

## **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. Wohnungswechsel**
  - 2.2. Umzüge**
  - 2.3. Umzüge/Verfahren**
  - 2.4. Umzüge Leistungsberechtigter in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg oder in den Bereich eines anderen Sozialhilfeträgers**
    - 2.4.1. Grundsatz**
    - 2.4.2. Zuständigkeiten bei Umzügen in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg**
    - 2.4.3. Zuständigkeiten bei Umzügen aus den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg**
- 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**
  - 6.1. Eigengesteuerte Heizanlagen**
    - 6.1.1. Höhe der Heizungsbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen**
  - 6.2. Fremdgesteuerte Heizanlagen**
  - 6.3. Individuelle Festsetzung der Heizungsbeihilfe**
  - 6.4. Heizkostenvorauszahlung**
  - 6.5. Heizkostennachzahlungen/-guthaben**
  - 6.6. Warmwasserversorgung**
  - 6.7. Stromkosten für den Betrieb der Heizung (Heizungspumpe, Umwälzpumpe)**

## **7. Renovierung der Unterkunft**

### **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 Kopffzahl (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.

Allein stehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften steht der Mietrichtwert zu, der für einen allein Wohnenden (50 m<sup>2</sup>) 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. Dies kann dazu führen, dass in Ausnahmefällen auch die Anmietung einer Wohnung mit Staffelmietvertrag zugestimmt 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 Neuanmietung 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](http://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.

Die Übernahme der Gebühren für einen Kabel-/Satellitenfernsehen gehören zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Diese Bedürfnisse des täglichen Lebens sind grundsätzlich aus den Regelsätzen zu decken. In Ausnahmefällen können diese Kosten berücksichtigt werden, wenn sie untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden sind (aus der Bescheinigung des Vermieters zu ersehen). Diese 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 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).

Bei unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur ist ein möglicher Bedarf 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.

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**

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.

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, muss geprüft werden, ob der Leistungsberechtigte 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 Umzuges 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 Kosten ist eine Überschreitung der Mietangemessenheitsgrenzen von ca. 10 % als geringfügig anzusehen und zu tolerieren.

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.

## **Kostensenkungsverfahren**

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 Zeitungsinserte, 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 unangemessenen Miete weiter gezahlt werden.

### **2.1. Wohnungswechsel**

Vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrages ist gem. § 35 Abs. 2 SGB XII der Sozialhilfeträger über die maßgeblichen Umstände nach Satz 1 und 2 in Kenntnis zu setzen. Der Sozialhilfeträger ist nur zur Zustimmung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen (es gelten die Höchstgrenzen der Tabelle zu 1.2) sind. 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. Dabei ist in der Regel davon auszugehen, dass Säuglinge und Kleinstkinder keinen zusätzlichen Wohnraum benötigen; sie können dem Elternschlafzimmer zugeordnet werden. Für kleinere Kinder (bis 8/10 Jahren) ist ohne Rücksicht auf ihre Geschlechtszugehörigkeit (immer) ein Raum anzusetzen. Kinder über 8/10 Jahren können bei Geschlechtsgleichheit auf einen Raum verwiesen werden; sonst ist je Kind ein Raum erforderlich. Ist die Altersdifferenz der Kinder groß (z. B. 2 Mädchen von 9 und 16 Jahren), sollte die Notwendigkeit getrennter Räume angenommen werden. Eine Mutter mit zwei erwachsenen Kindern (Tochter/Sohn) benötigt nur eine 2,5-Raum-Wohnung; die Tochter kann mit der Mutter in einem Raum schlafen.

Bei diesen Regelfällen wurden nicht die Besonderheiten behinderter Menschen berücksichtigt; sie sind selbstverständlich entsprechend zu beachten. Für eine nicht zum Haushalt zählende Pflegeperson, die wegen der Pflege vorübergehend in der Wohnung schläft/wohnt, ist immer ein Raum anzusetzen.

