



Richtlinien für die Erbringung der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Stadt Würzburg.

Anlage zur Dienstanweisung für die Erbringung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 42 a SGB XII in Würzburg

Stand 01.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Grundsatz	2
1.2	Anspruch.....	2
1.3	Direktzahlung an den Vermieter.....	2
2	Angemessenheit.....	3
2.1	Bruttokaltmiete	3
2.1.1	Richtwerte	3
2.1.2	Kostensenkungsmaßnahmen	4
2.2	Heiz- und Warmwasserkosten	4
2.2.1	Richtwerte für Heiz- und Warmwasserkosten	4
2.2.2	Einmaliger Bedarf / Brennstoffbeihilfe	6
2.2.3	Kostensenkungsmaßnahmen Heizung und Warmwasser	6
2.3	Gesamtbetrachtung	6
2.4	Ausnahmen	7
2.4.1	Krankheit oder Behinderung	7
2.4.2	Umgangsrecht mit minderjährigen Kindern.....	7
2.4.3	Schwangerschaft / Zuzug	7
2.4.4	Einzelfallentscheidungen	7
2.4	Wohngemeinschaften	7
2.5	Garagen und Stellplätze	7
2.6	Selbstgenutztes Wohneigentum	8
2.6.1	Belastungen und Angemessenheit.....	8
2.6.2	Instandhaltungskosten.....	8
2.7	Möblierte Wohnungen	9
2.8	Einkünfte aus Untervermietung.....	9
2.9	Mietwucher.....	9
3	Mietschulden	10
4	Nebenkostenabrechnungen	10
4.1	Grundsätzliches	10
4.2	Betriebskostenabrechnung	10
4.3	Heizkostenabrechnung	11
5	Umzug	12
5.1	Grundsätzliches	12
5.2	Folgen fehlender Zusicherung	12
5.3	Kosten	12
5.3.1	Umzugskosten	12
5.3.2	Wohnungsbeschaffungskosten	13
5.3.3	Mietkautionen / Genossenschaftsanteile	13
5.4	Zuständigkeit.....	14
5.4.1	Der abgebende Träger	14
5.4.2	Der aufnehmende Träger	14
6	Renovierungskosten.....	14
7	Mischgemeinschaften.....	15

1 Allgemeines

1.1 Grundsatz

Zu den Kosten der Unterkunft (KdU) zählen die Grundmiete, die Betriebskosten und die Heizkosten (einschließlich Warmwasserkosten).

Nach den Regelungen des § 22 SGB II erhalten leistungsberechtigte Personen (LP) die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soweit diese angemessen sind.

KdU werden nur anerkannt, sofern diese tatsächlich von der LP zu zahlen sind. Die Zahlungsverpflichtung und die aktuelle Höhe der KdU sind nachzuweisen (z.B. durch Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung).

1.2 Anspruch

Jede Einzelperson der Bedarfsgemeinschaft (BG) hat einen eigenen Leistungsanspruch, deshalb ist eine Aufteilung der KdU und Heizung auf die in der BG lebenden Personen erforderlich.

Leben in der Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht zur BG zählen, so wird in der Bedarfsberechnung berücksichtigt, dass diese den auf sie treffenden Anteil der KdU und Heizung selbst tragen.

Von der Aufteilung nach Kopfanteilen kann im Falle einer mit Wegfall der Leistungen für Unterkunftaufwendungen verbundenen Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft abgewichen werden, wenn infolge des Wegfalls des KdU-Anteils des sanktionierten Mietglieds die Bedarfsgemeinschaft ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann und dadurch Mietschulden hinzunehmen hätten.

1.3 Direktzahlung an den Vermieter

Ist eine Person aufgrund persönlicher Problemlagen offensichtlich nicht in der Lage ihren mietvertraglichen Pflichten nachzukommen, so sollen die Zahlungen direkt an den Vermieter/Zahlungsberechtigten überwiesen werden (vgl. § 22 Abs. 7 SGB II). Hinweise hierfür können sich z.B. aus folgenden Fallgestaltungen ergeben:

- Suchtmittelabhängigkeit
- Schwierigkeiten im Umgang mit Geld
- bereits vorliegende Miet-/Energieschulden oder sonstige Verschuldung
- Sanktionen nach § 31 a SGB II sind anhängig

- sonstige konkrete Anhaltspunkte über nicht zweckentsprechende Verwendung der Leistungen für die KdU liegen vor.

Im Fall der Entscheidung für eine Direktüberweisung ist die betroffene Person schriftlich zu informieren und hierzu anzuhören (§ 24 SGB X). Erfolgt hierauf die Direktüberweisung, sind die Entscheidungsgründe und das dabei ausgeübte Ermessen der LP schriftlich mitzuteilen.

