

2. Änderung der Verfügung „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“

Gliederung

- 1 Vorbemerkungen
 - 2 Überarbeitete Textpassagen der Verfügung
-

1 Vorbemerkungen

Für Leverkusen liegt der neue qualifizierter Mietspiegel 2021 vor. Die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe Unterkunft und Heizung finden ganz überwiegend ihre rechnerische Grundlage in dem jeweils gültigen Mietspiegel. Daher muss einem geänderten Mietspiegel für Leverkusen auch eine Überarbeitung der Angemessenheitsgrenzen für den Bereich der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfe nachgehen.

Diese ist in dieser Änderungsverfügung enthalten.

Hierbei wurde an den Grenzen zur Nichtprüfung der Aufwendungen für dezentrale Warmwasserversorgung festgehalten. Im Gegensatz zum Vorgänger führt der aktuelle Betriebskostenspiegel keinen gesonderten Durchschnittswert auf. Weil aber der Wert ohnehin nur zur Bestimmung einer Prüfgrenze dient, erfolgt keine Änderung.

Bei den Heizkosten wurde ebenfalls auf eine Veränderung der Werte für die Angemessenheit verzichtet. Für Heizkosten wurde jedoch im Hinblick auf etwaige Stromkosten einer Heizanlage neu die Ziffer 2.5.2 geschaffen.

Im Hinblick auf Hausgeld bei Wohnungseigentümergeinschaften gab es im Rahmen der Sachbearbeitung Unsicherheiten, welche durch eine Ergänzung zu Ziffer 3.4.2 ausgeräumt werden.

Auslegungskriterien für die Fälle doppelter Mietzahlung, Ziffer 3.6, wurde im Hinblick auf die Entscheidung BSG vom 30.10.2019, Az.: B 14 AS 2/19 R überarbeitet.

Die sprachliche Anpassung für die Ziffer 7 beruht auf einer Bitte der GPA.

...

2 Überarbeitete Textpassagen der Verfügung

2.2.1 Angemessenheitsgrenzen

Personenanzahl	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten ohne Warmwassererwärmung
1	364,00 €	122,00 €	50,00 €
2	465,00 €	159,00 €	65,00 €
3	566,00 €	195,00 €	80,00 €
4	677,00 €	232,00 €	95,00 €
5	784,00 €	268,00 €	110,00 €
6	891,00 €	305,00 €	125,00 €
7	928,00 €	342,00 €	140,00 €
8	1028,00 €	378,00 €	155,00 €
9	1127,00 €	415,00 €	170,00 €

Die Obergrenzen beschreiben den angemessenen notwendigen Umfang, für welchen entsprechender Wohnraum in einem angemessenen Zeitraum im Stadtgebiet ständig verfügbar ist.

Die Angemessenheit der Wohnung gilt auch als gegeben, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten aus der Summe von Grundmiete und Betriebskosten im Sinne einer sogenannten Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze aus der Summe der Ansätze für die beiden benannten Kostenarten nicht überschreitet.

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze einschließlich der Heizkosten, die für den Rechtsbereich SGB II gemäß § 22 Absatz. 10 SGB II zulässig wäre, wird vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Trennung der Bedarfe für den Rechtsbereich SGB XII nicht gebildet.

Damit wird zugleich vermieden, dass die Angemessenheit einer Wohnung in Fällen unterschiedlich beurteilt wird, in denen sich der Leistungsanspruch vom SGB II in das SGB XII oder umgekehrt verschiebt.

Die Werte Grundmiete wurden auf Basis des örtlichen qualifizierten Mietspiegels ermittelt.

Hierbei werden aus den Mittelwerten aller Baualtersbereiche des Mietspiegels Durchschnittswerte ermittelt.

Diese Durchschnittswerte werden multipliziert mit der Anzahl der angemessenen Wohnfläche abhängig von der Personenanzahl.

Die jeweils angemessene Wohnfläche ergibt sich aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Die so ermittelten Beträge werden um den Zuschlag der Stufe III des Mietspiegels erhöht, um alle Wohnlagen innerhalb des Zuständigkeitsbereiches hinreichend zu berücksichtigen.

Abschläge werden in Abzug gebracht, soweit abhängig von der angemessenen Wohnfläche der qualifizierte Mietspiegel diese aufführt. Dieser Abschlag wirkt sich erst ab der Personenanzahl 7 aus.

