



Richtlinie

Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

50 05 022a

Stand: 17.04.2025

„SSB“

Änderungshistorie

17.04.2025

- Ziffer 2.1 Beiträge zu Kautionsversicherungen sind keine Bedarfe für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II
- Ziffer 5, 6 + 12
Der Inhalt der RL 50 05 022b wurde vollständig in dieses Regelwerk übernommen. Die RL 50 05 022b wird hiermit aufgehoben.
- Ziffer 9 Der für den Leistungsbereich SGB II gültige Regelungsinhalt der RL 50 01 035f wurde vollständig in dieses Regelwerk aufgenommen.
- Ziffer 9.1 Mietkautionsversicherung (ausschließlich für Wohnungen die durch die Stiftungsverwaltung der Stadt Köln vermietet werden)
- Anlage 3 Leitfaden zur Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen aus RL 50 05 02b übernommen

07.02.2025

- Ziffer 2.1: Konkretisierung der Übernahme von Einlagerungskosten Beiträge für Mitgliedschaften im Mieterverein als Annexkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II
- Ziffer 2.4: Wohnheime: Kürzung der Regelbedarfe entfällt
- Ziffer 4: Mietrichtwerte aktualisiert
- Ziffer 4.2.4: Konkretisierung auf „abstrakt“ angemessene Wohnfläche
- Ziffer 9: Beiträge für Mitgliedschaften im Mieterverein als Annexkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II
- Anlage 1: Mietrichtwerte aktualisiert
- Anlage 2: Aktuelle Werte gem. bundesweitem Heizspiegel

1. Allgemeines

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BfU) gehören gemäß § 19 SGB II zum notwendigen Lebensunterhalt und werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit als Bedarf solange zu berücksichtigen, wie kostensenkende Maßnahmen nicht möglich oder zumutbar sind, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftsbedarfe ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, die in die Richtlinie mit eingeflossen sind. Grundlegende Urteile sind daher unter Angabe des jeweiligen Aktenzeichens aufgeführt.

Die Rückwirkung der Antragstellung zum Ersten des Monats gem. § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II ist auch für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuwenden.

Für die Leistungserbringung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist gemäß § 36 Abs. 1 SGB II der kommunale Träger zuständig, in dessen Gebiet die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat.

Entsprechend können leistungsberechtigte Personen einen Antrag nach § 37 SGB II auf Leistungen nach dem SGB II nur beim Jobcenter stellen, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat, und auch nur dort Leistungen erhalten.

Ausnahme: Für Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 1 bis 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, ist gemäß § 36 Abs. 2 SGB II der Träger zuständig, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

Die nachfolgende Richtlinie basiert auf der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NW zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im SGB II und gibt Hilfestellungen zu häufig wiederkehrenden Konstellationen und Sachverhalten, wobei jedoch nicht alle in der Praxis vorkommenden Fallgestaltungen und Probleme erfasst werden können; Besonderheiten des Einzelfalles sind, ggfls. auch abweichend von der Richtlinie, zu berücksichtigen.

Die Übernahme von Mietrückständen nach dem SGB II ist in der RL 50 05 022e geregelt.

In Misch-BGs SGB II mit SGB XII oder AsylbLG ist vor einer Entscheidung bzgl. der Höhe der anzuerkennenden / angemessenen Unterkunftsbedarfe, der Notwendigkeit eines Umzugs sowie weiteren mit einem Wohnungswechsel in Zusammenhang stehenden Leistungen regelmäßig jeweils mit dem anderen beteiligten Leistungsträger Kontakt aufzunehmen, damit die Entscheidungen und Leistungen abgestimmt vorgenommen werden. Die Kontaktaufnahme ist von beiden Trägern in gleicher Verantwortung vorzunehmen und soll

unverzüglich erfolgen, wenn ein Mitglied der BG bei einem der Träger mit der Bitte um Zustimmung zur Anerkennung einer unterkunftsbezogenen Leistung vorstellig wird.

Nur so kann eine allumfassende, alle Bereiche berücksichtigende Entscheidung gewährleistet werden.

2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftsbedarfe

Unter dem Begriff „Unterkunft“ versteht der Gesetzgeber - ausgehend von den in Mitteleuropa herrschenden Lebensgewohnheiten - einen von festen Bauteilen umschlossenen Raum, der Schutz gegen Kälte und sonstige Umwelteinflüsse (z.B. Regen, Hagel oder auch Lärm) bietet, Raum für Privatheit gewährleistet und in dem die Einrichtung eines Haushaltes mit dazugehörigem Hausrat möglich ist.

Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen auch Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- und Pensionszimmer.

Grundsätzlich werden nur Bedarfe für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen, d.h., die Unterkunft muss auch tatsächlich genutzt werden.

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die hilfebedürftigen Personen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.

Die tatsächliche Nutzung entfällt jedoch nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.

Allerdings sind Bedarfe für eine Unterkunft, die auf einen Mietvertrag beruhen, der ein gesetzliches Verbot verletzt, im Regelfall nicht zu übernehmen (z.B. Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie befindet).

Entsprechendes gilt für Unterkunftsbedarfe, wenn die Art des Wohnens gegen nicht zur Disposition des Einzelnen stehende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen, verstößt und zudem eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

Eine Übernahme von Unterkunftsbedarfen während einer Inhaftierung, auch wenn nur kurzzeitig, ist aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nicht möglich; entsprechende Antragsteller*innen sind an das zuständige Sozialamt zwecks Prüfung einer Übernahme nach dem SGB XII zu verweisen.

Bei Haftentlassung nach einer nicht nur kurzzeitigen Haftstrafe kommen evtl. bei angelauften Mietschulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) in Betracht.

Die „Angemessenheitskriterien“ können daher nicht allgemeingültig vorgegeben werden, sondern sind im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände und anfallenden Kosten festzusetzen.

Vorstehende Regelung gilt nicht für Wohnraum, der nach Prüfung anhand des Angemessenheitsvordrucks 50-01-123 (vgl. Ziffer 8ff) als übersteuert / unangemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II festgestellt wurde.

Für ein auswärts studierendes Kind einer Familie, das nur während der Semesterferien nach Hause kommt, wird grundsätzlich kein eigener Unterkunftsbedarf anerkannt, d.h. auch bei der Ermittlung der angemessenen Wohnfläche ist dieses Kind nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin entscheidend ist, dass Aufwendungen für eine Unterkunft tatsächlich auch entstehen.

Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z.B. dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden*innen ohne Untermietverhältnis). Insbesondere scheidet eine Kostenübernahme auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung z.B. aus einem Mietvertrag ausgesetzt ist.

Dies kann z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft gem. § 117 BGB) der Fall sein.

Die Unentgeltlichkeit wird in den Fällen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) und in Stiefkinderfällen vermutet und muss durch die Leistungsberechtigten widerlegt werden.

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend. Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist auf die rechtliche Wirksamkeit und die Üblichkeit der Vereinbarung zu achten.

2.1. Miete und Nebenkosten / Betriebskosten kalt

Zu den Bedarfen der Unterkunft im Sinne der SGB II gehört der im Mietvertrag für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum vereinbarte laufende Mietzins.

Dazu zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

Bei Mietobjekten (Hinweise bei selbst bewohntem Wohneigentum vgl. Ziffer 2.3)

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages).
Nutzungsgebühren nach § 546a BGB sind als BfU anzuerkennen, wenn die/der Mieter*in die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt (also trotz beendetem Mietvertrag dort weiter wohnen bleibt). Der/die Vermieter*in kann für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete

verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Zur Anerkennung als BfU bedarf es keiner expliziten Forderung der Nutzungsgebühren durch die vermietende Person.

Nutzungsgebühren nach § 546a BGB sind jedoch regelmäßig direkt an die vermietende Person anzuweisen.

- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung auf den/die Mieter*in umgelegt werden dürfen (s.u.)
- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind (s.u.)
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „SAT-Schüssel“ (nur, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können). Ab dem 01.07.2024 ist die Art des Fernsehempfanges für alle Mieter*innen frei wählbar und eine Umlage über die Betriebskosten nicht mehr rechtmäßig. Eine Anerkennung als Bedarf für Unterkunft ist spätestens ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.
- Haftpflichtversicherung
- Zusätzliche Kosten für einen Lagerraum (Einlagerungskosten) können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn der bezogene Wohnraum so klein ist, dass der Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von Möbelstücken, Hausrat und persönlichen Gegenständen erforderlich ist und die Unterkunfts-kosten unter Einschluss der Einlagerungskosten angemessen sind (LSG NW, L 9 B 275/09 AS). Die Berücksichtigung von Einlagerungskosten setzt voraus, dass es sich bei den einzulagernden Gegenständen um vor der Verwertung geschütztes Vermögen handelt. Ausgeschlossen ist die Übernahme von Einlagerungskosten für Gegenstände, die nicht zu einer üblichen Wohnungsausstattung gehören (z. B. Gegenstände aus einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). Die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss zudem gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie die Dauer der geplanten Einlagerung zu berücksichtigen.
- Wurde laut Mietvertrag eine Wohnung ohne Heizung vermietet und sind die verbauten Heizkörper oder Öfen defekt und müssen erneuert werden, so sind die angemessenen Kosten hierfür als Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu übernehmen (vgl. Urteil LSG NRW vom 05.05.2021, L 19 AS 1736/21). Als grundsätzlich angemessen können Kosten analog den Regelungen zur Instandhaltung von selbstbewohntem Eigentum (vgl. Pkt. 2.3) angesehen werden.
- Beiträge für die Mitgliedschaft in einem Mieterverein.
Der Beitrag ist als einmalige Annexeleistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen, wenn im konkreten Einzelfall im Zusammenhang mit der Gewährung von Leistungen nach dem SGB II ein mietrechtlicher Beratungsbedarf festgestellt wird (BSG B 4 AS 8/09 R). Weitere Hinweise sind der Richtlinie 50 05 022b zu entnehmen.

Sind im Mietvertrag Zuschläge für Schönheitsreparaturen vereinbart, sind sie als Bedarf der Unterkunft gem. § 22 SGB II anzuerkennen (BSG v. 20.03.2008, B 11 b AS 31/06 R). Wird in einem lfd. Mietverhältnis erstmalig ein solcher Zuschlag in Form einer Mieterhöhung verlangt, ist die Rechtmäßigkeit dieser Mieterhöhung fraglich, vgl. BGH vom

09.07.2008, VIII ZR 83/08. Zwecks Prüfung der Rechtmäßigkeit ist der Mieterverein Köln einzuschalten, vgl. RL 50 05 022b.

Ausnahme: Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum kann der/die Vermieter*in einseitig die Kostenmiete um den in der Zweiten Berechnungsverordnung (s.u.) geregelten Betrag erhöhen, wenn die beabsichtigte Umwälzung der Schönheitsreparaturen auf den/die Mieter*in wegen der Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel im Mietvertrag gescheitert ist (BGH VIII ZR 117/09).

Ist aus dem Mietvertrag ersichtlich, dass die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht dem/der Mieter*in übertragen wurde, sondern dem/der Vermieter*in obliegt und diese/r daher eine höhere Kaltmiete veranschlagt hat, kann für die Durchführung von Schönheitsreparaturen ein Betrag von bis zu 1,06 € pro m² pro Monat berücksichtigt werden. Der Betrag basiert auf § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung, wonach höchstens 12,69 € (Stand 01/2023) je qm Wohnfläche im Jahr für Schönheitsreparaturen angesetzt werden können, wenn der/die Vermieter*in die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt.

Keine Bedarfe der Unterkunft stellen Garagen- oder Stellplatzmiete dar. Nur im Ausnahmefall, wenn die Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete im Rahmen der Angemessenheit halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen (BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

In einem solchen Fall soll die leistungsberechtigte Person den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um ihrer Selbsthilfepflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Auch Schadensersatzansprüche des Vermieters / der Vermieterin -z.B. wegen Beschädigung der Mietsache- sind nicht als Unterkunftsbedarfe anzuerkennen. Diese Ansprüche des Vermieters / der Vermieterin entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft.

Ebenso sind Beiträge für Kautionsversicherungen nicht den Bedarfen für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II, sondern den Wohnbeschaffungshilfen nach § 2 Abs. 6 SGB II zuzuordnen (vgl. Pkt. 9.1.3).

Soweit neben der Miete sogenannte „Nebenkosten“ (Betriebskosten kalt) gefordert werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese zu den Bedarfen der Unterkunft zu rechnen sind.

Nebenkosten werden dann zu den Bedarfen der Unterkunft gerechnet, wenn sie nach der allgemeinen Anschauung zum Mietzins gehören. Unter diesem Gesichtspunkt zählen u.a. die folgenden Kosten zu den Aufwendungen für die Unterkunft:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Wasserversorgung (kalt),
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

- Gartenpflege,
- Allgemeine Beleuchtung (Treppenhaus, Keller), Außenbeleuchtung
- Hauswart,
- Schornsteinreinigung
- Kanal- und Müllabfuhrgebühren,
- Umlagen für Gemeinschaftsantennen,
- Umlagen für den Betrieb eines Aufzugs.

Hinweis: Bei Wohnungen, die das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren, Fachstelle Wohnen per Ordnungsverfügung beschlagnahmt hat und in die leistungsberechtigte Personen wieder bzw. zwangsweise eingewiesen werden, handelt es sich nicht um ein Mietverhältnis sondern um ein Nutzungsverhältnis.

Nach § 40 Abs. 1 OBG sind in Nutzungsverhältnissen Entschädigungen zu leisten in Höhe des gewöhnlichen (früheren) Mietwertes, nicht für Vermögensschäden oder entgangenen Gewinn. Erhöhungen der Nutzungsentschädigung sind grundsätzlich nicht möglich. Im Ausnahmefall entscheidet die Fachstelle Wohnen der Stadt Köln.

2.2. Untermiete / Bedarfsberechnung

Sofern leistungsberechtigte Personen ihre Wohnung zur Senkung der Unterkunftsbedarfe untervermietet haben, berechnen sich die eigenen Bedarfe für Unterkunft ausgehend von den Gesamtkosten der Wohnung abzüglich der erzielten Einnahmen aus der Untervermietung, auch wenn die verbleibenden Unterkunfts-kosten geringer sind als die maßgeblich angemessenen BfU.

2.3. Belastungen bei selbst bewohntem Eigentum

Auch der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für ein selbst bewohntes Eigenheim oder eine selbst bewohnte Eigentumswohnung zählt zu den Bedarfen für Unterkunft, wenn es sich bei dem Grundeigentum um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt. Zweck der Regelung ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung.

Hierbei ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das selbst bewohnte Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II keine Privilegierung von Eigentümern*innen gegenüber Mietern*innen erfolgen darf (BSG 07.11.2006, B 7b AS 2/05).

In analoger Anwendung des § 7 Abs. 2 der Durchführungsverordnung (DVO) zu § 82 SGB XII sind u.a. als Bedarfe für Unterkunft bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung nachfolgende Belastungen anzuerkennen:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang (bei dieser Angemessenheitsprüfung hat der Leistungsträger folgende Faktoren zu

berücksichtigen

- die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs
- die Dauer der Restfinanzierung
- den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Beginn der Hilfebedürftigkeit
- tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages
- baulicher Zustand der Immobilie/zukünftige Kostenprognose)
- Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (vgl. Ziffer 2.1),
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- Grundsteuern
- öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
- bei Eigentumsgemeinschaften auch das monatliche Hausgeld
- von der Wohneigentumsversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)
- Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur.

Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur sind zu berücksichtigen, wenn

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahme)
- sie unabweisbar sind (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und
- angemessen sind.

Die Übernahme von „Instandhaltungspauschalen“ bei Hausgrundstücken scheidet damit aus.

Ob es sich bei der beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine wertsteigernde Renovierung handelt, ist nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anzuerkennen sind weiterhin nur unabweisbare Aufwendungen, die notwendig sind, um die Bewohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen. Damit sind Maßnahmen erfasst, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden an der selbst genutzten Immobilie mit der daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

Gemäß § 22 Absatz 2 Satz 1 SGB II werden unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Eigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt „angemessen“ sind.

Diese Regelung soll eine Gleichbehandlung von Mietern*innen und Wohnraumeigentümern*innen bei der Leistungsgewährung sicherstellen. Die Unterkunftsaufwendungen für

das selbstgenutzte Eigentum dürfen die innerhalb von 12 Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftsbedarfe, die auch bei Mietern*innen berücksichtigt werden, nicht übersteigen.

In der Praxis ist daher in Fällen mit selbst bewohntem Eigentum eine fortlaufende Übersicht zu führen, was neben den mtl. lfd. BfU an Instandsetzungen und Reparaturen übernommen wird, um jeweils bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten die Angemessenheit der Gesamtkosten im Blick zu haben.

Beispiel (3 Personen im Eigenheim):

Bruttokaltmiete bei 3 Personen entspr.	976,00 € mtl. /	11.712,00 € in 12 Monaten
Tatsächliche Kosten für Eigentum =	548,00 € mtl. /	6.576,00 € in 12 Monaten
übernahmefähige Instandhaltungskosten		5.136,00 € in 12 Monaten

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen innerhalb von 12 Monaten oberhalb der für Mieter und Mieterinnen geltenden Obergrenzen (Mietrichtwert), werden keine Leistungen als Zuschuss erbracht. In diesen Fällen kann nach § 22 Absatz 2 Satz 2 für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind immer auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Die Regelungen zur Karenzzeit finden auf die Bedarfe nach § 22 Abs. 2 SGB II keine Anwendung.

Nicht zu den Unterkunftsbedarfen gehören folgende Aufwendungen:

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen (Erschließungskosten)
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts
- Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau der Immobilie aufgenommen wurde, da ein Vermögensaufbau nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung vereinbar ist.

Ausnahme: Eine Übernahme kann im Einzelfall erforderlich werden, wenn

- der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist,
- es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt,
- die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Hiervon dürfte bei einer Restschuld von ca. 10 % auszugehen sein,
- die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.

Im Regelfall sind nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Die Kosten sind in einem solchen Fall prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen.

2.4. Andere Formen der Unterkunft

Ambulante Sonderwohnformen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung: Die im Bereich der Stadt Köln bereits bestehenden sowie in Planung befindlichen Projekte sind vom Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln in Form einer Tabelle zusammengestellt, aus der auch die jeweiligen Mieten und sonstigen Konditionen erkennbar sind.

2.4.1 Mehrgenerationen-Häuser

Gegen den Bezug von Wohnungen in Mehrgenerationen-Häusern bestehen keine Bedenken, sofern der maßgebliche Mietrichtwert eingehalten wird.

2.4.2 Unterkünfte des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln, Wohnraumversorgung

Außer den Unterkunftsbedarfen in Form von Miete, Untermiete oder Belastung bei Eigentum sind die von den Bewohnern*innen von Unterkünften des städtischen Wohnungsversorgungsbetriebes zu entrichtenden angemessenen Nutzungsgebühren als Bedarfe nach § 22 SGB II anzuerkennen.

Nutzungsgebühren sind in laufenden Hilfefällen möglichst direkt auf das entsprechende Personenkonto des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln, Wohnraumversorgung (nachfolgend mit der Gliederungsziffer -562- angeführt) zu überweisen, auch in "Barzahlungsfällen".

Um dies rechtskonform zu gewährleisten, wurde der Vordruck „Antrag nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II“ aufgelegt, der neben einem Antrag auf Direktüberweisung der Nutzungsgebühren auch eine Einverständniserklärung zum Datenaustausch enthält.

Diese ermöglicht es, dass die notwendigen Informationen zwischen -562- und dem Jobcenter über die jeweils aktuelle Höhe der Nutzungsgebühren oder über Änderungen im Leistungsanspruch (wegen Einkommens Teil-/Selbstzahler*in, HilfeEinstellung etc.) unmittelbar ausgetauscht werden können.

Sobald der Vordruck unterschrieben wurde, ist -562- über die Direktanweisung der Nutzungsgebühren unter Angabe der mtl. Betragshöhe zu unterrichten.

Verweigert die leistungsberechtigte Person die Unterschrift und damit die Möglichkeit der direkten Abtretung der Nutzungsgebühren aus dem Leistungsanspruch heraus und will sie die Nutzungsgebühren selber an -562- zahlen, so sind von ihr geeignete Unterlagen (z.B. Einrichtung eines Dauerauftrags, mtl. Überweisungsbelege) als Zahlungsnachweis anzufordern und vorzulegen.

Sollte jedoch (auch in der Vergangenheit) bereits ein Rückstand durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühren durch die leistungsberechtigte Person entstanden sein, so kann die mtl. Nutzungsgebühr auch ohne entsprechenden Antrag auf der Grundlage des § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II direkt an -562- angewiesen werden, vgl. hierzu auch Ziffer 12.