Sucht die LP selbst um eine Direktüberweisung an den Vermieter nach, so ist eine entsprechende Erklärung zur Akte zu nehmen.

Ersucht ein Vermieter um Direktüberweisung der Miete, so hat er eine Einverständniserklärung der LP vorzulegen, bzw. ist eine Niederschrift über das Einverständnis der LP zu fertigen.

Werden die tatsächlichen Unterkunftskosten nicht in voller Höhe anerkannt, so ist bei einer Direktüberweisung der Differenzbetrag aus den Regelleistungen abzuzweigen, um Mietrückstände zu vermeiden. Hierfür ist das Einverständnis der LP einzuholen und aktenkundig zu machen.

Ist der Gesamtanspruch geringer als die KdU, so kann das Risiko von Mietrückständen durch Kontrolle der Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) gemindert werden. Insbesondere bei schwankendem Einkommen ist ein zeitnaher Informationsfluss zwischen LP und Sachbearbeitung erforderlich.

2 Angemessenheit

2.1 Bruttokaltmiete

2.1.1 Richtwerte

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichtes bestimmt sich die Angemessenheit aus dem Produkt der Wohnfläche und des Quadratmeterpreises der Kaltmiete im unteren Preissegment (sog. Produkttheorie). Für die Stadt Würzburg sind in Abhängigkeit der Haushaltsgröße derzeit folgende Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete (=Grundmiete + Betriebskosten) gültig:

Haushaltsgröße	Richtwert Bruttokaltmiete
1 Person	415 €
2 Personen	550 €
3 Personen	610 €
4 Personen	700 €
5 Personen	770 €
jede weitere Person	+ 104 €

Nach der Produkttheorie werden die einzelnen Faktoren, die zur Findung der Angemessenheitsgrenze herangezogen wurden, bei Beurteilung der Angemessenheit im konkreten Einzelfall nicht mehr geprüft. Das bedeutet, dass die LP bezüg-

lich der wertbildenden Faktoren (Wohnfläche und m²-Preis) frei sind, sofern sich das Gesamtergebnis im Rahmen des jeweils gültigen Richtwertes bewegt.

Ausnahme:

Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m² ist eine Bruttokaltmiete bis maximal 13,00 €/m² noch als angemessen anzusehen.

Die Ausnahme findet jedoch nur Anwendung bei Neuanmietungen. Bestandsmieten sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Kostensenkungsmaßnahmen

Übersteigt die tatsächliche Bruttokaltmiete den entsprechenden Richtwert und liegt kein Ausnahmetatbestand (siehe 2.3) vor, ist die Bedarfsgemeinschaft schriftlich darauf hinzuweisen und es ist Gelegenheit zu geben, Umstände darzulegen, wonach unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles ein Zuschlag zum Richtwert zu gewähren ist, ein Umzug unzumutbar und eine anderweitige Kostensenkung nicht möglich ist. Liegen solche Besonderheiten des Einzelfalles nicht vor und ist ein Umzug wirtschaftlich, so ist die LP schriftlich aufzufordern, die Aufwendungen zu senken. Die Aufforderung soll folgende Informationen enthalten:

- Benennung der gültigen Richtwerte,
- Darstellung der Möglichkeiten zur Kostensenkung, z.B. durch Wohnungswechsel, (Unter-)vermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter,
- Hinweis auf die Verpflichtung, ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung systematisch und nachvollziehbar zu dokumentieren und nachzuweisen,
- Belehrung, dass die tatsächlichen Kosten zunächst längstens sechs Monate übernommen werden und nach Ablauf der Übergangsfrist nur noch angemessene Aufwendungen der Leistungsberechnung zugrunde gelegt werden.

Ist es einer Person trotz intensiver Bemühungen nicht möglich die Kosten zu senken, sind die tatsächlichen Kosten anzuerkennen, bis eine konkrete Alternative besteht. Die Entscheidung und die schriftlich dokumentierten Bemühungen sind aktenkundig zu machen.

Weigert sich die LP unmissverständlich, sich um Kostensenkung zu bemühen, werden mit sofortiger Wirkung nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt.

2.2 Heiz- und Warmwasserkosten

2.2.1 Richtwerte für Heiz- und Warmwasserkosten

Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten in einem Einzelfall können sich daraus ergeben, dass Durchschnittswerte im Bezug auf die gleiche Heizart und Gebäudekategorie signifikant überschritten werden. Im Bezug auf die Haushaltsgröße ergeben sich folgenden Werte:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnflächen	Richtwert Heizkosten/Monat
1 Person	50 m ²	75,00 €
2 Personen	65 m ²	97,50 €
3 Personen	75 m ²	112,50 €
4 Personen	90 m ²	135,00 €
5 Personen	105 m ²	157,50 €
jede weitere Person	15 m ²	+ 22,50 €

Der Richtwert (€-Betrag in der rechten Spalte) gilt als Nichtprüfgrenze für die jeweilige Haushaltsgröße, unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße.