Die auf diesem Wege ermittelten Beträge werden abschließend kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.

Für Einpersonenhaushalte erfolgt über das vorstehende hinaus eine Mischkalkulation, die im Ergebnis zu höheren Beträgen führt.

Der Mietspiegel, welcher unter anderem auf Quadratmeter abstellt, unterscheidet hierfür entscheidend die Wohngrößen „unter 50 qm²“ und „von 50 qm² bis unter 70 qm²“.

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 16.05.2012, Az: B 4 AS 109/11 R, würde es zu unzutreffenden Ergebnissen führen, die allgemeine Angemessenheitsgrenze für Einpersonenhaushalte alleine ausgehend von Werten für Wohnungen „von 50 qm² bis unter 70 qm²“ zu ermitteln.

Dies weil eine Vielzahl der tatsächlich von Einpersonenhaushalten bewohnten Wohnungen (<50 qm²) nicht bei der Ermittlung der Angemessenheit berücksichtigt werden würden.

Die Produkttheorie ist anzuwenden. Danach ist es der Entscheidung des Leistungsberechtigten überlassen, eine kleinere Wohnung zu einem höheren Rohmietenpreis anzumieten. Ebenfalls ist es möglich, dass für eine kleinere Wohnung höhere Neben- bzw. Heizkosten als angemessen gewertet werden, da die unmittelbare Bindung der Angemessenheit an die Wohnfläche entfällt und einzige Bezugsgröße zur Feststellung der Angemessenheit die Personenanzahl im Haushalt bildet.

Bei Untermietverhältnissen bzw. Fällen der Gebrauchsüberlassung an Dritte können Aufwendungen nur berücksichtigt werden, wenn folgende Nachweise erbracht werden:

- a) Erlaubnis des Vermieters zur Überlassung (=Untervermietung; § 540 BGB)
- b) Die Übereinstimmung zwischen vertraglich abgeschlossenem Mietverhältnis und tatsächlich gelebten Umständen; z.B. durch Kontoauszüge welche die bisherige Zahlung der Miete belegen.

Gerade im Hinblick auf Vermietungen von nur Teilen einer Wohnung ist in Bedarf Fällen durch den Außendienst näher zu prüfen, ob der Mietvertrag überhaupt umgesetzt werden kann.

Beispiel: Hat eine Wohnung nur ein Bad, kann die Vermietung eines Bades nicht in Betracht kommen, sondern nur die Mitbenutzung.

Der monatliche Betrag der angemessenen Betriebskosten- wie der Heizkostenvorauszahlung beruht auf dem Betriebskostenspiegel NRW.

Danach ergeben sich für den Quadratmeter monatliche Vorauszahlungen von 2,44 € je reine Betriebskosten und aufgerundet 1,00 € an Heizkosten.

Diese Beträge wurden multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen und im Falle der so ermittelten Beträge für die monatliche Betriebskostenvorauszahlung kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.

Abweichend von den allgemeinen Angemessenheitsgrenzen sind für Leistungsber-
rechtigte gemäß § 3 AsylbLG folgende Mietobergrenzen zugrunde zu legen:

Personenanzahl	Rohmiete
1	291,00 €
2	372,00 €
3	453,00 €
4	542,00 €
5	627,00 €
6	713,00 €
7	742,00 €
8	822,00 €
9	902,00 €

2.5.2 Kosten für Strom der Heizungsanlage

Kosten für Strom der Heizungsanlage (z.B. Gastherme) sind bei den Bedarfen ge-
mäß § 22 Absatz 1 SGB II/ § 35 Absatz 4 SGB XII zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der nachgewiesene Betrag für den Bedarf zu berücksichtigen.

Erfolgt keine gesonderte Erfassung dieser Aufwendungen in Ermangelung eines ge-
sonderten Zählers sind diese Kosten zu schätzen.

Für eine erforderliche Schätzung wird unterstellt, dass 5 % der Brennstoffkosten den
Bedarf an Strom der Heizungsanlage hinreichend berücksichtigt.

3.4.2 Berechnungshinweise zur Ermittlung der Leistungen für die Unterkunft

Nur die reinen Zinsen sind neben Betriebs- und Heizkosten als Leistungen für die
Unterkunft anererkennungsfähig. Weiterhin sind die zwingend mit dem Wohneigentum
verbundenen Belastungen (z.B. Grundsteuer) sowie die üblichen notwendigen Versi-
cherungen (z.B. Gebäudehaftpflicht) zu berücksichtigen.