Hinweis: Säumniszuschläge sind leistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen/anzuerkennen; die erhebende Dienststelle ist darauf hinzuweisen, dass die Säumniszuschläge abzusetzen sind. Unter keinen Umständen sind Säumniszuschläge als Bedarf für Unterkunft zu übernehmen und mit dem Land NW abzurechnen.

2.4.3 Wohnheime

Bei Unterbringungsformen (z.B. Wohnheime für junge Erwachsene), in denen die ausgewiesenen Tagessätze neben den reinen Unterbringungskosten auch Verpflegungskosten und ggfls. weitere Leistungen enthalten, ist vor dem Hintergrund der Bundesbeteiligung an den Leistungen für Unterkunft gemäß § 46 Abs. 5 SGB II zur Ermittlung der alleinigen Kosten der Unterkunft wie folgt zu verfahren:

Der Tagessatz ist auf den Monatsbetrag hochzurechnen.

Sofern in den Wohnheimsätzen auch Betreuungskosten enthalten sind, sind diese ebenfalls herauszurechnen und gesondert, auf keinen Fall aber als Bedarfen der Unterkunft zu berücksichtigen. Die verbleibenden Kosten sind als Bedarfe der Unterkunft zu übernehmen.

Hinweis: Evtl. Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Zahlung des Barbetrags an die/den Leistungsberechtigte/n sowie die Überlegung, ob der Ansparbetrag für einmalige Bedarfe an die/den Leistungsberechtigte/n mtl. auszuführen oder durch den Sozialleistungsträger für sie/ihn angespart wird, sind im Einzelfall zu entscheiden.

2.4.4 Wohnprojekte und Wohneinrichtungen, die durch das Sachgebiet der ResoDienste (507/3) betreut werden

In diesen Wohnformen bestehen Sondervereinbarungen zu Mietrichtwerten und angemessenen Heizkosten.

2.4.5 Projekt „Viadukt“- Brücke zur Wohnung

Die Träger Sozialdienst Kath. Männer, Diakonisches Werk Köln und Sozialdienst kath. Frauen führen in Kooperation mit den ResoDiensten (507/3, Team 789) das Projekt Viadukt durch. Im Rahmen dieses Projektes werden im Auftrag der ResoDienste gezielt Wohnungen für wohnungslose Menschen akquiriert. Soweit Mietangebote über dem Mietrichtwert liegen, werden diese im Vorfeld durch 507/3 (Team 789) auf eine Angemessenheit im besonderen Einzelfall geprüft.

Mietangebote über das Projekt „Viadukt“ werden mit dem Vermerk „Viadukt“ gekennzeichnet und sind zu bewilligen.

2.4.6 Wohnobjekte für beatmungspflichtige Menschen

Im Stadtgebiet Köln wurden durch mehrere ambulante Pflegedienste Wohnobjekte für beatmungspflichtige Menschen eröffnet. Hier können regelmäßig Mieten bis zum Mietrichtwert für 1 Person anerkannt werden. Sofern die tatsächliche Miete höher ist, ist auf preiswertere Alternativen, auch stationärer Form, im Stadtgebiet zu verweisen.

2.4.7 Mobile Unterkünfte (Wohnwagen und –mobile)

Auch ein Wohnwagen oder Wohnmobil kann eine zu Wohnzwecken geeignete Unterkunft sein, so dass hierfür Kosten zu übernehmen sind.

Nicht maßgeblich ist, ob die dauerhafte Nutzung im öffentlichen Verkehrsraum als Sondernutzung zulässig ist. Eine ordnungsrechtliche Prüfung ist nicht vorzunehmen.

Als Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind zumindest die KFZ-Steuer und die Haftpflichtversicherung für das Fahrzeug sowie nachgewiesene Heizkosten (z.B. durch Vorlage von Rechnungen oder Quittungen) anzuerkennen.

Treibstoffkosten für die Fortbewegung gehören nicht zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung.

2.5. Mieten mit Möblierungszuschlag

Lt. Urteil des BSG (B 14 AS 14/08 R) vom 07.05.2009 gehört das Nutzungsentgelt für die (Küchen-) Einrichtung (Möblierungszuschlag) zu den Leistungen der Unterkunft und Heizung, die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind.

Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Ein solcher Zuschlag ist immer dann zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem (Küchen-) Möblierungszuschlag anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit hält.

Vor diesem Hintergrund sind Möblierungszuschläge als Bedarfe der Unterkunft komplett zu übernehmen, ohne eine entsprechende Kürzung des im Regelbedarfs enthaltenen Anteils für Hausrat, Ersatzbeschaffung etc. vorzunehmen, und zwar in sämtlichen Fällen, in denen die tatsächliche Miete bei der Leistungsgewährung berücksichtigt wird.

Wird in Ausnahmefällen eine Kürzung der tatsächlichen Miete wegen Unangemessenheit der Wohnung/Mietkosten durchgeführt, führt der in der Miete enthaltene Möblierungszuschlag nicht zu einer Erhöhung des Angemessenheitsbetrages.

2.6. Pauschalmietten

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer mtl. Pauschale durch den/die Mieter*in vereinbart, sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die Nebenkosten abgegolten.

Selbst wenn in Wirklichkeit die Nebenkosten durch den Pauschalbetrag nicht abdeckt sind, braucht der/die Mieter*in keine Nachzahlung zu leisten. Er/sie kann allerdings auch keine Rückzahlung verlangen, falls die Pauschale höher war als die tatsächlichen Kosten.

Sofern im Mietvertrag geregelt ist, dass der/die Vermieter*in die Pauschale anheben darf, kann er/sie dies jeweils nur für die Zukunft und im Rahmen der nachgewiesenen Erhöhung der Betriebskosten.

Sofern in einer Pauschale auch Kosten enthalten sind, die der Regelleistung zuzuordnen sind (z.B. Haushaltsstrom), ist folgendes zu beachten:

Lt. BSG-Urteil B 14 AS 151/10 R vom 24.11.2011 darf weder der Regelsatz noch die Pauschalmiete um den darin enthaltenen Stromanteil gekürzt werden, wenn dieser nicht näher (also betragsmäßig) bestimmt ist. Dies folgt aus dem Pauschalcharakter der Regelleistung.

Zwecks Prüfung der Angemessenheit der Miete ist in diesen Fällen auch die Gesamtmiete (ohne Abzug) dem maßgeblichen Mietrichtwert gegenüberzustellen.

Sofern sich jedoch die Pauschale aus konkret benannten Beträgen zusammensetzt (also z.B. Haushaltenergie / Strom = 8,00 €), ist dieser Betrag nicht als BfU anzuerkennen, da er bereits pauschal mit der Regelleistung abgedeckt und von der leistungsberechtigten Person in der -in der Pauschale festgesetzten- Höhe aus seinem Regelbedarf zu decken ist.

In diesen Fällen ist die um die Eigenleistung verminderte Miete zwecks Prüfung der Angemessenheit dem maßgeblichen Mietrichtwert gegenüberzustellen.

2.7. Zeitmietverträge

Gemäß § 575 BGB kann ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen werden (befristet), wenn der/die Vermieter*in nach Ablauf der Mietzeit

- a) die Räume als Wohnung für sich, seine/ihre Familienangehörigen oder Angehörige seines/ihres Haushalts nutzen will,
- b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instantsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- c) die Räume an eine/n zur Dienstleistung Verpflichtete/n vermieten will.

Dem Mieter /der Mieterin ist der Grund der Befristung bei Vertragsabschluss schriftlich mitzuteilen. Erfolgt diese schriftliche Mitteilung nicht, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs.1 Satz 2 BGB).

Der Abschluss eines Zeitmietvertrags stellt keinen Grund dar, die daraus anfallenden BfU nicht zu berücksichtigen, solange die sonstigen Voraussetzungen nach dieser Richtlinie vorliegen. Bezüglich der Wirksamkeit der Befristung ist die schriftliche Begründung unabdingbar, da der Mietvertrag ansonsten auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde.

2.8. Besonderheiten im sozialen Wohnungsbau / rückwirkende Mieterhöhungen

Für preisgebundenen Wohnraum / sozialen Wohnungsbau gilt der Grundsatz der frei vereinbarten Miete nicht; für sie kann höchstens die sogen. Kostenmiete verlangt werden. Die Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung der lfd. Aufwendungen erforderlich ist. Die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung muss von einer Bewilligungsstelle geprüft werden; diese genehmigt dann eine bestimmte Durchschnittsmiete, aufgrund derer die Vermieter*innen dann die Einzelmiete berechnen.

Die Kostenmiete erhöht sich, wenn sich die lfd. Aufwendungen der Vermieter*innen ohne deren Verschulden erhöhen.

Bei preisgebundenem Wohnraum / sozialem Wohnungsbau ist eine rückwirkende Mieterhöhung rechtens, soweit im Mietvertrag eine Gleitklausel („die jeweils gesetzlich zulässige Miete“) vereinbart ist, nach der der Vermieter eine erhöhte Kostenmiete von dem Tag an verlangen darf, an dem die Mieterhöhung zulässig ist.

Die Rückwirkung ist jedoch auf das jeweils vorangegangene Kalenderjahr begrenzt.

Für die Wirksamkeit der Mieterhöhung ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter alle Unterlagen mitschickt, die die Mieter*innen in die Lage versetzen, die Miete bis zur ursprünglich von einer Verwaltungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung zurückzuverfolgen.

Für eine ordnungsgemäße Mieterhöhung reicht es aus, wenn nur die Kosten aufgeschlüsselt werden, die sich erhöht haben und im Übrigen die Endbeträge angegeben werden.

Die Erklärung muss bis zum 15. eines Monats beim Mieter / bei der Mieterin eingegangen sein, um für den 1. des Folgemonats wirksam zu werden.

Sollten dennoch im Einzelfall Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer rückwirkenden Mieterhöhung bestehen, kann der Mieterverein Köln zwecks Überprüfung eingeschaltet werden.

3. Aufteilung der Bedarfe für Unterkunft (BfU)

Die Unterkunftskosten sind zu gleichen Anteilen auf alle im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Bei der Aufteilung ist von den gesamten Unterkunftskosten (Warmmiete) auszugehen.

Leben in der Haushaltsgemeinschaft Personen, auf die § 9 Abs. 5 SGB II (Verwandte oder Schwäger*innen) Anwendung findet, muss in jedem Fall verlangt werden, dass diese den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten der Unterkunft tragen.

Ausnahmen:

- Erhält ein Kind Pflegegeld für eine Vollzeitpflege nach den Bestimmungen des SGB VIII, ist ein individueller Mietanteil für dieses Kind zu berücksichtigen. Die Höhe dieses Mietanteils wird vom Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln im Rahmen der Anpassungen des Pflegegeldes nach SGB VIII fortgeschrieben

01/2018	01/2019	01/2020	01/2021	01/2022	01/2023	01/2024	01/2025
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

130,03€	131,37€	132,71€	134,16€	135,52€	137,02€	138,61€	140,22€
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Für Kinder in Tagespflege (Ganztagesbetreuung) werden nach § 23 SGB VIII Geldleistungen für Sachkosten sowie ein Erziehungsbeitrag gewährt.

Da der Betrag für die Sachkosten pauschal alle anfallenden Sachkosten wie Verpflegung des Kindes, Pflegeprodukte und Unterkunftskosten enthält, die Unterkunftskosten hierbei jedoch nicht ausdifferenziert sind, ist für jedes Kind in Tagespflege ein Betrag

von derzeit 97,00 € mtl. bei Gas- und Stromheizung als Kosten der Unterkunft bedarfsmindernd bei den Unterkunftskosten der Tagesmutter zu berücksichtigen. Der Betrag von 97,00 € berechnet sich ausgehend von dem Steigerungssatz des Mietrichtwertes von 164,00 € Kaltmiete je zusätzlicher Person sowie dem zusätzlichen Wohnraum von 15 qm je zusätzlicher Person x max. 2,00 € Heizkosten = 30,00 € Heizkosten je zusätzlicher Person, entspricht insgesamt einem Mehrbedarf von 194,00 €. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Kinder in Tagespflege nicht dauernd in der Wohnung anwesend sind, sind hiervon 50 % des Mehrbetrags = 97,00 € anzusetzen. Dieser Betrag wird bis zur Bekanntgabe der aktuellen statistischen Durchschnittskosten für Gas- und Stromheizungen beibehalten.

Mit den anzurechnenden 97,00 € mtl. ist der gesamte Unterkuftsbedarf der Kinder in Tagespflege abgegolten; an evtl. aus der Nebenkostenabrechnung entstehenden Nachforderungen findet aus den nach SGB VIII gewährten Leistungen keine Kostenbeteiligung statt. Bei Kinder in Halbtagesbetreuung reduziert sich der anzusetzende Teil der Kosten der Unterkunft um 50 % auf 48,50 €.

- Wenn Personen zusammenleben (Wohngemeinschaft), ohne eine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 SGB II zu bilden, ist der/die einzelne Bewohner*in der Wohngemeinschaft hinsichtlich der Ermittlung der angemessenen Wohnfläche wie eine Einzelperson zu betrachten:
2 Personen in Bedarfsgemeinschaft = 65qm,
2 Personen in Wohngemeinschaft = 100 qm.

Insgesamt wäre also für 2 Personen in einer Wohngemeinschaft eine Wohnungsgröße von 100 qm als angemessen anzusehen. In diesem Fall sind dann für die Angemessenheit die Werte heranzuziehen, die für Wohnraum mit einer Größe von 100 qm anzuwenden sind.

Da die Übersicht über die Mietrichtwerte unter Ziffer 4.1 nach Personen und nicht nach Wohnflächen ausgerichtet ist, ist der im Einzelfall zu ermittelnde Mietrichtwert bei einer Wohngemeinschaft mit 2 Personen wie folgt zu berechnen:

Berechnungsgrundlage ist der jeweilige Mietrichtwert aus der Tabelle unter Ziffer 4.1, dessen Wohnfläche für die tatsächliche bzw. max. maximal abstrakt angemessene Wohnfläche der 2er-WG am ehesten zutrifft.

Im vg. Beispiel liegt 100 qm zwischen den Stufen 95 qm und 110 qm, aber näher an 95 qm.

Daraus ergibt sich: MRW bei 95 qm = 1.139 €, was einem qm-Preis von 11,99 €

entspricht; $11,99 \text{ €} \times 5 \text{ qm} = 59,95 \text{ €}$.

Mietrichtwert für 100 qm somit 1.139 € zzgl. $59,95 \text{ €} = 1.198,95 \text{ €}$.

Sofern die tatsächliche bzw. maximal abstrakt angemessene Wohnfläche der WG die ausgewiesenen Wohnflächen der Übersicht unter Ziffer 4.1 überschreitet (regelmäßig bei einer WG mit 3 Personen und mehr), ist hilfsweise der Aufstockungsbetrag je weitere Person zugrunde zu legen, was mit $164,00 \text{ €}$ bei 15 qm einem Quadratmeterpreis von $10,94 \text{ €}$ entspricht.

Beispiel: Wohngemeinschaft mit 3 Personen = max. $3 \times 50 \text{ qm} = 150 \text{ qm}$.

Die Tabelle weist als größte Wohnfläche 125 qm mit einem MRW von $1.466,00 \text{ €}$ aus, so-dass die fehlenden 25 qm betragsmäßig zu berechnen sind:

$25 \text{ qm} \times 10,94 \text{ €} = 273,50 \text{ €}$.

Somit beträgt der Mietrichtwert für 3 Personen in einer WG $1.739,50 \text{ €}$ ($1.466,00 \text{ €}$ zzgl. $273,50 \text{ €}$).

4. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Mietrichtwert)

Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Orientierung zur Ermittlung von angemessenen Unterkunftsbedarfen im Regelfall.

Die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung ist unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht die Zahl der Zimmer.

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftsbedarfe ist jeweils im Einzelfall nach Ablauf der Karenzzeit vorzunehmen (BSG B 7b AS 18/06 R), sodass bei jeder Einzelfallprüfung sämtliche Kriterien zu berücksichtigen sind, die zu einem Abweichen von den nachfolgend genannten Richtwerten führen können.

Die Produkttheorie des BSG ermöglicht ein Abweichen von einem Kriterium (z.B. der Wohnungsgröße), wenn dies bei einem anderen Kriterium (z.B. dem Mietpreis) wieder ausgeglichen wird. Der/die Leistungsempfänger*in kann somit eine kleinere Wohnung (als abstrakt angemessen) zu einem höheren Mietpreis (als abstrakt angemessen) anmieten, wenn die nach angemessenem Mietrichtwert ermittelte Gesamtsumme dabei eingehalten wird.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass bei größerem Wohnraum als abstrakt angemessen, die angemessenen Heizkosten anhand des Verbrauchs für den abstrakt angemessenen Wohnraum beurteilt werden und dies u.U. dazu führt, dass die Heizkosten nicht in voller Höhe als Bedarf anerkannt werden.

Die leistungsbeziehende Person ist rechtzeitig hierauf hinzuweisen.

Hinweis: Die Produkttheorie findet im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nur bedingt Anwendung, da hier ein Abweichen der Wohnfläche nach oben (größere Wohnung) nur von max. 5 qm von den in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) NW vorgegebenen Wohnflächen zulässig ist (kleinere Wohnungen sind uneingeschränkt

zulässig). Die Wohnflächen nach den WNB sind identisch mit den grundsätzlich angemessenen Wohnflächen der Tabelle unter Ziffer 4.1.

Die jeweils maßgeblichen Wohnflächen sind im Wohnberechtigungsschein ausgewiesen; Mieter*innen und Vermietern*innen obliegt die Pflicht, auf die richtige Wohnungsgröße zu achten.

Ebenfalls kann eine Abweichung von der eigentlich angemessenen Wohnfläche lt. Mietrichtwert im Rahmen der Produkttheorie dazu führen, dass der für eine wesentlich kleinere Wohnfläche zu zahlende qm-Preis unter Berücksichtigung des jeweils aktuellen Mietspiegels überhöht und entsprechend zu prüfen ist, obwohl der zutreffende Mietrichtwert eingehalten wird.

Die Grenzwerte zur Mietpreisüberhöhung können dem „Prüfraster Miet(er)hö(h)en/Betriebskostenabrechnungen_50-01-304“ entnommen werden.

Zuständig für die Mietpreisüberwachung ist das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, 561/3 Wohnungsaufsicht / Mietpreiskontrolle. Zur Einleitung eines entsprechenden Verfahrens ist jedoch die Mitwirkung der Leistungsberechtigten erforderlich, sodass diese vorab auf die Einschaltung der Wohnungsaufsicht hinzuweisen sind und ihre Mitwirkung (Terminabstimmung mit der Wohnungsaufsicht zwecks Wohnungsbesichtigung und -vermessung etc.) ggfls. unter Verweis auf die Mitwirkungspflichten eingefordert werden muss.

4.1. Unterkunftskosten kalt / Mietrichtwerte

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für den Bereich der Stadt Köln wurde ab November 2016 den Höchstbeträgen nach § 12 Wohngeldgesetz angepasst und zum 01.12.2017 um einen zusätzlichen 10%igen Sicherheitszuschlag entsprechend der BSG-Rechtsprechung erhöht.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Beträge weisen Bruttokaltmieten aus, die somit die Grundmiete und die kalten Nebenkosten umfassen.

Die Quadratmeterzahl = angemessene Wohnfläche entspricht den in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) des Landes NW festgesetzten Werten (vgl. BSG vom 16.05.2012 B 4 AS 109/11 R).

Daraus ergeben sich ab Januar 2025 folgende Wohnflächenobergrenzen und Mietrichtwerte:

1 Person	50 qm	677 €
2 Personen	65 qm	820 €
3 Personen	80 qm	976 €
4 Personen	95 qm	1.139 €
5 Personen	110 qm	1.302 €
6 Personen	125 qm	1.466 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	164 €

Die vorstehenden Beträge sind ab Januar 2025 für aktuelle und künftige Bedarfe anzuwenden.

Die personenbezogenen Wohnungsgrößen stellen Richtwerte dar, die bei einem Umzug in eine neue Wohnung zu beachten sind.

Es handelt sich hierbei um Obergrenzen, d.h. die Obergrenzen begründen keinen Mindestanspruch der Antragsteller*innen. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene, größere Wohnung, insbesondere dann nicht, wenn die Wohnung bereits seit geraumer Zeit bewohnt wird und in der Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft / Familie / Mieter*innen keine Änderung eingetreten ist. Findet dennoch ein Wohnungswechsel statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 5 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen (kleineren) Wohnung berücksichtigt.

