Maßgebliche Rechtsgrundlagen

§ 35 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

§ 35 a Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung
§ 42 a Bedarfe für Unterkunft und Heizung

In jeweils aktueller Version siehe hier: https://sozasp.gkdpb.de/wiki/index.php/Hauptseite

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines....1
1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen....2
1.1 Angemessene Wohnungsgröße / Produkttheorie....2
1.1.1 Einzelpersonen, Haushaltsgemeinschaften....2
1.1.2 Wohngemeinschaften von Menschen ohne Behinderung....3
1.1.3 Wohngemeinschaften (Wohnprojekte) von Menschen mit Behinderung....4
1.1.4 Volljährige Kinder im Haushalt der Eltern....4
1.2 Angemessene Wohnungskosten....4
1.2.1 Umsetzung der Bruttokaltmiete in Überprüfungs-, Widerspruchs- und Klageverfahren....5
1.2.2 Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten als Unterkunftskosten....5
1.3 Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten trotz Unangemessenheit - Karenzzeit....5
1.4 Senkung der Unterkunftskosten bei Unangemessenheit – nach Ablauf der Karenzzeit....7
1.5 Verzicht zur Aufforderung zum Umzug....8
1.6 Umzüge....9
1.6.1 Ein Auszug ist notwendig....10
1.6.2 Ein Auszug ist nicht notwendig....10
1.6.3 Besonderheiten bei baulichen Mängeln....11
1.6.4 Einzug in eine neue Wohnung....11
1.6.5 Verfahren bei Umzügen....12
1.7 Kaution / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil....13
1.8 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kaution oder Sicherheitsleistung)....14
1.9 Maklerprovision....15
1.10 Umzug in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt....15
1.11 Heimaufnahme....15
1.12 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug....16
1.12.1 Einzugsrenovierung....16
1.12.2 Auszugsrenovierung....16
1.12.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten....16
1.12.4 Umzugskosten....17
1.12.5 Kosten einer Wohnungsauflösung/-entrümpelung....18
1.12.6 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen....18
2. Unterkunftskosten bei Haus- und Wohnungseigentum....19
2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB XII....19
2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB XII....20

Allgemeines

Diese Hinweise konkretisieren bzw. ergänzen die in Anlage zu findenden Hinweise des BMAS aus dem Rundschreiben 2024/01 vom 16.08.2024. Diese sind verbindlich für den Personenkreis des 4. Kapitels SGB XII vom örtlichen Träger anzuwenden.

Unter einer Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände wie Kleidung, Hausrat und Möbel zu verwahren) gewährleistet. Dazu zählen z.B. auch Wohnwagen, Gartenhäuser, Notunterkünfte etc..

Die Gewährung von Unterkunftskosten ist nur möglich, wenn ein

- Mietverhältnis oder mietähnliches Nutzungsverhältnis zur Überlassung von Wohnraum (Mietwohnung, Hotel, Pension, Pachtverhältnisse) besteht oder
- selbst genutztes Haus- oder Wohnungseigentum vorhanden ist.

Ferner muss der Wohnraum auch tatsächlich zum Wohnen genutzt werden. Für gewerblich, geschäftlich oder beruflich genutzten Wohnraum können keine Unterkunftskosten gewährt werden. Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache, sind keine Kosten der Unterkunft, weil diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft selbst entstehen. Wird nur ein Teil der Unterkunft selbst bewohnt und der übrige Teil untervermietet, sind nur die Aufwendungen als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, die nach Abzug der Untermieteinnahmen verbleiben.

Die leistungsberechtigte Person muss zudem einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Forderung ausgesetzt sein. Hierbei genügt, dass die Forderung nicht offensichtlich unberechtigt ist. Dies gilt auch bei Wohnraumüberlassung bzw. Mietverträgen unter Verwandten. Es muss aber zwischen den Vertragsparteien Einigkeit über die vereinbarten Hauptleistungspflichten (Überlassung des Wohnraums und Entrichten des Mietzinses) bestehen. Ein Schriftformerfordernis besteht jedoch nicht. Fehlt es bisher an tatsächlichen Zahlungen, ist zu prüfen, ob die entsprechende Forderung besteht oder die Nichtzahlung auf einer Nichternsthaftigkeit der Zahlungsvereinbarung beruht, weil ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) vorliegt. Indizien für ein Scheingeschäft können sein:

- die Wohnung konnte bisher unentgeltlich genutzt werden und der Mietvertrag wurde in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Antragstellung auf Leistungen abgeschlossen, ohne dass sich die Vertragsparteien geändert haben,
- zur vertraglichen Vereinbarung werden widersprüchliche Angaben z. B. hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe, des Vertragsbeginns oder der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gemacht oder widersprüchliche Unterlagen eingereicht,
- trotz eines (langfristig) bestehenden Mietvertrages hat die leistungsberechtigte Person über einen längeren Zeitraum keine Mietzahlung geleistet, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat.

Zu beachten ist, dass bei Mischfällen, d.h. bei Haushalten mit Leistungsberechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII, Entscheidungen in Sachen Unterkunftskosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen den Experten/ Expertinnen des Jobcenters Wuppertal und des Sozialhilfeträgers erfolgen sollen.

1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

1.1 Angemessene Wohnungsgröße / Produkttheorie

1.1.1 Einzelpersonen, Haushaltsgemeinschaften

Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, soweit sie im jeweiligen Einzelfall angemessen sind. Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt auf Grund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nach der sogenannten **Produkttheorie** (Berechnung: angemessene m² x angemessener Preis pro m² =

angemessene Höchstmiete). Es kommt damit allein auf den Bruttokaltmietaufwand an, so dass eine unangemessen große Wohnung dennoch angemessen sein kann, wenn deren tatsächlicher Mietpreis unter der Miethöchstgrenze liegt. Wird der nach der Produkttheorie errechnete Betrag durch die tatsächliche Miete unterschritten, sind aber nur diese Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen.

Weil Wuppertal zu den Städten gehört, für die ein Mietpreisspiegel besteht, kann dieser als Basis für das sogenannte schlüssige Konzept zur Ermittlung angemessener Mietkosten herangezogen werden. Der angemessene Mietpreis entspricht den Kosten für Wohnungen im unteren Preis- und Qualitätsniveau des Marktes.

Die Grundlagen für die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft können der Anlage 13 zu diesem Hinweis entnommen werden. Für Wuppertal wurde entschieden, dass bei der Wohnfläche von einem **m²-Festbetrag** nach dem **jeweilig** aktuellen Mietpreisspiegel auszugehen ist, der für 3 Wohnungsgrößen (bis 50 m²/von 50-95 m² und über 95 m²) nach dem Durchschnitt der Mittelwerte der Gruppen I - III, berechnet wird.

Bei der Ermittlung des angemessenen **Wohnflächenbedarfs** wird regelmäßig auf die oben genannten Wohnungsgrößen im Sinne einer Obergrenze - die nicht in jedem Fall bzw. nicht zwingend ausgeschöpft werden muss - zurückgegriffen, soweit nicht Besonderheiten in einem Einzelfall dem entgegenstehen. Für die Praxis bedeutet dies, dass eine Wohnung im Regelfall als angemessen groß anzusehen ist, wenn für jede/n Haushaltsangehörige/n ein Raum (ohne Nebenräume, wie Kochküche, Diele oder Bad/Toilette) zur Verfügung steht und/oder der entsprechende Bedarf in m² nicht überschritten wird.

Abweichend hiervon kann eine Erhöhung der Wohnfläche um höchstens 15 m² bzw. um einen Raum angezeigt sein, wenn z.B. aufgrund von Behinderung oder Krankheit (z.B. bei Rollstuhlfahrern) zusätzlicher Bedarf besteht. Eine derartige Entscheidung ist unter Ein-beziehung des Experten/der Expertin zu treffen und ausführlich schriftlich zu begründen.

1.1.2 Wohngemeinschaften von Menschen ohne Behinderung

Bei **Wohngemeinschaften** ist folgendes zu beachten:
Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde. Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft – Haushaltsgemeinschaft – Wohngemeinschaft zu beachten.

Bei Wohngemeinschaften werden in der Regel entweder die Gesamtkosten der Wohnung von deren Bewohnern kopfteilig geteilt oder ein Hauptmieter hat Untermietverträge mit einzelnen Bewohnern abgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes hat eine hilfebedürftige Person in einer Wohngemeinschaft den gleich hohen „Anspruch auf Wohnfläche“ wie in einer eigenen Wohnung. D.h., lebt in einer Wohngemeinschaft eine alleinstehende, hilfebedürftige Person, ist bei der Bemessung ihrer angemessenen Unterkunftskosten die „volle“ Quadratmeterzahl eines 1-Personenhaushaltes zu berücksichtigen, maximal sind – sofern die Kosten des Untermietvertrages/der anteiligen Miete nicht tatsächlich geringer sind - damit Kosten in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten für eine eigene Wohnung anzuerkennen.