Werden bei einer Miete die o.g. Richtwerte überschritten, erfolgt eine individuelle Berechnung. Angemessene Heizkosten werden mit Hilfe des vom Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Soziales zur Verfügung gestellten Heizkostenrechners anhand der Heizkostenabrechnung und der Wohnungs- bzw. Gebäudedaten unter Berücksichtigung evtl. Gegebenheiten, die den Heizkostenbedarf beeinflussen (z.B. Energiekosten, Klima, Heizart), ermittelt.

Ebenso können auch höhere Heizkosten anerkannt werden, wenn aus medizinischen Gründen ein höherer Wärmebedarf besteht. In diesem Fall sind eine ärztliche Bestätigung und/oder eine Stellungnahme vom Gesundheitsamt erforderlich. Der Bedarf wird dann mit dem Heizkostenrechner berechnet. Da die Rechtsprechung sich vorzugsweise auf den Heizspiegel bezieht (www.heizspiegel.de), wird noch eine Vergleichsberechnung mit dem aktuellen Bundesweiten Heizspiegel durchgeführt.

Für die Berechnung im Einzelfall mit dem Heizkostenrechner und dem Heizspiegel ist Kontakt mit dem Fachbereich Soziales -Soz 110- aufzunehmen.

Sollte sich hierbei ergeben, dass der Richtwert niedriger ist als der errechnete angemessene Bedarf, so wird der errechnete Wert zugrunde gelegt. Liegt der errechnete Wert des Heizspiegels über dem des Heizkostenrechners und des Richtwertes, wird dieser aus Gründen der Rechtssicherheit herangezogen. Bleiben die Berechnungen des Heizkostenrechners und des Heizspiegels unter dem Richtwert, wird vom Richtwert ausgegangen.

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind Bestandteil der Heizkosten. Diese werden jedoch bei der Berechnung durch den Heizkostenrechner Heikos 2.0 nicht berücksichtigt, da Gebäudeeigenschaften oder klimatische Verhältnisse unwesentlich Einfluss auf die Warmwasserbereitung haben.

Als angemessene Warmwasserkosten werden in Anlehnung an die Verbrauchsdaten der CO2online gGmbH folgende Richtwerte festgelegt:

Haushaltsgröße	Richtwerte Warmwasser/Jahr
1 Person	230 €
2 Personen	340 €
3 Personen	460 €
4 Personen	560 €
jede weitere Person	100 €

Bei Überschreiten der Richtwerte sind Kostensenkungsmaßnahmen nach Ziffer 2.2.3 einzuleiten. Im Zweifelsfall kann -Soz 110- kontaktiert werden.

2.2.2 Einmaliger Bedarf / Brennstoffbeihilfe

Einmalige Kosten für die Beschaffung von Heizmaterial (z.B. Heizöl, Holz, Kohle) werden im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt, soweit diese angemessen sind. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind auch hier die Richtwerte und ggf. der Heizkostenrechner heranzuziehen. Zu berücksichtigen ist, dass die monatlichen Richtwerte auf den Gesamtjahresbedarf, also auch außerhalb der Heizperiode angelegt sind. Im Zweifelsfall kann Soz 110 kontaktiert werden.

Für bereits vor der Antragstellung beschaffte Brennstoffe besteht kein Anspruch auf Aufwendungsersatz. Es kann ggf. geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II vorliegen.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums.

Bei Antragstellern, deren Bedürftigkeit sich nur durch den Beschaffungsbedarf des Heizmaterials ergibt, wird das übersteigende Einkommen (ohne Brennstoffbedarf) in Abhängigkeit der Anzahl der Monate, für die die Brennstoffbeihilfe bewilligt wird, angerechnet.

2.2.3 Kostensenkungsmaßnahmen Heizung und Warmwasser

Sind Heiz- und/oder Warmwasserkosten nach der Überprüfung gem. 2.2.1 zu hoch, können die anerkannten Heizkosten auf den angemessenen Betrag gekürzt werden. Zuvor ist die LP darüber zu informieren, dass die Heizkosten zu hoch sind, ein sparsames Heizverhalten gefordert wird und wie hoch der Höchstwert für angemessene Heiz-/Warmwasserkosten im konkreten Fall ist.

Der LP ist Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen und mitzuteilen, wie lange die derzeitigen Heizkosten noch anerkannt werden (i.d.R. bis zur nächsten Abrechnung). Sollten zu hohe Heiz-/Warmwasserkosten nachvollziehbar nicht auf das Verhalten der LP zurückzuführen sein, so sind diese weiterhin in voller Höhe zu übernehmen.