Ebenso ist eine Wohnung nicht schon deshalb unangemessen, weil die oben genannten qm-Werte überschritten werden.

Die o.a. Mietrichtwerte sind mit den tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, ist die Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu bewilligen, bei Umzügen innerhalb des Stadtgebietes jedoch nur dann, wenn der Bezug der Wohnung leistungsrechtlich notwendig war.

Übersteigen die Kosten den Richtwert, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Abweichen vom Richtwert aufgrund vorliegender Besonderheiten notwendig sein kann. Bei dieser Prüfung müssen alle Lebensumstände berücksichtigt werden.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände können sein:

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Pflegebedürftigkeit
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- Nur kurzzeitige/absehbare Hilfebedürftigkeit
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist,
- Familie mit Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II ist ein Abweichen auch dann möglich, wenn eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Als Beispielfall wurde in der seinerzeitigen Gesetzesbegründung der Fall genannt, dass bei einem Wohnungswechsel (z.B. durch Übernahme der Mietkaution für die neue Wohnung, der Aufwendungen für einen Umzugswagen und der Verpflegung der Umzugshelfer*innen)

höhere Aufwendungen verursacht würden, als durch die weitere Berücksichtigung der tatsächlichen laufenden Aufwendungen für die alte Wohnung.

Solche Konstellationen können in der Regel nur auftreten, wenn absehbar ist, dass leistungsberechtigte Personen in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheiden, weil eine Arbeit aufgenommen wird oder der Rentenbezug unmittelbar bevorsteht.

Bei dieser Entscheidung sind die Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Prognoseentscheidung zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung der Angemessenheit von Wohnraum ist neben der vg. Prüfung auch eine separate Prüfung hinsichtlich der angemessenen Heizkosten (vgl. Ziffer 4.2 ff) vorzunehmen.

Ein Indikator für die tatsächlichen Nebenkosten/Heizkosten kann der Verbrauch des Vermieters / der Vermieterin sein.

Neben der auf dem Mietangebot ausgewiesenen Vorauszahlung für Heizkosten ist daher ggfls. vom Vermieter / von der Vermieterin auch der Nachweis der tatsächlichen Heizkosten anhand der Jahresabrechnung des/der Vermieters*in anzufordern, wenn die Vermutung besteht, dass hier Heizkosten „passend gemacht wurden“ und/oder wahrscheinlich nicht ausreichen werden.

Handelt es sich um den Erstbezug einer Wohnung, können die ausgewiesenen Heizkostenvorauszahlungen ohne weitere Prüfung bis zur ersten Jahresabrechnung übernommen werden.

Bei „temporären Bedarfsgemeinschaften“ (Kind lebt wechselseitig im Haushalt / der BG beider Elternteile, es existiert eine entsprechende Sorgerechtsvereinbarung / schriftliche Vereinbarung über Besuchs-/ Aufenthaltszeiten bei beiden Elternteilen) ist für jeden Einzelfall zu entscheiden, welche Wohnungsgröße (Mehrbedarf an Wohnraum/Zimmern) jeweils angemessen ist. Zu berücksichtigende Aspekte dabei sind insbesondere Anzahl / Alter / Geschlecht / Schulpflicht der Kinder sowie genaue Aufenthaltszeiten/-dauer in beiden Haushalten.

Hinweis: Bei Neuanmietungen von Wohnungen der GAG Immobilien AG kann die Mietbescheinigung eine Miete des jeweiligen Mietrichtwertes ausweisen, die gegenüber dem eigentlichen Mietvertrag einen Mietpreinsnachlass für Leistungsempfänger*innen nach dem SGB II und SGB XII enthält; dieser Mietpreinsnachlass ist zunächst auf 12 Monate befristet. Vor Ablauf der Befristung hat die/der Mieter/in unter Nachweis des weiteren Leistungsbezugs bei der GAG vorzusprechen, um einen weiteren Mietpreinsnachlass abzuklären.

Generelle Ausnahmen vom Mietrichtwert:

- a) 507/3 ResoDienste:
Hinsichtlich der Ausnahmeregelungen für den Bereich -507/3, ResoDienste wird auf die Verfügungen vom 11.06.2007 und 21.06.2012 verwiesen.
- b) Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung (Sozialer Wohnungsbau):
Gemäß Ziffer 2.4.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW kann

im sozialen Wohnungsbau seit dem Jahr 2002 ein jährlicher Zuschlag von 1,5 % für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit, bezogen auf die Ausgangsmiete erhoben werden; die Dauer der Belegungs-bindung beträgt wahlweise (ehemals 15) 20 oder 25 Jahre.

Sofern hierdurch der Mietrichtwert überschritten wird, sind die tatsächlichen Kaltmieten zu berücksichtigen; dies kann auch Neuanmietungen betreffen.

(Berechnungsbeispiel: Betrag die Ausgangsmiete seinerzeit 4,80 €/qm, so kann dieser Betrag jährlich um jeweils 1,5 % von 4,80 € = 0,07 € angehoben werden. Nach dem ersten Jahr könnte die Miete daher auf 4,87 €, nach dem zweiten Jahr auf 4,94 €, nach dem 3. Jahr auf 5,01 €/qm usw. steigen.)

Belegungsrechtsvertragswohnungen werden ausschließlich für die Wohnversorgung von Wohnungsnotfällen, die auf dem Wohnungsmarkt ansonsten ohne Chance wären, genutzt und benötigt.

Grundsätzlich erfolgen alle Vermittlungen dieser Wohnungen nach umfassender Einzelfall-prüfung durch die Fachstelle Wohnen. Damit ist sichergestellt, dass nur Wohnungsnotfälle, die ansonsten keine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt erhalten würden, in diesen Wohnungen versorgt werden. Die Entscheidung der Fachstelle Wohnen zur Vermittlung einer solchen Wohnung beinhaltet damit auch die im Einzelfall notwendige Entscheidung zur Überschreitung des Mietrichtwertes.

c) Rollstuhlfahrer und Rollstuhlfahrerinnen:

Stark körperbehinderten Menschen sowie Rollstuhlfahrern*innen ist ein erhöhter Wohn-raumbedarf zuzuerkennen, indem diesem Personenkreis der Wohnraumbedarf einer weiteren Person zuerkannt wird, also einer Einzelperson der Wohnraumbedarf für einen 2-Personenhaushalt, einem 2-Personenhaushalt der Wohnraumbedarf für einen 3-Personenhaushalt usw.

d) Unterbringung von Flüchtlingen im Rahmen des Auszugsmanagements des Amtes für Wohnungswesen (-56-)

Beim Amt für Wohnungswesen wurde ein „Auszugsmanagement für Flüchtlinge“ eingerichtet. Hierbei handelt sich um eine Kooperation der Stadt Köln mit 2 Trägern der Flüchtlings-arbeit mit dem Ziel der Unterbringung von Flüchtlingen in private Wohnungen des Kölner Wohnungsmarktes.

Der Zugang zum Auszugsmanagement erfolgt über das Amt für Wohnungswesen, Sozialer Dienst für Flüchtlinge.

Bei der Prüfung, ob eine Privatwohnung in Betracht kommt, ist auch die Angemessenheit der Unterkunft zu berücksichtigen.

Sofern im Einzelfall der Mietrichtwert lt. Ziffer 4.1 dieser Richtlinie überschritten wird, ist eine Entscheidung der Sachgebietsleitung des Amtes für Wohnungswesen erforderlich.

e) Personen mit Wohnsitzregelung

Für Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 1 bis 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, ist gemäß § 36 Abs. 2 SGB II der Träger örtlich zuständig, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

Entsprechend können leistungsberechtigte Personen einen Antrag nach § 37 SGB II auf Leistungen nach dem SGB II nur bei dem Jobcenter stellen, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat, und

nur dort Leistungen erhalten.

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

Durch diese Regelung wird klargestellt, dass die am Ort des zugewiesenen Wohnsitzes zu-ständigen kommunalen Träger die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Verhältnissen an diesem Ort zu beurteilen haben, selbst dann, wenn sich die leistungsberechtigte Person tatsächlich – gegebenenfalls erlaubt- überwiegend an einem anderen Ort aufhält.

4.2. Unterkunfts-kosten warm

4.2.1 Heizkosten

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Hierzu zählen sowohl die laufenden wie auch die einmaligen Kosten für die Beheizung der Wohnung.

Zu den Heizkosten i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II zählen:

- Monatliche Abschlagzahlungen bei Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen
Bei den Vorauszahlungen handelt es sich zunächst nur um den vom Vermieter/Versorger vermuteten Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums (z.B. Jahresabrechnung) festgestellt.
Eine einseitige Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen im laufenden Abrechnungszeitraum durch den Vermieter ist nur möglich, wenn dieser tatsächlich höheren Kostenforderungen ausgesetzt ist und diese belegen kann.
- Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs
Nachzahlungsverlangen sind grundsätzlich als reguläre Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Sie gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat. (vgl. RL 50 05 022b)
- Anschaffungskosten für Heizmaterial (vgl. RL 50 05 022c)
- Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten)
Sofern die Kosten für den Betriebsstrom der Heizanlage nicht separat vom sonstigen Haushaltsstrom ausgewiesen werden (können), sind die Kosten für den Heizstrom zu schätzen (vgl. BSG-Urteil 07.07.2011 -B 14 AS 51/10 R-). Dabei sind pauschal 5 % der Brennstoffkosten als sachgerecht anzusehen.
Sollten im Einzelfall höhere Kosten (als die 5 %) geltend gemacht und nachgewiesen werden, so ist eine Einzelfallprüfung anhand des für das betreffende Gerät erstellten Datenblattes des Herstellers vorzunehmen (Verbrauch in kW/h). Dies wird i.d.R. jedoch nur bei älteren Anlagen / Thermen eintreten, bei denen die Pumpe ununterbrochen läuft. Die Sommermonate Juni bis einschl. September sind aus der Einzelfallberechnung herauszunehmen, da jede Anlage (speziell für die Heizung) dann abgestellt werden kann.
- Grund- und Zählergebühren
- Die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung

4.2.1.1 Heizen mit Strom

- Eigener Stromzähler für Heizung vorhanden
Wenn zwei separate Stromzähler vorhanden sind, ein Hauptzähler für Haushaltsstrom und ein weiterer Zwischenzähler für die Heizung, können die Kosten für den Heizstrom genau differenziert werden.
In diesem Fall sind die tatsächlichen, angemessenen Stromkosten für die Heizung zu übernehmen (SG Detmold, 28.03.14, S 28 AS 1935/12).
- Kein eigener Stromzähler für Heizstrom vorhanden
Ist hingegen nur ein gemeinsamer Zähler für Heiz- und Haushaltsstrom vorhanden, werden die Stromkosten für die Heizung geschätzt (SG Kassel, 28.04.15, S 17 AS 599/14).
Die leistungsberechtigte Person hat bei einem gemeinsamen Stromzähler für Heiz- und Haushaltsstrom Anspruch auf Heizkosten, die der einer Heizung mit dem höchsten Brennstoffverbrauch nach bundesweitem Heizspiegel entsprechen (LSG Baden-Württemberg, 02.03.11, AZ.:L 2 SO 4920/09), s. Anlage 2.
Die hierauf entfallenden Kosten sind als Heizkosten anzuerkennen.
Der ggfls. darüber hinaus gehende Anteil der monatlichen Abschlagszahlungen bzw. eine Nachforderung, die sich aus der Jahresabrechnung ergibt, ist als Haushaltsstrom dem Regelbedarf zuzuordnen und nicht als Bedarf für Heizung anzuerkennen.
Zur Gewährung von Mehrbedarfen bei dezentraler Warmwasserbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II vgl. Ziff. 4.2.2

Sofern eine Beheizung der Wohnung über Nachtstrom erfolgt, kann der Energieanbieter zumindest mit der Jahresabrechnung eine Aufschlüsselung in Tag- und Nachtstrom vornehmen, wobei die Kosten des Nachtstroms als Heizkosten anzusetzen sind. Im Rahmen einer Neuantragstellung ist die zuletzt erstellte Jahresabrechnung anzufordern. Anhand dieser sind die Aufteilung sowie die Anerkennung von Heizkosten zu prüfen.

4.2.2 Warmwasser

Seit dem 01.01.2011 sind die Kosten der Warmwasserbereitung nicht mehr vom Regelbedarf umfasst, sondern werden als eigenständiger Bedarf erfasst, der in angemessener Höhe zu übernehmen ist. Der Bedarf für zentral bereit gestelltes Warmwasser gehört seither zu den nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmenden Heizkosten.

4.2.2.1 Zentrale Warmwassererzeugung

Erfolgt die Warmwasserversorgung über die zentrale Heizungsanlage und werden die Abschläge für Heizungs- und Warmwasserkosten üblicherweise in einer Gesamtsumme erhoben, so handelt es sich um eine zentrale Warmwasserversorgung.

Sie ist auch bei Unterkünften mit Einzelheizung (z.B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. Die Brennstoffkosten bzw. die Abschläge an den Versorger sind in diesen Fällen ungekürzt als Bedarf nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen.

Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten aufzuteilen (§ 9 Heizkosten-VO).

Dabei werden von den Vermietern*innen in der Heizkosten-VO vorgegebene Formeln zugrunde gelegt, deren Ergebnis jedoch hinsichtlich des Warmwasserverbrauchs nicht auf einen nutzerbedingten Verbrauch rückschließen lässt.

Die durch die Heizungsanlage aufbereiteten Warmwasserkosten werden dabei ausschließlich aufgrund der Wohnfläche verteilt, wohingegen die Heizkosten neben den Grundkosten auch Verbrauchskosten aufweisen.

Regelmäßig hat die einzelne leistungsberechtigte Person durch ihr Verbrauchsverhalten keinen direkten Einfluss auf die Höhe seines Warmwasserverbrauchs, der zudem im Verhältnis zu den Gesamtkosten Heizung + Warmwasser relativ hoch ausfallen kann.

Werden die Kosten der Versorgung mit Heizung oder Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, hat der/die Mieter*in gem. § 12 der Heizkosten-VO das Recht, den auf ihn entfallenen Kostenanteil um 15 % zu kürzen.

Der leistungsberechtigten Person ist bei erfolgter Kürzung der Grund der gekürzten Übernahme der Betriebskostenabrechnung schriftlich mitzuteilen, damit sie dies bei Bedarf an den/die Vermieter*in weitergeben kann.“

4.2.2.2 Dezentrale Warmwassererzeugung

Wird Warmwasser dezentral durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung gesondert vom Heizkörperkreislauf erzeugt (z.B. durch einen Durchlauferhitzer, Warmwasserboiler etc. in der Wohnung), erfolgt die Berücksichtigung des Bedarfs nicht im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft sondern nach § 21 Abs. 7 SGB II in Form eines zusätzlich zu gewährenden Mehrbedarfs.

Hinweise hierzu erfolgen durch die Bundesagentur

4.2.3 Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser nur in angemessener Höhe übernommen.

Gegenstand der Angemessenheitsprüfung sind die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung. Diese umfassen sowohl die monatlich laufenden Kosten wie auch etwaige Nachzahlungen. Daraus folgt, dass die tatsächliche Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten regelmäßig erst nach Ablauf der jeweiligen Heizperiode (Jahresabrechnung) erfolgen kann.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt anhand eines mehrstufigen Verfahrens. Hierfür steht der Vordruck 50-01-1224 zur Verfügung.

4.2.4 Nichtprüfungsgrenze

Die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung und Warmwasser sind grundsätzlich als angemessen anzusehen, soweit nicht ein Grenzwert überschritten wird, der unwirtschaftliches Heizen indiziert.

Das Bundessozialgericht erkennt als Grenzwert zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten das Produkt aus dem Verbrauch in kWh differenziert nach Heizungsenergieträger und beheizter Wohnfläche des Gebäudes der rechten Spalte (= zu hoch) des bundesweiten Heizspiegels multipliziert mit der für die leistungsberechtigte Person abstrakt angemessenen Wohnfläche (qm) an.

Wird im Rahmen der Karenzzeit (vgl. Pkt. 11.1) die Miete für eine größere Wohnung als abstrakt angemessen, anerkannt, so ist auch die größere Wohnfläche für die Dauer der Karenzzeit bei der Berechnung der NPG zu Grunde zu legen.

Hinweis: Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral durch die Heizungsanlage, sind von den nachgewiesenen Verbrauchswerten 24 kWh pro qm/Jahr abzuziehen.

Von angemessenen Heizkosten kann daher immer ausgegangen werden, wenn der Verbrauch unterhalb der Grenzwerte gemäß Anlage 2 liegt.

Wird die Heizung mit einem anderen Brennstoff als Öl, Gas, Fernwärme, Wärmepumpe oder Holzpellets betrieben, gilt als Richtwert jeweils der Brennstoff mit dem höchsten Verbrauch in kWh pro qm aus dem bundesweiten Heizspiegel. Als Brennstoff i.d.S. gilt u.a. auch „Heizstrom“ (s. Ziff. 4.2.1.1)

Für den Heizwert der Brennstoffe ist § 9 Abs. 3 Nr. 2 Heizkostenverordnung zugrunde zu legen:

Brennstoff	Heizwert in kWh	1 kWh entspricht
Leichtes Heizöl	10 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l	0,092 l
Erdgas H	10 kWh/m	30,1 m ³
Erdgas L	9 kWh/m ³	0,11 m ³
Flüssiggas	13 kWh/kg	0,077 kg
Koks	8 kWh/kg	0,125 kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg	0,182 kg
Steinkohle	8 kWh/kg	0,125 kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg	0,244 kg
Holzpellets	5 kWh/kg	0,2 kg
Holz hackschnitzel	650 kWh/SRm	0,002 SRm (SRm = Schüttraummeter)

Die Nichtprüfungsgrenze stellt keine Kappungsgrenze dar. Liegen die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten oberhalb dieser, resultiert daraus nicht zwangsläufig eine Unangemessenheit. Die Überschreitung hat lediglich weitere Prüfschritte zur Folge.

4.2.5 Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Liegt der tatsächliche Verbrauch über der Nichtprüfungsgrenze und/oder werden durch die Leistungsberechtigten Anhaltspunkte vorgebracht, die ein Abweichen vom Regelverbrauch rechtfertigen würden, ist zunächst zu klären, ob im Einzelfall Anhaltspunkte erkennbar oder gegeben sind, die ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze rechtfertigen oder ob evtl. unwirtschaftliches Heizverhalten der Grund für die erhöhten Heizkosten sind. Diese Prüfung ist im Rahmen der Amtsermittlungspflicht grundsätzlich auch ohne Hinweis o-der Antrag der Leistungsberechtigten vorzunehmen, wobei jedoch ein klärendes Gespräch mit den Leistungsberechtigten hilfreich bzgl. des Ansatzes und der Richtung der Prüfung ist.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob evtl. persönliche oder bauliche Besonderheiten ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze rechtfertigen.

Als persönliche Gründe kommen z.B. in Betracht:

- der Gesundheitszustand
- spezielle Bedürfnisse einzelner Personen (z.B. Kleinkinder)
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

Ggfls. sind die geltend gemachten gesundheitlichen Gründe durch eine entsprechende ärztliche Bescheinigung (sofern noch nicht vorhanden) durch die Leistungsberechtigten nachzuweisen.

Bauliche Gründe können sein:

- Freistehendes Haus
- Altbau
- Schlechte Isolierung/Dämmung
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände, über Garagendurchfahrt)
- Raumhöhe
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizanlage

Sofern ein Gespräch mit der leistungsberechtigten Person zu keiner Klärung führt, können z.B. über den/die Vermieter*in oder die Hausverwaltung die Verbrauchswerte für das ganze Haus angefordert bzw. ein Durchschnittsverbrauch aller Mietparteien beziffert werden.

Ist tatsächlich bei sämtlichen Mietparteien ein zu hoher Verbrauch zu verzeichnen, kann von baulichen Besonderheiten und/oder Mängeln ausgegangen werden, die ein Abweichen vom Regelverbrauch rechtfertigen.

Hier stellen dann ggfls. die tatsächlichen Verbrauchskosten oder die benannten Durchschnittswerte aller Mietparteien auch die angemessenen Kosten dar.

4.2.6 Folgen unangemessenen Heizverhaltens

Wird im Einzelfall unwirtschaftliches Heizverhalten als Grund für den zu hohen Verbrauch festgestellt, sind künftig, frühestens jedoch ab dem ersten Tag des nächsten Weiterbewilligungszeitraumes, nicht die tatsächlich verbrauchten, sondern nur die angemessenen Verbrauchskosten (z.B. die nachgewiesenen Durchschnittsverbrauchswerte aller Mietparteien im Haus) bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Die betr. Leistungsberechtigten sind über das Ergebnis der Einzelfallprüfung schriftlich zu informieren und aufzufordern, ihr Heizverhalten umzustellen und den Verbrauch entsprechend zu senken.