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. Bei einem Umzug in eine unangemessen teure Wohnung ohne vorhergehende Zustimmung ist vom Tag des Umzugs an nur die angemessene Miete zu zahlen (s. PDF-Datei - Mietangemessenheitsgrenzen nach Personen). Ausnahme: Ist die Miete durch den Umzug gleich hoch oder geringer, ist die Miete längstens für 6 Monate anzuerkennen und das Verfahren nach Punkt 2 einzuleiten. Dies gilt nur, wenn der Leistungsberechtigte bisher nicht aufgefordert wurde, die Unterkunftskosten zu senken.

Umzüge ohne sozialhilferechtliche Notwendigkeit im Rahmen der Mietangemessenheitsgrenzen sind denkbar.

## **2.2. Umzüge (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten)**

Diese Aufwendungen können nach § 35 Abs. 2 SGB XII nach vorheriger Zustimmung durch den Sozialhilfeträger übernommen werden. Wenn der Umzug durch den Sozialhilfeträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist oder wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, soll die Zustimmung erteilt werden.

Mietkautionen können im Rahmen des Ermessens in Höhe von bis zu 3 Netto-Kaltmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten) in der Regel als Darlehen übernommen werden. Die Übernahme ist nicht gerechtfertigt, wenn für die aktuelle Wohnung ein Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter besteht und die Rückzahlung zur Zahlung der neuen Kautionsrückzahlung 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 Sozialamt abzutreten. Wird ein Darlehen gewährt, sollte der Leistungsberechtigte über eine mögliche ratenweise Darlehensrückzahlung im Wege des Sozialhilfeverzichts informiert werden. Ist der Leistungsberechtigte einverstanden, ist eine Verhandlungsniederschrift aufzunehmen. Eine Abtretungserklärung Mieter/Vermieter ist entgegen zu nehmen und der Vermieter ist unter Hinweis auf diese Erklärung aufzufordern, zum Rückzahlungszeitpunkt die Kautionsrückzahlung an den

Sozialhilfeträger und nicht an den Leistungsberechtigten zu leisten. Akzeptiert der Vermieter die Bedingungen, ist der Betrag unverzüglich anzuweisen.

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

### **Erstausstattung aus Anlass der Entlassung aus einer stationären Einrichtung**

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 ggf. Umzugshelfer benötigen, kann eine Umzugspauschale in Höhe von 92,00 € übernommen werden. Dieser Betrag beinhaltet sowohl die Kosten für einen Leihwagen inklusive Treibstoffkosten für den Nahbereich als auch die Verköstigung der Umzugshelfer.

Ausstattung der Wohnung mit Bodenbelag:

Der Vermieter ist gemäß § 535 BGB nicht verpflichtet Bodenbelag zur Verfügung zu stellen. Wenn kein bewohnbarer Bodenbelag (durch den Vermieter bestätigt) vorhanden ist, können maximal 5,- Euro/qm auf Antrag bewilligt werden.

### **2.3. Umzüge/Verfahren**

Bezieht die Person vor dem Umzug laufende Leistungen nach dem SGB XII vom Sozialhilfeträger Duisburg, trifft die Entscheidung über die Umzugsnotwendigkeit sowie die Angemessenheit der Miete immer die zum Zeitpunkt des Umzugswunsches örtlich zuständige Außenstelle. Grundsätzlich ist die abgebende Außenstelle solange für die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Aufwendungen zuständig, wie der Leistungsberechtigte noch im Bereich dieser Außenstelle wohnt.

In allen anderen Fällen ist die Außenstelle des zukünftigen Wohnortes zuständig.

Bei Umzügen von Leistungsberechtigten innerhalb des Stadtgebietes Duisburg sind zwischen den beteiligten Außenstellen auf Arbeitsgruppenleitererebene Absprachen zu treffen. Hierüber ist jeweils ein Aktenvermerk zu fertigen.

