



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 01.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Grundsatz	2
1.2	Aufteilung nach Kopfanteilen	2
1.3	Direktzahlung an den Vermieter	3
2	Angemessenheit	3
2.1	Bruttokaltmiete	4
2.1.1	Richtwerte	4
2.1.2	Kostensenkungsmaßnahmen	4
2.2	Heiz- und Warmwasserkosten	5
2.2.1	Richtwerte für Heiz- und Warmwasserkosten	5
2.2.2	Einmaliger Bedarf / Brennstoffbeihilfe	6
2.2.3	Kostensenkungsmaßnahmen Heizung und Warmwasser	6
2.3	Gesamtangemessenheitsgrenze	7
2.4	Ausnahmen	7
2.4.1	Krankheit oder Behinderung	7
2.4.2	Umgangsrecht mit minderjährigen Kindern	8
2.4.3	Schwangerschaft / Zuzug	8
2.4.4	Einzelfallentscheidungen	8
2.4.5	Wohngemeinschaften	8
2.5	Garagen und Stellplätze	9
2.6	Selbstgenutztes Wohneigentum	9
2.6.1	Belastungen und Angemessenheit	9
2.6.2	Instandhaltungskosten	10
2.7	Möblierte Wohnungen	10
2.9	Mietwucher	11
2.10	Mietpreisbremse	11
3.	Mietschulden	11
4.	Nebenkostenabrechnungen	12
4.1.	Grundsätzliches	12
4.2	Betriebskostenabrechnung	13
4.3	Heizkostenabrechnung	14
5	Umzug	14
5.1	Grundsätzliches	14
5.2	Folgen fehlender Zusicherung	14
5.3	Kosten	15
5.3.1	Umzugskosten	15
5.3.2	Wohnungsbeschaffungskosten	15
5.3.3	Mietkautionen / Genossenschaftsanteile	15
5.4	Zuständigkeit	16
5.4.1	Der abgebende Träger	17
5.4.2	Der aufnehmende Träger	17
6.	Renovierungskosten	17
7	Mischgemeinschaften	18

1 Allgemeines

Bei der Erbringung der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Stadt Würzburg sind neben diesen Richtlinien auch immer die aktuellen gesetzlichen Sonderregelungen nach dem SGB II und SGB XII zu beachten.

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 Aufteilung nach Kopfanteilen

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.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind nach gefestigter Rechtsprechung im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig aufzuteilen, wenn mehrere Personen eine Unterkunft gemeinsam nutzen (BSG Urt. v. 23.11.2006 - B 11b AS 1/06 R; Urt. v. 31.10.2007 - B 14/11b AS 7/07 R).

Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind oder nicht und auch dann, wenn einzelne Bewohner nicht leistungsberechtigt nach dem SGB II sind.

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

Eine Aufteilung erfolgt auch dann nicht, wenn wirksame Untermietverhältnisse oder andere rechtlich verbindliche Regelungen bestehen. Dann sind diese maßgeblich. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen Personen in einer Wohnung zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden. Hier haben wirksame vertragliche Abreden über die Kostenaufteilung Vorrang (BSG, Urt. v. 22.08.2013 – B 14 AS 85/12 R).

Bei Grundsicherung im Alter und bei voller dauerhafter Erwerbsminderung ist § 42a Abs. 3 SGB XII zu beachten.

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

Allgemeines:

Die Haushaltsgröße bestimmt sich nach der Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft die Leistungen beziehen. Kinder mit bedarfsdeckendem

Einkommen gehören gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 4 SGB II nicht zur Bedarfsgemeinschaft (BSG – B 14 AS 14/17 R vom 25. April 2018).

Sonderfall:

Bei Leistungsbezug nach dem 4. Kapitel SGB XII ist § 42 a Abs. 4 SGB XII zu beachten. Auf die Übergangsregelung nach § 133 b SGB XII wird hingewiesen.

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	485,00 €
2 Personen	600,00 €
3 Personen	695,00 €
4 Personen	790,00 €
5 Personen	840,00 €
jede weitere Person	+ 111,00 €

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 bezüglich 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 in Bezug auf die gleiche Heizart und Gebäudekategorie signifikant überschritten werden. In Bezug auf die Haushaltsgröße ergeben sich folgenden Werte:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnflächen	Richtwert Heizkosten/Monat inkl. Warmwasser
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 €

Die Kosten für die zentrale Warmwasseraufbereitung sind Bestandteil der Heizkosten.

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

Werden die Richtwerte überschritten, obliegt es dann dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind (BSG, Ur. v. 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R).

Bei Überschreitung der Nichtprüfgrenze erfolgt eine Berechnung der angemessenen Heizkosten auf der Grundlage des Bundesweiten Heizspiegels der CO2online gGmbH (www.heizspiegel.de).