2.3 Gesamtbetrachtung

Bei der Prüfung der Angemessenheit der KdU kann auch auf die Möglichkeit der Gesamtbetrachtung zurückgegriffen werden. Hierbei werden der Richtwert der Bruttokaltmiete und der Richtwert der Heizkosten für die jeweilige Haushaltsgröße addiert und dem Gesamtbetrag der Mietkosten (inklusive Heiz- und Warmwasserkosten) gegenübergestellt. Dies empfiehlt sich insbesondere bei der Prüfung, ob eine Umzugsaufforderung wirtschaftlich ist oder wenn die Heizkosten nicht getrennt von den Betriebskosten ermittelbar sind.

2.4 Ausnahmen

2.4.1 Krankheit oder Behinderung

Sofern krankheits- oder behinderungsbedingt ein plausibler Grund vorliegt, der einen höheren Unterkunftsbedarf auslöst, können Unterkunfts-kosten bis zum nächst höheren Richtwert anerkannt werden.

In außergewöhnlichen, besonders begründeten Fällen können auch Unterkunfts-kosten darüber hinaus akzeptiert werden.

In Zweifelsfällen kann ein ärztliches Gutachten vom Gesundheitsamt des Landrats-amtes Würzburg eingeholt werden. Hierbei ist auf eine zielgerichtete Fragestellung zu achten.

Beispiele:

- besteht ein krankheits-/behinderungsbedingt höherer Bedarf an Wohnfläche?
- ist eine behindertengerechte Wohnung erforderlich?
- ist die Erkrankung befristet oder auf Dauer?
- kann ein Umzug zugemutet werden?
- kann ein Umzug in Eigenregie durchgeführt werden?

2.4.2 Umgangsrecht mit minderjährigen Kindern

Sofern eine LP aufgrund einer Regelung des Umgangsrechts Kinder regelmäßig und über einen Tag hinaus zu Besuch hat (Besuch mit Übernachtungen), so kann ein erhöhter Bedarf für die Bruttokaltmiete und Heizung entstehen. Hierbei sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. So können z.B. der zeitliche Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts, das Alter der Kinder und individuell bedingter Raumbedarf Kriterien bei der Bedarfsbestimmung sein.

Das Umgangsrecht muss ermöglicht, nicht jedoch optimiert werden. Ermöglicht wird das Umgangsrecht, wenn bei der zeitweisen Aufnahme der Kinder keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen (LSG SH - L 11 AS 105/10 B PKH v. 04.08.2010).

2.4.3 Schwangerschaft / Zuzug

Bei Schwangerschaft und sonstiger konkret unmittelbar bevorstehender Personenmehrung der Bedarfsgemeinschaft ist bei der Beurteilung der Angemessenheit von der absehbar höheren Personenzahl auszugehen.

2.4.4 Einzelfallentscheidungen

In begründeten Einzelfällen, die nicht in 2.4.1 - 2.4.3 geregelt sind, kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch von den Richtwerten nach Rücksprache mit der Teamleitung/Abteilungsleitung abgewichen werden. Die Entscheidung mit Begründung ist zur Akte zu nehmen.

2.4.5 Wohngemeinschaften

Bei Wohngemeinschaften sind jeder einzelnen sich darin befindlichen Bedarfsgemeinschaft die Unterkunfts-kosten entsprechend ihrer Haushaltsgröße zu ge-

währen.

Nach der BSG-Rechtsprechung ist bei Verwandten, die eine Wohnung gemeinsam nutzen und keine Bedarfsgemeinschaft sind, von einer Wohngemeinschaft auszugehen (BSG B14 AS 14/08 R v. 07.05.2009).

2.5 Garagen und Stellplätze

Die Kosten für Garagen und Stellplätze zählen grundsätzlich nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Im Einzelfall können die Kosten anerkannt werden, wenn die Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht angemietet werden kann/konnte und der Mietpreis inklusive dieser Kosten noch innerhalb des jeweiligen Angemessenheitswertes liegt. In diesem Fall ist auf eine Untervermietung hinzuwirken.

2.6 Selbstgenutztes Wohneigentum

2.6.1 Belastungen und Angemessenheit

Eigentümer von Wohnraum haben die Kosten für den laufenden Unterhalt und ggf. für die Beibehaltung des Eigentums aufzubringen. Es sind dies im Wesentlichen:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten
- Steuern vom Grundbesitz
- sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
- Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitz.

Ebenso sind umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten zu berücksichtigen. Im Falle einer Eigentümergemeinschaft zählt das monatliche Hausgeld zu den KdU.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der KdU und Heizung sind entsprechend die Richtwerte wie unter 2.1.1 und 2.2.1 heranzuziehen.