Ein größerer Wohnflächenbedarf ist auch in Fällen zu berücksichtigen, in denen eine größere Wohnung auf Grund der Ausübung des **Umgangsrechtes** mit leiblichen minderjährigen Kindern anzuerkennen ist. Dabei muss die Besuchsregelung über gelegentliche Wochenendbesuche (z.B. weniger als jedes zweite Wochenende) hinausgehen. Im Einzelfall ist abzustellen auf die tatsächlichen Wohngegebenheiten des besuchten Elternteils sowie die Anzahl und das Alter der Kinder mit Einbeziehung deren Wohnbedarfs, z.B. durch Bett und ggf. Schreibtisch bei Schulbesuch, Trennung Schlafbereich vom Elternteilschlafbereich.

1.1.3 Wohngemeinschaften (Wohnprojekte) von Menschen mit Behinderung

Für alle Bewohner der Wohngemeinschaften gelten ungeachtet dessen, ob sie Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel oder Grundsicherung nach dem Vierten Kapitel erhalten, die unter Punkt 3.3 verfassten Regelungen des Handbuchhinweises zu § 42a Abs. 1-4; 7 SGB XII. Aus dem dortigen Hinweis können die in einer Wohngemeinschaft von Menschen mit Behinderung als angemessen geltenden Unterkunftskosten entnommen werden.

1.1.4 Volljährige Kinder im Haushalt der Eltern

In Fällen des Dritten Kapitels, in denen volljährige Kinder im Haushalt ihrer Eltern oder Eltern, die im Haushalt ihrer Kinder leben **und nicht Mietvertragspartner sind oder keinen eigenen Mietvertrag haben**, sind keine Kosten der Unterkunft, als Bedarf zu berücksichtigen. Dies gilt nur für die Fälle, in denen die anderen im Haushalt lebenden Familienangehörigen selbst keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten. Die Regelung gilt für Neuanträge ab 22.03.2012. In allen Bestandsfällen bleibt es bei der bisherigen Vorgehensweise.
Handelt es sich um Fälle des Vierten Kapitels gelten ab 01.07.2017 die Regelungen des §42a SGB XII (siehe den hierzu ergangenen Hinweis und Übersicht in Anlage 14). Kosten der Unterkunft sind in diesen Fällen nach Maßgabe der dortigen Vorschriften anzuerkennen.

1.2 Angemessene Wohnungskosten

Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist nach der ständigen Rechtsprechung der Grundsicherungssenate des BSG auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Das BSG hat in seinem Urteil vom 16.05.2012[1] entschieden, dass die Wohnraumnutzungsbestimmungen, die zum 01.01.2010 die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz ersetzt haben, ab diesem Zeitpunkt Anwendung finden sollen. Zur Prüfung der Angemessenheit neben der Grundmiete sind auch die angemessenen kalten Betriebskosten zu berücksichtigen. Es werden neben dem gültigen Mietspreisspiegel der Stadt Wuppertal jeweils der aktuellste Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes oder andere nachvollziehbare Ermittlungen zu Grunde gelegt. Folgende Werte sind daher ab 01.01.25 zu berücksichtigen:

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche (laut WNB)	Angemessener Mietpreis pro m²	Angemessene Betriebskosten pro m² (Ermittlung aus diversen Quellen 12/2024)	Angemessene Bruttokaltmiete (gem. der Produkttheorie)
1 Person	bis 50 m² oder 1 Raum	7,09 €	2,23 €	466,00 €
2 Personen	bis 65 m² oder 2 Räume	6,51 €	2,23 €	568,10 €
3 Personen	bis 80 m² oder 3 Räume	6,51 €	2,23 €	699,20 €
4 Personen	bis 95 m² oder 4 Räume	6,51 €	2,23 €	830,30 €
5 Personen	bis 110 m² oder 5 Räume	6,26 €	2,23 €	933,90 €
6 Personen	bis 125 m² oder 6 Räume	6,26 €	2,23 €	1.061,25 €

zuzüglich 15 m² bzw. einen zusätzlichen Raum für jede weitere Person im Haushalt.

[1] AZ B4 AS 109/11 – R-

1.2.1 Umsetzung der Bruttokaltmiete in Überprüfungs-, Widerspruchs- und Klageverfahren

Grundsätzlich wird die Bruttokaltmiete auch rückwirkend umgesetzt, sofern Diese Gegenstand von Überprüfungsanträgen oder anhängigen Widerspruchs- oder Klageverfahren ist. Die angemessene Bruttokaltmiete kann bei Überprüfungsverfahren in Anwendung der Bestimmungen des § 44 Abs. 4 SGB X und § 116a SGBXII ab Antragstellung rückwirkend bis maximal zum 01.01. des Vorjahres berücksichtigt werden. Für die vergangenen Jahre gelten bei Überprüfungsverfahren die Werte, die unten jeweils genannt sind.

Es ergeben sich für den Zeitraum ab 01.01.2021 folgende angemessene Bruttokaltmieten:

Ab 01.01.2021 – 31.12.2022
6,13 € + 2,14 € = 8,27 € angemessene Bruttokaltmiete <50 m²
5,61 € + 2,14 € = 7,24 € angemessene Bruttokaltmiete > 50-90 m²
5,36 € + 2,14 € = 7,00 € angemessene Bruttokaltmiete > 90 m²

Ab 01.01.2023 - 31.12.2024
6,38 € + 2,35 € = 8,73 € angemessene Bruttokaltmiete <50 m²
5,85 € + 2,35 € = 8,20 € angemessene Bruttokaltmiete > 50-90 m²
5,59 € + 2,35 € = 7,94 € angemessene Bruttokaltmiete > 90 m²

Sollten Zeiträume vor dem 01.01.2021 betroffen sein, können die Werte den Archivhinweisen zu § 35 SGB XII entnommen werden.

1.2.2 Schönheitsreparaturen/Renovierungskosten als Unterkunftskosten

Zu den zu berücksichtigenden Aufwendungen bei Mietwohnungen gehören auch notwendige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam auf den Mieter/ die Mieterin übertragen ist und die Aufwendungen angemessen sind. Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (z. B. Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, das Streichen von Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen). Derartige Aufwendungen sind nicht vom Regelsatz umfasst, daher ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nicht zulässig.
Dagegen sind Instandhaltungskosten (außergewöhnliche Ausbesserung und Erneuerung, wobei der wirtschaftliche Bestand des Eigentums verbessert wird,) vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen.
Reparaturkosten, die auf unsachgemäße Behandlung der Mietsache zurückzuführen sind, und Kosten, die zur Behebung von Schädigungen durch Dritte entstehen, sind ebenfalls keine Aufwendungen nach § 35 SGB XII und können grundsätzlich nicht vom Sozialhilfeträger übernommen werden.

1.3 Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten trotz Unangemessenheit - Karenzzeit

Nach § 35 Abs. 2 SGB XII wird Leistungsberechtigten, die erstmals Leistungen nach dem SGB XII (oder auch SGB II) beziehen, eine 12-monatige Karenzzeit bzgl. der Senkung ihrer ggfs. unangemessenen Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) eingeräumt. Die Höhe der in der Karenzzeit anzuerkennenden Kosten wird seit dem 01.07.2026 jedoch gedeckelt auf das maximal 1,5 fache der angemessenen Bruttokaltmiete, es sei denn, die höheren tatsächlichen Kosten sind „unabweisbar“. Das bedeutet, dass die leistungsberechtigte Person sich innerhalb der Karenzzeit nicht um die Senkung ihrer Unterkunftskosten bemühen muss, sofern sie

a) unterhalb des 1,5 fachen der angemessenen Wertes liegt **oder**
b) zwar oberhalb des 1,5 fachen Wertes liegt, die Unabweisbarkeit der Kosten aber vom Leistungsberechtigten nachgewiesen/ durch den Sozialhilfeträger festgestellt wurde **oder**
c) Kinder in der Haushaltsgemeinschaft leben

Sollte die Miete höher sein, muss zu Beginn der Karenzzeit bzw. der Erstantragstellung die „Unabweisbarkeit“ geprüft werden.

Was Unabweisbarkeit bedeutet, muss einzelfallbezogen geprüft werden.

Unabweisbar ist in der Regel die Einhaltung einer Kündigungsfrist für die bisher bewohnte Wohnung, die drei Monate beträgt. D.h. mindestens in den ersten drei Monaten des Leistungsbezuges wird in jedem Fall noch die tatsächliche, d.h. mehr als 1,5 fache Bruttokaltmiete anerkannt. Wenn danach keine Unabweisbarkeit vorliegt bzw. nachgewiesen wurde ist ab dem 4. Monat (Antragsmonate plus 3 Folgemonte) auf das 1,5 fache zu kürzen (per ADV Bescheid ohne weitere Ankündigung!) Nach Ablauf der Karenzzeit kann dann ein ggfs. durchzuführendes reguläres Mietsenkungsverfahren zu einer weiteren Kürzung der Kosten der Unterkunft führen. Für die Dauer des Mietsenkungsverfahrens bleibt es bei der 1,5 fachen Übernahme.

Für andere „Unabweisbarkeiten“ muss anhand der in KDN zu findenden Prüfungsmatrix eine Einzelfallentscheidung getroffen werden und diese Matrix in der Akte abgelegt werden. Sollten die tatsächlichen Unterkunftskosten wegen des Vorliegens von individuellen Unabweisbarkeitsgründen für die gesamte Dauer der Karenzzeit übernommen werden, unterbleibt sowohl die Kürzung auf das 1,5 fache als auch die Einleitung eines Mietsenkungsverfahrens nach Ablauf der Karenzzeit.