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

Werden die Richtwerte überschritten und es liegt kein Ausnahmetatbestand (siehe 2.3) vor, sind Kostensenkungsmaßnahmen nach Ziffer 2.2.3 einzuleiten. Im Zweifelsfall kann -Soz 110- kontaktiert werden.

2.2.2 Einmaliger Bedarf / Brennstoffbeihilfe

Laufender Leistungsbezug

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.

Ohne laufenden Leistungsbezug

Auch hier ist allein auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung abzustellen, selbst wenn der Betroffene zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht im Leistungsbezug stand.

Es ist zu prüfen ob die Forderung angemessen ist (s. o.), die Selbsthilfemöglichkeiten und somit der Nachranggrundsatz ausgeschöpft wurde.

Hat die LP z.B. die Option, mit dem Anbieter monatliche Abschlagszahlungen zu vereinbaren oder einen geringeren, gleichwohl für die Heizperiode ausreichenden Vorrat an Heizmaterialien zu beziehen, besteht eine Selbsthilfemöglichkeit, die Hilfebedürftigkeit vermeiden könnte.

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 Gesamtangemessenheitsgrenze

Seit dem 01.08.2016 ist gemäß § 22 Abs. 10 SGB II zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze im Rahmen einer kommunalen Richtlinie zulässig.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete)“ und der „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“.

Für das Stadtgebiet Würzburg ergeben sich ab dem 1.1.2021 nachfolgende Gesamtangemessenheitsgrenzen:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnflächen	Gesamtangemessenheitsgrenze
1 Person	50 m ²	560,00 €
2 Personen	65 m ²	697,50 €
3 Personen	75 m ²	807,50 €
4 Personen	90 m ²	925,00 €
5 Personen	105 m ²	997,50 €
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 133,50 €

Dadurch stehen insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Dadurch entfallen viele aufwändige Kostensenkungsaufforderungen.

Solange die Gesamtangemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird, sind die Unterkunftskosten auch bei Überschreitung einzelner Bestandteile (Kaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten) insgesamt zu übernehmen.

Gleichwohl sind die Leistungsberechtigten darauf hinzuweisen, welche Kosten unverhältnismäßig hoch sind. (z. B. Neubau mit hohen Heizkosten)

Überschreiten die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung die Gesamtangemessenheitsgrenze und liegen keine Ausnahmen nach 2.4 vor, können nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens, nur noch Bedarfe in Höhe der Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung anerkannt werden.

2.4 Ausnahmen

2.4.1 Krankheit oder Behinderung

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

In außergewöhnlichen, besonders begründeten Fällen können auch Unterkunftskosten darüber hinaus akzeptiert werden.

In Zweifelsfällen kann ein ärztliches Gutachten vom Gesundheitsamt des Landratsamtes 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 Unterkunftskosten entsprechend ihrer Haushaltsgröße zu gewähren.

Verwandte, die eine Wohnung gemeinsam nutzen und keine Bedarfsgemeinschaft sind, bilden eine Haushaltsgemeinschaft.

Nach der BSG-Rechtsprechung ist auch hier von einer Wohngemeinschaft auszugehen (BSG B14 AS 14/08 R v. 07.05.2009).

Sonderfall:

Bei Leistungsbezug nach dem 4. Kapitel SGB XII ist § 42 a Abs. 4 SGB XII zu beachten. Auf die Übergangsregelung nach § 133 b SGB XII wird hingewiesen.

2.5 Garagen und Stellplätze

Die Kosten für Garagen und Stellplätze zählen grundsätzlich nicht zu den Kosten der Unterkunft, weil diese keinen Wohnzwecken dienen (vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az B 7b AS 10/06 R und BSG-Urteil vom 16.06.2015, Az B 4 AS 44/14 R).

SGB II:

Die Kosten können aber 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. Einnahmen aus der Untervermietung des Stellplatzes/Garage senken die Aufwendungen für die KdU (BSG Ur. vom 06.08.2014 - B 4 AS 37/13 R).

SGB XII :

Die Kosten hierfür sind deshalb ausnahmsweise nur dann zu übernehmen, wenn 1. die Wohnung ohne den Stellplatz nicht anmietbar ist, 2. der Mietpreis sich bei fehlender "Abtrennbarkeit" des Stellplatzes noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält und 3. alle zumutbaren Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verringerung dieser Kosten ausgeschöpft sind (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.12.2014 – L 7 SO 4042/14 –).

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 (BSG, Urt. v. 06.08.2014 - B 4 AS 37/13 R).

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

Im Bereich des SGB XII sind die Einkünfte aus Untervermietung als Einkommen nach § 82 SGB XII zu berücksichtigen.

