

§ 22

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

1a) Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

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

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

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur

Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. 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 kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine

Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
 2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
 3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
 4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
 5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.
- Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) 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 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

Örtliche Regelungen

1. Angemessener Wohnraum

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Mietangemessenheitsgrenzen
- 1.3. Betriebskosten
- 1.4. Eigenheim/ Eigentumswohnung
- 1.5. Miete bei U 25

2. Verfahren bei unangemessen hohen Mietkosten/Heizkosten

- 2.1. Wohnungswechsel
- 2.2. Umzüge

3. Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle/ZABV, Spätaussiedler

- 3.1. Mietschulden
- 3.2. Nutzungsentgelte in Unterkünften
- 3.3. Unterbringung in Wohnungen durch die ZABV
- 3.4. Unterbringung von Spätaussiedlern

4. Zahlungen an Vermieter

5. Nebenkosten

6. Heizkosten

- 6.1. Eigengesteuerte Heizanlagen
 - 6.1.1. Höhe der Heizungsbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen
- 6.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen
- 6.3. Individuelle Festsetzung der Heizungsbeihilfe
 - 6.3.1. Eigengesteuerte Heizanlagen
 - 6.3.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen
- 6.4. Heizkostenvorausauszahlungen
- 6.5. Heizkostennachzahlung / -guthaben
- 6.6. Warmwasserversorgung

7. Energiekostenrückstände

8. Renovierung der Unterkunft

Anlagen

1. Angemessener Wohnraum

1.1. Allgemeines

Zusätzlich zu den Regelleistungen 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.

Von der gesetzlich möglichen Satzungsermächtigung gem. § 22 a SGB II macht das Land NRW zur Zeit keinen Gebrauch.

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 müsse hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen.
- Bei der Datenauswertung müssten anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden.

Das „**schlüssige Konzept**“ für Duisburg (seit 01.01.2012) wurde durch eine Beratungsfirma erstellt und fortgeführt.

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen. Die anteilige Leistungsgewährung für den Zeitraum nach Antragstellung gilt auch für die Unterkunftskosten. Diese 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 überschreitet. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II 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.

Zu beachten ist hier die Rechtsprechung des BSG vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R. Leitsatz: Ist die Sanktion eines SGB II-Trägers gegen ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft mit dem Wegfall der Leistungen für Unterkunftsauwendungen verbunden, kann dies eine Abweichung vom „Kopfteilprinzip“ und höhere Leistungen für Kosten der Unterkunft an die weiteren Bedarfsgemeinschaftsmitglieder rechtfertigen.

Rückforderung der KdU bei einem Umzug: Zieht ein Leistungsberechtigter vor Ablauf eines Monats in eine andere Wohnung um, werden für den anteiligen Monat keine Rückforderungsansprüche geltend gemacht, wenn er die rechtl. Verpflichtung zur Mietzahlung bis zum Monatsende hatte. Beispiel: Die Miete für die alte Wohnung ist für Januar durch das jc gezahlt, ab Februar ist der Umzug in eine andere Wohnung geplant. Kann der Leistungsberechtigte dann bereits Mitte Januar in die neue Wohnung, erfolgt keine Rückforderung über die anteilige Januarmiete.

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. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen.

Ein Über- oder Unterschreiten der Wohnfläche über/unter die angemessenen Quadratmeter kann hingenommen werden, solange die Mietangemessenheitsgrenze nicht überschritten wird.

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).

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.

Wegen des besonderen Schutzes des Umgangsrechtes eines nicht sorgeberechtigten Elternteiles sind bei regelmäßigen Besuchen und Aufenthalten von nicht unerheblicher Dauer eines Kindes bei einem nicht sorgeberechtigten Elternteil zusätzlich 5 qm größerer Wohnraum als angemessen zu Grunde zu legen als für einen allein lebenden Leistungsbezieher, der kein Umgangsrecht ausübt (vgl. LSG v. 17.06.2008 – L 20 B 225/07 AS ER; BSG v. 17.02.2016 – B 4 AS 2/15 R).

Allein stehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften steht der Mietrichtwert zu, der für einen allein Wohnenden (50 qm) angemessen wäre. Das LSG Berlin-Brandenburg führt dazu aus: „Bilden mehrere Personen eine Haushaltsgemeinschaft oder eine Wohngemeinschaft, ohne eine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II zu sein, bemessen sich die angemessenen Unterkunftskosten, auf deren Höhe die Behörde die Leistungen beschränken darf und muss im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1, 3 SGB II, nach den Kosten, die entstehen würden, wenn der Leistungsempfänger alleine wohne würde.“ LSG BBv. 09.12.2008 – L 32 B 2223/08 AS ER.

Sonderfall, Menschen mit Behinderung: In Fällen, in denen es um die Genehmigung zum Bezug von behindertengerechten Wohnungen geht, sind Einzelfallentscheidungen möglich, da derartiger Wohnraum in Duisburg nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist. Über den Fachbereich 50-21, NA 283 2330 kann die Hilfestellung zur Einschätzung der Notwendigkeit eines Umzugs in die beantragte Wohnung vom Fachbereich 50-33 eingeholt werden. Dies kann dazu führen, dass in Ausnahmefällen auch der Miete in einem Staffelmietvertrag zugestimmt wird.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für eine Unterkunft wird grundsätzlich die Bruttokaltmiete zugrunde gelegt. Im Rahmen der Fortschreibung des „schlüssigen Konzeptes“ wurden die folgenden Mietangemessenheitsgrenzen ermittelt:

Wohnungen bis 50 qm	Bruttokaltmiete 7,92 €
Wohnungen bis 65 qm	Bruttokaltmiete 7,26 €
Wohnungen bis 80 qm	Bruttokaltmiete 7,05 €
Wohnungen bis 95 qm	Bruttokaltmiete 7,24 €
Wohnungen über 95 qm	Bruttokaltmiete 7,45 €

Das Verhältnis zwischen Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten innerhalb des Rahmens der im Einzelfall jeweils angemessenen Bruttokaltmiete pro Quadratmeter

ist flexibel. Die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten müssen sachgerecht angesetzt sein (s. Pkt. 1.3).

Die Angemessenheitsgrenzen bruttokalt betragen ab 01.08.2021:

Personen	qm	max. Bruttokalmtiete
1	bis 50	396,00 € = 6,7 % Erhöhung
2	bis 65	471,90 € = 6,3 % Erhöhung
3	bis 80	564,00 € = 3,4 % Erhöhung
4	bis 95	687,80 € = 7,9 % Erhöhung
5	bis 110	819,50 € = 13,2 % Erhöhung

Die Angemessenheitsgrenzen bruttokalt ab 01.08.2019 – 31.07.2021:

Personen	qm	max. Bruttokalmtiete
1	bis 50	371,00 €
2	bis 65	443,95 €
3	bis 80	545,60 €
4	bis 95	637,45 €
5	bis 110	723,80 €

Die Angemessenheitsgrenzen bruttokalt ab 01.08.2017 – 31.07.2019:

Personen	qm	max. Bruttokalmtiete
1	bis 50	361,00 €
2	bis 65	432,90 €
3	bis 80	531,20 €
4	bis 95	621,30 €
5	bis 110	705,10 €

Die Angemessenheitsgrenzen bruttokalt ab 01.04.2016 – 31.07.2017:

Personen	qm	max. Bruttokalmtiete
1	bis 50	342,00 €
2	bis 65	419,90 €
3	bis 80	511,20 €
4	bis 95	616,55 €
5	bis 110	698,50 €

In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen möglich.