Kapitaltilgungsraten sind grundsätzlich keine anerkenbaren Kosten der Unterkunft, da Leistungen der Mindestsicherung nicht zur Vermögensbildung dienen. Eine Ausnahme hiervon ist angezeigt, wenn die Finanzierung zum Zeitpunkt des Leistungsbezuges bereits weitgehend abgeschlossen oder eine vergleichbare Härtesituation gegeben ist.

2.6.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungs- und Reparaturleistungen für selbst bewohntes Wohneigentum werden übernommen, soweit sie angemessen und erforderlich sind.

Bei Eigentumswohnungen lässt sich die Erforderlichkeit i.d.R. aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung entnehmen. Informationen wie Art und Umfang der Maßnahme, Kosten und herangezogene Rücklagen aus dem Hausgeld sollten sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergeben.

In sonstigen Fällen lässt sich die Unabweisbarkeit daran ermessen, dass ohne die Instandhaltungsmaßnahme die Bewohnbarkeit des Wohneigentums unzumutbar eingeschränkt oder die Bausubstanz gefährdet wäre.

Die Instandhaltungskosten können nach § 22 Abs. 2 SGB II als Beihilfe übernommen werden, soweit die laufenden KdU den maßgeblichen Richtwert noch nicht erreicht haben. Die zur Verfügung stehenden Mittel für Instandhaltung und Reparatur werden für einen Zeitraum von 12 Monaten aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Angemessenheitswert und den anerkannten KdU errechnet. Übersteigen die Kosten in diesem Zeitraum den errechneten Betrag, kann ein Darlehen für den übersteigenden Betrag bewilligt werden.

Verwertbares Vermögen/Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nrn 1, 1a und 4 SGB II ist vorrangig vor der Darlehenserbringung einzusetzen (§ 42 a Abs. 1 SGB II). Das Darlehen wird gemäß § 42 a Abs. 2 SGB II durch monatliche Aufrechnung getilgt.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II soll das Darlehen dinglich gesichert werden. Übersteigt die Darlehenssumme 3.000 €, so ist eine dingliche Sicherung durch Grundschuldeintrag zu veranlassen.

2.7 Möblierte Wohnungen

Eine möblierte Wohnung gilt als angemessen, wenn die Kosten inklusive Möblierungszuschlag innerhalb des entsprechenden Richtwertes liegen. Ist dies der Fall, ist kein Abzug für die Möblierung vorzunehmen.

2.8 Einkünfte aus Untervermietung

Einkünfte aus Untervermietung reduzieren die KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und stellen kein Einkommen i. S. d. § 11 SGB II dar.

Ein eventueller die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft übersteigender Ertrag aus Untervermietung ist als Einkommen nach § 11 SGB II bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

2.9 Mietwucher

Nach ständiger Rechtsprechung liegt die Grenze zum Mietwucher (§ 291 StGB) bei 150 % der ortsüblichen Miete. Informationen hierzu können beim Fachbereich Soziales -Soz 110- erfragt werden.

Sollte sich beim Verhältnis der Ausstattung und Wohnfläche zum m²-Preis der Grundmiete der Verdacht ergeben, dass der Tatbestand des Mietwuchers erfüllt

sein könnte, sollte die Teamleitung und ggf. Fachbereich Soziales -Soz 110- kontaktiert werden.

3. Mietschulden

Bei drohender Wohnungslosigkeit oder bei Antrag auf Mietschuldenübernahme ist gemäß der Verfügung über die Aufgabenübertragung an die Kommunale Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe der Stadt Würzburg vom 01.02.2012 zu verfahren.

4. Nebenkostenabrechnungen

4.1 Grundsätzliches

Es ist darauf hinzuwirken, dass jede Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorgelegt wird. Eine Betriebskostenabrechnung erfolgt nicht, wenn im Mietvertrag eine pauschale Abgeltung der Betriebskosten vereinbart ist.

Voraussetzungen für die Übernahme der Kosten der Betriebs-/Heizkostenabrechnung sind, dass die Abrechnung innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erteilt wurde (§ 556 Abs. 3 BGB) und noch fällig (also noch nicht gezahlt) ist.

Die Zuständigkeit für die Nachzahlungen liegt immer beim Träger, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit SGB II-Leistungen gewährt.

Erscheint eine Abrechnung nicht plausibel, soll die LP entsprechend beraten werden. Ggf. sollte auch auf die Beratung durch den Mieterverein oder einen Rechtsanwalt hingewiesen werden.