Die Unabweisbarkeitsprüfung kann unterbleiben, wenn Kinder in der Haushaltsgemeinschaft leben, denn dann sind regelhaft auch die oberhalb des 1,5 fachen Wertes liegenden Kosten innerhalb der Karenzzeit zu übernehmen. Der Begriff „Kinder“ wird -mangels gesetzlicher Definition- von der Stadt Wuppertal dabei so ausgelegt, dass hiermit nur minderjährigen Kinder gemeint sein können. Dennoch ist die leistungsberechtigte Person zu Beginn der Karenzzeit zu informieren. Hierzu ist das Infoschreiben in KDN (Miete unter 1,5 fachen (analog)) zu verwenden. Nach Ablauf der Karenzzeit ist - auch wenn die Kinder weiterhin zur Haushaltsgemeinschaft gehören – die Miete ebenfalls nicht auf das 1,5 fache zu kürzen aber ein reguläres Mietsenkungsverfahren durchzuführen.

Auf das Schaubild in Anlage 15 wird verwiesen.

Über Beginn und Dauer der Karenzzeit, sowie die Folgen eines nicht genehmigten Umzugs und das weitere Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit muss der Sozialhilfeträger den Leistungsberechtigten durch ein Informationsschreiben zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des ersten Bewilligungsbescheids unterrichten. Hierzu gibt es zwei verschiedene Vordrucke in KDN, einmal für den Fall einer Miete im Bereich zwischen angemessener Bruttokaltmiete und dem 1,5 fachen (bzw. den „Unabweisbarkeitsfällen“) und einen für den Bereich oberhalb des 1,5 fachen.

Auf die Bedarfe für Heizung finden die Regelungen zur Karenzzeit keine Anwendung. Für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum gelten die Vorschriften zur Karenzzeit ebenfalls nicht.

Die Karenzzeit muss nicht zwingend zeitgleich mit dem Bewilligungszeitraum laufen. Je nach gewählter Dauer des Bewilligungszeitraumes ist es möglich, dass die Karenzzeit während des laufenden Bewilligungszeitraumes enden würde.

Bei Personen, die schon vor Beantragung der SGB XII-Leistungen SGB II-Leistungen erhalten haben und deren Karenzzeit schon im Rahmen des SGB II-Bezugs begonnen hat, wird die bereits in Anspruch genommene Karenzzeit auf die vom SGB XII-Träger anzuerkennende Karenzzeit angerechnet.

Nach Ablauf der Karenzzeit wird dann erneut überprüft, ob die anerkannte Miete weiterhin oberhalb der angemessenen Bruttokaltmiete oder gar oberhalb des 1,5 fachen für diese BG liegt und ein Mietsenkungsverfahren eingeleitet werden muss.

Verringert die leistungsberechtigte Person ihre KdU, indem sie innerhalb der Karenzzeit in eine andere Wohnung zieht, ohne dass die Zustimmung des Sozialamtes erteilt wurde oder nachträglich erteilt wird, endet die Karenzzeit sofort zum Zeitpunkt des Mietbeginndatum der neuen Wohnung. Die Entscheidung über die Anerkennung der normalen angemessenen Miete erfolgt dann ohne jegliche Einbeziehung von Karenzzeitregeln.

Das Karenzzeitende verschiebt sich jeweils um die Anzahl der Monate nach hinten, für die der Leistungsbezug vollständig unterbrochen wurde. Lediglich bei einer Leistungsunterbrechung von zusammenhängend 36 Monaten beginnt eine gänzlich neue Karenzzeit.

Bei Tod eines BG-Mitgliedes wird der hinterbliebenen Person in der vorher angemessenen aber dann u.U. zu großen und damit zu teuren Wohnung gem. § 35 Abs. 3 SGB XII ebenfalls eine Karenzzeit (mit der Tragung der tatsächlichen KdU) von mindestens 12 Monaten eingeräumt, in denen sie sich nicht um die Senkung seiner Unterkunftskosten kümmern muss. Die Festsetzung der Dauer dieser Karenzzeit über die 12 Monate hinaus liegt im Ermessen des Sozialhilfeträgers. Eine schriftliche Information über Karenzzeitdauer aufgrund eines Todesfalles muss nicht erfolgen.

Eine Karenzzeit wird aber nicht eingeräumt, wenn sich die Anzahl der Personen in der BG auf andere Weise verringert (beispielsweise Auszug des Partners wegen Trennung).

Wird eine neu hinzuziehende Person Teil der BG (z.B. Zuzug Ehepartner) gilt für diese Person eine neue/eigene Karenzzeit:

> Beispiel: bei der ersten Person werden nach Ablauf der Karenzzeit und der Zeit des Mietsenkungsverfahrens nur noch lediglich die angemessenen Kosten berücksichtigt, die Wohnung ist weiterhin unangemessen (auch für 2 Personen). Hinsichtlich der zugezogenen Person ist zunächst gemäß Kopfteilprinzip der hälftige Anteil an den Kosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Sie hat für ihren Kopfteil eine ebenfalls einjährige Karenzzeit.

Achtung: Sollte eine Person im Haushalt oder in der BG Leistungen nach dem SGB II erhalten, ist immer mit dem Jobcenter Rücksprache zu halten und ein einheitliches Verfahren abzusprechen.

1.4 Senkung der Unterkunftskosten bei Unangemessenheit – nach Ablauf der Karenzzeit

Bei Neuanträgen sind immer die aktuellen festgesetzten monatlichen Mietzahlungen nachzuweisen und grundsätzlich die letzte (falls vorhanden) Betriebskostenabrechnung anzufordern.

Wird zum Zeitpunkt eines Neuantrages eine Wohnung bewohnt, deren Bruttokaltmiete zum Zeitpunkt der Antragstellung und auch immer noch nach Ablauf der Karenzzeit die nach der genannten Produkttheorie errechnete Angemessenheitsgrenze übersteigt, können gemäß § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII die Unterkunftskosten nach Ablauf der Karenzzeit lediglich für einen Zeitraum von längstens 6 Monaten in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Innerhalb dieses Zeitraumes ist es in der Regel der leistungsberechtigten Person zuzumuten und möglich, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Bereits mit dem Karenzzeitinformationsschreiben ist auf die Rechtslage nachweislich hinzuweisen (Belehrung).

Nach Ablauf der Karenzzeit ist zu Beginn des Mietsenkungsverfahrens mitzuteilen, welche Wohnungsgröße und Miethöhe – bezogen auf den konkreten Haushalt – zum aktuellen Zeitpunkt im Höchstfall angemessen ist. Ferner ist das Verfahren bei Anmietung einer Wohnung zu erläutern (z.B. zur Einholung einer Zustimmung vor Unterschrift unter den Mietvertrag, zur Übernahmemöglichkeit von Wohnungsbeschaffungskosten). Als Nachweise um Bemühungen zur Kostensenkung können erwartet werden:

- Rücksprache mit dem/der Vermieter/in (Mietsenkung, Wohnungstausch);
- Untervermietung von Wohnraum (soweit möglich und zulässig); Untervermietung von Garage bzw. Stellplatz
- Anmietung einer preisgünstigeren angemessenen Wohnung.

Erfolgt innerhalb von 3 Monaten kein Nachweis über Bemühungen zur Kostensenkung, ist der/die Leistungsempfänger/in mit erneuter Fristsetzung zu erinnern. In der Folge ist zu beachten, dass vor der Kürzung auf angemessene Unterkunftskosten ab dem 7. Monat nach Belehrung rechtzeitig (spätestens zu Beginn des 6. Monats) eine Anhörung durchzuführen ist.

Bei Bestandsfällen, in denen in der Vergangenheit eine Zustimmung für die jetzige Wohnung erfolgte, wird erst bei Vorlage der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Überprüfung einer eventuellen Mietsenkung eingeleitet.

1.5 Verzicht zur Aufforderung zum Umzug

1.5.1 Verzicht wegen Unwirtschaftlichkeit

Gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII kann der Sozialhilfeträger von der Senkung der unangemessenen Unterkunftskosten beispielsweise durch Umzug in eine andere Wohnung absehen, wenn er gleichzeitig zur Durchführung des Wohnungswechsels so hohe Leistungen erbringen müsste, dass der Umzug unter Berücksichtigung dieser Leistungen unwirtschaftlich wäre. Ist die Miete für eine Wohnung auch nach Ablauf der Karenzzeit noch unangemessen, ist daher vor der Aufforderung, durch Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung** durchzuführen (Anlage 1). Hierbei sind zunächst die voraussichtlich notwendigen Leistungen nach § 35a Abs. 2 SGB XII für die Wohnungsbeschaffung und den Umzug zu ermitteln, zu denen i.d.R eine doppelte Miete im Umzugsmonat sowie eine Renovierungskostenpauschale für die neue Wohnung gehören. Im Einzelfall können darüber hinaus Kosten berücksichtigt werden für:

- Leihwagen,
- Umzugshelfer,
- Umzugsunternehmen,
- Erstausstattung einer Küche.