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

Klimabonus:

Die Mietangemessenheitsgrenze für Wohnraum, der den Anforderungswert der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 einhält oder unterschreitet, liegt um 0,40 €/qm über der Angemessenheitsgrenze für „normalen“ Wohnraum.

Grundlage für Beurteilung ist der qualifizierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung, der auf Basis der Berechnungen des Energiebedarfs des Gebäudes erstellt wurde. Eine Berechnung auf Basis des Energieverbrauchs der Mieter ist nicht ausreichend! Im Energieausweis muss bestätigt sein, dass der Gebäude-Ist Wert den EnEV Anforderungswert 2007 nicht übersteigt.

Toleranzgrenze:

Bei Personen, die Leistungen beantragen und deren Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze von **5 %** (gültig ab 01.08.2017) nicht übersteigt, wird kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet.

In Bestandsfällen, in 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.

Bei Umzügen während des Leistungsbezugs gilt die Regelung nicht!

Die neuen Mietangemessenheitsgrenzen gelten grundsätzlich für alle ab 01.08.2021 zu treffenden Entscheidungen.

1.3. Betriebskosten

Bei einer Überschreitung sind insbesondere die Betriebskosten im Hinblick auf eine sachgerechte und den tatsächlichen Kosten entsprechende Vorauszahlung zu bewerten.

Bei der Zustimmung zu einer Neuanmietung 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 Vormieters.

Betriebskosten sind die Nebenkosten des Wohnens, wie sie sich aus der Betriebskosten-verordnung (§ 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 Gemeinschaftsanntenanlage
- 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.

Gebühren für Kabel-/Satellitenfernsehen sind im Betriebskostenspiegel bereits enthalten. Die Angemessenheitsgrenze beinhaltet diese Kosten.

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 zur Regelung des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II ist der Zweck des § 22 SGB II 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. §12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II, 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 (im Kostensenkungsverfahren nur darlehensweise). Die Übernahme einer sog. Instandhaltungspauschale scheidet nach Inkrafttreten des § 22 Abs. 2 SGB II zum 01.01.2011 endgültig aus. Wurde jedoch ein Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft über die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gefasst, können diese Kosten als Unterkunftskosten berücksichtigt werden. Erstattungsfähig sind nur konkrete Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, für die tatsächlich Aufwendungen getätigt worden sind. Davon nicht erfasst sind Wertsteigerungsmaßnahmen (BSG v. 17.11.2016, B 14 AS 56/16 BH).

Bei unabsehbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, siehe Abs. 2. Ein möglicher Bedarf ist entsprechend zu prüfen.

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, die Instandhaltungsrücklage.

1.5. Miete bei U 25

Bei der Prüfung, ob einem U 25 die Zustimmung zum Bezug einer eigenen Wohnung zu erteilen ist, ist auf die Situation des U 25 abzustellen.

Was im konkreten Fall als schwerwiegender sozialer Grund anzuerkennen ist, ist im Einzelfall zu bestimmen. Dabei kommt es darauf an, sich detailliert nicht nur mit den Aussagen des U 25, sondern auch mit denen der im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen zu befassen.

- Die Aussagen sind als Verhandlungsniederschrift zum Vorgang zu nehmen und
- soweit hier Kontakte in der Vergangenheit bestanden haben - durch neutrale Dritte (Jugendamt, Polizei, Beratungsstellen u. ä.) bestätigen zu lassen,

- wenn es hier keine entsprechenden Kontakte gab, spricht dies erst einmal dafür, dass auch keine schwerwiegenden sozialen Gründe vorlagen,
- liegen die angegebenen Gründe ausschließlich in der Person des U 25, wenn also die Eltern / das Elternteil das Zusammenleben wegen des Verhaltens des U 25 nicht mehr dulden/t, ist eindringlich darauf hinzuwirken, dass der U 25 sein Verhalten ändert und deutlich zu machen, dass dies keinen schwerwiegenden sozialen Grund darstellt. In extremen Einzelfällen (z. B. Gewalt gegen die Eltern) ist vorstellbar, dass die Eltern auch bei einer Verhaltensänderung nicht mehr mit einem Verbleib einverstanden sind. Das Vorliegen solcher Gründe ist sehr intensiv zu prüfen und aktenkundig zu machen.

Anpassungsschwierigkeiten, Meinungsverschiedenheiten in Erziehungsfragen und allgemeine Generationskonflikte sind kein Grund für den Bezug einer eigenen Wohnung.

Schwerwiegende soziale Gründe liegen vor:

- Wenn die Menschenwürde des U 25 verletzt wird (z. B. bei Misshandlung, sittlicher oder gesundheitlicher Gefährdung, andauernder oder sich wiederholender erniedrigende Behandlung oder körperliche Züchtigung).
- Wenn eine tiefgreifende, vom U 25 nicht verursachte Entfremdung zwischen Eltern/Elternteil eingetreten ist (begründet z. B. mit andauerndem Alkoholkonsum eines Elternteils oder massiven Konflikten zwischen dem U 25 und dem neuen Lebenspartner des Elternteils). Hat der U 25 die Entfremdung verursacht, siehe oben.
- Wenn die räumlichen Verhältnisse kein weiteres Zusammenleben zulassen. Dies ist dann der Fall, wenn der U 25 weiteren Wohnraum für ein Neugeborenes benötigt. Ein Auszug kann dagegen nicht allein mit dem Wunsch begründet werden, mit dem Partner zusammenziehen zu wollen, auch dann nicht wenn beabsichtigt ist zu heiraten (Ausnahme: Der Termin der Eheschließung ist vom Standesamt bereits bestätigt), es sei denn, sie erwarten oder haben ein Kind.

Eine eigene Unterkunft des U 25 zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt kann dann erforderlich sein, wenn die Ausbildungsstätte / Arbeitsstelle von der Wohnung der Eltern aus nicht in angemessener Zeit erreicht werden kann. Unangemessen ist eine Wegzeit, die täglich insgesamt 3 Stunden überschreitet.

Ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund kann vorliegen, wenn der U 25 wohnungslos ist, sich mehrere Monate in einem fremden Haushalt aufgehalten hat und die Rückkehr in den elterlichen Haushalt nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Möglicherweise gibt es bei diesen Fällen bereits beim Jugendamt oder bei der Fachstelle für Wohnungsnotfälle entsprechende Erkenntnisse.

Dass Eltern die Wohnung aufgeben und beispielsweise in eine andere Stadt ziehen, ist kein Grund für den Bezug einer eigenen Wohnung. Wenn der neue Wohnraum ausreichend ist, ist dem U 25 ein Umzug zusammen mit den Eltern zuzumuten.

Andere außergewöhnliche Situationen sind denkbar; ob sie den Umzug eines U 25 begründen, muss im Einzelfall differenziert und kritisch beurteilt werden.

