlich hoher Verbrauch) zu übernehmen. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit muss einmalig oder laufend Hilfebedürftigkeit nach dem Dritten oder Vierten Kapitel bestehen (s. Pkt. 1.3.).

Ausnahme:

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird und wenn im gesamten Abrechnungszeitraum keine Hilfebedürftigkeit vorlag, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (s. Urteil des BSG vom 25.6.2015 Az: B 14 AS 40/14 R).

Betriebskostenabrechnungen sind bei der Berechnung, ob die Nichtprüfungsgrenze KdU über- oder unterschritten wird, einzubeziehen.

Beispiel für einen 1-Personen-Haushalt:

Grundmiete: 356 Euro, Betriebskosten 90 Euro = Bruttokaltmiete 446 Euro und damit angemessen. Die Betriebskostenvorauszahlung erscheint realistisch.

Die vorgelegte Jahresendabrechnung schließt dann aber mit einem deutlich höheren Betrag, nämlich 1680 Euro ab. Die jetzt entstandene Nachzahlung von 600 Euro könnte dann einmalig übernommen werden.

Bei der für die Zukunft anzustellenden Angemessenheitsprüfung sind dann die höheren Betriebskosten zu beachten: Bruttokaltmiete damit 496 Euro (356 Euro + 140 Euro) und – auch unter Berücksichtigung der 5%/10%-Regelung – unangemessen, Konsequenz ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens. (siehe HBS Punkt 9 zu 035, Mietangemessenheitsgrenzen nach Personen)

Das gilt unabhängig davon, ob die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst werden oder nicht.

Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch.

Liegt keine Hilfebedürftigkeit wegen Einkommensüberschreitung vor, ist eine Übernahme unter Berücksichtigung eines Eigenanteiles in Höhe des übersteigenden Einkommens (inklusive Wohngeld) möglich.

Hinweis:

Laut Mitteilung des BMAS handelt es sich bei Rückerstattungen aus Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnungen nicht um Nachzahlungen, sondern um eine Erstattungsleistung. Erstattungsleistungen sind anders als Nachzahlungen, die die nachträgliche Zahlung von einer oder mehreren laufenden Zahlungen zum Gegenstand haben, im Monat des Zuflusses zu berücksichtigen. Den Bedarf übersteigende Beträge sind im Folgemonat dem Vermögen zuzurechnen (siehe andere Einmalzahlungen). Eine Aufteilung auf sechs Monate ist somit bei Rückerstattungen aus Betriebskosten- und Heizkosten **nicht** möglich. In der Regel wurden die Leistungen bereits im Monat des Zuflusses erbracht und dementsprechend ist in diesen Fällen zu prüfen, ob Rückforderungs- und Leistungsbescheide zu erlassen sind (§§ 45, 48, 50 SGB X).

(Verweis auf § 82 Abs. 7 SGB XII)

Bei abgesenkter KdU ist in analoger Anwendung eines Urteils des BSG vom 12.12.2013 (B 14 AS 83/12R) das Guthaben um den Betrag zu vermindern den der Leistungsberechtigte für den Differenzbetrag von tatsächlichen KdU zu anerkannten bzw. abgesenkten KdU in dem Monat des Zuflusses selbst aufgewendet hat.

Bei Leistungsempfängern nach dem SGB II mindern Guthaben oder Rückzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen die im Folgemonat entstehenden Aufwendungen der KdU.

6. Heizkosten; Grundsätze

Gem. § 35 Abs. 1 SGB XII werden auch die tatsächlichen Heizkosten übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Festsetzung wird i.d.R. auf Grundlage der vorgelegten Abrechnung vorgenommen.

Neufall: Auf der Basis der vorzulegenden letzten Abrechnung kann errechnet werden, bis zu welchem Betrag die Heizkosten als angemessen angesehen werden können.

Neubezug einer Wohnung: Hier liegt noch keine Abrechnung vor, es sind die vom Vermieter festgesetzten monatlichen Beträge zu berücksichtigen.

Wird festgestellt, dass die Nichtprüfungsgrenze bei eigengesteuerten oder fremdgesteuerten Heizanlagen (s. 6.1.1. bzw. 6.2. und 6.3.) überschritten wird, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

Der Beginn von leistungsrechtlichen Maßnahmen (bspw. Kostensenkungsverfahren) wird bei Bewilligungen, welche im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 31.12.2022 beginnen, einmalig um sechs Monate aufgrund der Schutzmechanismen aus § 141 SGB XII (siehe hierzu Punkt 8) verzögert.