Sind der Abrechnung Hinweise zu entnehmen, die auf unwirtschaftliches Verhalten schließen lassen (z. B. überdurchschnittlicher Verbrauch von Kaltwasser, Warmwasser, Heizenergie), so ist die LP unter Hinweis auf Durchschnittswerte zu beraten. Es soll auf die Eigenverantwortung hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Energie und Wasser hingewiesen werden.

Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen sind im Folgemonat bei den Aufwendungen der KdU mindernd anzusetzen (§ 22 Abs. 3 SGB II) oder von der LP zu fordern. Nach der BSG-Rechtsprechung kann bei Nebenkostenguthaben und Stromkostennachforderung vom gleichen Anbieter und erklärter Aufrechnung der Forderung mit dem Guthaben nur der tatsächlich zur Auszahlung anstehende Betrag angerechnet oder gefordert werden.

4.2 Betriebskostenabrechnung

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bilden die

Betriebskosten mit der Grundmiete die Bruttokaltmiete, die für den Richtwert ausschlaggebend ist. Die Höhe der Betriebskosten kann ursächlich für eine Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten sein. Daher sind die Betriebskosten im Hinblick auf ihre zulässigen Bestandteile zu überprüfen. Nach § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) können nur folgende Kosten als Betriebskosten umgelegt bzw. abgerechnet werden:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die Wasserversorgung (Verbrauchskosten, Gebühren für Zähler, Eichung),
- die Entwässerung (Abwassergebühren),
- Heizkosten und Heizungsbetriebskosten,
- im Zusammenhang mit der Warmwasseraufbereitung verbundenen Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs,
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Beleuchtung (nur für gemeinschaftlich zu nutzende Gebäudeteile),
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder Betrieb der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten, hierzu gehören lfd. Kosten (im Sinne des § 1 BetrKV), die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind,

jedoch **keine** Verwaltungskosten und keine Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten.

Die Kosten für die Haushaltsenergie (Licht, Kochfeuerung etc.) sind aus den Regelleistungen zu bestreiten. Sind solche Kosten in den Betriebskosten enthalten, so sind diese entsprechend zu bereinigen.

Dagegen sind die Stromkosten für Treppenhausbeleuchtung als Betriebskosten anzuerkennen. Zu den Besonderheiten bei gleichzeitiger Abrechnung von Stromkosten mit Heizkosten siehe 4.1.

Betriebskostennachzahlungen sind als laufende Kosten der Unterkunft zu buchen. Wird durch die Betriebskostennachforderung die Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete überschritten, sind Kostensenkungsmaßnahmen nach den Vorgaben unter 2.1.2 zu prüfen.

4.3 Heizkostenabrechnung

Bei der Heizkostenabrechnung werden die Kosten für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung berücksichtigt. Die Abrechnung erfolgt in der Regel durch den Vermieter selbst, durch ein von ihm beauftragtes Unternehmen (techem, ISTA etc.) oder durch ein Energieversorgungsunternehmen.

Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung sind als laufende Kosten der Unterkunft zu buchen. Ergibt sich aus der Abrechnung, dass die Heiz- und/oder Warmwasserkosten unangemessen hoch sind, so ist gemäß 2.2.1 und 2.2.3 zu verfahren.

5 Umzug

5.1 Grundsätzliches

Bevor eine LP einen neuen Mietvertrag unterschreibt, soll sie sich die Zustimmung des Jobcenters/FB Soziales bezüglich der Angemessenheit der KdU und Heizung einzuholen (§ 22 Abs. 4 SGB II). Beabsichtigt eine im Leistungsbezug stehende Person in den Zuständigkeitsbereich eines anderen SGB II-Leistungsträgers umzuziehen, ist der neu zuständige Träger zu informieren und die Angemessenheit der neuen Wohnung abzuklären. Nur wenn die Angemessenheit der neuen Wohnung bejaht werden kann, kann eine Zusicherung bezüglich der Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten erteilt werden.

Bei Umzügen von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 SGB II zu prüfen.

5.2 Folgen fehlender Zusicherung

Zieht eine LP trotz Ablehnung der Zusicherung oder ohne Kenntnis des Jobcenters um, so können Kosten, die mit dem Wohnungswechsel verbunden sind (5.3), nicht übernommen werden.

Bei Umzügen **innerhalb** Würzburgs ohne Zusicherung bzw. Kenntnis werden maximal die bisherigen Kosten der Unterkunft anerkannt. War der Umzug erforderlich, können KdU und Heizung bis zur Höhe der aktuellen Richtwerte übernommen werden. Bei Zuzügen nach Würzburg ohne Zusicherung werden maximal die aktuellen Richtwerte für die KdU und Heizung anerkannt.