Das Schreiben sollte den angemessenen Verbrauch benennen sowie die Mitteilung beinhalten, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu diesem übernommen werden.

Hierfür eine Frist von 6 Monaten einzuräumen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, anschließend nur in Höhe des angemessenen Verbrauchs bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

In der Praxis wird jedoch der Nachweis eines geänderten Heizverhaltens regelmäßig erst durch Vorlage der nächsten Nebenkostenabrechnung möglich sein, sodass die Frist entsprechend anzupassen ist.

Dies gilt jedoch nicht, sofern eine Zwischenablesung (z.B. durch das Energieversorgungsunternehmen) möglich ist. Dann zieht wieder die gesetzliche Höchstfrist von 6 Monaten zur Umstellung des Heizverhaltens.

4.2.7 Heizkosten für Selbstversorger*innen mit Zentralheizung

Bewohnt die leistungsberechtigte Person ein geschütztes Eigenheim oder ein angemietetes Haus und sind die zur Beheizung notwendigen Brennstoffe selber zu beschaffen, so bedarf es immer einer Einzelfallprüfung zur Bemessung der angemessenen Heizkosten. Durch Vorlage von Rechnungen der letzten Jahre kann der/die Leistungsberechtigte den tatsächlichen Verbrauch nachweisen, der hinsichtlich der Angemessenheit zu prüfen ist.

Bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze können auch hier die genannten Ausnahmekriterien Anwendung finden.

Da der Energiebedarf in diesen Fällen durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmal-lieferung (i.d.R. Öl oder Kohle) notwendig ist, werden die Kosten, die auf die ermittelten, angemessenen Verbräuche (=Liefermenge) für die Einmalleistung übernommen (BSG vom 07.11.2006, B 7b 40/06 R).

Die angemessenen Heizkosten erhöhen im Monat der Lieferung des Heizmaterials einmalig die Kosten der Unterkunft; eine monatliche Pauschale zur Ansparung ist in diesen Fällen nicht zu empfehlen.

4.2.8 Übergangsregelung im Rahmen der Umstellung der Nichtprüfungsgrenze zum 01.01.2023

Wurde bereits in der Vergangenheit im Rahmen einer Einzelfallentscheidung festgestellt, dass höhere Heizkosten anzuerkennen sind und ist diese Entscheidung umfassend im Verwaltungsvorgang dokumentiert, kann ohne weitere Einzelfallprüfung ein eventuell höherer Verbrauch ebenfalls als angemessen angesehen werden.

5. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

5.1. Allgemeine Hinweise zu Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Auch angemessene und rechtlich zulässige Betriebs- und Heizkostennachforderungen, wie sie regelmäßig mit der Jahresabrechnung des Vermieters geltend gemacht werden, können zu berücksichtigende Bedarfe zur aktuell bewohnten Unterkunft i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sein. Allerdings sind derartige Nachforderungen streng von unterkunftsbezogenen Schulden zu trennen.

Mietrechtlich muss der/die Vermieter*in die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorlegen. Diese Frist ist eine Ausschlussfrist, was bedeutet, dass der Vermieter bzw. die Vermieterin, sofern er/sie diese Frist versäumt, nicht mehr nachfordern kann. In diesen Fällen besteht leistungsrechtlich objektiv kein Bedarf, der zu decken wäre.

Ausnahme: Der Vermieter / die Vermieterin hat die Verspätung nicht verschuldet. Für Nachlässigkeiten seiner/ihrer Abrechnungsfirma oder der Verwaltung muss er/sie jedoch eintreten.

Wichtig: Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters / der Vermieterin, nicht aber Rückzahlungsansprüche des Mieters / der Mieterin. Der Mieter / die Mieterin kann auch nach Ablauf von 12 Monaten noch verlangen, dass vermietenseitig eine Abrechnung vorgelegt wird. Dazu wird immer dann Anlass bestehen, wenn die Abrechnung vermutlich mit einem Guthaben abschließt.

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind auf ihre inhaltliche und formelle Richtigkeit hin zu prüfen.

So muss die Rechnung rechnerisch richtig sein und die Vorauszahlungen auf die Neben- und Heizkosten müssen korrekt wiedergegeben werden.

Es dürfen nur im Mietvertrag vereinbarte Kosten umgelegt werden.

Hinweis: Wenn die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entgegen den Vorschriften der „Verordnung über die Heizkostenabrechnung“ nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden (sondern ausschließlich nach Wohnfläche), hat der/die Mieter/in gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn/sie entfallenden Anteil um 15 % zu kürzen.

Der leistungsberechtigten Person ist bei erfolgter Kürzung der Grund der gekürzten Übernahme der Betriebskostenabrechnung schriftlich mitzuteilen, damit sie dies bei Bedarf an den/die Vermieter*in weitergeben kann.

Die Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung muss angemessen sein und sich nach den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten richten. Die Vorauszahlungen sollen keinen kostengünstigen Kredit für den Vermieter / die Vermieterin darstellen. Ergibt sich aus der Jahresabrechnung eine hohe Rückzahlung, sind die mtl. Vorauszahlungen zu hoch und müssen gesenkt werden.

Nach Vorlage der Abrechnung kann der/die Mieter*in den Vorauszahlungsbetrag auf eine angemessene Höhe herabsetzen (sofern dies nicht bereits vermietetseitig erfolgt). Bevor die Anpassung des Vorauszahlungsbetrages vorgenommen werden darf, muss der Mieter / die Mieterin dem Vermieter / der Vermieterin dies in „Textform“ (= schriftlich) mitteilen. Als „angemessen“ ist von einem mtl. Durchschnittswert (1/12) des letzten Jahresverbrauchswertes auszugehen; abzusehende Preissteigerungen, wie z.B. bei Heizkosten, sind entsprechend durch einen prozentualen Zuschlag, zu berücksichtigen.

5.2. Abgrenzung Betriebs- bzw. Heizkostennachforderungen / Schulden

Ergibt sich aus der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung eine Nachforderung, weil die Vorauszahlungen infolge höherer tatsächlicher entstandener Kosten zu gering bemessen waren und wurden die Vorauszahlungen von der leistungsberechtigten Person in voller Höhe gezahlt, sind die (soweit angemessen) dadurch entstandenen Nachforderungen als Bedarf anzuerkennen und nicht als Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II einzuordnen.

Liegen der Nachforderung hingegen nicht entrichtete Betriebs- bzw. Heizkostenvorauszahlungen zugrunde, handelt es sich insoweit nicht um einen Bedarf nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sondern um Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II. Die Übernahme dieser kann nur, unter Vorliegen der Voraussetzungen i.R.d. § 22 Abs. 8 SGB II als Darlehn geprüft werden.

5.3. Zeitliche Zuordnung des Bedarfs aus einer Betriebskostennachforderung

§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II unterscheidet nicht zwischen monatlich wiederkehrenden und einmaligen Unterkunftsbedarfen. Somit gehört eine Betriebs- bzw. Heizkostennachforderung als einmalig geschuldete Zahlung, zusätzlich zu den laufenden Unterkunfts-kosten, zum Bedarf im Fälligkeitsmonat.

Unerheblich ist es, ob in der abgerechneten Verbrauchsperiode durchgängig Transferleistungen bezogen wurden. Abzustellen ist allein auf die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat. Diese zeitliche Zuordnung des Bedarfs gilt auch für Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt grundsätzlich alleine decken können und nur wegen einer Betriebskostennachforderung hilfebedürftig werden (nicht laufend unterstützte Personen). Es ist bei diesem Personenkreis demzufolge möglich, dass allein wegen dieser Bedarfsspitze im Fälligkeitsmonat ein Anspruch auf Leistungen besteht.

Da eine Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlung nicht als einmaliger Bedarf i.S.d. § 24 Abs. 3 SGB II einzuordnen ist, ist eine Berücksichtigung des Einkommens, das nach dem Entscheidungsmonat erworben wird unzulässig.

Stellt eine nicht laufend unterstützte Personen einen Antrag im Hinblick auf die Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlung erst nach dem Fälligkeitsmonat, ist die Berücksichtigung dieses Bedarfs im späteren Antragsmonat bzw. in dem sich eventuell ergebenden künftigen Bewilligungszeitraum nicht mehr zulässig.

Im laufenden Leistungsbezug sind Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlungen auch dann zu berücksichtigen, wenn sie durch die leistungsberechtigte Person verspätet (nach Ablauf der Fälligkeit) eingereicht werden.

Allein der Umstand, dass die Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung nicht innerhalb der vom Vermieter*in gesetzten Pflicht beglichen wurde, führt nicht dazu, dass es sich – allein durch Zeitablauf – bei den nachgeforderten Betriebs- bzw. Heizkosten nicht mehr um einen aktuellen Bedarf, sondern um Schulden handelt. Bezieht sich die Nachforderung auf ein während der Hilfebedürftigkeit eingetretenen und bisher noch nicht gedeckten Bedarf, handelt es sich um vom Leistungsträger zu übernehmende tatsächliche Bedarfe der Unterkunft und Heizung.

5.4. Betriebskostennachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft

Wurden in der Abrechnungsperiode die tatsächlichen aber unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, ist die Betriebskostennachforderung für diesen Zeitraum im Monat der Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. Dies gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Senkung ihrer Unterkunfts-kosten aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts-kosten nach der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt wurden. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit, sondern die im Zeitraum der Abrechnung.

Wurden während der gesamten Abrechnungsperiode nur die angemessenen anstelle der tatsächlichen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt, ist die Berücksichtigung der Betriebskostennachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat ausgeschlossen. Die Anerkennung einer Nachforderung würde in diesem Fall einer bereits erfolgten abgesenkten monatlichen Bedarfsberücksichtigung zuwiderlaufen.

Soweit während der Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts-kosten teilweise als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebskostennachforderung anteilig zu berücksichtigen.

Rechnung: $\frac{1}{12}$ der Betriebskostennachforderung x Anzahl der Monate, in denen die tatsächlichen, unangemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf berücksichtigt wurden.

5.5. Betriebskostennachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung

Mit seiner Entscheidung vom 25.06.2015 (B 14 AS 40/14 R) hat das BSG verdeutlicht, dass Leistungen für laufende wie für einmalige Kosten der Unterkunft und Heizung der

Unterkunfts-sicherung dienen. Durch sie soll der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt beibehalten werden können und so der persönliche Lebensbereich „Wohnung“ und das Grundbedürfnis „Wohnen“ geschützt werden.

Der Leistungsanspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II bezieht sich somit grundsätzlich nur auf die Übernahme der Aufwendungen für die tatsächlich genutzte konkrete Wohnung, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarf deckt.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz (aktuell bewohnte Wohnung) hat das BSG im Rechtskreis des SGB II anerkannt, wenn

- die leistungsberechtigte Person sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand
- als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht sowie
- für die Aufgabe der (vorherigen) Wohnung / Umzug in die aktuell bewohnte Wohnung eine Zusicherung des Leistungsträgers vorlag
- und keine anderweitige Bedarfsdeckung mehr eingetreten ist (der Nachzahlungsbetrag gegenüber dem Vermieter / der Vermieterin also noch offen ist).

In diesem Fall sind auch Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis durch Leistungen für Unterkunft und Heizung dem Grunde nach zu übernehmen und zwar durch den für die aktuell bewohnte Wohnung zuständigen Träger.

Demnach besteht ein Übernahmeanspruch auf eine Nachforderung aus einer Betriebskosten-abrechnung nicht, wenn die Nachforderung für einen Zeitraum außerhalb des Leistungsbezugs entstanden ist und die Wohnung zum Fälligkeitszeitpunkt nicht mehr bewohnt wird.

5.6. Bearbeitung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind anhand des Vordrucks 50-01-122 und der Anlage 1 (Leitfaden für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung) zu überprüfen.

In Kombifällen SGB II / SGB XII sind Nachforderungen/Erstattungen aus Betriebskostenabrechnungen jeweils nur anteilig für die Person/en zu berücksichtigen, die tatsächlich im Leistungsbezug SGB II steht/en. Im Hinblick auf den mit der Zahlung von Kosten der Unterkunft im SGB II verbundenen Bundeszuschuss darf unter keinen Umständen eine Berücksichtigung von Betriebskosten für nach dem SGB XII unterstützte Personen aus dem SGB II erfolgen.

5.6.1 Umgang mit Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen

§ 22 Abs. 3 SGB II regelt, dass Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen mindern; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Dabei bleibt jedoch der Betrag der Rückzahlung anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht. D.h. dass sich Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung beziehen, auch nicht mindernd auf die Bedarfe auswirken.

Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen für BfU, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden.

Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden (Bsp.: Eine Heizkostentrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter/der Vermieterin geschuldete Kaltmiete mindern).

Generell mindern sich im Sinne von § 22 Abs. 3 SGB II die BfU in dem Monat, der auf den Monat folgt, in dem die Rückzahlung oder Gutschrift der leistungsberechtigten Person tatsächlich zugeflossen ist / für die leistungsberechtigte Person wirksam wurde. Dafür muss es sich um ein sog. „bereites“ Guthaben handeln.

Als bereites Guthaben sind dabei auch Beträge zu werten, die zwar nicht zur Auszahlung kommen, aber die Höhe der Miete/Abschläge an den Vermieter/die Vermieterin / Energieversorger für einen bestimmten Zeitraum reduzieren/auf null setzen, etwa Guthaben auf einem Miet- oder Energiekonto. In diesen Fällen ist dann nur der entsprechend vorübergehend reduzierte Betrag im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II als aktueller Bedarf anzusehen und leistungsrechtlich zu berücksichtigen. (vgl. BSG, Az. B 4 AS 132/11 R)

Grundsätzlich gilt in Fällen, in denen Guthaben, die den BfU zuzuordnen sind, von Nachzahlungen, die den Aufwendungen für Haushaltsenergie als Teil des Regelbedarfs nach § 20 SGB II zuzuordnen sind, „aufgezehrt“ werden (Nachforderung Haushaltsstrom ist höher als Guthaben für Heizkosten, sodass „unterm Strich“ kein Guthaben vorhanden ist, kommt zu-meist in Fällen vor, in denen Kosten für Haushaltsstrom und Heizkosten an ein Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden), dass die leistungsberechtigte Person aufzufordern ist, die Abschlagszusammensetzung unverzüglich ihrem tatsächlichen Verbrauch gem. aktueller Abrechnung anzupassen (s.o.).

Somit wären die VZ für den Haushaltsstrom zu erhöhen und die VZ für Heizkosten entsprechend dem Verbrauch aus der Jahresabrechnung abzusenken. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darüber zu informieren, dass aufgrund des (Teil-)Guthabens aus der letzten Jahresabrechnung nur noch Heizkosten i.H. v. (tatsächlichem Verbrauch gemäß Betriebskostenabrechnung) bei der weiteren Leistungsberechnung berücksichtigt werden können.

Lt. Rechtsprechung sind Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen nicht pfändbar und eine Guthabenverrechnung durch den Vermieter/die Vermieterin mit einem bestehenden Mietrückstand ist nicht zulässig, vgl. LSG NRW vom 08.11.2018 L 19 AS 240_18.

5.6.2 Guthaben bei gekürzter Miete (z. B. auf MRW)

Auch wenn die tatsächliche Miete nur teilweise, nämlich in Höhe des Mietrichtwertes, bei der Leistungsberechnung berücksichtigt wird und die leistungsberechtigte Person mtl. einen Teil zur Miete dazuzahlt, steht dem Leistungsträger ein (Teil-)Anspruch aus dem Guthaben zu.

Um den entsprechenden Anteil aus dem Guthaben zu ermitteln, sind die vom Leistungsträger berücksichtigte Miete sowie die von der leistungsberechtigten Person erfolgte Zahlung prozentual ins Verhältnis zu stellen.

Berechnungsbeispiel bei einer Einzelperson:

Bruttokaltmiete = 678,80 €,

leistungsberechtigt wird der Mietrichtwert von 651,00 €, die lb. Person zahlt selber 27,80 € dazu

Bruttokaltmiete 678,80 € = 100%

27,80 € = 4,1 %

651,00 € = 95,9 %

Somit stünden dem Leistungsträger aus dem Guthaben 95,9 %, der lb. Person 4,1 % zu.

Entsprechend ist bei einem Heizkostenguthaben zu verfahren, wenn bereits ein separates Kostensenkungsverfahren abgeschlossen wurde (dies ist erforderlich, da Heizkosten gesondert auf Angemessenheit zu prüfen sind), wobei dann aber der tatsächliche unter der Nichtprüfungsgrenze (NPG) liegen müsste, ehe dem Leistungsträger ein Guthabenanteil aus Heizkosten zustünde.

6. Grundsätze zum Umgang mit dem Kohlendioxidkostenerstattungsgesetz (CO2KostAufG)

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten in Kraft getreten.

Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes waren die seit 2021 fälligen CO₂-Abgaben allein von den Mietenden zu tragen.

Je nachdem wie energieeffizient ein Gebäude oder eine Wohnung gedämmt ist, müssen sich nun auch Vermietende an den Energiekosten beteiligen. Dies soll einen Anreiz schaffen, Investitionen in klimaschonende Heizungen und energetische Sanierungen zu tätigen und zugleich Mietende zu einem energiesparenden Verhalten bewegen.

Die gesetzlichen Regelungen des CO₂KostAufG gelten für alle fossilen brennstoffbetriebenen Heizungen und Fernwärmeanschlüsse (z.B. Gas-, Öl-, Kohle und Fernwärmeheizungen auf fossiler Grundlage). Für strombetriebene Heizungen (z.B. Wärmepumpen, Radiatoren oder Nachtspeicherheizungen) werden keine CO₂-Abgaben erhoben, somit erfolgt auch keine Aufteilung. Die Kohlendioxidkosten werden aus der Menge des Brennstoffes ermittelt, mit dem über das Jahr geheizt und Warmwasser erwärmt wurde. Die

Informationen darüber, wie viel Kilogramm Kohlendioxid ein Brennstoff enthält, müssen vom Lieferanten auf der Abrechnung angegeben werden.

Die Aufteilung der Kosten erfolgt im Zusammenhang mit der jährlichen Abrechnung und wird somit erstmals in 2024 mit der Erstellung der Jahresabrechnungen für 2023 relevant.

Hierbei sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

- a) Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten erfolgt über die Vermietenden
- b) Mietende, die sich selber mit Wärme und Warmwasser versorgen und die Abrechnung direkt von einem Energieversorgungsunternehmen erhalten

6.1. Abrechnung der Heizkosten erfolgt über die Vermietenden

Vermietende sind ab dem 01.01.2023 verpflichtet, im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung die CO₂-Belastung zu ermitteln und diese zusätzlichen Informationen mitzuteilen.

Darüber hinaus müssen Vermietende ihren Anteil an den CO₂-Kosten ermitteln und diesen von dem Heizkostenanteil der Mietenden abziehen.

Der restliche Betrag wird wie gewohnt, nach den vertraglich vereinbarten Umlageschlüsseln, auf die einzelnen Mietenden verteilt.

Werden die auf die einzelnen Mietenden entfallenen Anteile an den Kohlendioxidkosten oder sonstige erforderliche Informationen nicht auf der Heizkostenabrechnung ausgewiesen oder erfolgt keine Absetzung des Kostenanteils, so haben Mietende das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf sie entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen.

Die CO₂-Kostenaufteilung führt hier immer zu geringen in Rechnung gestellten Heizkosten und somit zu einer Reduzierung der anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Heizkostenabrechnungen, die durch Vermietende erstellt worden sind, sind ab der Abrechnungsperiode 2023 dahingehen zu überprüfen, ob der auf die Vermietenden entfallene Anteil an den CO₂-Kosten in Abzug gebracht wurde.

Ist dies nicht der Fall, sind die der leistungsberechtigten Person in Rechnung gestellten Heizkosten ab dem 01.01.2023 um 3 % zu kürzen (vgl. § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG).

Der gekürzte Betrag ist leistungrechtlich als Bedarf für Heizung anzuerkennen. Im Falle eines Abrechnungsguthabens erhöht die Kürzung den Guthabenbetrag. Die leistungsberechtigte Person ist auf den Sachverhalt hinzuweisen.

Wurden die CO₂-Kosten im Rahmen der Abrechnung aufgeteilt, ist das Abrechnungsergebnis für die Bemessung des sozialleistungsrechtlichen Bedarfs maßgebend.