Die Transportkosten übernimmt, falls keine Ausnahmeregelung zwischen den beteiligten Außenstellen getroffen wird, die für die Betreuung des Leistungsempfängers vor dem Umzug zuständige Außenstelle. Der Vordruck 50/0029 ist zu verwenden.

### **2.4. Umzüge Leistungsberechtigter in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg oder in den Bereich eines anderen Sozialhilfeträgers**

### **2.4.1. Grundsatz**

Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg oder verzieht sie/er aus dessen Bereich, ist hinsichtlich der Zuständigkeit § 98 SGB XII zu beachten. Bei einmaligen Beihilfen, die mit einem Umzug zwischen zwei Sozialhilfeträgern in Verbindung stehen, ist darauf abzustellen, wann der Bedarf gegenwärtig wird, sprich: tatsächlich entsteht. Entscheidend ist hierbei der Zeitpunkt des tatsächlichen Umzuges.

### **2.4.2. Zuständigkeit bei Umzügen in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg**

Die Regelung bei

- Mietkaution: hierfür ist immer der Sozialhilfeträger Duisburg zuständig
- Erstausrüstung: hierfür ist der Sozialhilfeträger Duisburg zuständig
- Wohnungsbeschaffungskosten wie Genossenschaftsbeiträge: hierfür ist der Sozialhilfeträger Duisburg zuständig.
- Umzugskosten: da diese in der Regel vor dem tatsächlichen Umzug entstehen, ist hier der "alte" Sozialhilfeträger zuständig.

Verfahren bei Vorsprachen von HS in beabsichtigten Umzugsfällen/Zuzug nach Duisburg: Verfügt der/die HS bereits ein konkretes Wohnungsangebot, kann nach Prüfung des Sachverhaltes bei Verlangen eine entsprechende Bescheinigung ausgehändigt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine Aussage zur Übernahme der zukünftigen Miete und der Kautions nur unter Hinweis auf die zu diesem Zeitpunkt bekannte Miethöhe und Personenzahl sowie unter der Voraussetzung geschieht, dass nach tatsächlichem Einzug Sozialhilfebedürftigkeit besteht. Die/der HS ist auf die Mitwirkungspflichten und die möglichen Konsequenzen nach § 35 SGB XII hinzuweisen. Über die Vorsprache ist ein Vermerk zu fertigen.

Bei allgemeinen Anfragen über die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten ist lediglich auf die zurzeit gültigen Beurteilungsmerkmale hinzuweisen. Der/dem HS ist zu verdeutlichen, dass hiermit keine Zusage zum Umzug verbunden ist und dass die/der HS vor Abschluss eines konkreten Mietvertrages ihren/seinen Mitwirkungspflichten nachkommen muss. Auch hier ist auf die sich ggf. für die/den HS ergebenden negativen Konsequenzen hinzuweisen (angemessene Miete gem. § 35 SGB XII).

Durch die Gesetzesänderung des § 22 Abs. 1 SGB II zum 1.8.2006 werden bei Umzug ohne Erforderlichkeit, wenn sich die Unterkunftskosten erhöhen, aber angemessen sind, nur die bisherigen Unterkunftskosten berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass bei einer „gemischten“ Bedarfsgemeinschaft mit Ansprüchen nach dem SGB II/SGB XII nur die bisherigen Unterkunftskosten nach dem SGB II, aber nach dem SGB XII in angemessener Höhe, berücksichtigt werden.

### **2.4.3. Zuständigkeit bei Umzügen aus dem Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg:**

Für die Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten gelten die Sätze des "neuen" Sozialhilfeträgers.