Zu Beginn des Kostensenkungsverfahrens muss die leistungsberechtigte Person schriftlich informiert werden, dass seine Heizkosten gemäß § 35 Abs. 1 SGB XII

nicht angemessen sind. Gleichzeitig muss er über die Höhe der angemessenen Heizkosten informiert werden.

Er ist unter Fristsetzung (6 Monate) aufzufordern, seine Heizkosten auf das angemessene Maß zu senken und wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden.

Für den Zeitraum von 6 (unter Beachtung von § 141 Abs. 3 SGB XII: „weiteren“) Monaten müssen die unangemessenen Heizkostenvorauszahlungen anerkannt werden.

Nach Fristablauf werden nur noch die angemessenen Heizkosten berücksichtigt, der Leistungsberechtigte ist entsprechend zu bescheiden. Sofern Heizkosten nicht für ein komplettes Jahr abgerechnet werden, muss der Vermieter bei zentralgesteuerten Heizanlagen eine **unterjährige Heizkostenabrechnung** unter Berücksichtigung der Gradtagzahlen (s. PDF-Datei) erstellen. Die Gradtagzahlen spiegeln den Heizbedarf der einzelnen Monate des Kalenderjahres wider.

Der voraussichtliche Jahresverbrauch kann damit hochgerechnet werden. Dieser ist Basis für die weiteren Berechnungen.

Im Einzelfall kann es notwendig sein, auch bei eigengesteuerten Heizanlagen den voraussichtlichen Jahresverbrauch für die weiteren Berechnungen hochzurechnen.

Hat sich die Personenzahl im Abrechnungszeitraum verändert, wird bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten mit der Personenzahl und den jeweiligen Kalendermonaten gerechnet. Das nachfolgende Beispiel soll dies verdeutlichen:

Abrechnung für 2024, bis 30.4.2024 drei Personen, danach zwei Personen

- Heizkostenberechnung für drei Personen durchführen, Ergebnis durch 12 Monate dividieren und mit vier Monaten multiplizieren
- Heizkostenberechnung für zwei Personen durchführen, Ergebnis durch 12 Monate dividieren und mit acht Monaten multiplizieren
- Summe bilden (= Nichtprüfungsgrenze)

Heizkosten, die den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten, die sich z. B. aus dem erhöhten Wärmebedarf für pflegebedürftige und chronisch kranke Personen ergeben können, aber auch aus der Beschaffenheit der Wohnung, übersteigen, werden nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nicht anerkannt (auch nicht vorübergehend). Besonderheiten s. Pkt. 2.: Im Verfahren bei unangemessen hohen Mietkosten kann es notwendig sein, für diesen Zeitraum (in der Regel 6 Monate) eine höhere beheizbare Wohnfläche anzuerkennen.

Wichtig!

Auf die Bedarfe für Heizung finden die Regelungen zur Karenzzeit keine Anwendung, somit sind auch während der Karenzzeit die Heizkosten auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Bei dieser Überprüfung ist auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen.

Wird im Einzelfall eine größere Wohnfläche anerkannt, ist diese auch bei den Heizkosten zu berücksichtigen.

Bei der Festsetzung der Heizkosten ist zu unterscheiden, ob der Hilfesuchende seine Wohnung mittels einer eigengesteuerten oder mit einer fremdgesteuerten Heizanlage beheizt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob ihm laufende Kosten entstehen oder ob er für die Beheizung seiner Wohnung auf eine Bevorratung von Heizmaterial angewiesen ist.

Achtung: Nicht zu den Heizkosten zählen die Kosten für Kochfeuerung (Beträge können bei Bedarf bei 50-21-1 Grundsatz erfragt werden.), die durch Regelsätze erfasst sind, und Kosten der Warmwasserzubereitung, die gesondert erbracht werden.

6.1. Eigengesteuerte Heizanlagen

Die zu übernehmenden Kosten sind je nach eingesetztem Energieträger zu differenzieren: Kohle, Koks, Öl, Gas, Strom, Pellets.

Zu berücksichtigende beheizbare Wohnfläche:

Die beheizbare Wohnfläche ist die jeweils tatsächliche Wohnfläche der Wohnung bis zu den in den Wohnraumnutzungsbestimmungen NW genannten Obergrenzen:

- Haushalt mit 1 Person 50 qm,
- Haushalt mit 2 Personen 65 qm und für jede weitere Person 15 qm.