Diesen Kosten sind die Einsparungen durch Mietsenkung für einen Zeitraum von 36 Monaten gegenüber zu stellen. Dabei bleiben die Heizkostenvorauszahlungen unberücksichtigt, weil unterstellt wird, dass die künftigen Kosten entsprechend der Wohnung angemessen sind. Kautionen, Sicherheitsleistungen oder Genossenschaftsanteile bleiben ebenso bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung unberücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass die hierfür gewährten Beträge nach Ende des Leistungsbezuges bzw. Aufgabe der Wohnung dem Sozialhilfeträger wieder zufließen.

Sofern die zu erwartenden Einsparungen geringer sind als die durch einen Umzug anfallenden Kosten, ist von einer Aufforderung zum Umzug abzusehen. Dennoch ist aber eine Senkung der Unterkunftskosten mit anderen Mitteln als einem Umzug, also beispielsweise durch Untervermietung

möglich und zu empfehlen und die tatsächlichen Unterkunftskosten sind noch längstens für weitere 6 Monate anzuerkennen. Danach sind sie auf ein angemessenes Maß abzusenken.

Beispiel:

Eine Bedarfsgemeinschaft mit zwei erwerbsunfähigen Hilfebedürftigen wohnt in einer Wohnung, deren monatliche Bruttokaltmiete von 579,40 € um 11,30 € (angemessen 8,74 € x 65 m²) zu hoch ist; in 36 Monaten somit um 406,80 €.

Die erforderlichen Wohnungsbeschaffungskosten bei einem Umzug würden nach der Berechnung in der Anlage mindestens 907,-- € ausmachen. Ein Umzug wäre in diesem Fall zwar unwirtschaftlich, dennoch ist die Miete unangemessen. Die anzuerkennenden Unterkunftskosten sind längstens für weitere 6 Monate anzuerkennen, danach ist die Miete um 11,30 € zu senken.

Es ist aber möglich, dass der/die Leistungsberechtigte selber seine unangemessenen Unterkunftskosten durch einen Umzug senken möchte, weil absehbar ist, dass z.B. die nächste Betriebskostennachforderung nicht durch den Sozialhilfeträger übernommen wird. Auch wenn ein Umzug in diesem Fall unwirtschaftlich wäre, so wäre einem Umzugsbegehren des Leistungsberechtigten dennoch stattzugeben, da grundsätzlich wegen unangemessener Unterkunftskosten ein Umzugsgrund besteht.

1.5.2 Verzicht wegen Unzumutbarkeit

Neben dem Kriterium der Unwirtschaftlichkeit kann außerdem nach erfolgter Einzelfallprüfung bei den nachfolgenden Tatbeständen (keine abschließende Aufzählung) wegen **Unzumutbarkeit** von der Aufforderung zum Umzug abgesehen werden. Gem. § 35 Abs. 3 Satz 4 SGB XII ist bei Tod eines BG Mitgliedes der Umzug für die Hinterbliebenen in jedem Fall für mindestens 12 Monate unzumutbar und für mindestens diesen Zeitraum nicht zu fordern. In allen sonstigen nachfolgend aufgezählten Fällen, erfolgt auch über den Karenzeitraum von 12 Monaten hinaus keine Absenkung der Unterkunftskosten auf das grundsätzlich angemessene Maß. U.a in diesen Fällen sind dann die tatsächlichen Kosten die individuell angemessenen Kosten (siehe hierzu auch den Vordruck Prüfmatrix Mietsenkungsverfahren in KDN):

- bei kurzfristigem Leistungsbezug (bis 6 Monate nach Ablauf der Karenzzeit), z. B. durch konkret absehbaren Rentenbezug in zum Lebensunterhalt ausreichender Höhe;
- bei aktueller schwerer Erkrankung, die einem Umzug nachweislich entgegensteht (Vorlage von Attesten erforderlich); sollte eine Anfrage an 305 erforderlich sein, stehen in KDN ein entsprechender Vordruck und Schweigepflichtentbindungen für behandelnde Ärzte zur Verfügung
- bei Notwendigkeit der Beibehaltung einer Wohnung, weil sie für den Mieter oder ggf. ein Familienmitglied aufwändig behindertengerecht ausgestattet wurde;
- bei nachgewiesener Schwangerschaft (Vorlage Mutterpass) eines Haushaltsmitgliedes, wenn die Miethöchstgrenze für Wohnraum der nächst höheren Personengruppe (also die Wohnungsgröße, die nach Geburt des Kindes angemessen ist) nicht überschritten wird.

1.6 Umzüge

In § 35a Abs. 2 SGB XII ist die Verpflichtung der hilfesuchenden Person, den Sozialhilfeträger **vor Anmietung** über die maßgeblichen Umstände der neuen Wohnung in Kenntnis zu setzen, ausdrücklich festgelegt.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der **Auszug** aus der bisherigen als auch der **Einzug** in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar **notwendig ist. Beachte:** Ohne ein konkretes Wohnungsangebot kann das Bestehen oder Nichtbestehen eines Umzugsgrundes nicht abschließend

beschieden werden. Gleichwohl sollte die betroffene Person über die angemessene Miete sowie über mögliche Umzugsgründe informiert werden und dies entsprechend vermerkt werden.

1.6.1 Ein Auszug ist notwendig

Ein **Auszug** ist in der Regel aus folgenden Gründen notwendig:

- Aufforderung zum Umzug wegen unangemessener Kosten der Unterkunft.
- Wegen einer Erkrankung und/oder Behinderung eines Haushaltsangehörigen ist ein weiteres Bewohnen der bisherigen Wohnung nicht (mehr) zumutbar (Vorlage von Attesten erforderlich und ggf. Bestätigung der Wohnberatung Wuppertal (WOHNBA), dass keine Möglichkeit für den behindertengerechten Umbau der bisherigen Wohnung besteht. Im Einzel- oder Widerspruchsfall kann eine Anfrage an 305 erforderlich sein; die Vordrucke inkl. Schweigepflichtentbindung stehen unter KDN zur Verfügung
- Ein weiteres Wohnen bei den Eltern, einem Elternteil, Ehegatten oder Lebenspartner/in oder sonstigen Personen ist aus sozialen Gründen nicht mehr möglich oder nicht mehr zumutbar (z.B. Gewaltandrohung).
- Eine Familienzusammenführung ist geboten.
- Wegen Zwangsräumung droht Obdachlosigkeit (insbesondere, wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt).
- Wenn aufgrund einer Übernahme einer unangemessen hohen Betriebskostenabrechnung der Hinweis erfolgt, dass zukünftig (bei der nächsten Abrechnung) über die Angemessenheit hinaus, keine Nachzahlungen übernommen werden können oder wenn aufgrund der ggfs. danach gestiegenen Betriebskostenvorauszahlung der Hinweis erfolgt, dass die Bruttokaltmiete wegen Unangemessenheit zukünftig nicht in voller Höhe übernommen werden kann.

Bei **Mischfällen (SGB II / SGB XII)** ist eine Rücksprache mit der Fachkraft des Jobcenters erforderlich, wenn z.B. die Aufnahme einer unbefristeten Erwerbstätigkeit oder der dauerhafte Wechsel der Arbeitsstelle einen Wohnungswechsel erfordert. Hierbei sind jedoch **vorrangige Ansprüche** nach dem SGB III (Mobilitätshilfen nach §§ 53, 54 SGB III) oder evtl. Ansprüche gegenüber dem Arbeitgeber (Trennungs-, Umzugskosten) zu beachten.

1.6.2 Ein Auszug ist nicht notwendig

Die Erforderlichkeit zum **Auszug** ist grundsätzlich **nicht** gegeben, wenn

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder Wohnumgebung besteht,
- Streitigkeiten mit Nachbarn vorliegen.

Die vorgenannten Aufzählungen sind beispielhaft und daher nicht vollständig. Zu den leistungsrechtlichen Konsequenzen bei einem nicht notwendigen Umzug siehe Punkt 1.6.5.

1.6.3 Besonderheiten bei baulichen Mängeln

Häufig werden als Umzugsgrund **Feuchtigkeit** und/oder **Schimmelbildung** oder **sonstige bauliche Mängel** angegeben (z.B. defekte Heizungsanlagen oder nicht benutzbare Toiletten). Die leistungsberechtigte Person ist darauf hinzuweisen, dass derartige Mängel grundsätzlich keine Gründe

sind, umzuziehen. Bei Feuchtigkeit oder Schimmel ist nicht auszuschließen, dass die Ursache ein falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten ist. Insofern ist entsprechend zu beraten; bei Bedarf kann die Broschüre (Anlage 10) ausgedruckt und ausgehändigt sowie auf weiteres Informationsmaterial z.B. bei der Verbraucherberatung hingewiesen werden. In jedem Fall ist ein Nachweis zu fordern, dass dem/der Vermieter/in der Mangel schriftlich angezeigt und eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt wurde.