6.2. Mietende die sich selber mit Wärme und Warmwasser versorgen

Mietende, die sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgen, haben einen Erstattungsanspruch nach § 6 Abs. 2 CO₂KostAufG gegenüber den Vermietenden. Diesen Anspruch müssen Mietende innerhalb von 12 Monaten ab der Rechnungsstellung durch das Energieversorgungsunternehmen in Schriftform anzeigen.

Derzeit wird geprüft, in wie fern ein solches Verfahren zu leistungsrechtliche Konsequenzen bzw. Berücksichtigung führen muss. Nach Abschluss der Prüfung erfolgen zeitnah weitere Informationen.

Bis dahin sind eingehende Heizkostenabrechnungen (auch für das Abrechnungsjahr 2023) von Selbstversorgern nach dem gängigen Verfahren und ohne Besonderheiten aufgrund des CO₂KostAufG zu bearbeiten.

7. Wohnungswechsel/Umzug und Zusicherung bei über 25jährigen Personen

Bei Wohnungswechseln ist zu unterscheiden, ob diese innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des bisherigen Trägers erfolgen oder nach außerhalb in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers.

Bei Umzügen innerhalb des Stadtgebietes Köln kommt § 22 Absatz 1 Satz 10 zum Tragen, bei Umzügen nach außerhalb des Stadtgebietes Köln ist § 22 Absatz 10 zu berücksichtigen; weitere Ausführungen vgl. je nach Umzug unter Ziffer 5.1 bis 5.3.

Sofern ein konkretes Wohnungsangebot vorgelegt wird, ist gemäß der Absätze 4 und 6 des § 22 für die Prüfung der Notwendigkeit des Umzugs / die Erteilung der Zusicherung zum Umzug der kommunale Träger zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich hinein der Umzug erfolgen soll

Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.

7.1. Wohnungswechsel innerhalb des Stadtgebietes Köln

Um einem gewünschten Wohnungswechsel innerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Stadt Köln zustimmen zu können, muss der Wohnungswechsel gemäß § 22 Abs. 1 Satz 6 „erforderlich“ sein, da ansonsten -sofern sich die Bedarfe für die Unterkunft durch den Umzug erhöhen- nur der bisherige Bedarf für Unterkunft und Heizung anerkannt werden kann.

Als erforderlich im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 6 ist ein Umzug beispielsweise anzusehen Wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
Wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort (nicht jedoch die vage Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition)

Bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfs (z.B. Familienzuwachs, i.d.R. ab der 12. Schwangerschaftswoche),

Bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes, i.d.R. ab der 12. Schwangerschaftswoche,

Bei baulichen Mängeln nach Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (bei Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelfall ist zunächst der Mieterverein Köln einzuschalten, vgl. RL 50 05 022b, Ziffer 1. Sollte dessen Prüfung damit abschließen, dass der Schaden auf mieterbedingtes Verhalten zurückzuführen ist, kommt als nächster Schritt eine Renovierung in Frage. Ein Wohnungswechsel stellt lediglich die letzte Möglichkeit dar, wenn der Vermieter / die Vermieterin bei baulichen bedingten Mängeln trotz Mietminderung o.ä. Sanktionen

nichts gegen den Schimmelbefall unternimmt und eine gesundheitliche Gefährdung droht oder bereits eingetreten ist)

Aus gesundheitlichen Gründen (z.B. Eintritt einer Behinderung)

Bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (z.B. zur Herstellung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), zur persönlichen Pflege einer nahen angehörigen Person, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den/die Partner*in, Ex-Partner*in oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit)

Bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils

Wenn die antragstellende Person nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem/r oder ihrer/m Ehepartner*in gründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht.

Wird ein Wohnungsangebot durch die leistungsberechtigten Personen eingereicht, ist das Angebot hinsichtlich der veranschlagten Bruttokaltmiete auf die Angemessenheit hin zu prüfen.

Es ist zu prüfen, ob die hierin enthaltenen, ausgewiesenen Kaltnebenkosten auch tatsächlich ausreichend sein können oder ob lediglich das Mietangebot an den aktuellen Mietrichtwert „angepasst“ wurde.

Um vorzubeugen, dass „nach unten“ angepasste Mietangebote hohe Nebenkostennachforderungen nach sich ziehen, ist folgendes zu beachten:

Der Durchschnittsverbrauch der Kaltnebenkosten in NRW liegt lt. aktuellem Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes bei 2,51 € pro qm Wohnfläche (Stand 2023).

Sofern die ausgewiesenen Kaltnebenkosten mehr als 30 % nach unten abweichen (somit 1,76 € und weniger), ist durch die leistungsberechtigte Person vom Vermieter / von der Vermieterin ein Nachweis über die tatsächlichen Verbrauchskosten (z.B. in Form der letzten Betriebskostenabrechnung des Vorjahres / Vormieters / Vormieterin) anzufordern, anhand dessen die tatsächlichen Verbrauchswerte auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden können.

Die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung kann nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass tatsächlich geringere Betriebskosten anfallen.

Der tatsächliche Heizbrennstoffverbrauch und somit die angemessenen Heizkosten können regelmäßig erst nach Vorlage einer Jahresabrechnung geprüft werden. Die veranschlagten Heizkostenvorauszahlungen bei Neuanmietung bzw. Erstbezug sind zunächst als gegeben anzusehen und stehen einer Zustimmung nicht entgegen.

Bestehen jedoch offensichtliche Bedenken gegen die Bemessung der Heizkostenvorauszahlung, so kann durch die leistungsberechtigte Person ein Nachweis über die der Vorauszahlung zu Grunde liegenden Verbrauchswerte eingefordert werden. Liegen diese über der maßgeblichen Nichtprüfungsgrenze, ist die leistungsberechtigte Person bereits bei der Zustimmung zur Anmietung der Wohnung auf ein wirtschaftliches Heizverhalten und Senkung der Heizkosten hinzuweisen.

7.2. Zusicherung bei Wohnungswechsel nach außerhalb des Stadtgebietes Köln

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die Unterkunft einholen.

Satz 2 bestimmt, dass der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet ist, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Liegt die neue Wohnung außerhalb des Stadtgebietes Köln, sind leistungsberechtigte Personen zwecks Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II an den jeweils zuständigen Leistungsträger zu verweisen.

Ausnahme: Bei Personen mit Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes ist die Anerkennung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung vor einem Umzug generell von der Zusicherung des kommunalen Trägers am Ort der Wohnsitzauflage abhängig.

7.3. Zusicherung bei Wohnungswechsel von außerhalb ins Stadtgebiet Köln

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Satz 2 bestimmt, dass der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet ist, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Ausnahme: Bei Personen mit Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes ist die Anerkennung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung vor einem Umzug generell von der Zusicherung des kommunalen Trägers am Ort der Wohnsitzauflage abhängig; vgl. Ausführungen unter Ziffer 4.1, letzter Spiegelstrich.

Sprechen Personen vor, die von außerhalb nach Köln zuziehen wollen, so sind die konkreten Mietangebote dahingehend zu prüfen, ob sie den für das Stadtgebiet Köln geltenden Angemessenheitskriterien entsprechen.

Die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Wohnung in Köln ist nur zu erteilen, wenn die Aufwendungen den Kölner Angemessenheitskriterien gemäß Ziffer 4 dieser Richtlinie entsprechen.

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunfts-kosten für die im vorgelegten Mietangebot bezeichnete konkrete Wohnung mit den im Mietangebot genannten Aufwendungen in konkreter Höhe.

Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Wird ein Wohnungsangebot durch die leistungsberechtigte Person eingereicht, ist das Angebot sowohl hinsichtlich der veranschlagten Bruttokaltmiete als auch hinsichtlich der veranschlagten Heizkosten auf die jeweilige Angemessenheit hin zu prüfen, vgl. Ziffer 4.

Bzgl. der Bruttokaltmiete ist zu prüfen, ob die hierin enthaltenen, ausgewiesenen Kaltnebenkosten auch tatsächlich ausreichend sein können oder ob lediglich das Mietangebot an den aktuellen Mietrichtwert „angepasst“ wurde.

Der Durchschnittsverbrauch der Kaltnebenkosten im Bundesgebiet liegt lt. aktuellem Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes bei 2,51 € pro qm Wohnfläche (Stand 2023).

Sofern die ausgewiesenen Kaltnebenkosten mehr als 30 % nach unten abweichen (somit 1,76 € und weniger), ist durch die leistungsberechtigte Person vom Vermieter / von der Vermieterin ein Nachweis über die tatsächlichen Verbrauchskosten (z.B. in Form der letzten Betriebskostenabrechnung des Vorjahres / Vormieters*in) anzufordern, anhand dessen die tatsächlichen Verbrauchswerte auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden können.

Die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung kann nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass tatsächlich geringere Betriebskosten anfallen.

Der tatsächliche Heizbrennstoffverbrauch und somit die angemessenen Heizkosten können regelmäßig erst nach Vorlage einer Jahresabrechnung geprüft werden. Die veranschlagten Heizkostenvorauszahlungen bei Neuanmietung bzw. Erstbezug sind zunächst als gegeben anzusehen und stehen einer Zustimmung nicht entgegen.

Bestehen jedoch offensichtliche Bedenken gegen die Bemessung der Heizkostenvorauszahlung, so kann durch die leistungsberechtigte Person ein Nachweis über die der Vorauszahlung zu Grunde liegenden Verbrauchswerte eingefordert werden. Liegen diese über der maßgeblichen Nichtprüfungsgrenze, ist die leistungsberechtigte Person bereits bei der Zustimmung zur Anmietung der Wohnung auf ein wirtschaftliches Heizverhalten und Senkung der Heizkosten hinzuweisen.

7.4. Gerichtliche Vorgaben zur Übernahme von doppelten Mietzahlungen (Überschneidungskosten) im Umzugsmonat

Das BSG hat mit Urteil B 14 AS 2/19 R vom 30.10.2019 festgestellt, dass der aktuelle bestehende Unterkunftsbedarf grundsätzlich nur durch eine Wohnung gedeckt wird. Existenzsicherungsrechtlich kommt danach die gleichzeitige Sicherung mehrerer Unterkünfte durchlaufende Leistungen hierfür nicht in Betracht.

Eine Ausnahmelage kann der Monat des Umzugs von einer alten in eine neue Wohnung sein, in dem

- für beide Wohnungen vertragliche Verpflichtungen zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung bestehen ("Doppelmiete" bzw. "Überschneidungskosten", s. LSG Urteil nachfolgend Buchst. a.)
und
- beide Wohnungen tatsächlich genutzt werden (s. LSG-Urteil nachfolgend, Buchst. b.).

Wird der Unterkunftsbedarf im Monat eines Umzugs durch die tatsächliche Nutzung sowohl der alten als auch der neuen Wohnung gedeckt, können die tatsächlichen Aufwendungen für beide in diesem Monat einen Lebensmittelpunkt bildenden Wohnungen als

Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anzuerkennen sein. Dies setzt grundsätzlich -neben der abstrakten Angemessenheit der jeweiligen Aufwendungen (s. LSG-Urteil nachfolgend Buchst. c.)- voraus, dass die zeitliche Überschneidung sowohl der vertraglichen Verpflichtungen als auch der tatsächlichen Nutzung im Einzelfall nachweislich nicht vermeidbar ist und die Bedarfe sich in diesem Sinne deshalb auch als konkret an-gemessen darstellen (s. LSG-Urteil nachfolgend Buchst. d.).

Das LSG NW führt in Bezug auf das vg. BSG-Urteil hierzu in seiner Entscheidung L 21 AS 1285/18 vom 29.05.2020 weiter aus:

- a) Eine vertragliche Verpflichtung liegt vor, wenn beide Mietverträge sich überschneiden
- b) Beide Wohnungen werden z.B. tatsächlich genutzt, wenn der Umzug erst in der Monatsmitte stattfindet.
- c) Abstrakte Angemessenheit liegt nicht vor, wenn eine der beiden Mieten den maßgeblichen MRW überschreitet.
- d) Ein moderater Renovierungsbedarf stellt keinen Tatbestand her, der regelmäßig eine
- e) zeitliche Überschneidung erfordert:

Bei moderatem Renovierungsbedarf (z.B. Tapezieren und Streichen von Wänden, Heizkörpern und Türen) können die Renovierungsarbeiten durchgeführt werden, wenn die Wohnung bereits bewohnt wird. Andere Mieter*innen verbleiben auch regelmäßig in ihren Wohnungen, während die Arbeiten durchgeführt werden. Ein mögliches Einatmen von Dämpfen kann z.B. durch entsprechendes Lüften verhindert werden und dadurch, dass die Arbeiten zeitlich nacheinander, d.h. Raum für Raum erledigt werden und - sollte das Schlafzimmer betroffen sein - der Schlafplatz vorübergehend in einen anderen Raum verlegt wird.

Doppelte Mietzahlungen für den Umzugsmonat sind daher nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen möglich.

7.5. Umgang mit dem Merkblatt zu den Unterkunftskosten (VD 50-01-127)

Zur rechtzeitigen Information der leistungsberechtigten Personen über die Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft bei einem vorgesehenen Wohnungswechsel wurde ein Merkblatt mit der Vordruck-Nummer 50-01-127 erstellt.

Das Merkblatt ist bei jedem Neuantrag auszuhändigen, darüber hinaus bei Bekanntwerden, dass ein Wohnungswechsel beabsichtigt oder gewünscht wird.

8. Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug bzw. Zuzüge ohne vorab eingeholte Zusicherung

Die nicht gegebene Notwendigkeit eines Wohnungswechsels innerhalb des Stadtgebietes Köln bzw. die nicht vorab eingeholte Zusicherung vor Zuzug von außerhalb nach Köln ziehen unterschiedliche Konsequenzen nach sich, die nachfolgend dargestellt werden.

8.1. Wohnungswechsel innerhalb des Stadtgebietes Köln ohne Erforderlichkeit

Mit § 22 Abs. 1 Satz 5 SGB II wird klarstellt, dass nach einem nicht erforderlichen Umzug (innerhalb des bisherigen Zuständigkeitsbereichs) Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur in Höhe des bisherigen Bedarfs anerkannt werden. Dies gilt auch, wenn die neue, höhere Miete grundsätzlich angemessen ist; auch dann wird nur die bisherige angemessene Miete berücksichtigt.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken (betrifft nur den Wohnungswechsel innerhalb der jeweiligen aktuellen Wohnortgemeinde).

Gemäß Rechtsprechung des LSG NW aus 08/2019 findet die vg. Vorschrift jedoch nur Anwendung, wenn die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage eines „schlüssigen Konzeptes“ erfolgte.

Da die Stadt Köln über kein schlüssiges Konzept verfügt, ist § 22 Abs. 1 Satz 5 SGB II nicht anwendbar, sodass bei einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb des Stadtgebietes Köln die neue Miete bis zur regulären Angemessenheitsgrenze leistungsrechtlich zu berücksichtigen ist.

Eine Unterscheidung „erforderlicher Umzug / nicht erforderlicher Umzug“ findet somit nicht mehr statt.

Wird der Standort vor dem, nach objektivem Maßstab nicht erforderlichem Umzug informiert, ist die leistungsberechtigte Person auf den maßgeblichen Mietrichtwert hinzuweisen und der VD 50 01 127 zum Wohnungswechsel ist auszuhändigen.

Bei nicht erforderlichen Wohnungswechseln sind keinerlei mit dem Umzug in Zusammenhang stehende Kosten (doppelte Mietzahlung, Reno und/oder Transportkosten, Kautions etc.) zu übernehmen.

Erfolgte der Umzug in eine wiederum nicht angemessene / zu teure Wohnung, die jedoch günstiger ist als die bisherige Wohnung, ohne dass eine entsprechende „Belehrung“ im weitesten Sinne erfolgt ist, besteht keine Aussicht auf Erfolg, wenn nur angemessene Bedarfe gewährt werden. In diesen Fällen ist die neue günstigere Miete bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen und umgehend Kontakt mit dem Fachdienst SKdU aufzunehmen.

8.2. Zuzug von außerhalb ins Kölner Stadtgebiet ohne vorab eingeholte Zusicherung

Eine „Deckelung“ der Bedarfe für die Unterkunft auf den bisherigen Mietbetrag darf nur bei einem Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereichs erfolgen.

Bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers greift diese Beschränkung nicht.

Dies bedeutet, dass bei einem Zuzug von außerhalb nach Köln ohne vorab eingeholter Zusicherung nur die angemessenen BfU nach dieser Richtlinie zu übernehmen sind und eine Kürzung auf die vorherige, ggfls. günstigere Miete (im Bereich des vorherigen Trägers) nicht vorzunehmen ist. Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt. Die Entscheidung über die Zusicherung der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann ohne Abstimmung der jeweils zuständigen kommunalen Träger erfolgen.

9. Wohnungsbeschaffungskosten – Kautions- und Genossenschaftsanteile

9.1. Allgemeines und gesetzliche Vorgaben

9.1.1 Geschäfts- oder Genossenschaftsanteile

Vor Abschluss eines Mietverhältnisses bei einer Wohnungsbaugenossenschaft ist die Erlangung der Mitgliedschaft nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlich. Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung, zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel durch Hinterlegung sogenannter Geschäftsanteile beizutragen. Anzahl und Höhe der Anteile sind in der jeweiligen Satzung der Genossenschaft geregelt.

9.1.2 Kautionen

Bei einem Mietverhältnis über (freifinanzierten) Wohnraum kann der Vermieter vom Mieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit (Mietkaution) verlangen, die das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen darf. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Ist die bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter überlassen, so hat er sie, von seinem Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Sicherheit (§ 551 Abs. 3 BGB).

9.1.3 Mietkautionsversicherung (ausschließlich für Wohnungen die durch die Stiftungsverwaltung der Stadt Köln vermietet werden)

Die Mietkautionsversicherung oder auch Kautionsversicherung ist eine Mietkautionsbürgschaft nach § 551 BGB. Das bedeutet: Mit einer Kautionsversicherung können Mieter Ihre Mietkaution hinterlegen, ohne dass Geld fließen muss. Statt einer Barzahlung bürgt eine Versicherung für die Mietsicherheit. Der Vermieter erhält statt der Barkautions eine Bürgschaftsurkunde der Versicherung.

Für die Mietkautionsversicherung werden monatliche Gebühren erhoben. Diese liegen in der Regel unterhalb des für Darlehen vorgesehenen Aufrechnungsbetrages nach

§ 42a Abs. 2 SGB II. Es besteht daher keine Notwendigkeit zur Übernahme der monatlichen Beiträge als darlehnsweise Wohnbeschaffungshilfen.

9.1.4 Besondere Wohnformen (BTHG) – Sicherheit und Kautio

9.1.4.1 Voraussetzung:(§14 Abs.1 u.2 WBVG)

Die Verpflichtung zur Sicherheitsleistung und die Verpflichtung zur Überlassung von Wohnraum muss Gegenstand des WBVG - Vertrags mit dem Verbraucher sein. Wenn Mietvertrag und Betreuungsvertrag von unterschiedlichen Personen (juristischen Personen) abgeschlossen werden muss eine rechtliche (ggfs. auch vertragsrechtliche) oder tatsächliche Verknüpfung der Personen (juristischen Personen) vorliegen.

9.1.4.2 Ausschluss: (§ 14 Abs.4 WBVG)

Der Unternehmer (Vertragspartner) kann von folgenden Personen keine Sicherheit verlangen:

- Personen die gem. §§ 42,43 SGBXI Leistungen im Rahmen einer Kurzzeitpflege beziehen
- Bei vollstationärer Pflege gemäß § 43 SGB XI,
- Bei Verbrauchern, die Sachleistungen nach § 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XI erhalten, kann eine Sicherheit nur für die Überlassung von Wohnraum verlangt werden, § 14 Absatz 4 WBVG.
- Personen, die Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch erhalten und in einer besonderen Wohnform nach § 42 a Abs.2 S1Nr.2 und S3 SGB XII leben, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen, wenn das für die Überlassung von Wohnraum geschuldete Entgelt durch Direktzahlung des Sozialhilfeträgers an den Unternehmer geleistet wird. (§14 Abs. 4 Satz 2 WBVG)

Sind Vereinbarungen über Investitionsbeträge oder gesondert berechenbare Investitionskosten getroffen worden, sind diese als Teil des Entgelts gesondert im Vertrag auszuweisen. Die Gewährung einer Sicherheitsleistung entfällt dann. § 7 Abs. WBVG i.V. m. §§ des 10. Kapitels SGBXII.