Die Basis für die Berechnungen sind die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge. Die Nichtprüfungsgrenze ergibt sich aus dem Höchstwert des bundesweiten Heizspiegels. Die Empfehlungen sind auf der Grundlage „nicht wärmedämmten Wohnens“ entstanden; es bedarf daher bei „Altbauten“ grundsätzlich keiner Korrektur.

Einmalige Heizungsbeihilfen:

Einmalige Brennstoffbeihilfen, sowie Forderungen aus einer Betriebskostenabrechnung, können von leistungsberechtigten Personen im laufenden Bezug und einmalig bzw. anlassbezogen (notwendige Brennstoffbeschaffung zu Beginn der Heizperiode) beantragt werden.

Mit der einmaligen Heizungsbeihilfe soll ~~der Leistungsberechtigte~~ jede bedürftige Person in die Lage versetzt werden, den notwendigen Brennstoff des Jahres anzuschaffen. Die Heizungsbeihilfe ist für den gesamten Bedarf einer Heizperiode (Heizperiode Oktober bis Mai) zu zahlen. Liegt keine Hilfebedürftigkeit wegen Einkommensüberschreitung vor, ist eine Übernahme unter Berücksichtigung eines Eigenanteiles in Höhe des übersteigenden Einkommens (inklusive Wohngeld) im Entscheidungs- und Fälligkeitsmonat möglich.

Aufgrund der Schutzregularien aus § 141 Abs. 3 SGB XII werden bei Bewilligungen, welche im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 31.12.2022 ausgesprochen werden, einmalig die tatsächlichen Heiz- bzw. (Neben-) kosten anerkannt.

Laufende Heizungsbeihilfen:

Der Heizungsbedarf ist bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt zu berücksichtigen, wenn der Leistungsberechtigte laufende Zahlungen für die Heizung zu entrichten hat.

Laufende Kosten bei eigengesteuerten Heizanlagen sind zu zahlen, wenn Leistungsberechtigte ihre Wohnung mit

- Fernheizung (eigener Verbrauchszähler pro Mieter)
- Etagen-(gas)heizung
- Einzelgasofen
- Nachtspeicherofen

beheizen.

6.1.1. Höhe der Heizungsbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen

- siehe PDF-Dateien: - „Heizungsbeihilfen bei eigengesteuerten Heizanlagen“
 - „Berechnungsschema - eigengesteuerte Heizanlagen“

Die Basis für die Berechnungen sind die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge. Die Nichtprüfungsgrenze ergibt sich aus dem Höchstwert des bundesweiten Heizspiegels.

6.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen (Zentralheizungen)

Die Höhe der Heizungsbeihilfe wird bei fremdgesteuerten Heizanlagen grundsätzlich auf den Wert der letzten Spalte des bundesweiten Heizspiegels, abrufbar unter www.heizspiegel.de, („zu hoch“) begrenzt, sofern nicht ein örtlicher Heizspiegel erstellt wurde. Die Beträge wurden in dem Berechnungsschema (- siehe PDF-Datei - Berechnungsschema - fremdgesteuerte Heizanlagen) berücksichtigt. In dieser Höhe sind die tatsächlichen Heizkosten als angemessen anzusehen (Nichtprüfungsgrenze). Mit diesem Wert sind grundsätzlich alle Besonderheiten baulicher und persönlicher Art abgedeckt (BSG-Urteil vom 2.7.2009 AZ B 14 AS 36/08 R). Bei Überschreitung des Höchstbetrages obliegt es der leistungsberechtigten Person konkret vorzubringen, warum die Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind. Hierbei ist der Untersuchungsgrundsatz (§ 20 SGB X) zu beachten.

Unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße ist die abstrakt angemessene Wohnfläche zugrunde zu legen.

Ausnahme: Es wurde noch kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt. Die Vorauszahlung ist dann in voller Höhe anzuerkennen.

Aufgrund der Schutzmechanismen aus § 141 SGB XII wird der Beginn der leistungsrechtlichen Maßnahmen (bspw. Kostensenkungsverfahren) bei Bewilligungen, welche im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 31.12.2022 beginnen, einmalig um sechs Monate (siehe hierzu Punkt 8) verzögert. Im Anschluss ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. Pkt. 6).

6.3. Individuelle Festsetzung der Heizungsbeihilfe

Liegen die tatsächlichen Kosten über den nach Ziffer 6.1. und 6.2. errechneten Beträge, ist die Angemessenheit individuell zu prüfen und die Heizungsbedarfe abhängig von der Heizungsart (eigen-/fremdgesteuert) - in begründeten Einzelfällen abweichend festzusetzen.