Liegen diese Zinsen in einer unangemessenen Höhe, sind die tatsächlichen Zinsen
nur für einen Zeitraum von 6 Monaten als tatsächliche Kosten anzuerkennen.

Danach erfolgt nur eine Anerkennung im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen.

Im Übrigen ist der Leistungsberechtigte zur Senkung seiner Bedarfe für die Unter-
kunft aufzufordern.

Bei Wohnungseigentum gehört auch das an die Wohnungseigentümergeinschaft
zu entrichtende Hausgeld zu den berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten. Die-
ses Hausgeld wird gelegentlich bei den Aufstellungen der Abrechnung einer Woh-
nungseigentümergeinschaft auch als Wohngeld bezeichnet.

Im Einzelfall können in Absprache mit der Sachgebietsleitung auch umfangreichere
Bedarflagen als in den Angemessenheitsgrenzen bei Wohneigentum weiterhin be-
rücksichtigt werden, soweit aufgrund einer Prognose zu erwarten ist, dass der Lei-
stungsberechtigte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nur vorüberge-
hend im Leistungsbezug stehen wird.

3.6 doppelte Mietzahlungen

Eine Anspruchsgrundlage für die Bedarfsberücksichtigung umzugsbedingter Doppelmieten ist durch eine BSG-Entscheidung zwischenzeitlich geklärt.

Zwecks einheitlicher Bewertung wird durch Verfügung festgelegt, dass ausnahmsweise ein Anspruch nur aus § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII/ § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anerkannt werden kann.

Diese Ausnahme tritt dann ein, wenn festgestellt wird, dass für den Zeitraum der Berücksichtigung von Mieten für zwei Objekte auch beide Objekte genutzt wurden. Darüber hinaus wird grundsätzlich für diesen Fall vorausgesetzt, dass die zeitliche Überschneidung im Einzelfall nicht vermeidbar ist.

Wurde hingegen nur eine Wohnung genutzt und bestanden jedoch vertragliche Vereinbarungen für beide Objekte, kommt eine Berücksichtigung für die nicht genutzte Wohnung ausschließlich im Rahmen von § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII/ § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II in Betracht. Dies bedingt, dass hier nur eine Berücksichtigung möglich ist, wenn vorhergehend eine Zusicherung durch den Leistungsträger erteilt wurde.

7 Erstausstattungsbeihilfen

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII bzw. § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II werden von der Regelleistung die Bedarfe für Erstausstattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten nicht umfasst und sind daher gesondert zu erbringen.

Mit Verfügung vom 03.01.2005 wurde festgelegt, dass für den Erstbezug einer Wohnung oder einer analogen Situation (z.B. nach Wohnungsbrand bei fehlender Versicherung, Trennung, Obdachlosigkeit) Pauschalen je Person der Bedarfsgemeinschaft gewährt werden.

Diese Pauschalen sind wie folgt:

- 1-Personen-Haushalt 1.500,00 €
- 2-Personen-Haushalt 1.800,00 €
- 3-Personen-Haushalt 2.100,00 €
- jede weitere Person im Haushalt 300,00 €

Die Pauschalen sind im Rahmen einer Beihilfe zu gewähren.

Für den Personenkreis der Auszubildenden sind bei Anwendung des SGB II – Jobcenter AGL - die einen Anspruch einschränkenden Vorschriften gemäß §§ 27, 7 Absätze 5 und 6 SGB II im Einzelfall zu beachten.

Klarstellend und ergänzend wird besonders darauf hingewiesen, dass die Rechtsansprüche gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII bzw. § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II neben der Regelleistung zu gewähren sind.

Ersatzbeschaffungen hingegen sind aus den Regelleistungen zu bestreiten, weshalb diesbezüglich ausschließlich Darlehen gemäß § 37 Abs. 1 SGB XII bzw. § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht kommen.

Gerade im Rechtsgebiet SGB II ist diese Abgrenzung zusätzlich im Hinblick auf die Kostenträgerschaft beachtlich, damit die Ersatzbeschaffungen rein als Bundesleistung abgerufen werden.

5 Inkrafttreten

Die Verfügung tritt rückwirkend zum 01.04.2021 in Kraft.

gez.: Lünenbach