9.1.4.3 Höhe der Sicherheit:(§ 14 Abs.1, 3 WBVG)

Die Sicherheiten dürfen das Doppelte des auf einen Monat entfallenden Entgelts (Kaltmiete + aller vertraglich vereinbarten Wohnnebenkosten) nicht übersteigen. Auf Verlangen des Verbrauchers können die Sicherheiten auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft geleistet werden. Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so kann diese in drei gleichen monatlichen Teilleistungen erbracht werden. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Vertragsverhältnisses fällig.

Der Unternehmer hat die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen, auch soweit ein höherer Zinssatz erzielt wird, dem Verbraucher zu und erhöhen die Sicherheit.

9.1.5 Sicherheitsleistungen

Bei öffentlich geförderten Sozialwohnungen ist die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz). Im Übrigen gilt § 551 BGB.

9.1.6 Zusätzliche Sicherheit (Barrierefreiheit)

Stimmt der Vermieter gem. 554 a BGB baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, zu, so kann er die Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes fordern. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

9.1.7 Maklerprovisionen

Einem Makler steht eine Provision (Courtage) zu, wenn er den Abschluss eines Mietvertrages über (freifinanzierten) Wohnraum vermittelt hat. Er darf sie jedoch vom Wohnungssuchenden nicht verlangen, wenn sie vom Vermieter oder einem Dritten zu zahlen ist (Bestellerprinzip). Die Maklerprovision ist auf höchstens zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer begrenzt; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben dabei unberücksichtigt (Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 15.12.2004, zuletzt geändert am 21.04.2015).

9.2. Sozialhilferechtliche Anspruchsgrundlagen

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II können Wohnbeschaffungskosten (der Begriff ist weit auszulegen und kann alle Aufwendungen umfassen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind – siehe Lehr- und Praxiskommentar, 1. Auflage 2005) und Umzugskosten, bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger, als Bedarf anerkannt werden.

Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig

ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

9.3. Zuständigkeiten

Für Personen, die Bürgergeld nach dem SGB II beziehen und Personen, die nicht laufend unterstützt werden oder von der Sozialhilfe unabhängig sind, aber dem Personenkreis des SGB II zuzuordnen sind, ist das Jobcenter Köln zuständig.

Ausgenommen ist der Personenkreis,

- der Leistungen durch die Resodienste erhält,
- der Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Grundleistungsbezieher*innen § 3 und Analogbezieher*innen § 2) bezieht
- der in besonderen Wohnformen lebt und Leistungen gem. § 41 SGB XII sowie gem. § 27 SGB XII durch 502/22 erhält.

Für diese Personenkreise und für sonstige Leistungsbeziehende nach dem SGB XII sowie für nicht laufend unterstützte Personen, die dem Personenkreis des SGB XII zuzuordnen sind werden Wohnbeschaffungshilfen durch die leistungsgewährenden Bereiche des Amtes für Soziales und Senioren der Stadt Köln geprüft und entscheiden.

Für die Bewilligung von Mietkautionen, Sicherheitsleistungen und Genossenschaftsanteilen gemäß § 22 Abs. 6 SGB II ist der am Ort der neuen Unterkunft zuständige Leistungsträger verantwortlich.

Für die Übernahme der Maklerprovision hingegen liegt die Zuständigkeit bei dem bis zum Umzug zuständigen Leistungsträger.

9.4. Personenkreise

9.4.1 Personen im laufenden Bürgergeldbezug

Für diesen Personenkreis ist eine Wohnbeschaffungshilfe möglich, sofern der Nachweis der sozialhilferechtlichen Notwendigkeit eines Wohnungswechsels vorliegt und Hilfen zum Bezug der neuen Wohnung nicht ausgeschlossen sind.

Die an das Einkommen gebundenen Voraussetzungen für die Übernahme einer Wohnbeschaffungshilfe sind bei Personen im laufenden Bezug dieser Leistungen grundsätzlich erfüllt und bedürfen keiner weiteren Prüfung.

9.4.2 Personen, die weder im laufenden Bürgergeldbezug noch im Leistungsbezug nach SGB XII stehen

Für diesen Personenkreis ist eine Wohnbeschaffungshilfe möglich, sofern ein objektiver Wohnungsnotstand vorliegt oder die Anmietung einer neuen Wohnung im überwiegend öffentlichen Interesse liegt.

Die an das Einkommen gebundenen Voraussetzungen für die Übernahme einer Wohnbeschaffungshilfe bei Personen, die nicht im laufenden Sozialhilfebezug stehen, richten sich nach den Prüfkriterien gemäß Ziffer 7.8 dieser Richtlinie.

9.5. Voraussetzungen

Für die vorgenannten Personenkreise kommt die Bewilligung einer Wohnbeschaffungshilfe nur in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- künftige Mietzahlungen müssen gesichert sein
- die Miete muss sozialhilferechtlich angemessen sein, sowohl bezüglich
 - a) Wohnraumgröße (hierbei ist von einer dauerhaft richtigen Wohnraumversorgung auszugehen) und
 - b) Miethöhe

Grundsätzlich sind hier die Mietrichtwerte der Richtlinien zur Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft zu beachten.

- die Wohnung kann bei Übernahme der Wohnbeschaffungshilfe auch tatsächlich angemietet werden (Bereitschaft des Vermieters zum Abschluss des Mietverhältnisses)
- die – sozialhilferechtliche – Notwendigkeit des Wohnungswechsels bzw. die Feststellung des überwiegenden öffentlichen Interesses insbesondere bei dem unter 7.2 beschriebenen Personenkreis liegt vor.
- Für die alleinige Ausstellung eines Kostenanerkennnisses zur Beauftragung eines Immobilienmaklers (sog. Maklerschein) muss darüber hinaus Folgendes zutreffen:
 - a) es soll ein gültiger Wohnberechtigungsschein vorhanden sein
 - b) es muss offensichtlich sein, dass in den vergangenen Monaten trotz intensiven Bemühungen keine Wohnung gefunden werden konnte
 - c) es liegt ein überwiegendes öffentliches Interesse vor
 - oder
 - d) es liegt ein Wohnungsnotfall vor

Eine Maklerprovision ist auch zu übernehmen, wenn der Leistungsträger für die konkrete Wohnung neben den anderen Wohnbeschaffungshilfen auch die Maklerprovision zugesichert hat.

Dabei gelten für das Antragsverfahren § 37 Abs. 1 SGB II.

9.6. Feststellung des Umfangs der Hilfe

Für die zu treffende Entscheidung über die Bewilligung einer Wohnbeschaffungshilfe sind folgende Unterlagen nötig:

- Ein Antrag
- Bescheinigung des Vermieters oder vorläufiger Mietvertrag, aus der die Höhe der zu hinterlegenden und rechtlich zulässigen Forderung erkennbar wird (Wohnungsangebot)

- Nachweise über die Anspruchsberechtigung gemäß Ziffer 7.1 bzw. die Vorlage von aktuellen Einkommensunterlagen

9.7. Verfahren

Bei den Wohnbeschaffungshilfen handelt es sich um Einzelfallentscheidungen, die auch eine Berücksichtigung sowohl der historischen als auch aktuellen Wohnungs- und Unterbringungs-situation erfordern.

Soweit sämtliche Voraussetzungen vorliegen, erfolgt die Auszahlung an den Vermieter.

Die Sicherung des Ersatzanspruches des Sozialhilfeträgers ist durch Abtretungsvereinbarung vorzunehmen, wonach die Forderung nebst Verzinsung bei Fälligkeit unmittelbar an die Stadt Köln geleistet werden soll.

Sowohl Vermieter als auch Antragsteller erhalten jeweils eine Mitteilung über die erfolgte Rückabtretung.

9.8. Form der Hilfestellung

9.8.1 Personen im laufenden Bürgergeldbezug

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II - sollen Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile grundsätzlich als Darlehen erbracht werden.

Für die Bewilligung einer Wohnbeschaffungshilfe für SGB II-Empfänger*innen gilt:

- Kautionen, Sicherheitsleistungen und Genossenschaftsanteile als Darlehen
- Eintrittsgeld für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und Maklercourtage als Beihilfe.

Die Rückzahlung des Darlehens ergibt sich aus den Regelungen des § 42a Abs. 2 SGB II.

9.8.2 Nicht laufend Unterstützte und von der Sozialhilfe unabhängige Personen

Anders als § 22 Abs. 8 SGB II knüpft Abs. 6 nicht an den tatsächlichen Bezug von Kosten der Unterkunft an. Insoweit können auch nicht laufend unterstützte Personen eine Wohnbeschaffungshilfe nach diesem Gesetz (SGB II) beantragen, sofern sie zum Kreis der Leistungsberechtigten nach § 7 Abs. 1 SGB II gehören.

10. Unterkunft und Heizung für Personen unter 25 Jahren

„Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.“

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.“

Aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmung wird der erstmalige Bezug einer eigenen Wohnung nur noch bei Vorliegen einer der unter 1 – 3 genannten Härtefälle möglich, wozu die vorherige Zustimmung des Leistungsträgers erforderlich ist. Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung beschränkt, da es nur in diesen Fällen zur Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann.

Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden.

Diese Prüfung ist ein Verwaltungsakt und insofern mit Rechtsfolgenbelehrung zu erstellen. Dabei ist für jeden Einzelfall ein frei formulierter, individueller Bescheid zu fertigen, der den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls umfassend Rechnung trägt. Eine Kopie ist zur Leistungsakte zu nehmen.

Sinn der Regelung ist die Vermeidung weiterer Kosten durch Neugründungen von Bedarfsgemeinschaften durch Umzug der/des Jugendlichen, sodass in den folgenden Fällen eine Zusicherung nicht erforderlich ist:

- Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft
- Auszug der Eltern, denn § 22 Abs. 5 SGB II setzt den Umzug des/der Jugendlichen voraus (ein gemeinsamer Umzug kann nicht verlangt werden), es sei denn, es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor (vgl. LSG SH 19.03.2007 L 11 B 13/07 AS ER).

Wird ansonsten die Zustimmung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt (Ausnahme: § 22 Abs. 2a letzter Satz: unter den Voraussetzungen des Satzes 2 war es dem/der Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar, die Zustimmung vorher einzuholen).

Bzgl. Auslegung des Begriffs „schwerwiegende soziale Gründe“ wird auf § 64 Abs. 1 Satz 2 SGB III verwiesen; hierbei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Gem. Kommentierung zu § 64 SGB III sind „schwerwiegende soziale Gründe insbesondere solche, die auf einem gravierend gestörten Eltern-Kind-Verhältnis beruhen, das sich sowohl im Verhalten gegenüber dem Kind als auch in den Verhältnissen des elterlichen Haushalts einschließlich des Wohnumfeldes äußern kann.

Dies kann der Fall sein bei

- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen).

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern/des Elternteils ist ebenfalls nicht zumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem dauerhaft gestört ist (z.B. wenn die/der Jugendliche große Teile des bisherigen Lebens in Heimen oder Pflegefamilien verbracht hat),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl besteht (z.B. weil ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch gestört ist).

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen dagegen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.

„Zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt“ kann der Bezug einer eigenen Wohnung z.B. dann erforderlich sein, wenn die/der Jugendliche vom elterlichen Haushalt aus seine Arbeits- / Ausbildungsstätte aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen hinsichtlich der Arbeitszeiten nicht erreichen kann. Zur Beurteilung ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem/der Auszubildenden zumutbar, weiterhin bei seinen/ihren Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.

Bei den „sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen“ handelt es sich um absolute Einzelfälle, bei denen der Leistungsträger einen gewissen Entscheidungsspielraum hat.

Es ist im Einzelfall ein Vergleich des geltend gemachten Grundes mit den in den Nr. 1 und 2 beschriebenen Grundsätzen anzustellen. Liegen Gründe vergleichbaren Gewichtes vor, ist es angezeigt, die Zusicherung zu erteilen.

Nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch anzuerkennen sein, wenn die Eltern oder ein Elternteil, auch ohne dass schwerwiegende Gründe i.S. der Nr. 1 vorliegen, aus nachvollziehbaren Gründen (starkes Gefühl der Überforderung, Leiden unter einer zu

starken Einschränkung in der eigenen Lebensführung, Begründung einer eigenen neuen Partnerschaft) ernsthaft nicht mehr bereit sind, mit der/dem jungen Erwachsenen weiter in der gemeinsamen Wohnung zu wohnen und diesen nach Abschluss einer Berufsausbildung nachdrücklich auf-fordern, sich eine eigene Unterkunft zu suchen.

Ein aner kennenswerter Grund kann im Einzelfall auch vorliegen, wenn sich beim Zusammenleben mit den Eltern oder einem Elternteil, die Herstellung einer Privatsphäre für die junge leistungsberechtigte Person als nahezu unmöglich erweist.

Grundsätzlich stellt auch die Eheschließung einen schwerwiegenden Grund dar, der eine Zustimmung zum Wohnungswechsel nach sich ziehen kann. In jedem Einzelfall ist jedoch die Ernsthaftigkeit einer angekündigten Eheschließung durch Vorlage einer „Bescheinigung über die Anmeldung der Eheschließung“ durch die leistungsberechtigte Person nachzuweisen, die durch das zuständige Standesamt ausgestellt wird.

Ebenfalls wird man einem nicht verheirateten Paar mit gemeinsamem Kind auf Dauer einen Zusammenzug in eine gemeinsame Wohnung nicht verwehren können, jedoch ist auch hier in jedem Einzelfall die Ernsthaftigkeit zu prüfen.

Der Wunsch, mit dem aktuellen Lebensgefährten / der aktuellen Lebensgefährtin (nicht verheiratet, kein gemeinsames Kind) eine gemeinsame Wohnung beziehen zu wollen, stellt jedoch keinen sonstigen, ähnlichen schwerwiegenden Grund dar.

Bloße Wünsche der Jugendlichen, sich dem elterlichen Einfluss oder deren den eigenen Vorstellungen nicht entsprechenden Lebensart zu entziehen, reichen allerdings nicht aus.

Ebenso kann die nicht ausreichende Wohnungsgröße der elterlichen Wohnung alleine nicht als Grund zur Zustimmung ausreichen, insbesondere wenn dieser Tatbestand in den letzten Jahren auch vorgelegen hat.

Eine Entscheidung hinsichtlich des begehrten Wohnungswechsels hat unter Würdigung sämtlicher den Einzelfall betreffenden Aspekte sowie des bisherigen Hilfeverlaufs stattzufinden.

Vom Erfordernis der (vorherigen) Zusicherung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Ein wichtiger Grund für die Unzumutbarkeit der Antragstellung kann sich vornehmlich aus einer besonderen Dringlichkeit des Auszuges etwa in Konfliktsituationen oder bei Gefahr im Verzug ergeben.

Jugendliche unter 25 Jahren, die die Notwendigkeit des Bezugs einer eigenen Wohnung mit einer drohenden oder bereits eingetretenen Obdach-/Wohnungslosigkeit begründen, weil ihre Eltern sie der elterlichen Wohnung verweisen wollen oder dies bereits haben, sind auf die Konsequenzen (Hoteleinweisung, keine Leistungen für die Unterkunft)

hinzuweisen; die Voraussetzungen zur Anerkennung eines Härtefalls gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 – 3 SGB II sind hierdurch nicht gegeben, auch wenn die/der Jugendliche bereits eine Wohnung in Aus-sicht hat.

Wenn die Jugendlichen trotzdem nicht in den elterlichen Haushalt zurückkehren wollen/können, sind sie an die Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln zwecks Prüfung einer ordnungsrechtlichen Notunterbringung zu verweisen.

Bei Jugendlichen, die, noch im Haushalt der Eltern lebend, vorübergehend auf eine Leistungsgewährung nach dem SGB II „verzichten“ und nach wenigen Monaten mit zwischenzeitlich angemieteter Wohnung erneut Leistungen beantragen, werden Bedarfe für Unterkunft ebenfalls nur anerkannt, wenn Härtegründe i. S. v. § 22 Abs. 5 SGB II vorliegen.

§ 22 Abs. 5 gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehören (vgl. § 68 Abs. 2 SGB II).

Im Hinblick auf den Personenkreis der U25-jährigen ist im Zusammenhang mit evtl. geltend gemachten Umzugskosten grundsätzlich davon auszugehen, dass der Umzug in Eigeninitiative durchgeführt wird.

Die vorgenannten Ausführungen bzw. Einschränkungen enden mit dem Tag, an dem die/der Jugendliche das 25. Lebensjahr vollendet; ab diesem Tag können, bei entsprechender Beantragung, Bedarfe für Unterkunft in angemessener Höhe berücksichtigt werden.

Bzgl. des Personenkreises mit Wohnsitzregelung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1 und 5 verwiesen.

11. Unangemessen hohe Mieten

11.1. Karenzzeit

Für das erste Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bezogen werden, werden die Bedarfe für die Unterkunft, in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

Ein Leistungsbezug vor dem 01.01.2023 ist nicht auf die Karenzzeit anzurechnen (vgl. § 65 Abs. 3 SGB II).

Wird der Leistungsbezug nach dem SGB II innerhalb der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um die Zahl der vollen Monate ohne Leistungsbezug.

Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen wurden.

Die Regelungen für die Karenzzeit durchbrechen nicht das Individualprinzip der Leistungsgewährung. Die Karenzzeitregelung ist daher individuell je Person anzuwenden.

In Haushalten, bei denen die Leistungsbewilligung für alle Personen der Haushaltsgemeinschaft ab dem selben Datum erfolgt, führt dies zu keinen Konflikten, da die individuelle Karenzzeit gleichzeitig beginnt und endet.

Bleiben die Aufwendungen für die Unterkunft trotz Zuzug bzw. Geburt einer oder mehrerer Personen unangemessen, kann die individualisierte Betrachtung dazu führen, dass die Karenzzeiten der Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden.

Um unbillige Ergebnisse zu vermeiden, ist eine Senkung der Aufwendungen für Unterkunft für einzelne Haushaltsmitglieder unzumutbar solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft.

11.2. Umgang mit unangemessen hohen Mieten nach Ablauf der Karenzzeit

§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II bestimmt, dass bei unangemessen hoher Miete die überhöhten Kosten der Unterkunft nach Ablauf der Karenzzeit solange anzuerkennen sind, als es den Personen der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch für 6 Monate.

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit und vor allem bei der Reduzierung der Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß kommt es besonders auf die Verhältnisse im Einzelfall an (z.B. vorübergehender Notstand, schwere Erkrankung der leistungsberechtigten Person, nachweislich kein*e Untermieter*in zu finden usw.).

Eine Kostensenkung kann zwar in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden; zu beachten ist jedoch, dass die/der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Die Forderung nach einem sozialrechtlich erforderlichen Wohnungswechsel ist eine einschneidende Maßnahme. Bevor eine solche gefordert werden kann, bedarf es einer eingehenden Einzelfallprüfung, in der der Sachverhalt, die Ermessensanwendung und die Entscheidung über den geforderten Wohnungswechsel festgehalten sind.

Hierbei ist zu beachten, dass die betroffenen Personen bei einem „erzwungenen“ Umzug ggfls. aus einem funktionierenden sozialen Netzwerk herausgerissen werden und dass es Hilfefälle geben kann (z.B. voraussichtlich kurze Laufzeit des Hilfefalles, Bekannte oder Verwandte in der Nachbarschaft betreuen die Kinder und ermöglichen eine Arbeitsaufnahme/Teilzeitarbeit), in denen eine differenzierte Abwägung zwischen Umzug und Verbleib in der Wohnung erfolgen muss.

Da ein Umzug wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Kostensenkung herbeigeführt werden kann. Dies kann erreicht werden durch

- Untervermietung von Wohnraum, soweit der/die Vermieter*in einverstanden ist und geeignete Räume vorhanden sind,
- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem/der Vermieter*in oder
- auf andere Weise (Aufnahme von Verwandten und/oder anderen Personen).

11.2.1 Besonderheit: Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens 12 Monate nicht zumutbar.

Dies gilt unabhängig von einer ggfls. noch laufenden Karenzzeit, d.h. nach Ablauf der Karenzzeit ist für den Zeitraum von mindestens 12 Monaten nach dem Sterbemonat eine Kostensenkung nicht zu fordern.

11.2.2 Ausnahmeregelung für Leistungsfälle, in denen die Karenzzeit zum 01.01.2024 ausläuft

Nach § 65 Abs. 3 SGB II bleiben Zeiten eines Leistungsbezuges bis zum 31.12.2022 bei den Karenzzeiten unberücksichtigt. Diese Übergangsregelungen dürften vor allem einschlägig sein, wenn die leistungsberechtigten Personen zuvor Leistungen in Anwendung des

§ 65 Abs. 3 SGB II (vereinfachtes Verfahren aufgrund der Covid 19 Pandemie) erhalten haben.