Wird die Zustimmung des jobcenter nicht eingeholt bzw. nicht erteilt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt. Ausnahme: Abs. 2 a, Satz 2. Der Leistungsausschluss des Satzes 3 ist zu beachten.

2. Verfahren bei unangemessen hohen Mietkosten/Heizkosten

Grundsätzliches

Soweit die zulässigen Aufwendungen überschritten werden, werden diese nur so lange anerkannt, wie es den betroffenen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen durch Wohnungswchsel, Vermietung, Unter Vermietung oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten und Heizkosten (für Heizkosten s. Urteil B 14 AS 60/12 R) 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 Höchstgrenzen übersteigt und der Verbleib in der Wohnung nicht aus zwingenden Gründen (Besonderheiten des Einzelfalles, z. B. behindertengerechte, auf den Bewohner abgestellte Ausstattung) geboten ist, muss geprüft werden, ob der Leistungsempfänger auf die zeitlich begrenzte Übernahme der unangemessenen Kosten der Unterkunft und auf die Möglichkeit eine Umzuges hinzuweisen ist. 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 Umzugs innerhalb einer Stadt.

Bei dieser Entscheidung ist die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges ebenso zu berücksichtigen, wie auch die mit dem Umzug verbundenen Kosten. Wegen dieser u. U. auf das jobcenter zukommenden Kosten ist eine Überschreitung der

Mietangemessenheitsgrenze wie folgt als geringfügig anzusehen und zu tolerieren: Die Toleranzgrenze wird in Neufällen ab dem 01.08.2017 auf 5 % der dann gültigen Mietobergrenzen abgesenkt und in Bestandsfällen bei 10 % der bis zum 31.07.2017 geltenden Mietobergrenzen belassen.

Betriebskostenabrechnungen sind bei der Berechnung, ob die Nichtprüfungsgrenze über- oder unterschritten wird, einzubeziehen, s. auch Pkt. 5, Abs. 2.

Kostensenkungsverfahren

Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze ist der Leistungsberechtigte bereits bei Antragstellung schriftlich über die Unangemessenheit der Kosten zu informieren und über Kostensenkungsmöglichkeiten z. B. durch Umzug oder Untervermietung aufzuklären. Soweit eine Kostensenkung nicht erfolgt ist, sind nach Ablauf der Frist die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß (Höchstwerte laut Tabellen, bzw. tatsächlicher Wert) 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 verringerten KdU Widerspruch ein, ist bei der Widerspruchsentscheidung 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.). Ist dies nicht der Fall, kommt in der Regel nur eine Zurück-weisung des Widerspruchs in Frage.

Soweit sich der Betreffende aber (erfolglos) bemüht hat oder behauptet, die vorhergehende Aufforderung zur KdU-Senkung nicht bekommen zu haben, ist durch Nachfrage beim Amt für Soziales und Wohnen (Frau Mohr, Tel. 283 4112) zu ermitteln, ob dort eine passende freie Wohnung bekannt ist. In diesem Fall ist dem Leistungsberechtigten die Wohnung zu benennen und in der Regel der Widerspruch zurück zu weisen. Ist auch beim Amt für Soziales und Wohnen keine Wohnung bekannt oder steht eine passende Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung, kann dem Widerspruch abgeholfen und für einen verkürzten Bewilligungszeitraum die unangemessenen KdU weiter gezahlt werden. Die Regelung gilt analog bei Eigentum. Zur Angemessenheit der Heizkosten s. Pkt. 6.

Bei Kurzarbeitern, die ergänzend SGB II-Leistungen in Anspruch nehmen, ist von Kostensenkungsaufforderungen abzusehen.

2.1. Wohnungswechsel

Umzug aus/in einer/eine anderen Stadt:

Vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrages ist gem. § 22 Abs. 4 SGB II die Zusicherung des zuständigen Mitarbeiters des jobcenter des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen Trägers (hier Duisburg) zu den künftigen Kosten einzuholen. Das jobcenter ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. **Für die Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II sind die bisherigen Träger zuständig** (eine Übernahme der Kosten durch den bisherigen Träger ist demnach auch ein Indiz für eine Erforderlichkeit, muss nur nicht explizit bescheinigt werden).

Umzug innerhalb Duisburgs:

Vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrages ist die Zusicherung des zuständigen Mitarbeiters des jobcenter zu den künftigen Kosten einzuholen. Das jobcenter ist gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug **erforderlich ist** und die Aufwendungen für die neue Unterkunft **angemessen** sind.

Es gelten die Angemessenheitsgrenzen der Tabelle zu 1.2.

Für die Wohnungsbeschaffungskosten etc. nach § 22 Abs. 6 SGB II s. Pkt.2.2.

Erforderlich ist ein Wohnungswechsel nicht bereits dann, wenn die jetzige Wohnung unterhalb der zugestandenen Höchstgröße liegt, sondern nur, wenn das Wohnen menschenunwürdig geworden ist. Das kann u. a. der Fall sein, wenn die Wohnung durch das Anwachsen der Familie "zu klein" geworden ist.

Wohnungsgrößen:

für 1 - 2 Personen 1,5 bis 2 Räume,
für 3 Personen 2 bis 2,5 Räume,
für 4 Personen 2,5 bis 3 Räume,
für 5 Personen 3 bis 3,5 Räume.

Diese Größenvorstellungen müssen auf die Bedarfsgemeinschaft abgestimmt werden.

Bei einem erforderlichen Umzug kann in ganz besonderen Einzelfällen auch einem Umzug in eine Wohnung mit unangemessener Miete zugestimmt werden, wenn eine andere Wohnung für den Betroffenen nicht verfügbar und der Umzug nicht aufschiebbar ist.

Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der im Sinne des **§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II** nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich begrenzt für Miete sowie Betriebs- und Heizkosten. Analog der dynamischen Anpassung der Beträge gem. „Schlüssigem Konzept“ sind die „eingefrorenen Kosten“ prozentual zur Basismiete anzulegen (vgl. BSG v. 17.2.16 B4 AS 12/15 R). Prozente s. Tabelle unter Punkt 1.2.

Grundsätzlich gilt diese Regelung nur für (bereits) Hilfebedürftige, sie stellt auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab. Eine Ausnahme liegt jedoch dann vor, wenn der Mietvertrag vor Leistungsbezug abgeschlossen wurde, obwohl der spätere Hilfebedürftige Kenntnis von der Unangemessenheit hatte. In einem solchen Fall erfolgt eine Begrenzung auf die Angemessenheit vom Leistungsbezug an.

2.2. Umzüge (Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten, Mietkautionen)

Wohnungsbeschaffungskosten (Transaktionskosten, die nicht Mietkaution oder Umzugskosten sind, z.B. notwendige Maklergebühren, Kosten für Wohnungsanzeigen und Wohnungsbesichtigungen – wenn nicht ausreichend Wohnungen verfügbar sind, die nicht ohne diese Kosten angemietet werden können) und **Umzugskosten können nach § 22 Abs. 6 SGB II durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger** als Bedarf anerkannt und übernommen werden.