5.3 Kosten

5.3.1 Umzugskosten

Umzugskosten sind alle direkt mit dem Transport verbundenen Kosten. In der Regel wird davon ausgegangen, dass der Umzug in Eigenregie durchgeführt wird. Es können die Kosten für die Miete eines Fahrzeugs einschließlich Benzinkosten und Verpackungsmaterial übernommen werden. Es sind 2 Angebote vorzulegen. Ist die LP nicht in der Lage den Umzug im Wege der Familien- oder Bekannthilfe durchzuführen, können für Umzugshelfer maximal 25 € pro Person gezahlt werden.

Der Transport durch ein Umzugsunternehmen kann nur in Ausnahmefällen, wie etwa bei Krankheit, Behinderung, hohem Alter oder aus ähnlich schwerwiegenden Gründen bewilligt werden.

5.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind sämtliche im Rahmen der Wohnungssuche anfallende Kosten.

Dazu gehören Genossenschaftsanteile bei Wohnungsbaugenossenschaften (siehe auch 5.3.3), wenn die Mitgliedschaft Bedingung für eine Bewerbung um eine Wohnung ist, nicht vermeidbare doppelte Mietzahlungen oder Abstandszahlungen und Maklergebühren. Vor der Übernahme von Maklercourtage ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt im fraglichen Zeitraum genügend Wohnungen angeboten wurde, auf die keine Maklergebühren zu entrichten waren und ob sich der/die Wohnungssuchende hinreichend um solche Wohnungen bemüht hat. Hier sind insbesondere Frauenhausfälle und Menschen mit besonderer Sozialer Situation zu beachten.

5.3.3 Mietkautionen / Genossenschaftsanteile

Die fällige **Mietkaution** kann bei vorheriger Zusicherung (vgl. 5.1 – 5.2) als Darlehen übernommen werden (§ 22 Abs. 6 SGB II/§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Die Höhe der Mietkaution wird im Mietvertrag festgelegt und beträgt nach § 551 Abs. 1 BGB maximal 3 Grundmieten. Vor der Darlehensgewährung ist zu prüfen, ob die Mietkaution nicht von der LP selbst z.B. aus dem Schonvermögen oder der Kaution aus dem vorigen Mietverhältnis erbracht werden kann (§ 42a Abs. 1 SGB II). Zur Kautionszahlung sind grundsätzlich nur Personen verpflichtet, die MieterInnen laut Mietvertrag sind. Sind Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, ebenfalls zur Zahlung der Mietkaution verpflichtet, so wird die Kaution entsprechend der Anzahl der zahlungspflichtigen Mitglieder in der Bedarfsgemeinschaft anteilig bewilligt. Bei einer SGB II/SGB XII-Mischgemeinschaft kann nach Absprache Jobcenter/FB Soziales eine anders lautende Vereinbarung getroffen werden.

Als Sicherheitsleistung ist eine Abtretung der Kautionsrückzahlungsansprüche der/des Darlehensempfängerin/s gegen den/die Vermieter/in zu vereinbaren. Das Darlehen ist ab dem der Auszahlung folgenden Monat, bzw. sobald keine anderen Aufrechnungen mehr anhängig sind, mit 10 % der Regelsatzleistung der/des Darlehensnehmerin/s aufzurechnen. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Aufrechnungsbetrag auf die für die Rückzahlung der Mietkaution vorgesehene Finanzposition gebucht wird.

Wird das Darlehen vor Beendigung des Mietverhältnisses vollständig zurückgezahlt, so sind Darlehensnehmer/in und Vermieter/in dahingehend zu informieren, dass der Rückzahlungsanspruch auf den/die Mieter/in übergegangen ist.

Endet der Leistungsbezug vor der Rückzahlung des Darlehens, so soll eine Vereinbarung mit dem/der Zahlungspflichtigen bezüglich der Tilgung des Restbetrages getroffen werden.

Endet das Mietverhältnis während des Leistungsbezuges, so ist, sofern nach Abrechnung der Kautionsrückerstattung mit dem/der Vermieter/in der Darlehensbetrag noch nicht getilgt ist, weiterhin aufzurechnen.

Sind **Genossenschaftsanteile für eine Wohnungsgenossenschaft** zu erbringen, so ist bezüglich der Darlehenserbringung analog wie bei der Mietkaution zu verfahren. Die Höhe der Genossenschaftsanteile, die bei der Anmietung zu erwerben sind, kann aus der jeweiligen Genossenschaftssatzung entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung über eine Begrenzung oder eine Pflicht zur Verzinsung gibt es hierfür nicht.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat das Mitglied Anspruch auf Auszahlung seines Geschäftsguthabens. Gemäß § 73 Abs. 2 Satz 2 Genossenschaftsgesetz ist dieser Anspruch spätestens 6 Monate nach Beendigung der Mitgliedschaft fällig, wenn die Genossenschaftssatzung nichts Gegenteiliges regelt. Werden vonseiten der Genossenschaft Dividenden ausgeschüttet, so sind diese, wenn sie an das Mitglied ausgezahlt werden, bedarfsmindernd bei den KdU im Folgemonat anzurechnen, werden diese an das Jobcenter überwiesen, sind sie dem kommunalen Träger bei der entsprechenden Finanzposition gutzuschreiben.