Grundsätzlich wäre daher in allen Bestandsfällen, in denen § 65 Abs. 3 SGB II einschlägig war, bei festgestellter Unangemessenheit der Unterkunftskosten am 01.01.2024 ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Neben der Frage der operativen Umsetzbarkeit wird die Vielzahl von Leistungsbeziehenden, die gleichzeitig eine angemessene Wohnung suchen, die Chancen des Einzelnen, eine angemessene Wohnung zu finden, erheblich erschweren.

Von daher gilt für Leistungsfälle, in denen die Karenzzeit zum 01.01.2024 ausläuft, das folgende mehrstufige Ausnahmeverfahren:

1. Stufe:

Im Januar 2024 sind alle Leistungsfälle mit einer Überschreitung des maßgebenden Mietrichtwertes um mindestens 75 % zu überprüfen. Sollten keine persönlichen Gründe die dauerhafte Übernahme der erhöhten Unterkunftskosten rechtfertigen, sind sofort Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

2. Stufe:

Alle Leistungsfälle mit einer Überschreitung des dann maßgebenden Mietrichtwertes um mindestens 10 % sind im Rahmen der auf den Monat Januar 2024 folgenden jährlichen Überprüfung/Weiterbewilligung zu überprüfen. Sollten keine persönlichen Gründe die

dauerhafte Übernahme der erhöhten Unterkunfts-kosten rechtfertigen, sind dann Kosten-senkungsverfahren einzuleiten.

3. Stufe:

In Leistungsfällen mit einer Überschreitung des dann maßgebenden Mietrichtwertes von weniger als 10 % ist die Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges gemäß § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II grundsätzlich als nicht gegeben zu betrachten. Von der Einlei-tung eines Kostensenkungsverfahrens ist abzusehen.

Spätestens mit Ablauf des 31.01.2025 sind somit in allen zum Stichtag 01.01.2024 aufge-lautenen Fällen, in denen der maßgebliche Mietrichtwert überschritten wird, keine persönli-chen Gründe die Anerkennung der übersteigenden Unterkunfts-kosten rechtfertigen und ein Umzug aus wirtschaftlichen Gründen gerechtfertigt ist, Kostensenkungsverfahren ein-geleitet.

11.3. Verfahren zur Senkung der Unterkunfts-kosten:

In jedem Leistungsfall sind anhand des Vordrucks 50-01-123 sowohl die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten als auch das Vorliegen sozialer und wirtschaftlicher Aspekte, die ein Absehen von der Forderung eines Wohnungswechsels rechtfertigen, mit Ablauf der Karen-zeit zu prüfen und das Ergebnis in der Akte zu dokumentieren (ebenso bei Mieterhöhun-gen von bislang angemessenen Mieten, die nunmehr die Angemessenheitsgrenze über-schreiten). Bei der Prüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 Satz 7).

Bei der Angemessenheitsprüfung anhand des Vordrucks 50-01-123 ergeben sich 2 Mög-lichkeiten:

1. Der Mietrichtwert wird zwar grundsätzlich überschritten, auf einen Wohnungswechsel wird jedoch aus sozialen und / oder wirtschaftlichen Aspekten verzichtet.

Die Entscheidung ist von der Teamleitung gegenzuzeichnen.

Soziale Gründe für eine erhöhte anerkannte Miete können sein:

Gesundheitliche Beeinträchtigungen

Pflegebedürftigkeit

Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen

Nur kurzzeitige/absehbare Hilfebedürftigkeit

Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld ange-wiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe)

Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist,

Familie mit Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumut-bar ist.

Bei den hier aufgeführten Gründen handelt es sich um Beispiele, keinesfalls um eine abschließende Liste. In all diesen Hilfefällen ist eine Abwägung zwischen den sozialen Aspekten und der weiterhin zu zahlenden, überhöhten Miete zu treffen.

Ebenso ist zu prüfen, ob der im Einzelfall zu veranlassende Wohnungswechsel wirtschaftlich ist, d.h. es ist zu prüfen, ob die durch den Wohnungswechsel verursachten und vom Sozialleistungsträger zu tragenden Aufwendungen (für Umzug und ggfls. neue Einrichtungsgegenstände, Kautionen, Kündigungsfristen der Altwohnung, Renovierungskosten etc.) in einem wirtschaftlichen Verhältnis zur zu erreichenden Mietsenkung stehen.

Bei einer Überschreitung des Mietrichtwertes um weniger als 10 % kann in der Regel von einer Unwirtschaftlichkeit des Wohnungswechsels ausgegangen werden. Ein Kostensenkungsverfahren ist unter diesen Umständen nicht einzuleiten.

In Kombifällen SGB II / SGB XII ist eine gemeinsame Entscheidung hinsichtlich der Angemessenheit der Miete zwischen den beiden Leistungsträgern abzustimmen.

2. Der Mietrichtwert wird erheblich überschritten; soziale oder wirtschaftliche Aspekte sind nicht zu erkennen.

Das im Folgenden beschriebene Verfahren zur Zusammenarbeit mit dem Fachdienst SKdU wird aktuell neu strukturiert. Bitte beachten Sie hier die Hinweise der Fachunterstützung.

- Es ist zu prüfen, ob der Hilfefall dem Fachdienst „Senkung der KdU (SKdU)“ zuzuführen ist.
- Liegen die Voraussetzungen vor, ist der Fall an den in den Standorten bestimmten Ansprechpartner*innen für den „Fachdienst SKdU“ zu melden. Diese/r leitet die Fälle gesammelt an den „Fachdienst SKdU“ weiter.

Der Fachdienst SKdU ist bei der Abteilung für Wohnungsnotfälle / Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren unter der Gliederungsziffer 507/16 angegliedert. Weitere Informationen zum Fachdienst SKdU finden sich unter dem Suchbegriff „Fachdienst SKdU“ in der Datenbank Recht im Jobcenter-Intranet.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Hilfefälle fallen, in denen die Unterkunftskosten eklatant hoch sind und / oder durch eine deutliche Reduzierung der Unterkunftskosten ein Ausstieg aus dem Bürgergeld die Folge wäre. Die Ergebnisse des Fachdienstes SKdU werden durch 507/16 in einer Übersicht dokumentiert.

Schriftliche oder mündliche Hinweise bzw. Mitteilungen an die leistungsberechtigten Personen hinsichtlich der Angemessenheit der von ihnen bewohnten Wohnungen sind in diesem Stadium des Verfahrens zu unterlassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sozialen Aspekte und das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Entscheidung über einen Umzug zu beachten sind. Zumutbarkeit, Sozial-verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit des geforderten Wohnungswechsels unter Beachtung der Ausstiegsoption für die/den Leistungsberechtigte/n (wenn sie/er z.B. bei einer Reduzierung der Miete ganz aus der Hilfe ausscheiden könnte) sind gegeneinander abzuwägen.

11.4. Information der leistungsberechtigten Personen

Kommt der Fachdienst SKdU zu dem Ergebnis, dass in einem Hilfefall mietsenkende Maßnahmen geprüft werden sollen, ist nun die leistungsberechtigte Person durch den Jobcenter-Standort umgehend schriftlich über

- die Unangemessenheit der zur Zeit zu leistenden Mietkosten,
- die Höhe angemessener Unterkunftskosten,
- das eingeleitete Wohnungsvermittlungsverfahren sowie
- die rechtlichen Konsequenzen bei Ablehnung eines Wohnungsangebotes (vgl. Ziffer 5.3) zu unterrichten.

Das Schreiben (VD-II-22-Übernahme unangemessener Unterkunftskosten _ab030907) ist entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis auszuhändigen oder mit Postzustellungsurkunde zu übersenden. Eine Kopie der Benachrichtigung (mit der Unterschrift der leistungsberechtigten Person / Vermerk über die erfolgte Zustellung) ist an 507/16 SKdU zu senden. Das weitere Verfahren bzgl. mietsenkender Maßnahmen (bis zur abschließenden Mitteilung) obliegt dann ausschließlich 507/16 SKdU.

11.5. Verfahren bei Ablehnung eines Wohnungsangebotes

Ist der leistungsberechtigten Person auf Veranlassung von 507/16 SKdU eine Wohnung durch das Amt für Wohnungswesen angeboten worden und kommt diese Wohnungsvermittlung nicht zustande, weil das Wohnungsangebot nicht angenommen wird und die vortragenen Ablehnungsgründe der/des Leistungsberechtigten nicht anerkannt werden konnten, so wird durch 507/16 SKdU eine Empfehlung an den Jobcenter-Standort erfolgen, wie zukünftig mit den Kosten der Unterkunft umzugehen ist.

11.6. Fortwirkung von Kostensenkungen

In den Fällen, in denen zunächst unangemessene Unterkunftskosten anerkannt wurden und die Gelegenheit zur Senkung der Kosten gegeben wurde, werden die unangemessenen Kosten für dieselbe Unterkunft im Regelfall nicht noch einmal anerkannt, wenn die Bedarfsgemeinschaft nur für kurze Zeit nicht hilfebedürftig war (Fortwirkung).

Waren die Leistungsempfänger*innen hingegen mehrere Monate aus dem Leistungsbezug ausgeschieden, wird die Fortwirkung ggfls. unterbrochen, in dieser Zeit lag keine Kostensenkungspflicht vor.

Die Angemessenheitsgrenzen des Trägers könnten sich bei einer solch langen Dauer verändert haben, so dass den Antragstellern*innen die positive Kenntnis aus dem letzten Leistungsbezug nicht mehr zugerechnet werden kann.

Anderes kann gelten, wenn aus anderen Gründen bekannt ist, dass die Antragsteller*innen aktuell positives Wissen über die Höhe der angemessenen Kosten haben.

12. Zusammenarbeit mit dem Mieterverein

12.1. Allgemeines

Bei der Ermittlung von Ansprüchen nach dem SGB II sind die Bedarfe der Unterkunft ein erheblicher Berechnungsfaktor. Dieser Faktor darf aber nach Ablauf der Karenzzeit nur insoweit in Bedarfsberechnungen einfließen, als er der Höhe nach leistungsrechtlich angemessen und mietrechtlich anzuerkennen ist.

Eine Überprüfung der mietrechtlichen Fragen kann im Hinblick auf deren Vielfältigkeit und die sich häufig ändernde Rechtsprechung im Rahmen der Sachbearbeitung nur bedingt vorgenommen werden.

Aus diesem Grund kann für leistungsberechtigte Personen nach dem SGB II im Bedarfsfall der Mitgliedsbeitrag im Mieterverein Köln e.V. für die Dauer eines Jahres als Annexkosten zu § 22 Abs. 1 SGB II finanziert werden (vgl. Pkt. 2.1)

Soweit diese Form der Beratung durch die Leistungsberechtigten nicht ausdrücklich abgelehnt wird, gelten die nachfolgenden Hinweise zur Zusammenarbeit mit dem Mieterverein.

Eine Einschaltung des Mietervereins kommt in Betracht,

- bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit von Kündigungen
- wenn Renovierungsbedarf in einer Bestandswohnung geltend gemacht wird (vgl. RL 50 05 022d, Ziffer 4.3). Die Leistungsberechtigten sind darauf hinzuweisen, dass zur Klärung der Renovierungspflicht ggfls. der Mieterverein eingeschaltet wird. In diesen Fällen sind dem Mieterverein eine Kopie des Mietvertrages, ggfls. das entsprechende Renovierungsschreiben des Vermieters/der Vermieterin und das Kostenanerkennnis (Vordruck 50-01-302) zuzusenden. Zwecks Begründung der Mitgliedschaft ist bei Neumitgliedern des Mietervereins zusätzlich die Beitrittserklärung des Mietervereins aufzunehmen, von der leistungsberechtigten Person zu unterschreiben und zusammen mit den vorgenannten Unterlagen dem Mieterverein zu übersenden. Der Mieterverein wird das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich rückmelden.
- bei fristgerecht zugegangenen Betriebskostenabrechnungen (vgl. Anlage 1 - Fristen) mit Nachforderungen, in denen die geforderten Kaltbetriebskosten einen Betrag von 2,51 € pro qm Wohnfläche übersteigen und/oder der Heizbrennstoffverbrauch unangemessen ist.
- Sofern leistungsrechtlich ein höherer Verbrauch nach Einzelfallprüfung anerkannt wird, erhöht sich der Abgabebetrag entsprechend.
- Bei fristgerecht zugegangenen Betriebskostenabrechnungen (vgl. Anlage 1 – Fristen) wenn Zweifel an der Rechtmäßigkeit bzw. Höhe der Kostenumlage bestehen.
- bei erheblichen Wohnungsmängeln (Schimmel, Feuchtigkeit),

- bei Mieterhöhungen, sofern Bedenken an deren Rechtmäßigkeit bestehen.

Eine Einschaltung des Mietervereins ist nicht vorzunehmen, wenn

- die Wohnraumnutzung auf einer städtischen Satzung basiert. Die betreffenden Wohnobjekte finden sich in der „Gesamtliste städtische Wohnobjekte“. Die Liste steht zur Verfügung über das Jobcenter-Stichwortverzeichnis, Stichwort: „Kosten der Unterkunft (12)“.
- die Betriebskostenabrechnung verfristet ist. Der Antrag auf Übernahme der Nachzahlung aus der (verfristeten) Abrechnung ist gegenüber der leistungsberechtigten Person mit Hinweis auf die Verfristung abzulehnen; da es sich hierbei um eine Ausschlussfrist handelt, kann der/die Vermieter*in nicht mehr nachfordern (vgl. Anlage 1 - Fristen), sodass kein (erhöhter BfU-)Bedarf besteht.

12.2. Leistungen des Mietervereins Köln e.V.

Der Mieterverein Köln e.V.

- berät die/den Leistungsberechtigte/n als Mitglied im Sinne der getroffenen Vereinbarung und der Vereinssatzung,
- führt Verhandlungen mit dem Vermieter/der Vermieterin bzw. dessen/deren Beauftragten,
- leite Gerichtsverhandlungen ein.

Ein erforderliches Gerichtsverfahren wird von einem/ mit der Rechtsmaterie vertrauten Anwalt/Anwältin durchgeführt, der/die auch den Prozesskostenhilfeantrag stellt. Durch die Prozesskostenhilfe soll die am Gerichtsverfahren beteiligte Partei von den Gerichtskosten und den eigenen anwaltlichen Kosten befreit werden.

Vor Bewilligung der Prozesskostenhilfe werden die Erfolgsaussichten geprüft, d.h., ein Anspruch auf Prozesskostenhilfe besteht nur dann, wenn nach Einschätzung des Gerichts nicht nur geringe Aussichten bestehen, den Prozess zu gewinnen.

Eine Klageerhebung durch den Mieterverein erfolgt nur, wenn ein Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt und bewilligt wurde.

Sofern der Prozess jedoch verloren geht, fallen auch bei bewilligter Prozesskostenhilfe die Kosten der anwaltlichen Vertretung der Gegenpartei an und sind ggfls. aus BfU-Mitteln zu übernehmen.

Wird seitens des Vermieters/der Vermieterin Klage erhoben und der Mieterverein erkennt die Klage an, sind ebenfalls ggfls. die gegnerischen anwaltlichen Kosten zu übernehmen.

Wird die Klage durch den Mieterverein nicht anerkannt, geht es vor Gericht. Unterliegt dort der Mieterverein, werden dem/der Beklagten = Leistungsempfänger*in sämtliche Kosten

(Gerichtskosten und anwaltliche Kosten) in Rechnung gestellt, die aus BfU-Mitteln zu übernehmen sind.

12.3. Mitgliedschaft im Mieterverein Köln

12.3.1 Beitragshöhe und Dauer der Mitgliedschaft

Die Beitragshöhe beträgt seit Januar 2024 75,00 €/Jahr. Der aktuelle Beitrag wird bei Veränderung in geeigneter Form bekannt gegeben. Weitere Forderungen werden nicht erhoben.

Die Durchführung evtl. notwendiger Gerichtsverfahren ist mit dem Beitrag nicht abgegolten. Die/Der Leistungsberechtigte wird Vereinsmitglied. Die Mitgliedschaft ist auf ein Jahr befristet.

Nach Ablauf dieses Jahres kann die Vereinsmitgliedschaft erneut erworben werden, wenn ein weiteres Kostenanerkennnis mit einem Aufnahmeantrag vorgelegt wird.

12.3.2 Begründung einer Mitgliedschaft und lfd. Verfahren

Sofern ein Grund für die Einschaltung des Mietervereins gegeben ist (vgl. Ziffer 12.1) und die Leistungsberechtigten mit der Einschaltung des Mietervereins einverstanden sind, ist wie folgt zu verfahren:

- Sofern ein Grund für die Einschaltung des Mietervereins gegeben ist (vgl. Ziffer 1), ist die leistungsberechtigte Person unter Verwendung des Vordrucks 50-01-299 anzuschreiben; dem Anschreiben ist die Beitrittserklärung des Mietervereins beizufügen.
- Nach Rücklauf der unterschriebenen Beitrittserklärung und der sonstigen im Einzelfall notwendigen Unterlagen ist ein Kostenanerkennnis Vordruck 50-01-302 gegenüber dem Mieterverein zu erteilen und zusammen mit den durch die leistungsberechtigte Person übersandten Unterlagen dem Mieterverein zuzusenden.
- Die Übergabe sollte vorzugsweise per Mail an email@mieterverein-koeln.de erfolgen.
Der Mieterverein wird dann Kontakt mit der leistungsberechtigten Person aufnehmen und einen Termin für ein konkretes Beratungsgespräch abstimmen, welches telefonisch oder persönlich erfolgt.
- Das Kostenanerkennnis sieht als vorbereitete Rückschrift an die aktenführende Dienststelle sowie zusätzlich an das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren, Grundsatzangelegenheiten 501/11, eine Bestätigung der Mitgliedschaft vor. Der Mitgliedsbeitrag wird aufgrund der Mitgliedschaftsbestätigung zentral durch 501/10 an den Mieterverein angewiesen.
- Der Mieterverein informiert die sachbearbeitende Dienststelle schriftlich über den Stand der dortigen Überprüfung. Aus dem Schriftwechsel sind die jeweiligen miet- und leistungsrechtlichen Konsequenzen zu ziehen. Im Einzelfall kann dies auch bedeuten, dass z.B. eine Betriebskostenabrechnung mietrechtlich in Ordnung ist, leistungsrechtlich aber nicht / nicht in voller Höhe berücksichtigt werden kann, weil z.B. Höchstgrenzen überschritten werden.

12.3.3 Verlängerung der Mitgliedschaft um ein weiteres Jahr

Während einer bereits bestehenden Mitgliedschaft beim Mieterverein Köln e.V. ist kein neues Kostenanerkennnis zu erteilen.

Ist die Mitgliedschaft im Mieterverein Köln e.V. abgelaufen, ergibt sich aber ein erneuter oder noch nicht abgeschlossener Überprüfungsbedarf, ist eine weitere Mitgliedschaft über ein neues Kostenanerkennnis zu begründen.

12.4. Sonstige Hinweise

12.4.1 Neuantrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes

Bei jedem Neuantrag ist die/der Leistungsberechtigte zu befragen, ob bereits eine Mitgliedschaft beim Mieterverein Köln e.V. besteht. Ein entsprechender Hinweis ist aufzunehmen.

Von der leistungsberechtigten Person ist eine Erklärung über Mieterhöhungen / Betriebskostenabrechnungen mit Vordruck 50-01-303 aufzunehmen. Das Original ist auszuhändigen, die Durchschrift verbleibt in der Leistungsakte. Anhand des Rasters (Prüfraster Höhe / Erhöhung Nettokaltmiete Vordruck 50-01-304) ist die Höhe der Unterkunftskosten zu überprüfen.

12.4.2 Mieterhöhungsgesuche während des laufenden Leistungsbezugs

Während des lfd. Leistungsbezugs sind die Leistungsberechtigten bei entsprechenden Gelegenheiten (z.B. bei der Abgabe der „Einkommenserklärung“) an den Inhalt der „Erklärung über Mieterhöhungen / Betriebskostenabrechnungen“ (Vordruck 50-01-303) zu erinnern. Insbesondere ist auf die Konsequenz der vorzeitigen Anerkennung des Mieterhöhungsgesuchs durch Zahlung der erhöhten Miete hinzuweisen.

Wird ein Mieterhöhungsgesuch vorgelegt, ist dieses anhand des Rasters (Vordruck 50-01-304) zu überprüfen; ggfls. ist der Mieterverein einzuschalten.

Der diesem Raster / Vordruck zugrundeliegende Mietspiegel Köln kann hier www.rheinische-immobilienboerse.de abgerufen werden.