Auch der Telefon- und Internetanschluss sowie Nachsendekosten anlässlich eines Umzuges gehören **bei Zusicherung** zu den Kosten des Umzuges und zu den zu übernehmenden Kosten des Umzuges nach § 22 Abs. 6 SGB II (Vergl. BSG-Urteil v. 10.08.16 – B-14 AS 58/15 R -). Nach Lage des Einzelfalles ist über die Angemessenheit/Höhe zu entscheiden.

Mietkautionen in Höhe von bis zu 3 Netto-Kalmtielen (Grundmiete ohne Nebenkosten) oder Genossenschaftsanteile können im Rahmen des Ermessens darlehensweise, unter Beachtung des vorrangigen Vermögenseinsatzes und der sofortigen Rückzahlung durch Aufrechnung, übernommen werden. Die Übernahme ist nicht gerechtfertigt, wenn für die aktuelle Wohnung ein Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber dem alten Vermieter besteht und die Rückzahlung zur Zahlung der neuen Kaution verwendet werden kann. Sollte eine zeitnahe Realisierung dieses Anspruches nicht möglich sein, so wäre, falls dies noch nicht geschehen ist, der Anspruch auf die Kautionsrückzahlung für die bisherige Wohnung an das jobcenter abzutreten. Eine Abtretungserklärung Mieter/Vermieter ist entgegenzunehmen und der Vermieter ist unter Hinweis auf diese Erklärung aufzufordern, zum Rückzahlungszeitpunkt die Kaution an das jobcenter und nicht an den Leistungsberechtigten zu zahlen. Akzeptiert der Vermieter diese Bedingungen, ist der Betrag unverzüglich an den neuen Vermieter zu überweisen.

Der Leistungsberechtigte sollte über eine mögliche Darlehensrückzahlung im Wege der Aufrechnung informiert werden. Wenn er mit einer Aufrechnung einverstanden ist, muss eine Abtretungserklärung entgegen genommen und der Vermieter unter Hinweis auf diese Erklärung aufgefordert werden, zum Rückzahlungszeitpunkt die Zahlung an das jobcenter und nicht an den Leistungsberechtigten zu leisten.

In Einzelfällen kann zu den Wohnungsbeschaffungskosten auch eine Doppelmiete gehören, wenn das jobcenter den Umzug veranlasst hat, die Miete im Rahmen der Höchstgrenze liegt und der Vermieter mit einem späteren Mietbeginn nicht einverstanden ist.

Beim Auszug aus einer stationären Wohneinrichtung in eine selbständige Wohnform mit ambulanter Unterstützung können Menschen mit Behinderung beim Landschaftsverband Rheinland (LVR) – als dem überörtlichen Sozialhilfeträger – eine finanzielle Startbeihilfe für die notwendige Erstausstattung der Wohnung beantragen. Diese kann vom LVR nach Prüfung als Einzelfallentscheidung bewilligt werden (keine Verpflichtung).

Umzüge sind grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen.

Soweit Leistungsberechtigte einen Leihwagen und ggfls. Umzugshelfer benötigen, kann eine Umzugspauschale in Höhe von 92,00 € übernommen werden. Dieser Betrag beinhaltet sowohl die Kosten für einen Leihwagen als auch die Verköstigung der Umzugshelfer.

Wendet der Leistungsberechtigte ein, z. B. keinen Führerschein zu haben und auch keine Hilfe von anderen zu erhalten, wird er auf die Möglichkeit verwiesen, die GfB in Anspruch zu nehmen. Die GfB erhält ab 01.02.2020 dann vom jobcenter für diese Leistung 372,- Euro.

Der Leistungsberechtigte tritt bei Inanspruchnahme der GfB seinen Anspruch gem. § 22 Abs. 6 SGB II an die GfB ab.

Ausstattung der Wohnung mit Bodenbelag

Der Vermieter ist gem. § 535 BGB nicht verpflichtet Bodenbelag zur Verfügung zu stellen. Wenn kein bewohnbarer Bodenbelag vorhanden ist und dies aus der Vermieterbescheinigung entsprechend bestätigt wird, können pauschal max. 5,- Euro/qm auf Antrag bewilligt werden.

3. Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle/ZABV, Spätaussiedler

3.1. Mietschulden

Schulden können als Darlehen übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht (§ 22 Abs. 8 SGB II). Vermögen ist vorrangig einzusetzen.

Für die Übernahme von Mietrückständen ist ausschließlich die Fachstelle für Wohnungsnotfälle (Gutenbergstr. 24, 47051 Duisburg, Tel. 283 8858, Arbeitsgruppenleitung Frau Schreiber) zuständig. Das jobcenter wird nicht tätig, sondern verweist an die Fachstelle.

Die Regelungen der Erreichbarkeitsanordnung hinsichtlich des Leistungsausschlusses gelten auch für die KdU. Soweit dadurch Mietrückstände entstehen, sind sie vom Leistungsberechtigten selbst (in Raten) an den Vermieter zu zahlen. Droht der Verlust der Wohnung, ist die Fachstelle für Wohnungsnotfälle einzuschalten. Ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II kommt hier jedoch wegen des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4a SGB II nicht in Betracht.

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 Regelleistungen (siehe auch 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.

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 (§ 21 Abs.7 SGB II) zu bereinigen.

Für die **zentrale** Warmwasseraufbereitung s. Punkt 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 die Fachstelle für Wohnungsnotfälle/ZABV

In Einzelfällen müssen Hilfesuchende zur Vermeidung von Obdachlosigkeit von der Fachstelle für Wohnungsnotfälle untergebracht werden. Bei akuten Wohnungsnotfällen entscheidet das Amt für Soziales und Wohnen -Sachgebiet 50-41-, 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.

Das jobcenter wird die von der Fachstelle vermittelte Wohnung für 2 Jahre nach dem Einzug als angemessen akzeptieren. Nach den 2 Jahren wird geprüft, ob eine Mietenkung gefordert werden soll. Hier gelten dann die gleichen Kriterien, wie in allen anderen Fällen. Da es sich um einen besonderen Personenkreis handeln kann, wird vom Amt für Soziales und Wohnen – Sachgebiet 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.

3.4 Unterbringung von Spätaussiedlern in Wohnungen

Alle nach Duisburg zugewiesenen Spätaussiedler/Zuwanderer werden durch 50-12 in Wohnungen untergebracht. Die in Duisburg festgelegten Mietangemessenheitsgrenzen werden beachtet. In begründeten Ausnahmefällen

entscheidet das Amt für Soziales und Wohnen - Sachgebiet 50-12 - über eine Überschreitung der Miet-Obergrenze und teilt diese dem jobcenter mit. Das jobcenter wird die vom Amt für Soziales und Wohnen – Sachgebiet 50-12 - getroffene Entscheidung für die Dauer von 2 Jahren nach Einzug des Spätaussiedlers akzeptieren. Nach 2 Jahren ist zu prüfen, ob ggf. ein Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich ist.

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. (§ 22 Abs. 7 SGB II).

5. Nebenkostenabrechnungen

Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sind bei Angemessenheit (also kein unwirtschaftlich hoher Verbrauch) zu übernehmen. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit muss Hilfebedürftigkeit bestehen (s. Pkt. 1.3). Betriebskostenabrechnungen sind bei der Berechnung, ob die Nichtprüfungsgrenze KdU über- oder unterschritten wird, einzubeziehen.