6.3.1. Eigengesteuerte Heizanlagen

Gründe für eine Erhöhung können insbesondere sein:

Eine abweichende Zimmerhöhe (über 2,50m), hier ist eine Erhöhung um 4% je 0,1 m Höhe Abweichung gerechtfertigt (bei einer Zimmerhöhe von 3 m würde sich der Betrag um insgesamt 20 % erhöhen).

Ein erhöhtes Wärmebedürfnis der Bewohner, bei notwendigen Temperaturen von mehr als 21 Grad Celsius ist je Grad Celsius die Beihilfe um 6 % zu erhöhen. Es ist eine Beurteilung des ärztl. Dienstes einzuholen.

Eine äußerst schlechte Wärmeisolierung des Gebäudes. Die Empfehlung des Deutschen Vereins ist auf der Grundlage „nicht wärmedämmten Wohnens“ entstanden und bedarf deshalb für „Altbauten“ grundsätzlich keiner Korrektur. Lediglich bei einer Kohleheizung ist es bei besonders schlechter Wärmeisolierung notwendig, den Bedarf um 8,5% zu erhöhen.

Eine ungünstige Aufteilung der Wohnung. Dem Leistungsberechtigten muss es möglich sein, nach Maßgabe der zuerkannten Quadratmeter auch tatsächlich die entsprechenden Räume (Aufenthaltsraum, teilweise Küche, Bad, Kinderzimmer) zu beheizen. Bei besonders großen Aufenthaltsräumen (z. B. 1-Raumappartments) oder bei einem ungünstigen Standort der Heizquelle (z. B. Ofen im Flur) kann es notwendig sein, die zuerkannten zu beheizenden Quadratmeter zu erhöhen. Weitere Besonderheiten sind denkbar.

6.3.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen

Da lt. Urteil des BSG mit dem Höchstwert (Nichtprüfungsgrenze) alle Besonderheiten baulicher oder persönlicher Art abgedeckt sind und es bei Überschreitung des Höchstbetrages der leistungsberechtigten Person obliegt, konkret vorzubringen, warum die Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind, kommt eine Erhöhung nur unter ganz besonderen Umständen nach 6.3.1. analog in Betracht. Hier müssen mehrere ungünstige Faktoren wie keine oder äußerst schlechte Wärmedämmung (Nachweis durch Energieausweis), erhöhtes Wärmebedürfnis (Attest/Prüfung durch den Stadtarzt) usw. zusammenkommen.

Das nachfolgende Beispiel soll dies verdeutlichen:

Eine Person lebt in einer Wohnung und hat ein um 2° erhöhtes Wärmebedürfnis. Das Gebäude, in der die Wohnung liegt, verursacht nach dem Heizspiegel durchschnittliche Heizkosten pro qm im Jahr. Das erhöhte Wärmebedürfnis würde theoretisch zu einer Erhöhung des Verbrauchsanteils von 12% führen. Bei der Nichtprüfungsgrenze wird jedoch immer der höchste Wert des Heizspiegels angesetzt, der um ca. 40% höher liegt als der Maximalwert bei durchschnittlichen Heizkosten pro qm/Jahr.

Eine Erhöhung allein aufgrund einer äußerst schlechten Wärmeisolierung oder abweichender Zimmerhöhe kommt nicht in Betracht, weil die Nichtprüfungsgrenze diesen Umstand bereits berücksichtigt.

Bei der Entscheidung, ob aus individuellen Gründen eine Erhöhung erforderlich ist, ist bei fremdgesteuerten Heizanlagen jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Kosten aus einem verbrauchsabhängigen und aus einem nicht verbrauchsabhängigen Teil zusammensetzen. In der Regel beziehen sich 50% auf den Verbrauch, maximal 70%.

Eine Erhöhung ist nur für den Teil der Berechnung möglich, der sich auf den Verbrauch bezieht, je nach Umfang der Besonderheiten kann dieser Verbrauchsanteil erhöht werden. Eine solche Erhöhung beispielsweise um 12% wirkt sich bei den Gesamtkosten und einer 50:50 Abrechnung mit 6% aus, bedeutet aber einen möglichen Energiemehrverbrauch von 12% (s. obiges Beispiel).