Sollte der/die Vermieter/in innerhalb der gesetzten Frist

- nicht reagieren,
- seiner/ihrer Verpflichtung zur Beseitigung der Mängel nicht nachkommen oder
- die Mängel mit dem Hinweis auf falsches Heiz- und Lüftungsverhalten nicht anerkennen,

ist die Abteilung 105.3 bei der Stadt Wuppertal einzuschalten (Anlage 11). Im Rahmen der Wohnungsaufsicht wird von dort der Sachverhalt im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land NRW (Wohnungsgesetz – WoG NRW) geprüft. Wenn durch 105.3 festgestellt wird, dass der Gebrauch der Wohnung **erheblich** beeinträchtigt ist, wird von dort die Mängelbeseitigung von dem/der Vermieter/in gefordert. Falls diese/dieser der Aufforderung nicht nachkommt, werden von 105.3 Zwangsmaßnahmen eingeleitet.

105.3 teilt mit (Anlage 11), ob der Gebrauch der Wohnung im Sinne des WoG NRW erheblich oder nicht erheblich beeinträchtigt ist.

Das Umzugsbegehren ist bei Vorlage eines konkreten Wohnungsangebotes **abzulehnen**, wenn keine erheblichen Mängel vorliegen.

Das Umzugsbegehren ist bei Vorlage eines konkreten Wohnungsangebotes **zunächst abzulehnen**, wenn

- die vermietende Person durch 105.3 zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden ist,
- vorhandene Mängel kurzfristig beseitigt werden,
- vermutet werden kann, dass der Mangel auf falsches Nutzverhalten (heizen/lüften) zurückzuführen ist und durch Änderung des Verhaltens behoben und zukünftig vermieden werden kann,
- bei kleineren Schäden (z.B. defekte Toilettenschüssel) – nach erfolgloser Aufforderung des Vermieters/der Vermieterin – der/die Mieter/in im Wege der Ersatzvornahme den Schaden selbst beheben lassen und die Kosten mit der Miete verrechnen kann.

Nur wenn 105.3 die Unbewohnbarkeit im Sinne des WoG NRW feststellt, ist dem Bezug einer anderen Wohnung zuzustimmen.

1.6.4 Einzug in eine neue Wohnung

Trotz Erforderlichkeit des Auszuges kann dem **Einzug** in eine konkret benannte neue Wohnung grundsätzlich **nicht** zugestimmt werden, wenn

- die neue Bruttokaltmiete unangemessen ist oder
- die Miete für eine **Wohnung außerhalb Wuppertals** zwar angemessen ist, die neue Wohnung aber ohne anzuerkennenden Grund (also z.B. ohne Notwendigkeit einer Zusammenführung wegen Pflege eines/einer Angehörigen) angemietet werden soll und aufgrund der Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug in Wuppertal oder Umgebung entstehen würden (z.B. bei einem nicht gerechtfertigten Umzug nach München).
- die Betriebskostenvorauszahlungen (ohne die Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) nicht plausibel sind. D.h. Neuvermietungsangebote, die mit weniger als 1,35 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße für die kalten Betriebskosten kalkuliert werden, sind **in der Regel** nicht plausibel. Ungefähr diesen Betrag bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße betragen die Betriebskosten laut letzter Erhebungen des Betriebskostenspiegel NRW, ohne die Aufwendungen für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Aufzug, Gebäudereinigung, Gartenpflege und Antenne/Kabel. In diesen Fällen ist zu erwarten, dass bei einer späteren Betriebskostenabrechnung die Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete überschritten wird. Ist aber die Nettokaltmiete in diesen Fällen z.B. wegen geringer Wohnungsgröße sehr gering, kann die tatsächliche Bruttokaltmiete auch bei einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung im angemessenen Rahmen bleiben. Dem Wohnungsangebot könnte dann zugestimmt werden.
  Ausnahme: Weist der Vermieter jedoch durch Einreichen der (anonymisierten) Betriebskostenabrechnungen eines vorangegangenen Zeitraumes nach, dass die kalkulierten kalten Betriebskosten unter 1,35 EUR/m² bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße gerechtfertigt sind, kann allein aus diesem Grund das Wohnungsangebot nicht abgelehnt werden.

1.6.5 Verfahren bei Umzügen

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der **Auszug** aus der bisherigen als auch der **Einzug** in die konkret benannte neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar **notwendig ist.** Hinsichtlich eines Umzuges sind folgende Fallvarianten voneinander zu unterscheiden:

- Der Auszug ist **notwendig** und die neue Wohnung **ist angemessen.**

Die Unterkunftskosten für die neue Wohnung werden anerkannt. Erforderliche Wohnungsbeschaffungskosten (Kaution/Sicherheitsleistung) sowie erforderliche Umzugskosten werden gem. § 35 Abs. 1 SGB XII übernommen.

- Der Auszug ist **notwendig** und die neue **Wohnung liegt außerhalb Wuppertals**. Die **Miethöhe ist zwar angemessen,** jedoch entstehen auf Grund der Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug in Wuppertal oder der Umgebung (z.B. bei einem nicht gerechtfertigten Umzug nach München, siehe Punkt 1.6.4).

Weil zwar der Auszug, nicht aber der Einzug notwendig ist, erfolgt **keine** Übernahme der Kaution/Sicherheitsleistung (auch teilweise) und Umzugskosten. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Hinsichtlich der Unterkunftskosten am neuen Wohnort siehe Punkt 1.10.

- Der Auszug ist **notwendig**, die Unterkunftskosten der neuen Wohnung sind **nicht angemessen.**

Es werden lediglich die angemessenen Unterkunftskosten der neuen Wohnung anerkannt und berücksichtigt. Eine Übernahme der Kaution/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Sollte die Wohnung dennoch angemietet werden, ist hinsichtlich der Differenz zwischen angemessener

Miete und tatsächlicher Miete zu prüfen, ob diese aus eigenen Mitteln (z.B. durch Mehrbedarfe oder anrechnungsfreies Einkommen) aufgebracht werden kann.

Achtung: Finanzielle Unterstützungen von Dritten hierfür sind als Einkommen auf den Lebensunterhalt anzurechnen. Zahlt der/die Dritte die Differenzkosten direkt an den Vermieter, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft um diesen Betrag zu kürzen. Sollte eine eigenständige

Finanzierung nicht möglich sein, ist alsbald eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, weil dann Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen können.

- Der Auszug ist **nicht notwendig,** die neue Miete ist entweder **angemessen, aber höher als die bisherige** oder gänzlich **unangemessen.**

Es werden lediglich die maximal angemessenen Unterkunftskosten für die jeweilige Haushaltsgröße anerkannt und berücksichtigt, auch wenn diese höher sind als die bisherigen Kosten. Denn eine entsprechende Regelung wie in § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II („nur Miete in alter Höhe“) fehlt im SGB XII. Eine Übernahme der Kaution/ Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Renovierungskosten werden - auch darlehensweise - nicht übernommen. Sollte die Wohnung dennoch angemietet werden, ist hinsichtlich der Differenz zwischen angemessener Bruttokaltmiete und tatsächlicher Bruttokaltmiete zu prüfen, ob diese aus eigenen Mitteln (z.B. durch Mehrbedarfe oder anrechnungsfreies Einkommen) aufgebracht werden kann.

Achtung: Finanzielle Unterstützungen von Dritten hierfür sind als Einkommen auf den Lebensunterhalt anzurechnen. Werden die Differenzkosten direkt an die vermietende Person gezahlt, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft um diesen Betrag zu kürzen.
Sollte eine eigenständige Finanzierung nicht möglich sein, ist alsbald eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, weil dann Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen können.

Die vorgenannten Verfahrensweisen gelten grundsätzlich auch für Fälle, in denen jemand zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels keine laufenden Leistungen nach dem SGB XII bezieht und erst durch Anmietung der neuen Wohnung hilfebedürftig wird und der/die Antragsteller/in bereits über angemessene Kosten der Unterkunft (z.B. aus einem früheren Leistungsbezug (BSG v. 17.12.09, B 4 AS 19/09 R oder Karenzzeitschreiben) informiert war und seit dem letzten Karenzzeitende nicht mehr als 36 Monate vergangen sind.

Eine Übergangsfrist von 6 Monaten zur Tragung der tatsächlichen Miete entfällt hier; es werden von vornherein nur angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt.

1.7 Kaution / Sicherheitsleistung / Genossenschaftsanteil

Die Vereinbarung einer **Kaution** ist nur zulässig bei frei finanzierten Wohnungen bzw. bei Sozialwohnungen, deren Bindung abgelaufen ist. Sie darf gem. § 551 BGB drei Monats(grund)mieten (Miete ohne Heiz- und Nebenkosten) nicht übersteigen. Sie dient dem Vermieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich aller Forderungen (z.B. Schadensersatz, vertraglich vereinbarte Auszugsrenovierung, Mietrückstände, Nebenkostenrückstände) als Ausgleich.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen wird dagegen zumeist eine **Sicherheitsleistung** verlangt. Sie ist dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters/der Vermieterin gegen den/die Mieter/in aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie dient im Gegensatz zur Kaution nicht zum Ausgleich von rückständigen Mieten und/oder von rückständigen Nebenkosten bzw. Nebenkostenendabrechnungen. Ein Wahlrecht zwischen Kaution oder Sicherheitsleistung besteht nicht. Sofern die Wohnung einer Baugesellschaft (z.B. Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal West eG) angemietet wird, kann auch die Zahlung eines **Genossenschaftsanteiles** zum

Erwerb einer dortigen Mitgliedschaft erforderlich sein (sofern nicht bereits eine Mitgliedschaft besteht). Sofern Gebühren für den Erwerb des Genossenschaftsanteils anfallen, sind diese als Zuschuss im Rahmen umzugsbedingter Kosten zu übernehmen.