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung. Ausnahme, wenn

- der Leistungsberechtigte sowohl zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand
- als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht
- sowie die Aufgabe der Wohnung nach Kostensenkungsverfahren erfolgt ist oder
- eine Zusicherung zum Umzug vorlag

(s. Urteil BSG vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R; weiterführende Urteile: Urteil BSG v. 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R sowie Urteil BSG v. 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R)

Beispiel für einen 1-Personen-Haushalt:

Grundmiete: 321 Euro, Betriebskosten 40 Euro = Bruttokaltmiete 361 Euro und damit angemessen. Die Betriebskostenvorauszahlung erscheint realistisch.

Die vorgelegte Jahresendabrechnung schließt dann aber mit einem deutlich höheren Betrag, nämlich 960 Euro ab. Die jetzt entstandene Nachzahlung von 480 Euro könnte dann einmalig übernommen werden.

Bei der für die Zukunft anzustellenden Angemessenheitsprüfung sind dann die höheren Betriebskosten zu beachten: Bruttokaltmiete damit 401 Euro (321 Euro + 80 Euro) und unangemessen; Konsequenz ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

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 zwölf-monatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch.

Liegt wegen Einkommensüberschreitung keine Hilfebedürftigkeit vor, ist eine Übernahme unter Berücksichtigung eines Eigenanteils in Höhe des übersteigenden Einkommens (inklusive Wohngeld) von bis zu 7 Monaten möglich (analoge Anwendung des § 23 SGB II, nach dem der Mehrbedarfzuschlag auch noch im Anschluss an eine Eingliederungsmaßnahme für eine angemessene Übergangszeit weitergezahlt wird).

Der/die Leistungsberechtigte ist verpflichtet, die Nebenkostenabrechnung unverzüglich vorzulegen. Dabei ist es unerheblich, ob der Vermieter das Guthaben auszahlt oder mit der Miete im folgenden Monat verrechnet. Wird die Abrechnung nicht so zeitig vorgelegt, dass eine Berücksichtigung im nächsten Monat erfolgen kann, ist eine Rücknahme/Erstattung der Leistung gem. §§ 48/50 SGB X zu prüfen

Der Betrag des Guthabens, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht, bleibt anrechnungsfrei.

6. Heizkosten; Grundsätze

Gem. § 22 Abs. 1 SGB II werden auch die tatsächlichen zentralen Heizkosten (dezentrale Heizkosten sind im Regelbedarf enthalten, vgl. § 20 Abs. 7 SGB II) übernommen, in der Regel auf der Grundlage der vorgelegten Abrechnung.

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 Leistungsberechtigte muss schriftlich informiert werden, dass seine Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 SGB II 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 Monaten müssen die unangemessenen Heizkostenvorauszahlungen anerkannt werden. Nach Fristablauf werden nur noch die angemessenen Heizkosten berücksichtigt, der Leistungsberechtigte ist entsprechend zu bescheiden.

Zum Kostensenkungsverfahren siehe Ausführungen zu 2.

Bitte beachten:

Die Vorlage der Jahresendabrechnung ist nachzuhalten. Spätestens bei Weiterbewilligung der Leistung ist zu prüfen, ob ein Guthaben zu verrechnen ist. Es wird empfohlen, den Hilfebedürftigen aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Fall einer vorgesehenen Kostensenkungsaufforderung. In Betracht kommt auch ggf. der Hinweis auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung, z. B. den Energie-Spar-Service.

Sofern Heizkosten nicht für ein komplettes Jahr abgerechnet werden, muss der Vermieter bei zentralgesteuerten Heizanlagen eine **unterjährige Heizkostenabrechnung** unter Berücksichtigung der Gradtagszahlen erstellen. Die Gradtagszahlen 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.

Gradtagszahlen:

Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	14
Juli	13
August	13
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
Summe	1000

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

Abrechnung für 2009, bis 30.4.2009 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. 6.3.

Im KdU-Kostensenkungsverfahren kann es notwendig sein, für diesen Zeitraum (in der Regel 6 Monate) die tatsächlich zu beheizende Wohnfläche anzuerkennen.

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, die durch Regelsätze erfasst sind und Kosten der Warmwassererzeugung, die gesondert erbracht werden.

6.1. Eigengesteuerte Heizanlagen

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

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 Personen 50 qm,

Haushalt mit 2 Personen 65 qm und für jede weitere Person 15 qm.

Einmalige Heizungsbeihilfen:

Mit der einmaligen Heizungsbeihilfe soll der Leistungsberechtigte in die Lage versetzt werden, den notwendigen Brennstoff des Jahres anzuschaffen. Die Heizungsbeihilfe ist für den gesamten Bedarf einer Heizperiode berechnet (Heizperiode Oktober bis Mai).

Liegt wegen Einkommensüberschreitung keine Hilfebedürftigkeit vor, ist eine Übernahme unter Berücksichtigung eines Eigenanteils in Höhe des übersteigenden

Einkommens (inklusive Wohngeld) von bis zu 8 Monaten möglich (Dauer der Heizperiode)

Die Berechnung des Eigenanteils erfolgt analog zu § 23 SGB II (Bedarfseite ohne Heizkosten berechnen), aber hier – wegen der Dauer der Heizperiode – 8 Monate Eigenanteil.

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 (Heizperiode 2021/2022)

Siehe Anlagen:

- Heizungsbeihilfe bei eigengesteuerten Heizungsanlagen = Anlage 2
- Berechnungsschema – eigengesteuerte Heizungsanlagen = Anlage 3

Die Basis für die Berechnungen sind die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge.

6.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen (Zentralheizungen)

Die Höhe der Heizungsbeihilfe wird bei fremdgesteuerten Heizanlagen grundsätzlich auf den Wert der letzten Spalte des bundesweiten Heizspiegels („zu hoch“) begrenzt (abrufbar unter www.heizspiegel.de), sofern nicht ein örtlicher Heizspiegel erstellt wurde.

Maßgeblich für die Wahl des Heizspiegels ist jeweils der letzte Monat des abgerechneten Zeitraums.

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 02.07.2009, 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.

6.3 Individuelle Festsetzung der Heizungsbeihilfe

Liegen die tatsächlichen Kosten über den nach Ziff. 6.1 und 6.2 errechneten Beträgen, 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 2,50 m), 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 Wärmedämmung des Gebäudes. Die Empfehlung des Deutschen Vereins ist auf der Grundlage „nicht wärmegedämmten Wohnens“ entstanden und bedarf deshalb für „Altbauten“ grundsätzlich keiner Korrektur. Lediglich bei einer Kohleheizung ist es bei besonders schlechter Wärmedämmung 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 medizinischen Dienst) usw. zusammenkommen.

Das nachfolgende Beispiel soll dies verdeutlichen: Eine Person lebt in einer Wohnung und hat ein um 2 Grad 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 extrem hohe 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 Wärmedämmung oder abweichender Zimmerhöhen 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).