2.9 Mietwucher

Nach ständiger Rechtsprechung liegt die Grenze zum Mietwucher (§ 291 StGB) bei 150 v.H. 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.

2.10 Mietpreisbremse

Wird ein Mieterhöhungsschreiben mit dem Vermerk „Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete“ vorgelegt, ist zunächst zu prüfen, ob die Mieterhöhung rechtswirksam ist. Die Prüfung der Rechtswirksamkeit richtet sich nach § 558 BGB. Hierbei ist zu beachten, dass für die Stadt Würzburg die Kappungsgrenze von 15 % gilt (aktuell bis 31.12.2021).

Sollte festgestellt werden, dass keine rechtswirksame Mieterhöhung vorliegt, sind der LP die Möglichkeiten aufzuzeigen, um gegen die Mieterhöhung vorgehen zu können (z. B. Mieterverein). Im Rahmen der Leistungsberechnung sind ab dem Zeitpunkt der Mieterhöhung die neuen Kosten der Unterkunft als Bedarf zu berücksichtigen. Sind die neuen Kosten für Unterkunft und Heizung außerhalb der aktuellen Angemessenheitsgrenzen, so ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3. Mietschulden

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

4. Nebenkostenabrechnungen

4.1. Grundsätzliches

Einmalig anfallende Nachzahlungen sind zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Besteht ein Mietverhältnis noch, gilt dies auch für die Nachzahlungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden (BSG – B 14 AS 40/14 R – vom 25. Juni 2015), sofern es sich nicht um Schulden handelt.

Nachzahlungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis sind nur dann zu übernehmen, wenn die LP im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand und im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlungen noch im Leistungsbezug steht. Außerdem musste die Wohnungsaufgabe in Erfüllung der Kostensenkungsobliegenheit erfolgt beziehungsweise der Umzug musste notwendig gewesen sein und eine anderweitige Bedarfsdeckung liegt nicht vor.

Nachzahlungen für Zeiträume, in denen die Kosten der Wohnung nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens auf das angemessene Maß reduziert wurden, sind nicht zu übernehmen.

In Fällen eines durchgeführten Kostensenkungsverfahrens sind Nachzahlungen anteilig für die Monate des Jahres zu übernehmen, in denen die tatsächliche Miete anerkannt wurde.

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 zum Zeitpunkt der Fälligkeit ein Leistungsanspruch vorliegt.

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).

Beachte im SGB XII:

Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind Einkommen i. S. d. § 82 SGB XII.

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, keine Kontogebühren 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).

Es handelt sich um eine Obliegenheit der LP, nicht um eine Verpflichtung des Jobcenters.

Der zuständige kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II).

Weitere Voraussetzungen, etwa die Erforderlichkeit des Umzuges, spielen bei dieser Zusicherung grundsätzlich keine Rolle (mehr); anders, wenn die Sonderregelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II für Umzüge innerhalb des Stadtgebietes greift. (siehe auch 5.2).

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

Verletzt eine LP ihre Obliegenheit und holt keine Zusicherung ein, ergibt sich allein daraus kein Leistungsverweigerungsgrund. Folge ist lediglich, dass die LP die Rüge der Unangemessenheit riskiert.

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 Bekanntenhilfe 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 Per-

sonen verpflichtet, die Mieter/-innen laut Mietvertrag sind. Sind Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, ebenfalls zur Zahlung der Mietkaution verpflichtet, so wird die Kautionsleistung 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

Das SGB XII enthält keine ausdrückliche gesetzliche Regelung, welcher Träger für Umzugskosten örtlich zuständig ist. In Auslegung der allgemeinen Zuständigkeitsvorschrift in § 98 Abs. 1 Satz 1 SGB XII ist für Umzugskosten regelmäßig der für den bisherigen Aufenthaltsort zuständige Sozialhilfeträger örtlich zuständig (so SG Stade, Beschluss vom 14.07.2009, S 19 SO 58/09 ER, ZfF 2010, 251).

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, wenn der Umzug als notwendig eingestuft wurde
- die angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten
- die Auszugsrenovierung (siehe 6.)
- ggfs. eine weitere Monatsmiete der bisherigen Wohnung
- ggfs. die Gewährung der Erstausstattung 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 (Zusicherung)
- 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 Bedarfs-/Haushalts-/ und Wohngemeinschaften, die sowohl Leistungsempfänger/innen der Grundsicherung nach dem SGB II als auch dem SGB XII oder dem AsylbLG 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 und AsylbLG) erforderlich. Bei Differenzen aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Regelungen oder Ausfluss aus der Rechtsprechung (z.B. Abzug Stromkosten bei Pauschalmitiete) ist eine Einigung auf einen gemeinsamen Betrag herbeizuführen.