6.3.3. Heizkostenvorauszahlung

Wird aufgrund eines unangemessenen hohen Verbrauchs oder wegen zu erwartender Energiepreiserhöhungen eine monatliche Vorauszahlung verlangt, die über der Angemessenheitsgrenze liegt, kann der Differenzbetrag nicht übernommen werden. Ausnahme: Es wurde noch kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt. Die Vorauszahlung ist dann in voller Höhe anzuerkennen. Es ist unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren durch zu führen.

6.4. Unterjährige Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung aufgrund der Energiemangellage

Aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage sind die Energiepreise drastisch gestiegen. Infolgedessen wurden bzw. werden derzeit Abschlüsse für Heizkosten durch Vermieter zum Teil auch unabhängig von einer Heizkostenabrechnung erhöht.

Vermieterseits wird in der Regel erklärt, dass die in der Vergangenheit festgelegten Abschlüsse die zurzeit hohen Energiekosten bei der Jahresendabrechnung nicht decken werden und dies somit zu einem hohen Fehlbetrag bei der nächsten Heizkostenjahresendabrechnung führen werde.

Rechtlicher Rahmen:

Grundsätzlich kann jede Mietvertragspartei, sofern Betriebskostenvorauszahlungen mietvertraglich vereinbart wurden, gemäß § 560 Abs. 4 BGB nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Im Mietvertrag kann jedoch auch vereinbart worden sein, dass der Vermieter einseitig bspw. auch ohne Abrechnung aufgrund gestiegener Energiepreise den Abschlag angemessen anpassen kann. Diese mietvertragliche Vereinbarung ist zu akzeptieren. Liegt eine mietvertragliche Regelung nicht vor, wird eine einseitige Erhöhung durch den Vermieter nicht akzeptiert.

Gleichwohl können die Vertragsparteien zur Vermeidung einer zu erwartenden hohen Nachzahlungsforderung freiwillig vereinbaren, dass die Abschläge angemessen angepasst werden. Stimmen beide Vertragsparteien einer unterjährigen Erhöhung zu, tritt eine Bindung für den Sozialleistungsträger ein und ist insbesondere unter Beachtung des § 141 SGB XII leistungrechtlich zu berücksichtigen.

Eine freiwillige und einseitige Erhöhung der Vorauszahlung durch den Mieter wird nicht akzeptiert.

Eine erhöhte Heizkostenvorauszahlung muss allerdings den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen und begründet sein.

Bereits absehbare Kostensteigerungen dürfen bei der Anpassung berücksichtigt werden, während ein abstrakter Sicherheitszuschlag nicht zulässig ist.

Ferner soll durch die Anpassung eine möglichst realistische Bemessung der Abschläge erfolgen, so dass bei der nächsten Abrechnung weder ein zu großes Guthaben des Mieters noch eine zu hohe Nachzahlungsforderung des Vermieters entsteht (siehe BGH VIII ZR 294/10).

Einzelfallprüfung:

Bei Vorliegen eines Begehrens zur unterjährigen Erhöhung der Heizkostenabschläge unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben muss geprüft werden, ob und inwieweit der geforderte Abschlag angemessen und mit Blick auf die zu erwartende Jahresendabrechnung kostendeckend ist. Möglicherweise kann mit Hilfe der letzten Heizkostenabrechnung und den vorliegenden Vergleichsdaten der zu erwartenden Jahresheizkostenabrechnung hochgerechnet werden.

Wenn die begehrte Erhöhung des Heizkostenabschlages nicht hinreichend begründet ist, kann aufgrund der aktuellen Situation die Heizkostenvorauszahlung im Rahmen der Leistungen mindestens bis zur Angemessenheitsgrenze berücksichtigt werden. Beträge über der Angemessenheitsgrenze unterliegen ggf. einer individuellen Prüfung gemäß 6.2.-6.3..

Sofern erhöhte Abschläge leistungrechtlich berücksichtigt werden, sind diese Vorgänge bzgl. der zu erwartenden ordnungsgemäßen Jahresendabrechnung nach zu halten.

6.5. Einmalige Brennstoffbeihilfen, Heizkostennachzahlungen/-guthaben

Einmalige Brennstoffbeihilfen, bspw. aus einer Betriebskostenabrechnung oder zur Beschaffung von notwendigen Heizmitteln für die anstehende Heizperiode, können von leistungsberechtigten Personen im laufenden Bezug und einmalig bzw. anlassbezogen beantragt werden.