Kautionen, Sicherheitsleistungen oder Genossenschaftsanteile sollen lt. § 35 a Abs. 2 SGB XII grundsätzlich als Darlehen erbracht werden. Der Darlehensbetrag ist dann – sofern die leistungsberechtigte Person weiterhin im Leistungsbezug ist - ab dem Folgemonat nach Auszahlung des Darlehens mit mtl. 5% der maßgeblichen Regelbedarfsstufe aufzurechnen.

Für den Fall, dass die leistungsberechtigte Person vor vollständiger Aufrechnung des Darlehens aus der Wohnung wieder auszieht oder aus dem Leistungsbezug ausscheidet, ist der Anspruch auf Rückzahlung in jedem Fall an den Sozialleistungsträger abzutreten. Eine Ausfertigung der Abtretungserklärung ist dem Vermieter/der Vermieterin mit einem Anschreiben zu übersenden.

Grundsätzlich ist auch eine gleichzeitige Aufrechnung zweier bewilligter Kautionsdarlehen möglich.

Endet das Mietverhältnis oder der Leistungsbezug und ist der Darlehensbetrag noch nicht vollständig aufgerechnet, muss die (Rest-)Rückzahlung der Kaution ganz oder teilweise zunächst vom Vermieter verlangt werden. Erst wenn der dortige Rückgriff keinen Erfolg hat, z.B. weil die Kaution mit Mietschulden verrechnet wurde, ist das (restliche) Darlehen vom Leistungsberechtigten zurückzufordern. Die Akte ist diesbezüglich an 201.23 weiterzuleiten.

Endet das Mietverhältnis für eine Wohnung einer Baugesellschaft, ist darauf hinzuwirken, dass neben der Wohnraumkündigung auch die Mitgliedschaft in der Baugesellschaft **gekündigt** wird, damit der Genossenschaftsanteil zurückgezahlt wird.

Sobald der Darlehensbetrag in voller Höhe mit der laufenden Leistung aufgerechnet wurde, ist der leistungsberechtigten Person eine Rückabtretungserklärung zu übersenden, damit der/die Vermieterin die Kaution vollständig an die ehemaligen Mieter/in zurückzahlen kann. Über die Rückabtretungserklärung erhält der/die Vermieter/in eine gesonderte Mitteilung. Alle notwenigen Vordrucke stehen in KDN zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Erstellung einer Rückabtretungserklärung ist spätestens bei Einstellung der Hilfe zu prüfen.

1.8 Widerruf oder Erfüllung einer Garantieerklärung (Kaution oder Sicherheitsleistung)

Es ist auch möglich, dem jeweiligen Vermieter die Zahlung der Kaution oder Sicherheitsleistung zu garantieren. Grundsätzlich ist es **nicht möglich**, eine Garantieerklärung **zu widerrufen**. Bei Beendigung des Sozialleistungsbezuges ist der/die ehemalige Leistungsempfänger/in aufzufordern, kurzfristig die vereinbarte Kaution oder Sicherheitsleistung auf ein Konto des Vermieters/der Vermieterin einzuzahlen. Hat der Vermieter/die Vermieterin nachweislich den Gesamtbetrag erhalten, ist die Garantieerklärung umgehend zu widerrufen.

Besonderheit: Wurde eine Sicherheitsleistung garantiert, erlischt die Garantie automatisch zu dem Zeitpunkt, an dem die öffentliche Förderung für die Wohnung endet. Für die Folgezeit ist ggf. eine neue Garantieerklärung hinsichtlich der dann fälligen Kaution zu erteilen, sofern ein Hilfebezug nach dem SGB XII weiterhin gegeben ist.

Fordert ein/e Vermieter/in bei Beendigung des Mietverhältnisses die Erfüllung der Garantie, muss er/sie den Anspruch qualifiziert begründen. Eine Zahlung des garantierten Betrages kann grundsätzlich nicht verweigert werden, es sei denn, es werden bei einer garantierten Sicherheitsleistung Ansprüche auf Grund von Mietrückständen oder Mietnebenkosten-forderungen geltend gemacht.

Ungeachtet dessen ist die leistungsberechtigte Person umgehend bei Eingang der Forderung des ehemaligen Vermieters/der ehemaligen Vermieterin zu informieren und um kurzfristige

Stellungnahme/Vorsprache zu bitten. Sie ist daran zu erinnern, dass Leistungen auf Grund einer Garantieerklärung als Darlehen gewährt werden.

Bis zum Anhörungstermin ist die Überweisung an den/die Vermieter/in zurückzuhalten. Spricht der/die Leistungsempfänger/in vor und bestreitet die Ansprüche, ist die Rechtslage ausführlich zu erörtern. Nur wenn der eindeutige Nachweis erbracht wird, dass die Forderung des/der Vermieters/Vermieterin nicht besteht (z.B. durch Überweisungsbeleg werden angeblich nicht gezahlte Mieten oder durch eine Rechnung die angeblich nicht durchgeführte Auszugsrenovierung nachgewiesen), unterbleibt die Zahlung an den/die Vermieter/in und es ergeht statt dessen eine Benachrichtigung, warum die Leistung nicht erbracht wird.

In Fällen ohne Nachweise oder wenn der/die Leistungsempfänger/in nicht vorspricht, ist die Garantie zu erfüllen und der garantierte Ausgleichsbetrag in voller (oder teilweiser) Höhe an den/die Vermieter/in auszuzahlen. Das so erbrachte Darlehen nach § 35a Abs. 2 SGB XII ist zu bescheiden und im Folgemonat der Auszahlung mit 5 % der maßgebenden Regelbedarfsstufe aufzurechnen (s. Punkt 1.7) Es ist Sache des Leistungsempfängers/der Leistungsempfängerin, sich ggf. zivilrechtlich mit dem/der ehemaligen Vermieter/in darüber zu streiten, ob die Ansprüche zu Recht bestehen.

1.9 Maklerprovision

Maklerprovisionen sind nicht zu übernehmen, da sich aufgrund der Struktur des Wuppertaler Wohnungsmarktes grundsätzlich angemessener Wohnraum finden lässt, bei dessen Anmietung keine Maklerkosten anfallen.

1.10 Umzug in eine andere Stadt / Zuzug von einer anderen Stadt

Für die Beurteilung von Anträgen, die im Zusammenhang mit dem Umzug in eine andere Stadt stehen, gilt die Zuständigkeitsregelung des § 98 SGB XII. Danach entscheidet der Sozialhilfeträger, in dessen Bereich die bisherige Wohnung liegt, lediglich über die Notwendigkeit eines Umzuges. Der zukünftige Sozialhilfeträger hat hingegen über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu entscheiden, § 35a Abs. 2 Satz 1 SGB XII.

Sofern im Falle eines Zuzuges nach Wuppertal allein vom Leistungsträger des Wegzugsortes eine Entscheidung über die Angemessenheit der Unterkunftskosten getroffen wurde, hat dies keine Bindungswirkung für die Stadt Wuppertal, da sich Hilfesuchende gem. § 35a Abs. 2 Satz 1 SGB XII an die Stadt Wuppertal hätten wenden müssen.

Die Umzugskosten, die vor dem Umzug anfallen, sind vom abgebenden Sozialhilfeträger zu übernehmen. Die Kaution/der Genossenschaftsanteil ist - bei vorher erfolgter Zusicherung im Rahmen der oben genannten Beteiligung - vom Sozialhilfeträger des Zuzugsortes zu gewähren, weil nur hier der Bedarf anfällt. Über alle weiteren Anträge wie z.B. hinsichtlich der ersten Miete und ggf. der Renovierungskosten für die neue Wohnung nach erfolgtem Umzug entscheidet der neue Sozialhilfeträger.

1.11 Heimaufnahme

Mit dem Verlassen der Wohnung und der Aufnahme in ein Heim (z.B. Alten- oder Pflegeheim) endet die Zuständigkeit der Teams 201.33/34. Alle Anträge, die nach der Heimaufnahme gestellt werden, sind an das Sachgebiet „Hilfen in Einrichtungen“ ins Team 201.32 weiterzuleiten. Dies gilt z.B. auch hinsichtlich der Mietnebenkosten- oder Heizkostenabrechnungen, die nach der Heimaufnahme erstellt wurden, selbst wenn sie einen Zeitraum vor Heimaufnahme umfassen (unabhängig davon, ob in der Vergangenheit Sozialhilfeleistungen gewährt wurden).

1.12 Andere Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei genehmigtem Umzug

1.12.1 Einzugsrenovierung

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes im Urteil vom 16.12.08 zur Frage der Einzugsrenovierung sind die Kosten hierfür bei einem vom Sozialhilfeträger veranlassten bzw. genehmigten Umzug den Wohnungsbeschaffungskosten (§ 35 Abs. 1 SGB XII) zuzurechnen. Dem Antrag kann aber nur entsprochen werden, **wenn der Zustand der Wohnung eine sofortige Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind**, ggf. ist ein Hausbesuch vorzunehmen.