13. Sonstige Bedarfe für Unterkunft

13.1. Im Mietvertrag verankerte „sonstige Nebenkosten“

Neben den aufgeführten Nebenkosten finden sich in Mietverträgen –insbesondere bei Häusern des „Seniorenwohnens“- häufig weitere Kosten, die man auf den 1. Blick nicht den Bedarfen für Unterkunft zuordnen würde.

Beispielhaft aufgeführt sind die Kosten für

- Seniorenberatung
- Betrieb einer Hausnotrufanlage oder auch ein

- Serviceentgelt für Freizeitangebote (Spielesachmittag, Tanztee, Schachabend etc.).

Gemäß BSG-Urteil B 8 SO 19/09 R vom 14.04.2011 in einem SGB XII-Fall sind auch solche Kosten neben den tatsächlichen Mietkosten als Bedarfe für Unterkunft anzusehen, wenn sie

- im Mietvertrag verankert und
- als einheitliches Rechtsgeschäft zwingend mit Begründung und Fortführung des Mietvertrages verbunden sind.

„Die Leistungen für Unterkunft nach sind bei Mietverhältnissen nicht zwingend auf die Übernahme von (Kalt-)Miete und Betriebskosten beschränkt, da § 22 Abs. 1 bestimmt, dass Leistungen für die Unterkunft in Höhe der „tatsächlichen Aufwendungen“ erbracht werden. Die tatsächlichen Aufwendungen umfassen regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben, also ggfls. auch Sach- und Dienstleistungen, die zwar nicht dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, aber mit der vertraglichen Vereinbarung betreffend der Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen oder in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor darstellen.“

Ausschlaggebend ist jedoch, dass die Gesamtmiete (also einschließlich dieser zusätzlichen Kosten) leistungsrechtlich „angemessen“ ist.

Alle anderen Wohnungen, welche den Mietrichtwert überschreiten, bleiben Selbstzahlern und Selbstzahlerinnen vorbehalten.

Durch die Berücksichtigung der vg. zusätzlichen Kosten im Rahmen der BfU kann es zu Überschneidungen mit anderen Sozialleistungen (Hilfe zur Pflege, Hilfe zur Weiterführung des Haushaltes oder Altenhilfe) kommen, die dann ggfls. ganz oder teilweise entfallen. Vor diesem Hintergrund sind die „sonstigen Nebenkosten“ gesondert kenntlich zu machen.

Hingegen sind die regulären, unter Ziffer 2.1 aufgeführten Mietnebenkosten wie gewohnt zu signieren.

13.2. Bedarfe für Unterkunft im Rahmen des Service-Wohnens

Unter Service-Wohnen versteht man das Wohnen in Mietwohnungen mit Service-Angebot, das heißt Wohnen in ambulanten Objekten, in denen zusätzlich zum Mietvertrag Grundleistungen angeboten werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, gegen Geld individuelle Leistungen als Wahlleistungen abzurufen.

Ziel gemäß dem Pflegebedarfsplan 2000 war zunächst, Service-Wohnen auch Sozialhilfeempfängern und Rentnern mit niedrigem Einkommen zugänglich zu machen.

Die Analyse des Angebots hat jedoch ergeben, dass es massive Kritikpunkte über

- überteuerte Mieten und Service-Pauschalen und

- mangelnde Transparenz der erbrachten Leistungen gibt und dass die Angebote miteinander nicht vergleichbar sind.

Als Grundsatz für die einzelnen Bewohner*innen gilt auch beim Service-Wohnen (incl. aller Leistungen) der sozialhilferechtliche Mietrichtwert gem. Ziffer 4.1. Für Wohnungen unterhalb des Mietrichtwertes ist somit das Kriterium der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfüllt.

Alle anderen Wohnungen, welche den Mietrichtwert überschreiten, bleiben Selbstzahlern*innen vorbehalten.

Sofern jedoch Bewohner*innen, die bereits seit Jahren in Wohnobjekten mit Serviceangebot bislang unabhängig von Sozialleistungen wohnen, dort verarmen (z.B. durch Verbrauch ihres bisherigen Vermögens), ist im Einzelfall Kontakt mit 501/11 aufzunehmen.

14.Zahlungsverfahren

Da die Bedarfe für die Unterkunft Auswirkungen auf die Höhe der Sozialleistungen haben, können sie erst dann übernommen bzw. bei der Bedarfsprüfung berücksichtigt werden, wenn vom Leistungsberechtigten hierüber ein in jeder Hinsicht korrekter Nachweis geführt wurde.

Dieser Nachweis ist von Mietern*innen mittels Vordruck „VD-II-22-Mietbescheinigung blanko für Vermieter_50-01-005“, von Haus- oder Wohnungseigentümern mittels Vordruck „VD-II-22-Erklärung Haus-/ Wohnungseigentümer über Aufwendungen/Einkünfte_50-01-026“ zu erbringen.

Die Bedarfe für Unterkunft sind ab dem Tag der Hilfeberechtigung als Bedarf anzuerkennen; demzufolge sind ab dem gleichen Tag auch ggfls. vorhandene Einkommen zu berücksichtigen.

Bei unerlaubter (vorübergehender) Ortsabwesenheit eines BG-Mitglieds oder mehrerer BG-Mitglieder sind die BfU (ebenfalls vorübergehend / für die Dauer der Abwesenheit) auf die nicht vom Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4a Satz 1 SGB II betroffenen BG-Mitglieder zu verteilen, sodass im Ergebnis die BfU in unveränderter Höhe weiter erbracht werden.

Hierdurch werden einerseits Mietrückstände bzw. drohende Wohnungslosigkeit vermieden, andererseits werden die nicht unerlaubt ortsabwesenden, erwerbsfähigen Mitglieder der BG nicht in „Sippenhaft“ genommen.

Sollte eine Rückkehr des/der ortsabwesenden BG-Mitglieds/er in die BG unwahrscheinlich oder ausgeschlossen sein, ist im Hinblick auf den MRW/die tatsächlichen BfU zu prüfen, ob die Einleitung von Maßnahmen zur Senkung der BfU angezeigt ist.

15. Überweisung an den Vermieter*innen oder andere Empfangsberechtigte

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind grundsätzlich mit den übrigen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes an die leistungsberechtigte Person auszuführen.

Gemäß § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II ist das Bürgergeld, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter / an die Vermieterin oder andere Empfangsberechtigte (z.B. Energieversorgungsunternehmen) zu zahlen.

Es soll an den Vermieter /die Vermieterin oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 Satz 2).

Mit Satz 3 wird Satz 2 dahingehend konkretisiert, wann anlassbezogen im Einzelfall eine zweckentsprechende Verwendung nicht mehr sichergestellt ist.

Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- a) Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- b) Energiekostenrückstände (= unterkunftsbezogene Energiekosten wie Heizkosten, Warmwasserkosten und Kaltwasser, nicht jedoch „reiner“ Haushaltsstrom, der mit den Regelsätzen abgegolten ist) bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- c) konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der oder des Hilfebedürftigen bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (vom Vorliegen konkreter Anhaltspunkte kann erst dann ausgegangen werden, wenn in der Vergangenheit Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht zweckentsprechend verwendet wurden)
oder
- d) konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet (Voraussetzung der Nr. 4 liegt vor, wenn die leistungsberechtigte Person im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist und in der Vergangenheit Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht zweckentsprechend verwendet hat. Die Eintragung ins Schuldnerverzeichnis setzt voraus, dass wegen einer festgestellten Verbindlichkeit die eidesstattliche Versicherung über das Vermögen abgegeben wurde oder dass zur Erzwingung der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung Haft angeordnet wurde oder vollstreckt worden ist. Die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis i.V.m. einer in der Vergangenheit wiederholt zweckwidrigen Verwendung begründen die konkrete Gefahr einer künftig missbräuchlichen Verwendung).

Die vg. 4 Regelbeispiele rechtfertigen eine Direktzahlung an den/die Vermieter*in oder andere Empfangsberechtigte, wenn die konkrete Gefahr besteht, dass die Transferleistungen zu den Wohnkosten nicht zweckentsprechend verwendet werden und daraus resultierend Wohnungslosigkeit droht.

Dies bedeutet aber auch, dass im Gespräch mit den leistungsberechtigten Personen sowie aufgrund der vorgelegten oder entsprechend anzufordernden Unterlagen (z.B. Mietbescheinigung, Kontoauszüge) oder durch sonstige Hinweise (z.B. Schuldnerberatung) im Einzelfall sorgfältig abzuklären ist, ob die Voraussetzungen zur Direktüberweisung gem. § 22 Abs. 7 vorliegen.

Gemäß Satz 4 hat der kommunale Träger die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den/die Vermieter*in oder andere Empfangsberechtigte zu unterrichten, was in der Regel anhand des Bewilligungsbescheides erfolgt.

Die Entscheidung ist für die/den Leistungsberechtigte/n wegen des Eingriffs ins ihr/sein Verfügungsrecht ein belastender VA, vor dessen Erlass sie/er vorher anzuhören ist (§ 24 SGB X); eine Einwilligung ist jedoch nicht erforderlich.

15.1. Besonderheiten bei der Direktüberweisung aus dem Leistungsanspruch an die Rhein-Energie AG

Sofern im Einzelfall ein Versorgungsvertrag für Heizung und Warmwasser mit der Rhein-Energie AG besteht und die mtl. festgesetzten Abschlagsbeträge aus dem Leistungsanspruch SGB II direkt an die RheinEnergie abgetreten werden, ist Folgendes zu beachten:

Aufgrund des automatisierten Buchungsverfahrens bei der RheinEnergie müssen die mtl. Abschlagszahlungen Cent genau mit den Forderungen übereinstimmen, um als Abschlagszahlung erkannt zu werden.

Bei Abweichungen wird die Zahlung automatisch auf einen evtl. bestehenden Rückstand gebucht und nicht als Abschlagszahlung erkannt.

Sofern kein Rückstand besteht und der Überweisungsbetrag höher ist als der geforderte Abschlag, wird der Differenzbetrag an die Kunden*innen = leistungsberechtigte Personen durch die RheinEnergie erstattet.

Das gilt auch für Jahresabrechnungen der RheinEnergie, die mit einem Guthaben abschließen.

Dem kann nur mit einem sogenannten Auszahlungsverbot entgegengewirkt werden:

Um zu vermeiden, dass in Fällen, in denen aus an die RheinEnergie gezahlten Transferleistungsmitteln Guthaben entstehen, die dann an die Kunden*innen ausgezahlt werden, ist ein Auszahlungsverbot gegenüber der RheinEnergie auszusprechen.

Dieses Auszahlungsverbot ist der RheinEnergie in Schriftform / per E-Mail (sa-kundenservice@rheinenergie.com) mitzuteilen, wobei folgender Wortlaut zu verwenden/empfehlen ist:

Bitte beachten: Eine Auszahlung etwaiger Guthaben ist nicht an den Kunden bzw. erst nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Jobcenter Köln vorzunehmen.

Soweit andere Energieversorger analog verfahren, gilt diese Regelung für diese Energieversorger entsprechend.

15.2. Rückzahlungen und Guthaben

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

Anlage 1: Übersicht Mietrichtwert

Angemessenheit der Unterkunftskosten § 22 SGB II							
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	Jede weitere Person
bis	45 qm	60 qm	75 qm	90 qm	105 qm	120 qm	je 15 qm
12/09	311 €	414 €	518 €	621 €	725 €	828 €	104 €
ab	50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm	125 qm	je 15 qm
01/10	345 €	449 €	552 €	656 €	759 €	863 €	104 €
ab	363 €	471 €	580 €	689 €	798 €	906 €	109 €
ab	413 €	536 €	660 €	784 €	908 €	1.031 €	124 €
ab	522 €	633 €	753 €	879 €	1.004 €	1.130 €	126 €
ab	574 €	696 €	828 €	967 €	1.104 €	1.243 €	139 €
ab	633 €	767 €	913 €	1.065 €	1.217 €	1.370 €	153 €
ab	651 €	788 €	939 €	1.095 €	1.251 €	1.409 €	158 €
ab	677 €	820 €	976 €	1.139 €	1.302 €	1.466 €	164 €

Anlage 2: Grenzwerte für angemessenes Heizverhalten (Nichtprüfungsgrenze)

Die Gebäudefläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des Hauses

Heizöl:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr	
	Abrechnungsjahr 2023*	Abrechnungsjahr 2024**
100 – 250	unter 229	unter 231
251 – 500	unter 224	unter 218
501 - 1000	unter 219	unter 206
über 1000	unter 216	unter 198

Erdgas:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr	
	Abrechnungsjahr 2023*	Abrechnungsjahr 2024**
100 – 250	unter 229	unter 231
251 – 500	unter 218	unter 219
501 - 1000	unter 207	unter 206
über 1000	unter 200	unter 198

Fernwärme:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr	
	Abrechnungsjahr 2023*	Abrechnungsjahr 2024**
100 – 250	unter 203	unter 198
251 – 500	unter 197	unter 192
501 - 1000	unter 192	unter 187
über 1000	unter 188	unter 184

Wärmepumpe:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr	
	Abrechnungsjahr 2023*	Abrechnungsjahr 2024**
100 – 250	unter 91	unter 102
251 – 500	unter 89	unter 98
501 - 1000	unter 87	unter 94
über 1000	unter 86	unter 91

Holzpellets:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr	
	Abrechnungsjahr 2023*	Abrechnungsjahr 2024**
100 – 250	unter 208	unter 220
251 – 500	unter 198	unter 206

*Abrechnung erstellt in 2024

**Abrechnung erstellt in 2025

Anlage 3: Leitfaden für die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen

Formelle Voraussetzungen

Als Betriebskosten können nur regelmäßig wiederkehrende Kosten geltend gemacht werden.

Hierbei handelt es sich um (abschließende Aufzählung):

1. Öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung)
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Heizkosten
5. Zentrale Warmwasserbereitung
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Fahrstuhlkosten
8. Straßenreinigung und Müllabfuhr
9. Hausreinigung und (laufende) Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Gemeinschaftsantennenanlage
16. Breitbandkabelnetz
17. sonstige Betriebskosten (z.B. Schwimmbad, Sauna, Prüfgebühren für Feuerlöscher)
18. gilt nur im Sozialen Wohnungsbau: 2 % der Betriebskosten als „Umlagenausfallwagnis“

Grundlage für die Erhebung der Betriebskosten ist der jeweilige Mietvertrag. Es können nur die Positionen als Betriebskosten gefordert werden, die auch im Mietvertrag ausdrücklich genannt sind (Ausnahme: Im Sozialen Wohnungsbau können grundsätzlich alle Positionen abgerechnet werden, auch wenn sie nicht einzeln im jeweiligen Mietvertrag aufgeführt sind).

Im freifinanzierten Wohnungsbau kann vertraglich vereinbart werden:

Mtl. Abschlagszahlungen „in angemessener Höhe“ während des laufenden Jahres mit anschließender Spitzabrechnung.

Pauschale ohne Spitzabrechnung, d.h. alle Ansprüche des/der Vermieters*in sind mit der monatlichen Pauschalzahlung abgegolten

Nicht zulässig: Warmmietverträge oder Bruttowarmmieten

Fristen:
<p>12 Monate nach Abschluss des Abrechnungszeitraums muss die Abrechnung vorliegen; nach Ablauf der Frist kann der/die Vermieter*in keine Nachforderung mehr stellen (Ausschlussfrist).</p> <p>Ausnahme: Der/die Vermieter*in hat die Verspätung nicht verschuldet. Für Nachlässigkeiten seiner/ihrer Abrechnungsfirma oder Verwaltung muss er/sie jedoch eintreten.</p> <p>Zur Prüfung der Abrechnung stehen dem/der Mieter*in ebenfalls 12 Monate nach Vorlage der Abrechnung zu (Einwendungsfrist). Ist diese Frist abgelaufen, kann die Abrechnung nicht mehr beanstandet werden, es sei denn, der/die Mieter*in hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.</p> <p>Anspruchsverjährung des Mieters/der Mieterin tritt 3 Jahre nach Zugang der Abrechnung ein.</p>

Wie muss eine Abrechnung aussehen? Was muss sie beinhalten? Sie muss	
<ul style="list-style-type: none"> • schlüssig und nachvollziehbar sein • Wirtschaftlich vernünftig sein • Berechnung des Kostenanteils für den/die einzelne/n Mieter*in enthalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Angabe des Abrechnungszeitraums enthalten • Umlageschlüssel nach qm oder Personen enthalten • Verrechnung der Kosten mit den Vorauszahlungen enthalten

Eine Erhöhung der Betriebskosten ist nur für die Zukunft zulässig. Es gilt:	
Bei mtl. Abschlagszahlungen	<p>Anpassung der Abschlagszahlungen erst nach Vorlage einer Betriebskostenabrechnung.</p> <p>Bei einer Erhöhung im laufenden Abrechnungszeitraum muss der/die Vermieter*in nachweisen, dass er/sie selber höheren Kostenforderungen ausgesetzt ist.</p>
Bei Betriebskostenpauschale	<p>Erhöhung nur zulässig, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Der Grund für die Erhöhung muss bezeichnet und erläutert werden. Bei einer Ermäßigung der Betriebskosten muss die Pauschale herabgesetzt werden.</p>
<p>Mieter*innen müssen die höhere Pauschale mit dem übernächsten Monatsersten nach Eintreffen des Erhöhungsschreibens zahlen.</p>	

Bei unstrittigen Einzelpositionen der Betriebskostenabrechnung sind diese zu akzeptieren. Unklare Positionen sind näher zu untersuchen, ggfls. unter Einschaltung des Mietervereins.

Inhaltliche Voraussetzungen

Hinweise zu einzelnen Betriebskosten:

- **Personal- / Hausmeisterkosten:**
Es muss ein Hausmeistervertrag mit entsprechendem Tätigkeitskatalog existieren. Diese Tätigkeiten dürfen nicht verwaltungsorientiert sein, sondern ausschließlich den Mietern*innen zugutekommen. Andernfalls sind die Verwaltungsanteile nicht in die Abrechnung der Betriebskosten aufzunehmen.
Weiterhin gehören z.B. auch allgemeine Reparaturkosten nicht zu den umlagefähigen Aufwendungen.
- **Reparaturkosten:**
Häufig werden unter dem Begriff „Wartungskosten“ auch nicht umlagefähige Reparaturkosten ausgewiesen, die jedoch vom Vermieter/von der Vermieterin selber zu tragen sind (z.B. Austausch eines defekten Brenners).
Faustregel: Regelmäßig sollten die Wartungskosten nicht mehr als 5 % der Brennstoffkosten betragen, wobei auch hier schwankende Preise zu berücksichtigen sind.

Anlage 4: Übersicht der Zuständigkeiten bei Wohnungswechseln

Nicht erforderlicher Umzug innerhalb Kölns	Zuständiger Träger	Maßgebliche Rechtsgrundlage	Konsequenzen / zu berücksichtigende Miethöhe
Von angemessener Wohnung in angemessene, aber teurere Wohnung	Jobcenter Köln	§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II	BfU werden bis zum aktuellen MRW anerkannt
Von angemessener in unangemessene Wohnung	Jobcenter Köln	§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II	BfU werden nur bis zum aktuellen MRW anerkannt
Von zu teurer in weiterhin zu teure, aber günstigere Wohnung als zuvor	Jobcenter Köln	§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II	BfU werden in neuer, aber günstigerer Höhe als bislang berücksichtigt
Zuzug von außerhalb nach Köln	Zuständiger Träger für Zusicherung	Maßgebliche Rechtsgrundlage	Konsequenzen / zu berücksichtigende Miethöhe
Zusicherung zur Berücksichtigung der neuen Miete	Jobcenter Köln	§ 22 Abs. 4 SGB II	tatsächliche Miete, maximal jedoch Mietrichtwert
Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten	bisheriger Träger	§ 22 Abs. 6 Sätze 1 und 2 SGB II	
Kautions- und Genossenschaftsanteile (wenn Umzug erforderlich ist)	Jobcenter Köln	§ 22 Abs. 6 Sätze 1 und 2 SGB II	wenn Zusicherung zum Umzug erteilt wurde
Wegzug von Köln nach außerhalb	Zuständiger Träger	Maßgebliche Rechtsgrundlage	
Zusicherung zur Berücksichtigung der neuen Miete	Der für die neue Unterkunft örtlich zuständige Träger	§ 22 Abs. 4 SGB II	
Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (wenn Umzug erforderlich ist)	Jobcenter Köln	§ 22 Abs. 6 Sätze 1 und 2 SGB II	
Kautions- und Genossenschaftsanteile	Der für die neue Unterkunft örtlich zuständige Träger	§ 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II	