Regelung bei einmaligen Beihilfen:

Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und Erstausrüstung: zuständig ist der "neue" Sozialhilfeträger

Beabsichtigt ein/e Leistungsberechtigte, aus Duisburg wegzuziehen, ist diese/r aufzufordern, sich über die angemessenen Unterkunftskosten im Bereich des neuen Sozialhilfeträgers zu informieren. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass sie/er ihren/seinen Informationspflichten gegenüber dem "neuen" Sozialhilfeträger nachkommen muss, da ansonsten möglicherweise die Unterkunftskosten nicht in voller Höhe berücksichtigt werden können.

Über dieses Beratungsgespräch ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

Die oben genannten mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Beihilfen können nur dann gewährt werden, wenn die Kosten angemessen sind und eine Notwendigkeit für einen Umzug vorliegt. Außerdem muss die neue Miete angemessen sein oder bereits eine Zustimmung des "neuen" Sozialhilfeträgers vorliegen.

### **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, 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 (§ 35 Abs. 1 SGB XII und § 43a Abs. 3).

### **5. Nebenkostenabrechnung**

Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sind bei Angemessenheit (also kein unwirtschaftlich hoher Verbrauch) zu übernehmen. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit muss 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: 310 Euro, Betriebskosten 51 Euro = Bruttokaltmiete 361 Euro und damit angemessen. Die Betriebskostenvorauszahlung erscheint realistisch.

Die vorgelegte Jahresendabrechnung schließt dann aber mit einem deutlich höheren Betrag, nämlich 1.200,- Euro ab. Die jetzt entstandene Nachzahlung von 588 Euro könnte dann einmalig übernommen werden.

Bei der für die Zukunft anzustellenden Angemessenheitsprüfung sind dann die höheren Betriebskosten zu beachten: Bruttokaltmiete damit 410 Euro (310 Euro + 100 Euro) und – auch unter Berücksichtigung der 10%-Regelung – 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 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) von bis zu 7 Monaten möglich (analoge Anwendung § 31 Abs. 2 SGB XII).

Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen sind als Einkommen anzurechnen:

Einmalige Einnahmen, bei denen für den Monat bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der Einnahme erbracht worden sind, werden im Folgemonat berücksichtigt. Würde die Anrechnung in einem Monat zu einer Einstellung der Leistung führen, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen und mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen; in begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen.

Bei abgesenkten 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. 4 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 Leistungsberechtigte muss schriftlich informiert werden, dass seine Heizkosten gemäß § 35 Abs. 4 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 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 Gradtagszahlen (s. PDF-Datei) 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.

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 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. 2.: Im Verfahren bei unangemessen hohen Mietkosten kann es notwendig sein, für diesen Zeitraum (in der Regel 6 Monate) eine höhere beheizbare 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 (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.

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 Empfehlungen sind auf der Grundlage „nicht wärmegeämmten Wohnens“ entstanden; es bedarf daher bei „Altbauten“ grundsätzlich keiner Korrektur.

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 (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) von bis zu 8 Monaten möglich (Dauer der Heizperiode).

Die Berechnung des Eigenanteils erfolgt analog zu § 31 Abs. 2 SGB XII (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**

- 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.

## **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](http://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.

## **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 wärmegeprägten 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 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 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).

#### **6.4. Heizkostenvorauszahlung**

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 anzuerkennen. Es ist unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. 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 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. Es ist unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. 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) von bis zu 7 Monaten möglich (analoge Anwendung § 31 Abs. 2 SGB XII).

Ein Heizkostenguthaben ist als Einkommen anzurechnen:

Einmalige Einnahmen, bei denen für den Monat des Zuflusses bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der Einnahme erbracht worden sind, werden im Folgemonat berücksichtigt. Würde die Anrechnung in einem Monat zu einer Einstellung der Leistungen führen, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen und mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen; in begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen.

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 § 35 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 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. 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.

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

### **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 m<sup>2</sup> genutzte Wohnfläche gewährt. Bei Deckenhöhen > 2,60 m betragen die Materialkosten 5,00 € pro m<sup>2</sup>. 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 (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.

---

[zurück zur Themenübersicht 'Sozialhilfe'](#)