6.4. Heizkostenvorauszahlungen

Wird aufgrund eines unangemessen hohen Verbrauchs oder wegen zu erwartender Energiepreiserhöhungen eine mtl. 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 zu anzuerkennen. Es ist unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. Pkt. 6.).

6.5. Heizkostennachzahlungen/-guthaben

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 besteht. Voraussetzung ist allerdings, dass die Heizkosten insgesamt angemessen waren. Ausnahme: Es wurde noch kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt. Die Vorauszahlung ist dann in voller Höhe zu anzuerkennen. Es ist unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. Pkt. 6.).

Zur Berechnung der angemessenen Heizkosten ist der entsprechende Vordruck zu verwenden.

Liegt wegen Einkommensüberschreitung keine Hilfebedürftigkeit vor, ist eine Übernahme unter Berücksichtigung eines Eigenanteils in Höhe des übersteigenden

Einkommens (inklusive Wohngeld) von bis zu 7 Monaten möglich (analoge Anwendung des § 23 SGB II, wonach Leistungen noch für eine angemessene Übergangszeit weiter gewährt werden).

Heizkostenguthaben: Siehe Pkt. 5

6.6. Warmwasserversorgung

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind seit dem 01.01.2011 nicht mehr Bestandteil des Regelbedarfs.

Dezentrale Warmwasserversorgung

Leistungsberechtigte, bei denen Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird, bekommen einen Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II. Das kann z. B. durch Durchlauferhitzer, Untertischgeräte oder bei einer Gasetagenheizung erfolgen. In erster Linie wird dies bei eigengesteuerten Heizanlagen in Betracht kommen.

Die Regelung ist rückwirkend zum 01.01.2011 in Kraft getreten. Soweit bei der Heizkostenberechnung ein Abzug für Warmwasser auf Basis der alten Werte in der Regelleistung erfolgte, ist dieser Betrag (rückwirkend ab 01.01.2011) gegen den jetzt als Mehrbedarf gewährten Betrag auszutauschen.

Zentrale Warmwasserversorgung

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 § 21 Abs. 7 SGB II zusätzlich in voller Höhe zu gewähren.

7. Energiekostenrückstände

Sofern ein Antrag auf Übernahme von Energierückständen gestellt wird, ist zu prüfen, ob es sich um Haushaltstrom und/oder um Heizkosten handelt.

Heizkosten:

Resultiert der Rückstand aus einer Heizkostenabrechnung, ist zu prüfen, ob ggf. bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten für den Abrechnungszeitraum ein Nachzahlungsbetrag übernommen werden kann.

Sofern dies möglich ist, wird der Nachzahlungsbetrag direkt an das Versorgungsunternehmen überwiesen. Sind die Heizkosten unangemessen, ist, soweit die Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II erfüllt sind (vergleichbare Notlage Wohnungsverlust), die Gewährung eines Darlehens zu prüfen. Ein solches Darlehen ist nur in besonders begründeten Einzelfällen möglich. Neben den gesetzlichen Voraussetzungen sind hier folgende Kriterien ebenfalls zu beachten:

- Das jobcenter soll nicht automatisch zum Ausfallbürgen offener Forderungen von Vermietern oder Energieversorger gegenüber SGB II-Empfängern werden, weil sonst Gläubiger von Transferleistungsempfängern besser gestellt würden als Gläubiger von anderen Schuldern (s. Beschluss des LSG NRW vom 13.5.2013 Az L 2 AS 313/13 B ER). Weiterhin wäre es für die Motivation des Leistungsberechtigten kontraproduktiv, zukünftig selbst offene Forderungen aus eigenen Mitteln zu begleichen.
- Bei der Abwägung spielt es auch eine Rolle, wie es zu der Notlage gekommen ist. Wer aufgrund seiner Einkommens- und Vermögenssituation objektiv seinen Zahlungsverpflichtungen hätte nachkommen können, dies aber durch sein verantwortungsloses Verhalten über einen längeren Zeitraum und/oder wiederholt versäumt hat, sollte sich bewusst sein, dass eine Übernahme der Schulden nur noch in absoluten Ausnahmefällen in Betracht kommt. Eine Übernahme könnte aber z. B. dann gerechtfertigt sein, wenn das jobcenter durch begleitende Maßnahmen sicherstellt, dass der/die Hilfesuchende die ihm/ihr zustehenden Leistungen vorrangig zur Deckung der Energiekosten einsetzt.
- Durch das jobcenter werden die SGB II-Empfänger nicht mehr offensiv an die Verbraucherzentrale verwiesen. Die Stadtwerke prüfen die Möglichkeit der Ratenzahlungsvereinbarung und den Einbau von Prepaidzählern.
- Hat ein SGB II-Empfänger bei den Stadtwerken einen Vertrag mit fester Vertragslaufzeit und erfüllt die Voraussetzungen für eine Ratenzahlungsvereinbarung nicht, kann den Stadtwerken vorgeschlagen werden, dass eine Darlehensgewährung bei einer Restvertragsdauer von mind. 1 Monat geprüft wird.
- Ggf. kann die Notlage durch Wechsel des Energieanbieters beseitigt werden.

Über diese Einzelfälle ist die Stadt zu informieren, dazu wird eine Kopie des Bewilligungsbescheides an 50-21 gesandt.

Stromkosten (Haushaltsenergie)

Haushaltsenergie ist Bestandteil des Regelbedarfs. Erforderliche Nachzahlungen aufgrund von Abrechnungen (z. B. Jahresabrechnungen, unterjährige Abrechnungen, Zahlungserinnerungen) sind daher grundsätzlich aus dem laufenden Regelbedarf zu zahlen.

Droht aufgrund von Rückständen die Einstellung der Stromversorgung oder ist die Stromversorgung bereits unterbrochen, kommt eine Darlehensgewährung in Betracht. Dabei ist zu differenzieren, ob es sich um „Neuschulden“ oder „Altschulden“ handelt.

Neuschulden

Wenn die Fälligkeit der Abrechnung in den Zeitraum der SGB II Bedürftigkeit fällt, handelt es sich um „Neuschulden“. Dabei ist es unerheblich, ob die Abrechnung Zeiträume betrifft, in denen keine Bedürftigkeit vorgelegen hat, entscheidend ist die erstmalige Fälligkeit.

In diesen Fällen kommt eine Darlehensgewährung im Rahmen des § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht, auf die hierzu vorliegenden fachlichen Hinweise der BA wird verwiesen.

Altschulden

Handelt es sich um Stromschulden aus der Vergangenheit („Altschulden“), die bereits vor der erstmaligen Beantragung von Leistungen (nicht nur bezogen auf den laufenden Bewilligungsabschnitt) zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II fällig

waren, können sie über § 24 Abs. 1 SGB II nicht übernommen werden (Pkt. 1.5 der fachlichen Hinweise zu § 24 Abs. 1 SGB II).

In diesen Fällen kommt eventuell eine Darlehensgewährung im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Hier sind die zu den Heizkosten aufgeführten Prüfkriterien ebenfalls zu beachten.