5.4 Zuständigkeit

Bei Umzügen, die einen Zuständigkeitswechsel von einem SGB II/SGB XII-Leistungsträger zu einem anderen beinhaltet, wird in Bezug auf die Zuständigkeit für die Kosten, die mit dem Umzug im Zusammenhang stehen, auf die Änderung der Absprache der unterfränkischen Sozialhilfeträger Stand 06.04.2016 hingewiesen.

5.4.1 Der abgebende Träger

Der Leistungsträger, in dessen Zuständigkeitsbereich die bisherige Wohnung liegt, ist zuständig für:

- die Prüfung der Notwendigkeit des Umzuges
- die erforderlichen Umzugskosten
- die angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten
- die Auszugsrenovierung
- ggfs. eine weitere Monatsmiete der bisherigen Wohnung
- ggfs. die Gewährung der Erstausrüstung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräte (siehe Dienstanweisung für die Gewährung von Leistungen nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 2)

5.4.2 Der aufnehmende Träger

Der Leistungsträger am Zuzugsort entscheidet über:

- die Angemessenheit der neuen Miete
- die Zahlung der ersten Miete, unabhängig vom Fälligkeitszeitpunkt

- die Zahlung der Mietkaution (§ 22 Abs. 6 SGB II), unabhängig davon, wann diese zu zahlen ist
- ggf. die Einzugsrenovierung, wenn hierzu eine vertragliche Verpflichtung besteht (siehe 6)

6. Renovierungskosten

Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei Renovierungskosten um laufende Kosten der Unterkunft, sofern der/die Mieter/in laut Mietvertrag verpflichtet ist, Renovierungen (Schönheitsreparaturen) vorzunehmen. Dementsprechend sind Renovierungskosten, unabhängig davon, ob es sich um Einzugs-, Auszugs- oder laufende Renovierungen handelt, als laufende KdU zu buchen. Beachtlich bei mietvertraglich geforderten Renovierungen ist, dass die Rechtsprechung bestimmte mietvertragliche Klauseln als unwirksam verworfen hat, wenn der/die Mieter/in dadurch unangemessen benachteiligt wird.

Beispiele hierfür:

Turnusmäßige Schönheitsreparaturen bei starren Fristen.

Der/die Mieter/in ist in solchen Fällen weder zu Schönheitsreparaturen während der Mietzeit noch zur Auszugsrenovierung verpflichtet (BGH-Urteil vom 23.06.2004 Az. VIII ZR 361/03).

Verpflichtung zur Auszugsrenovierung

Eine solche Klausel ist unwirksam, wenn sie unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung oder vom Zustand der Wohnung bei Auszug gelten soll. (BGH-Urteil vom 12.09.2007 Az. VIII ZR 316/06).

Beseitigung aller Tapeten

Die Klausel, nach der der/die Mieter/in beim Auszug alle von ihm/ihr angebrachten und die übernommenen Tapeten beseitigen soll, ist wegen unangemessener Benachteiligung des/der Mieters/in unwirksam (BGH-Urteil vom 05.04.2006 Az. VIII ZR 109/05)

Sollten derartige Klauseln mietvertraglich vereinbart sein, ist der LE darauf hinzuweisen. Nur im Falle der Kenntnis der Unwirksamkeit der Vereinbarung kann die Kostenübernahme abgelehnt werden (BSG B 14 AS 15/11 R v. 24.11.2011).

Für die Renovierung können folgende Pauschalen gewährt werden:

Renovierung 1 – 2 Zimmer-Wohnung	60,00 €
jedes weitere Zimmer	40,00 €
Motivationspauschale pro Zimmer	25,00 €

7 Mischgemeinschaften

Bei Haushaltsgemeinschaften, die sowohl Leistungsempfänger/innen der Grundsicherung nach dem SGB II als auch dem SGB XII enthalten (Mischgemeinschaften), ist besonders darauf zu achten, dass die KdU-Festsetzungen

der gleichen Wohnung in den unterschiedlichen Rechtskreisen übereinstimmen.

Hier ist eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung der Leistungsrechnerinnen und Leistungsrechner (SGB II) und Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter (SGB XII) erforderlich. Bei Differenzen aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Regelungen oder Ausfluss aus der Rechtsprechung (z.B. Abzug Stromkosten bei Pauschalmiete) ist eine Einigung auf einen gemeinsamen Betrag herbeizuführen.