Der notwendige Umfang der Renovierungsarbeiten erstreckt sich grundsätzlich nur auf das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken (siehe ausführlich Pkt. 1.10.3). Zu prüfen ist, ob im Mietvertrag oder dem Übergabeprotokoll eine Regelung über die Zahlung eines **Ausgleichsbetrages** durch den Vermieter getroffen wurde. Dies ist häufig der Fall, wenn der Vormieter seiner Renovierungsverpflichtung nicht nachgekommen ist. Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel als ausreichend zur Deckung des notwendigen Bedarfes anzusehen.

Übersteigt ein pauschal gezahlter Ausgleichsbetrag jedoch die tatsächlich notwendigen Kosten, ist der übersteigende Anteil als Einkommen des Hilfesuchenden anzurechnen.

Sofern als unabweisbarer Bedarf die Beschaffung

- **einer Spüle,**
- **einer neuen Küchenarbeitsplatte,**
- **von Bodenbelag oder**
- **von Gardinen/Jalousien**

u.ä. nachgewiesen wird, sind auch diese Kosten den Wohnungsbeschaffungskosten zuzurechnen und zu übernehmen (siehe Anlage 7).

1.12.2 Auszugsrenovierung

Die Kosten einer Auszugsrenovierung zählen nur dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn

- der Hilfebedürftige hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist **und**
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen **und**
- die Wohnung nach Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung auch tatsächlich einer aktuellen Renovierung bedarf (ggf. Prüfung durch einen Hausbesuch).

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innen-verhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Sozialleistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Grundsätzlich ist auch hierbei vorauszusetzen, dass der Hilfebedürftige die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Liegen die Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vor, sind die nachstehenden Regelungen anzuwenden.

1.12.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten

Renovierungsarbeiten müssen **fachgerecht in mittlerer Art und Güte** ausgeführt werden. Unwirksam ist eine Klausel im Mietvertrag, nach der der/die Mieter/in Schönheitsreparaturen durch eine

Handwerkerfirma ausführen lassen muss. Im Normalfall ist Leistungsempfängern/Leistungsempfängerinnen und ggf. allen weiteren im Haushalt lebenden Personen zuzumuten, die Renovierungsarbeiten selbst durchzuführen. Es ist kein besonderes handwerkliches Geschick erforderlich. Darüber hinaus werden in einzelnen Baumärkten **kostenlose Arbeitsanleitungen** angeboten. Nicht berufstätige Leistungs-empfänger/innen verfügen zudem über ausreichend Zeit, diese Arbeiten sorgfältig zu erledigen.

Wird vorgetragen, dass **aus gesundheitlichen Gründen** die Arbeiten nicht ohne fremde Hilfe durchgeführt werden können, ist – soweit sich dies nicht bereits aus der Akte ergibt - ein ärztliches Attest vorzulegen, aus dem sich neben der Art und Dauer der vorliegenden Erkrankung auch die daraus resultierenden Einschränkungen im Hinblick auf die auszuführenden Renovierungstätigkeiten ergeben müssen. Eine Entscheidung ist auf der Grundlage des ärztlichen Attestes zu treffen. Vorarbeiten – wie z.B. das Abreißen von Tapeten – sollten nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen durch Dritte ausgeführt werden.

Im Bedarfsfall ist darauf hinzuwirken, dass die **Arbeiten durch sonstige Familien-angehörige (außerhalb des Haushaltes), Freunde oder im Wege der Nachbarschaftshilfe** durchgeführt werden. Für vorgenannte Helfer kann ein Betrag bis zu 3,- € pro m² Wohnfläche als Anerkennung für die Hilfeleistung (z.B. für die Beschaffung von Speisen und Getränken) übernommen werden, und zwar unabhängig von der Anzahl der Helfer. Ist der Raum höher als 2,50 m, z.B. bei Altbauten, kann dieser Betrag im Einzelfall um bis zu 1,- € erhöht werden. Darüber hinaus geltend gemachte Aufwendungen sind mit Hinweis auf das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit abzulehnen. Ebenfalls abzulehnen sind Stundenlöhne, da sie über die nach diesem Gesetz zugelassenen Ausnahmen bei Gefälligkeiten und Nachbarschaftshilfe hinausgehen.

Ist sowohl Selbsthilfe als auch Nachbarschaftshilfe ausgeschlossen, kann die Ausführung der Arbeit durch eine Fremdfirma in Betracht kommen. Hierzu sind dem Sozialhilfeträger zur Entscheidung über die Höhe der Renovierungskosten drei Kostenvoranschläge verschiedener Malerbetriebe vorzulegen.

Bei einem anzuerkennenden Bedarf an **Materialien für die Renovierungsarbeiten** sind die in der Anlage 7 aufgeführten Mengenangaben und Richtpreise zu Grunde zu legen. Die Beschaffung eines Tapeziertisches ist in der Regel nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der/die Hilfeempfänger/in sich diesen z.B. von Nachbarn oder Familienangehörigen leihen kann, sofern er einen solchen nicht schon besitzt.

1.12.4 Umzugskosten

Diese umfassen grundsätzlich die zum Transport des Hausrates notwendigen Aufwendungen sowie ggf. erforderliche Internet- und/oder Telefonanschlusskosten und ggf. die Kosten eines Nachsendeantrages[2]. Dabei ist auf die eventuelle Selbsthilfemöglichkeit abzustellen. Sofern die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft den Umzug nicht alleine schaffen, können im Hinblick auf das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit je Helfer Aufwendungen für Verköstigung, Fahrtkosten u.ä. in Höhe von bis zu 50 € übernommen werden. Die Anzahl der Helfer (ohne die Hilfesuchenden der Bedarfsgemeinschaft) richtet sich nach dem Umfang des zu trans-portierenden Hausrates und bemisst sich wie folgt:

Wohnungen bis 65 m²	4 Helfer
Wohnungen über 65 m²	6 Helfer

[2] BSG v. 10.08.16 - B 14 AS 58/15 R

Soweit nachweislich kein Fahrzeug zum Transport der Möbel zur Verfügung steht, können ebenfalls die Kosten für einen Leihwagen übernommen werden. Es sind folgende Pauschalen (für 150 Kilometer Fahrtstrecke incl. Treibstoff am Wochenende) anzusetzen:

1-2 Personen-Haushalt	120,- Euro
3 und mehr Personen-Haushalt	150,- Euro

Nur **ausnahmsweise** und unter sehr engen Voraussetzungen ist die Kostenübernahme für ein Umzugsunternehmen (Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen) möglich, z.B. wenn der/die allein lebende Leistungsempfänger/in gesundheitlich nicht mehr in der Lage ist, beim Umzug mitzuhelfen. Vorrangig ist immer zu prüfen, ob der Umzug mit Hilfe privater Umzugshelfer durchgeführt werden kann.

1.12.5 Kosten einer Wohnungsauflösung/-entrümpelung

Nur ausnahmsweise und unter sehr engen Voraussetzungen ist auch die Kostenübernahme für eine Wohnungsauflösung bzw. Entrümpelung möglich, z.B., wenn die alleinlebende leistungsberechtigte Person in ein Heim oder eine besondere Wohnform aufgenommen wird und sie und ggf vorhandene Angehörige gesundheitlich nicht mehr in der Lage sind, die Wohnungsauflösung ganz oder teilweise durchzuführen. Vorrangig ist auch hier immer zu prüfen, ob die Entrümpelung mit Hilfe privater Helfer*innen durchgeführt werden kann bzw. was private Hilfspersonen oder Angehörige selber leisten können.

Als anzuerkennende Kosten für die Auflösung einer normal genutzten Wohnung inkl. des Kellers kann -wenn keine andere Hilfe möglich ist- eine Kostenzusage für die Beauftragung einer Entrümpelungsfirma in Höhe **von maximal 35 € pro Quadratmeter** der zu räumenden Wohnung gegeben werden. Die Überweisung des Betrages sollte in der Regel nach Vorlage der Rechnung an die Firma erfolgen und im Bescheid ausgeführt werden, dass Gesamtkosten in Höhe von **maximal** XY € (also das Produkt aus tatsächlicher Wohnungsgröße mal 35 €) nach Vorlage der Rechnung an die Firma erstattet werden. Auf die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen kann in diesen Fällen verzichtet werden.

Sollte eine sog. „Messi“-Wohnung zu räumen sein, gilt der anderthalbfache Wert des o.g. Preises, d.h. **maximal 55,50 € pro Quadratmeter** der zu räumenden Wohnung.

Sollten Sonderbedarfe vorhanden sein (die mit Fotos zu belegen sind und wo zunächst zu prüfen ist, ob überhaupt dafür eine mietvertragliche Verpflichtung besteht -Stichwort: Bodenbelag entfernen o.ä.) können nach Vorlager dreier Kostenvoranschläge auch höhere Kosten bewilligt werden.

Die o.g. erforderlichen Kosten zählen zu den umzugsbedingten Unterkunftskosten nach § 35a Abs.2 SGB XII.