Kombinationsfälle sind denkbar, z. B. eine Abrechnung für eine Person im Leistungsbezug, in der erstmals ein Rückstand fällig wird und gleichzeitig noch Altschulden aus einem Zeitraum aufgeführt sind, die bereits fällig waren, als die Person noch nicht im Leistungsbezug stand. Dann müsste eine eventuell im Rahmen des § 24 Abs. 1 SGB II (Neuschulden) bestehende Notwendigkeit zur Übernahme auch für die Altschulden nach § 22 Ab. 8 SGB II angenommen werden.

Ein Darlehen ist nach § 42 a SGB II aufzurechnen. (Folgeänderung zur Ergänzung des § 24 Absatz 4 Satz 2. Begründung: Werden wegen des vorzeitigen Verbrauchs einer einmaligen Einnahme Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes als Darlehen erbracht, so soll gegen den Darlehensanspruch des Leistungsberechtigten eine Aufrechnung nicht zulässig sein. Dies bezieht sich nicht auf Kautions-Genossenschaftsanteilsdarlehen.)

8. 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

Kosten der Einzugsrenovierung sind nicht den Umzugskosten gem. § 22 Abs. 6 SGB II zuzuordnen. Sie sind auch nicht mit dem Regelbedarf nach § 20 SGB II abgegolten. Soweit die Kosten einer Einzugsrenovierung mietvertraglich geschuldet sind, handelt es sich um Nebenkosten, die in tatsächlicher, angemessener Höhe zu übernehmen sind. Auch wenn keine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung getroffen wurde, sind die Kosten als einmalige Unterkunftsauflaufwendung zu berücksichtigen, soweit sie zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind. Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind als angemessen anzusehen, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil kein renovierten Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind. Die tatsächliche Notwendigkeit muss durch eine Bescheinigung des Vermieters bestätigt sein. Dabei ist zu beachten, ob die Bewohnbarkeit der Unterkunft nicht durch die Renovierung einzelner Räume hergestellt werden kann. Zur Prüfung des Bedarfs kann auch der Ermittlungsdienst eingeschaltet werden.

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 Selbsthilfeverpflichtung.

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. Es ist zu beachten, dass das vorrangige Ziel der Leistungen des SGB II ist, den Leistungsberechtigten kurzfristig in eine Erwerbstätigkeit zu vermitteln die es ihm ermöglicht unabhängig von staatlichen Transferleistungen zu leben.

Die Kosten gehören ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II.

Auszugsrenovierungen

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.

	Leistungs-katalog	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugs-renovierung	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, soweit angemessen	I. d. R. aufnehmender Träger
Kleinere Schönheits-reparaturen	§ 20 SGB II	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Größere Schönheits-reparaturen	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Auszugs-renovierung	§ 22 Abs. 1 SGB II	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 werden ist dies entsprechend zu begründen. Eine Übernahme von Lohnkosten, z. B. für Helfer oder Fachfirmen erfolgt in der Regel nicht. 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.

Anlage 1:**Regelung für anhängige Verfahren aus den Vorjahren**

Für nicht rechtskräftig gewordene Entscheidungen können die folgenden Angemessenheitsgrenzen zugrunde gelegt werden:

Zeitraum 2005 - 2008	
Rechtsgrundlage § 8 WoGG + 10% Zuschlag (Beträge beinhalten Betriebskosten)	
	Bruttokalt
1 Person	330,00 Euro
2 Personen	401,50 Euro
3 Personen	478,50 Euro
4 Personen	555,50 Euro
5 Personen	638,00 Euro
jede weitere Person	77,00 Euro

Zeitraum 2009 - 2011	
Rechtsgrundlage § 12 WoGG mit 10% Zuschlag (Beträge beinhalten Betriebskosten)	
	Bruttokalt
1 Person	363,00 Euro
2 Personen	442,20 Euro
3 Personen	526,90 Euro
4 Personen	611,60 Euro
5 Personen	701,80 Euro
jede weitere Person	84,70 Euro

Zeitraum 2012 – 31.3.2016	
Grundlage: Bruttokalmtmiete nach dem „schlüssigen Konzept“	
	Bruttokalt
1 Person	329,00 Euro
2 Personen	403,65 Euro
3 Personen	492,00 Euro
4 Personen	593,75 Euro
5 Personen	672,10 Euro
jede weitere Person	91,65 Euro

Für die Berechnung sind die neuen Ansprüche den tatsächlich geleisteten Beträgen gegenüberzustellen. Bisher nicht berücksichtigte Betriebskostenguthaben mindern eine mögliche Nachzahlung.

Heizungsbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen

Heizungsart	pro qm	1 Person 50	2 Personen 65	3 Personen 80	4 Personen 95	5 Personen 110	6 Personen 125	7 Personen 140	8 Personen 155
Nichtprüfungsgrenze									
Kohle	14,36 €	718,00 €	933,40 €	1.148,80 €	1.364,20 €	1.579,60 €	1.795,00 €	2.010,40 €	2.225,80 €
Okt. - Mai									
Koks									
Okt. - Mai	13,53 €	676,50 €	879,45 €	1.082,40 €	1.285,35 €	1.488,30 €	1.691,25 €	1.894,20 €	2.097,15 €
Heizöl*	22,65 €	1.132,50 €	1.472,25 €	1.812,00 €	2.151,75 €	2.491,50 €	2.831,25 €	3.171,00 €	3.510,75 €
Okt. - Mai									
Strom **									
jährlich	2.698,10 €	3.497,81 €	4.297,52 €	5.097,23 €	5.896,94 €	6.696,65 €	7.496,36 €	8.296,07 €	
monatlich	224,84 €	291,48 €	358,13 €	424,77 €	491,41 €	558,05 €	624,70 €	691,34 €	
Erdgas **									
jährlich	1.343,09 €	1.692,33 €	2.041,56 €	2.390,80 €	2.740,03 €	3.089,27 €	3.438,50 €	3.787,74 €	
monatlich	111,92 €	141,03 €	170,13 €	199,23 €	228,34 €	257,44 €	286,54 €	315,64 €	

32

* Sind im Einzelfall nachweislich Lagerkapazitäten von weniger als 1.000 Liter vorhanden, beträgt der Preis pro qm 22,04 Euro.

** Bei den Heizungsarten Strom und Gas muss der Bedarf individuell berechnet werden. Die Beträge in der Tabelle sind die Höchstwerte.
Liegen die monatlichen Kosten unter den Tabellenbeträgen, kann die Angemessenheit unterstellt werden (Nichtprüfungsgrenze).

Stand: 09.09.2021

Berechnungsschema: eigengesteuerte Heizanlagen

Kohle (Steinkohle/Braunkohle)

Der Sozialhilfeträger Duisburg geht bei der Bemessung der Brennstoffbeihilfe (Energieträger Kohle) davon aus, dass der Brennstoffbedarf üblicherweise zu 2/3 durch Steinkohle und zu 1/3 durch Braunkohle gedeckt wird.