Zu den laufenden Leistungen für die Heizung gehört auch ein nach Ablauf der Heizperiode errechneter Nachzahlungsbetrag. Hierbei handelt es sich um die Summe der Beträge, die an sich schon mit den monatlichen Vorauszahlungen an den Vermieter gezahlt werden müssen, wenn die genaue Höhe des Verbrauchs an Heizenergie in den einzelnen Monaten festgestellt worden wäre. Nachforderungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung Hilfebedürftigkeit nach dem Dritten oder Vierten Kapitel besteht. Voraussetzung ist allerdings, dass die Heizkosten insgesamt angemessen waren.

Ausnahmen: Es wurde noch kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt. Die Nachforderung ist auch dann zu übernehmen, wenn die Heizkosten unangemessen hoch waren. Aufgrund der Schutzmechanismen aus § 141 SGB XII wird der Beginn der leistungsrechtlichen Maßnahmen (bspw. Kostensenkungsverfahren) bei Bewilligungen, welche im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 31.12.2022 beginnen, einmalig um sechs Monate (siehe hierzu PKT. 8) verzögert. ~~Es ist unverzüglich~~ Im Anschluss ist, im fortlaufenden Leistungsbezug, ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (siehe Pkt. 6).

Heizkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird und wenn im gesamten Abrechnungszeitraum keine Hilfebedürftigkeit vorlag, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (s. Urteil des BSG vom 25.6.2015 Az.: B 14 AS 40/14 R). Bestand für die nicht mehr bewohnte Wohnung ein eigener Energieliefervertrag (z. B. Strom, Gas, Fernwärme) und besteht für die aktuell bewohnte Wohnung bei dem gleichen Anbieter ein Energieliefervertrag, kann der Nachzahlungsbetrag in tatsächlicher Höhe bzw. angemessener Höhe, wenn ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde, gem. § 36 SGB XII als Darlehen oder Beihilfe übernommen werden.

Liegt keine Hilfebedürftigkeit wegen Einkommensüberschreitung vor, ist eine Übernahme unter Berücksichtigung eines Eigenanteiles in Höhe des übersteigenden Einkommens (inklusive Wohngeld) möglich.

Hinweis:

Laut Mitteilung des BMAS handelt es sich bei Rückerstattungen aus Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnungen nicht um Nachzahlungen, sondern um eine Erstattungsleistung. Erstattungsleistungen sind anders als Nachzahlungen, die die nachträgliche Zahlung von einer oder mehreren laufenden Zahlungen zum Gegenstand haben, im Monat des Zuflusses zu berücksichtigen. Den Bedarf übersteigende Beträge sind im Folgemonat dem Vermögen zuzurechnen (siehe andere Einmalzahlungen). Eine Aufteilung auf sechs Monate ist somit bei Rückerstattungen aus Betriebskosten- und Heizkosten **nicht** möglich.

In der Regel wurden die Leistungen bereits im Monat des Zuflusses erbracht und dementsprechend ist in diesen Fällen zu prüfen, ob Rückforderungs- und Leistungsbescheide zu erlassen sind (§§ 45,48,50 SGB X).

(Verweis auf § 82 Abs. 7 SGB XII)

Bei Leistungsempfängern nach dem SGB II mindern Guthaben oder Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnungen die im Folgemonat entstehenden Aufwendungen für die Heizung. Soweit, Leistungsberechtigte nach dem SGB II/SGB XII einen Teil der Heizkosten aus der Regelleistung/dem Regelsatz selbst aufgebracht haben, bleibt dieser Anteil bei dem Guthaben anrechnungsfrei.

6.6. Warmwasserversorgung

Zentrale Warmwasserversorgung (gültig für Abrechnungsmonate ab dem 01.01.2011)

Für dezentrale Warmwasserversorgung siehe HBS SGB XII, Sozialhilfe 030.

Die Kosten für die zentrale Warmwasseraufbereitung sind immer als angemessen zu betrachten und in voller Höhe anzuerkennen.

Bei gleichzeitiger zentraler und dezentraler Warmwasseraufbereitung ist der Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII zusätzlich in voller Höhe zu gewähren.

6.7 Stromkosten für den Betrieb der Heizung (Heizungspumpe, Umwälzpumpe)

Die Stromkosten für den Betrieb der Heizungspumpe gehören zu den Heizkosten. Wenn kein Zwischenzähler für diese Stromkosten vorhanden ist, können diese Stromkosten geschätzt werden. Die Kosten des Betriebsstroms betragen höchstens 5 % der Brennstoffkosten.