1.12.6 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug / Doppelmietzahlungen

Bei der Wohnungsmarktlage in Wuppertal (für die meisten Wohnungsgrößen) ist es der leistungsberechtigten Person in der Regel möglich und zuzumuten, Überschneidungen von zwei Mietverhältnissen zu vermeiden. In begründeten Einzelfällen können jedoch doppelte Mietzahlungen bei einem Umzug als Kosten der Unterkunft im Sinne von § 35 Abs. 1 SGB XII anerkannt werden.

2. Unterkunftskosten bei Haus- und Wohnungseigentum

Die folgenden Ausführungen gelten sowohl für Immobilien (Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen), die nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII vor der Verwertung geschützt sind, als auch für Fälle nach § 91 SGB XII, d.h. für die Dauer der Hilfegewährung bis zur Verwertung des nicht geschützten Haus- oder Wohnungseigentums.

Für die Ermittlung und Berechnung der Unterkunftskosten sind die Vordrucke gemäß Anlage 8 und 9 zu verwenden.

2.1 Tatsächliche Aufwendungen im Sinne des SGB XII

Zu den tatsächlichen Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum im Sinne des SGB XII gehören nur folgende Aufwendungen:

- Schuldzinsen, die aufgrund des Erwerbs der Immobilie oder der Instandhaltung des Gebäudes anfallen
- Grundsteuer
- Weitere öffentliche Abgaben wie Gebühren für Kanalbenutzung, Straßenreinigung, Müll-abfuhr
- Beiträge für Gebäudeversicherung
- Kosten für Schornsteinfeger
- Kaltwassergeld
- Erbbauzinsen
- Gartenpflege (nur bei Eigentumswohnungen)
- Zuführung zur Rücklage (nur bei Eigentumswohnungen)
- Kosten für Verwalter (nur bei Eigentumswohnungen)

Tilgungsraten gehören zwar **grundsätzlich** nicht zu den Kosten der Unterkunft, weil sie der Vermögensbildung dienen, in besonderen Ausnahmefällen können sie aber berücksichtigt werden, siehe Punkt 2.2 letzter Absatz.

Alle Aufwendungen sind in Höhe der nachgewiesenen jährlichen Kosten - umgelegt auf den Monat - zu berücksichtigen. Eigentümer/innen von Eigentumswohnungen zahlen die Aufwendungen für Bewirtschaftung in der Regel als allgemeine Umlagen, sog. Hausgeld oder Hausumlage. Enthält diese Umlage auch Heizkosten und/oder Kosten für Warmwasser, sind diese in Abzug zu bringen, da sie nicht als Unterkunftskosten im Sinne des SGB XII berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund ist die Vorlage der letzten Hausgeldabrechnung als Nachweis erforderlich, ein Kontoauszug reicht nicht aus, da die Aufteilung des Gesamtbetrages nicht ersichtlich ist.

Die Kosten für Kaltwasser sind im Umfang der in der Abrechnung des Wasserlieferanten ausgewiesenen monatlichen Abschlagszahlungen anzuerkennen. Anhand der Jahresabrechnungen sind ggf. Nachzahlungen zu leisten bzw. Erstattungen zu verrechnen.

Außerdem sind bei Haus- und Wohnungseigentum Aufwendungen für Instandhaltung anzuerkennen, sofern diese notwendig und unabweisbar sind und unter Berücksichtigung der im laufenden und den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§35a Abs. 1 Satz 1 SGB XII). Wenn die notwendigen Instandhaltungskosten die angemessenen Aufwendungen dann insgesamt (teilweise) überschreiten, kann für den überschreitenden Betrag ein Darlehen gewährt werden. Die Aufwendungen werden im Monat der Rechnungsstellung als Kosten der Unterkunft berücksichtigt, bei Antragstellung sind mindestens 2 Kostenvoranschläge vorzulegen. Kosten, die ausschließlich der Verschönerung, Modernisierung oder Wertsteigerung dienen, sind **nicht** berücksichtigungsfähig.

Beispiel 1: Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 378,40 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU 80 m² x 8,74 € = 699,20 € betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 4.000,00 €.
Der Differenzbetrag zwischen den mtl. lfd Aufwendungen und den angemessen KdU beträgt 320,80 € (699,20 € ./. 378,40 €) x 12 Monate = 3.849,60 €. Von den Reparaturkosten von 4.000,00 € sind 3.849,60 € als Beihilfe zu gewähren und 150,40 € können, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, noch als Darlehen nach § 35a Abs. 1 Satz 2 SGB XII gewährt werden.

Beispiel 2: Die mtl. Zinsaufwendungen zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) betragen 373,50 €. Im Rahmen der Produkttheorie könnten die mtl. KdU 50 m² x 9,32 € = 466,00 € betragen. Die notwendige Heizungsreparatur beträgt 2650,00 €.
Der Differenzbetrag zwischen den mtl. Aufwendungen und den angemessen KdU beträgt 92,50 € (466,00 € ./. 373,50 €) x 12 Monate = 1.110,00 €. Von den Reparaturkosten von 2.650,00 € sind 1.110,00 € als Beihilfe zu gewähren und 1.540,00 € können, bei Vorlage eines entsprechenden Antrages, als Darlehen nach § 35a Abs. 1 Satz 2 gewährt werden.

Bei Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass sich die Instandhaltungskosten nur auf die eigene Wohneinheit beziehen. Darüber hinausgehende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind über die Hausumlage abgedeckt. Wird durch die Eigentümergemeinschaft aufgrund einer größeren Instandhaltungsmaßnahme (z.B. Dachreparatur) die Entrichtung einer Sonderumlage beschlossen, ist diese als Bestandteil der Kosten der Unterkunft (wie auch bei Eigenheimen siehe oben) zu berücksichtigen.

2.2 Angemessene Aufwendungen im Sinne des SGB XII

Eine Besserstellung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht zulässig (siehe auch BSG-Urteil vom 07.11.06, B 7b AS 2/05 R). Das bedeutet, dass die Zinsbelastung (bei Eigentumswohnungen zzgl. Kosten für den Verwalter sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) der Grundmiete bei einer Mietwohnung entspricht und als angemessen anzusehen ist, wenn sich diese zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung) innerhalb der in Punkt 1.2 genannten Grenzen bewegt.

Bei der Höhe der Zinsverpflichtungen ist außerdem darauf zu achten, dass die geliehenen Gelder tatsächlich zum Erwerb oder zur Instandsetzung der Immobilie verwandt wurden. Es kommt insbesondere bei Bausparkassen häufig vor, dass auch andere Kredite (z. B. für den
Kauf eines PKW) - meistens indirekt - grundbuchlich gesichert sind. Die daraus resultieren-den Zinsbelastungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Bei erstmaliger Beantragung von Leistungen sind - wie bei Mietwohnungen - zunächst die Aufwendungen (siehe Punkt 2.1) in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen, es gilt ebenso die einjährige Karenzzeit. Soweit die Aufwendungen nach der Karenzzeit den angemessenen Umfang übersteigen, ist der/die Leistungsberechtigte umgehend darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes, der in der Regel höchstens 6 Monate betragen darf, Unterkunftskosten nur noch in angemessener Höhe (siehe hierzu die Ausführungen unter 1.4) berücksichtigt werden.

Falls der/die Hilfeempfänger/in nicht anerkennungsfähige **Tilgungsleistungen** finanzieren muss (in der Regel 1% der ursprünglichen Hypothekenschuld) und/oder sich eine Differenz aus den tatsächlichen und den angemessenen Kosten ergibt, ist zu prüfen, ob dieser Betrag durch anrechnungsfreies Einkommen, geschütztes Vermögen, Mehrbedarfe und/oder durch Teile der Regelleistung (bis max. 30%) aufgebracht werden kann. Ist danach eine Finanzierungsfortführung mit den zur Verfügung stehenden Mitteln grundsätzlich nicht möglich, ist der/die Hilfeempfänger/in zum Jahresende aufzufordern, den aktuellen Jahreskontoauszug des Kreditkontos, aus dem die geleisteten Zins- und

Tilgungsbeträge ersichtlich sind, vorzulegen. Ergibt sich daraus, dass dennoch alle Zahlungen regelmäßig geleistet wurden, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Hilfebedürftigkeit bestehen.

Bei absehbar kurzfristigem Leistungsbezug sollte der/die Hilfesuchende auf die Möglichkeit hingewiesen werden, bei den Darlehnsgebern die – vorübergehende - **Tilgung**saussetzung zu beantragen.

In Ausnahmefällen kann nach dem Urteil des BSG vom 18.06.08 - B 14/11b AS 67/06 R eine Berücksichtigung **von Tilgungskosten** als Kosten der Unterkunft erfolgen. Hierüber hat immer eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbereichsleitung zu erfolgen. Mindestens müssen zunächst folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- Vermögensrechtlich handelt es sich um ein angemessenes Hausgrundstück
- Der Darlehensgeber (Bank/Sparkasse o.ä.) erklärt sich nicht mit einer vorübergehenden Aussetzung der Tilgung einverstanden und
- eine Resttilgungsdauer von 3 Jahren wird nicht überschritten und
- die Aufwendungen für die Unterkunft (Zins- und Tilgungsleistungen sowie bei Eigentumswohnungen die Zuführungen für die Instandhaltungsrücklage) *zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten und Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung)* übersteigen nicht die einer Mietwohnung im Sinne von Punkt 1.2.