Steinkohle

Ermittlung des Brennstoffbedarfs nach der Formel:
VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinien 2067

$$\frac{0,13956 \text{ kWh/qm} \times 1.600 \text{ h}}{8,95 \text{ kWh/kg} \times 0,7} = 35,641819 \text{ kg/qm} = \text{rd. } 35,6 \text{ kg/qm}$$

Preis: t = 390,00 € frei Keller

$$35,6 \text{ kg/qm} \times \frac{390,00 \text{ €}}{1000 \text{ kg}} = 13,88 \text{ € pro qm} \times 2/3 = 9,26 \text{ €/qm}$$

Braunkohle

Ermittlung des Brennstoffbedarfs nach der Formel:
VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinien 2067

$$\frac{0,13956 \text{ kWh/qm} \times 1.600 \text{ h}}{5,63 \text{ kWh/kg} \times 0,7} = 56,659731 \text{ kg/qm} = \text{rd. } 56,7 \text{ kg/qm}$$

Preis: t = 270,00 € frei Keller

$$\begin{aligned} 56,7 \text{ kg/qm} \times \frac{270,00 \text{ €}}{1.000 \text{ kg}} &= 15,30 \text{ €/qm} \times 1/3 &= 5,10 \text{ €/qm} \\ &\quad + \underline{\hspace{2cm}} &= 9,26 \text{ €/qm} \\ &= \underline{\hspace{2cm}} &= 14,36 \text{ €/qm} \end{aligned}$$

Haushalt mit _____ Personen: Wohnfläche unter der Obergrenze = tatsächliche Wohnfläche

$$\frac{14,36 \text{ €}}{\text{qm}} \times \text{qm} = \text{rd. } \underline{\hspace{2cm}} \text{ €}$$

Koks III

Ermittlung des Brennstoffbedarfs nach der Formel:
VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinien 2067

$$\frac{0,13956 \text{ kWh/qm} \times 1.600 \text{ h}}{8,02 \text{ kWh/kg} \times 0,7} = 39,774848 = \text{rd. } 39,8 \text{ kg/qm}$$

Preis: t = 340,00 € frei Keller

$$39,8 \text{ kg/qm} \times \frac{340,00 \text{ €}}{1000 \text{ kg}} = 13,53 \text{ €/qm}$$

Stand: Heizperiode 2021/2022

Berechnungsschema: eigengesteuerte Heizanlagen

Haushalt mit _____ Personen; Wohnfläche unter der Obergrenze = tatsächliche Wohnfläche

$$\frac{13,53 \text{ €}}{\text{qm}} \times \text{qm} = \text{rd. } \underline{\quad} \text{ €}$$

Heizöl

Ermittlung des Brennstoffbedarfs nach der Formel:
VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinien 2067

$$\frac{0,13956 \text{ kWh/qm} \times 1.600 \text{ h}}{10,00 \text{ kWh/l} \times 0,7} = 31,899428 = \text{rd. } 31,9 \text{ l/qm}$$

Preis: 100 l = 70,99 € bei Abnahme von mindestens 1.000 l

$$\frac{31,9 \text{ l/qm} \times 70,99 \text{ €}}{100 \text{ l}} = 22,65 \text{ €/qm}$$

Haushalt mit _____ Personen; Wohnfläche unter der Obergrenze = tatsächliche Wohnfläche

$$22,65 \text{ €/qm} \times \text{qm} = \text{rd. } \underline{\quad} \text{ €}$$

Sind im Einzelfall nachweislich Lagerkapazitäten von weniger als 1.000 l vorhanden, beträgt der Preis pro 100 l 76,64 €, das entspricht 24,45 €/qm.

Strom (Nachtspeicher, Speicherheizung ohne Mittagsladung, andere Tarife möglich!)

Ermittlung des Brennstoffbedarfs nach der Formel:
VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinien 2067

$$\frac{0,13956 \text{ kWh/qm} \times 1.600 \text{ h}}{1,0 \text{ kWh/kWh} \times 0,97} = 230,20206 = \text{rd. } 230 \text{ kWh/qm}$$

Haushalt mit _____ Personen; Wohnfläche unter der Obergrenze = tatsächliche Wohnfläche

$$230 \text{ kWh/qm} \times \text{qm} = \underline{\quad} \text{ kWh}$$

Arbeitspreis kWh = 0,19479 € x kWh	=	_____ €
+ Grundpreis (2,269 € x 12 Monate)	=	27,23 €
+ 19 % Mehrwertsteuer	=	_____ €

Summe _____ €

Arbeitspreis ab 01.01.2010 bis 31.12.2010: 0,1301 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.01.2011 bis 31.01.2012: 0,1436 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.02.2012 bis 31.12.2012: 0,1486 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.01.2013 bis 31.12.2013: 0,1714 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.01.2014 bis 31.12.2014: 0,1798 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.01.2015 bis 28.02.2018: 0,17983 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.03.2018 bis 28.02.2019: 0,18622 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.03.2019 bis 29.02.2020: 0,17983 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.03.2020 bis 31.12.2020: 0,19479 €/kWh

Arbeitspreis ab 01.01.2021: 0,19479 €/kWh

Berechnungsschema: eigengesteuerte Heizanlagen

Erdgas H/L

Ermittlung des Brennstoffbedarfs nach der Formel:
VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinien 2067

$$\underline{0,13956 \text{ kWh/qm} \times 1.600 \text{ h}} = 297,728 \text{ kWh/qm}$$
$$1,0 \text{ kWh/kWh} \times 0,75$$

Haushalt mit _____ Personen; Wohnfläche unter der Obergrenze = tatsächliche Wohnfläche

$$297,728 \text{ kWh/qm} \times \underline{\quad} \text{ qm} = \underline{\quad} \text{ kWh H/L Gas}$$

$$\text{Arbeitspreis kWh} = 0,065714 \text{ €} \times \underline{\quad} \text{ kWh} = \underline{\quad} \text{ €}$$
$$+ \text{Grundpreis } (12,53 \text{ €} \times 12 \text{ Monate}) = \underline{\quad} \text{ €}$$
$$+ 19 \% \text{ Mehrwertsteuer} = \underline{\quad} \text{ €}$$

$$\text{Summe} = \underline{\quad} \text{ €}$$

Der Preis pro kWh und der Grundpreis gilt für den Tarif Partner Erdgas Classic Stufe 2 für Privatkunden.

Die Stadtwerke Duisburg errechnen den Preis pro kWh Erdgas H und L (Erdgas L ab 01.01.2009 nicht mehr im Angebot) unter Berücksichtigung der gemessenen Betriebskubikmeter multipliziert mit den Brennwert bezogen auf den Betriebszustand.

Arbeitspreis ab	01.07.2009 bis 31.07.2011	0,0541 €/kWh (entspricht 0,61 €/cbm Erdgas H)
Arbeitspreis ab	01.08.2011 bis 31.12.2014	0,0591 €/kWh
Arbeitspreis ab	01.01.2015 bis 31.12.2016	0,06084 €/kWh
Arbeitspreis ab	01.01.2017 bis 28.02.2018:	0,059832 €/kWh
Arbeitspreis ab	01.03.2018 bis 28.02.2019:	0,0613445 €/kWh
Arbeitspreis ab	01.03.2019 bis 29.02.2020:	0,0598319 €/kWh
Arbeitspreis ab	01.03.2020 bis 31.12.2020:	0,0657143 €/kWh
Arbeitspreis ab	01.01.2021:	0,0657143 €/kWh