7. Renovierung der Unterkunft

Die Frage, ob die Kosten der Renovierung gewährt werden können, wird in der Rechtsprechung bisher noch nicht einheitlich entschieden. Vermutlich werden sich jedoch die folgenden Grundsätze manifestieren.

Bei einer Bewertung ist zwischen

- Einzugsrenovierungen
- Schönheitsreparaturen und
- Auszugsrenovierungen

zu differenzieren.

Einzugsrenovierungen

sind als Kosten der Unterkunft gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII einzuordnen; keinesfalls sind sie Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII, weil sie nicht der Erlangung der Wohnung dienen.

Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten. Diese sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen. Die Angemessenheit ist in drei Schritten zu prüfen. Zunächst ist festzustellen, ob die

Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen.

Die Notwendigkeit muss durch eine Bescheinigung des Vermieters bestätigt sein. Dabei ist zu prüfen, ob die Bewohnbarkeit der Unterkunft nicht durch die Renovierung einzelner Räume hergestellt werden kann. Zur Prüfung des Bedarfs kann auch der Ermittlungsdienst eingeschaltet werden.

Weiterhin ist zu prüfen, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen. Soweit vorhanden ist deshalb auf renovierten Wohnraum zu verweisen. Zuletzt ist zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards eine Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren.

Sofern die Zusicherung zum Umzug ausdrücklich abgelehnt wurde oder – bei fehlender Information durch den Leistungsberechtigten – abgelehnt worden wäre, kommt in der Regel eine Übernahme der Kosten der Einzugsrenovierung nicht in Betracht.

Kleinere Schönheitsreparaturen

sind mit den Regelleistungen abgegolten. Es handelt sich hierbei um Reparaturen, die mit wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können.

Größere Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierungen

Hier kommt eine Übernahme nur dann in Betracht, wenn die Renovierung mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Der Mietvertrag muss hier entsprechend geprüft werden. Nach der ständigen Rechtsprechung sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme dieser Reparaturen verpflichtet, so dass auch keine Zahlungen hierfür erbracht werden müssen. Dies gilt auch, wenn die Wohnung bei Einzug renoviert übergeben wurde oder wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist. Zuständig für die Renovierung ist dann der Vermieter. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderung des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfepflichtung.

Größere Schönheitsreparaturen

sind Instandsetzungsarbeiten, die ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben. Diese Arbeiten können nur in größeren Zeitabständen (ca. 8 Jahre) erforderlich sein. Größere Schönheitsreparaturen sind in der Regel frühestens nach einem Jahr Leistungsbezug zu übernehmen. Die Kosten gehören ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII.

Auszugsreparaturen

können übernommen werden, wenn:

- der Auszug gerechtfertigt ist (d. h. einem Wohnungswechsel zugestimmt wurde),
- die Renovierung nicht bereits durchgeführt bzw. bezahlt wurde,

- der Renovierungsbedarf durch ein beiderseitig unterzeichnetes Abnahmeprotokoll festgestellt wurde - die Kosten mietvertraglich geschuldet sind.

	Leistungskatalog	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	§ 35 Abs. 1 SGB XII	Bewilligung, soweit keine renovierte Wohnung verfügbar	I. d. R. aufnehmender Träger
Kleinere Schönheitsreparaturen	§ 27 SGB XII	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Größere Schönheitsreparaturen	§ 35 Abs. 1 SGB XII	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Auszugsrenovierung	§ 35 Abs. 1 SGB XII	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig	I. d. R. abgebender Träger

Leistungshöhe bei Maler- und Tapezierarbeiten

Im Rahmen der Angemessenheit wird pauschal zur Abdeckung aller mit der Renovierung verbundenen Materialkosten ein Betrag von 4,00 € pro m² genutzte Wohnfläche gewährt. Bei Deckenhöhen > 2,60 m betragen die Materialkosten 5,00 € pro m². Falls höhere Kosten geltend gemacht wird ist dies entsprechend zu begründen. Eine Übernahme von Lohnkosten, z. B. für Helfer oder Fachfirmen erfolgt in der Regel nicht (Ausnahme s. HBS SGB XII, Sozialhilfe 035). Der Mieter ist berechtigt diese Arbeiten selbst zu erledigen. Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter einen Fachhandwerker mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen beauftragen muss, so ist dies unwirksam. Das Gleiche gilt für eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen ganz bestimmten Fachhandwerker mit der Renovierung zu beauftragen.

Nachrichtlich

8. Verzögerung der Angemessenheitsprüfung bei den Kosten der Unterkunft aufgrund des vereinfachten Verfahrens für den Zugang zu sozialer Sicherung aus Anlass der COVID-19-Pandemie- § 141 Abs. 3 SGB XII – um 3 Monate

§ 141 Abs. 3 SGB XII enthält eine Sonderregelung, dass für 6 Monate die tatsächlichen Unterkunftskosten als angemessen gelten, sofern diese nicht schon vorher bereits auf die Angemessenheit begrenzt wurden. Diese Regelung soll bisherigen Wohnraum sicherstellen und ein Kostensenkungsverfahren hinauszögern. Dadurch werden nicht die bisherigen Angemessenheitskriterien aufgehoben.

Nach dem Gesetzestext und der -begründung sollen vor allem Neubewilligungen von dieser Regelung profitieren. Aber auch die Vorgänge, in denen eine Kostensenkung noch nicht bestandskräftig ist (Zitat aus der Gesetzesbegründung: „Die von den Auswirkungen der Pandemie Betroffenen sollen sich nicht auch noch um ihren Wohnraum sorgen müssen“).

Nach Ablauf der 6 Monate ist ein Mietsenkungsverfahren einzuleiten und unangemessene Unterkunftskosten i.d.R. längstens für 6 (weitere) Monate weiter zu berücksichtigen (Vgl. LSG NRW – L 2 AS 468/22 B ER). Begründete Einzelfallentscheidungen (bspw. Wohnungsnotfälle) können von Regelentscheidungen abweichen.

Wurden im bereits vorangegangenen Bewilligungszeitraum die angemessenen Kosten als Bedarf anerkannt, verbleibt es gemäß § 141 Abs. 3 SGB XII dabei - § 141 Abs. 1 SGB XIII findet keine Anwendung.

Auswirkungen dieser Schutzvorschrift

Bewilligungszeitraum

In Fällen, in denen kein Vorläufigkeitsgrund besteht, die Bewilligung also endgültig erfolgt, ist der Bewilligungszeitraum auf 6 Monate zu verkürzen. Die Verkürzung des Bewilligungszeitraums in Folge des § 141 Abs. 3 SGB XII muss im Bewilligungsbescheid entsprechend beschieden werden. Die einmalige sechsmonatige Schutzfrist gilt bei Bewilligungen, innerhalb des Gültigkeitszeitraumes vom 01.03.2020 bis 31.12.2022, auch nach dem 31.12.2022 fort.

Heiz- und Nebenkostenabrechnungen

Werden in dem Zeitraum 01.03.2020 – 31.12.2022 Nachzahlungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen fällig, müssen diese nicht auf Angemessenheit überprüft werden, sofern nicht eine Senkung bestandskräftig in der Vergangenheit erfolgt ist.

Bei erstmaliger Feststellung der objektiven Unangemessenheit der Heiz-/Nebenkosten sind diese gemäß § 141 Abs. 3 SGB XII für einen Zeitraum von sechs Monaten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Das Einsetzen eines Heizkostensenkungsverfahrens verzögert sich hiermit einmalig um sechs Monate (siehe hierzu 5. Nebenkosten/6. Heizkosten).

Umzüge

Eine Zusicherung der Unterkunftskosten im Rahmen eines Umzugswunsches ist weiterhin nur möglich, wenn

- a) der Umzug notwendig ist und
- b) die Wohnung nach den bisherigen Maßstäben angemessen ist.

Beschränkung auf die bisherigen Unterkunftskosten

Zieht jemand ohne Grund und ohne Zusicherung um, sind Leistungen für Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) in bisheriger Höhe zu berücksichtigen bzw. maximal in angemessener Höhe nach dem aktuell gültigen „Schlüssigen Konzept“ (z.B. bei einem Zuzug nach Duisburg).

Laufende Mietsenkungsverfahren

Weiterbewilligungen

Bei Weiterbewilligungen, deren (Weiter-) Bewilligungszeitraum in der Zeit 01.03.2020 – 31.12.2022 beginnt und ein Mietsenkungsverfahren bereits in der Vergangenheit eingeleitet wurde (d.h. die Leistungsberechtigten wurden zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert), ist das Fortführen des Mietsenkungsverfahrens für sechs Monate zu unterbrechen. Danach ist es an der Stelle fortzuführen, an der es unterbrochen wurde.

[zurück zur Themenübersicht 'Sozialhilfe'](#)