STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung

nach SGB II und SGB XII

- Unterkunftsrichtlinie -

Stand 01.07.2024

Zur besseren Handhabung dieser Verwaltungsvorschrift wird nachfolgend jeweils die männliche Form verwendet, obwohl Männer und Frauen gleichermaßen angesprochen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1 RECHTSGRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN 6

1.1 Ausnahmen 6

2 BEGRIFFSERKLÄRUNG UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 7

2.1 Wohnbedarf 7

2.2 Mischfälle SGB II/SGB XII 7

2.3 Kopfteilprinzip 7
2.3.1 Abweichen vom Kopfteilprinzip 7

2.4 Nebenkosten 8
2.4.1 Anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen 8
2.4.2 Nicht anzuerkennende kalte Nebenkosten 8
2.4.3 Warme Nebenkosten 9
2.4.4 Definition Nebenkostenpauschale 10
2.4.5 Vorauszahlung/freiwillige Erhöhung 10
2.4.6 Im Ausnahmefall anzuerkennende Kosten der Unterkunft 10

2.5 Renovierungskosten im Sinne von Schönheitsreparaturen 10

2.6 Kleinreparaturen 11

2.7 Angemessenheitskriterien 11

2.8 Anwendung der Produkttheorie 12

3 MIETWOHNUNG 12

3.1 Grundsätzlich anerkennungsfähige Wohnungsgröße 12
3.1.1 Abweichende Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße 12

3.2 Angemessene Aufwendungen einer Mietwohnung 13
3.2.1 Abweichende Festlegung zu angemessenen Aufwendungen einer Mietwohnung 14
3.2.2 Prüfung der Plausibilität und der Verhältnismäßigkeit 14
3.2.3 Vorgehen bei unzumutbaren Wohnungsangeboten/Wohnverhältnissen 15

3.3 Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte 15

3.4 Direktüberweisung Miete 15

3.5 Unterkunftskosten inklusive Strom 16

4 EIGENHEIM UND EIGENTUMSWOHNUNG 16

4.1 Aufwendungen für Eigenheim und Eigentumswohnung (auch bei vergleichbaren Mietverhältnissen) 16

zum Inhaltsverzeichnis

4.1.1 einmalige Gebühren oder Beiträge 17

4.2 Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft bei Eigenheim und Eigentumswohnung 18

4.3 Unverhältnismäßigkeit des Erhalts von Wohneigentum 18

4.4 Instandhaltungs- und Reparaturkosten 19

5 UNTERKUNFTSKOSTEN IN SONDERFÄLLEN 20

5.1 Mietfrei Wohnen 20

5.2 Wohnwagen und Tiny House 20

5.3 Kleingärten und Wochenendgrundstücke 20

5.4 Schutzhaus/Schutzwohnung 21

5.5 Unterstellen von Möbeln 21

5.6 Unterkunftskosten für stationär untergebrachte Personen (Haftanstalten, Therapieeinrichtungen, Mutter-Kind-Haus) 21

5.7 Seniorenwohnen/Wohnen mit Pflege 22

6 HEIZKOSTEN 22

6.1 Monatliche Abschlagszahlung bei Vorauszahlung 22

6.2 Nachforderung für Heizkosten 22

6.3 Anschaffungskosten für Heizmaterialen 22

6.4 Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebskostenstrom) 23

6.5 Heizstrahler 23

6.6 Kosten der Warmwassererzeugung 24

6.7 Keine Heizkosten 24

6.8 Schrittweise Angemessenheitsprüfung der Heizkosten 24

6.8.1 Wo liegt im vorliegenden Fall die Nichtprüfungsgrenze? 25

6.8.2 Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten 26

6.8.3 Vorgehen bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze 26

6.9 Heizmittelbevorratung 27

6.10 Zahlungsweise 28

6.11 Besonderheiten bei der Heizmittelbevorratung/-beschaffung 28

6.12 Sonderbedarf 28

zum Inhaltsverzeichnis

7 JAHRESABRECHNUNG 28

7.1 Betriebskostenabrechnung 28

7.2 Guthaben/Nachforderungen 29

7.2.1 Veränderung der Haushaltsgrößen innerhalb der Abrechnungszeiträume 29

7.3 Fehlende Vorauszahlungen 30

7.4 Besonderheiten bei der Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung 30

7.5 Abrechnungen mit Guthaben für vorherigen Wohnraum 30

7.6 Tod des Leistungsberechtigten 31

8 UNANGEMESSENE KOSTEN UND KOSTENSENKUNGSVERFAHREN 31

8.1 Senkung unangemessener Aufwendungen der Unterkunft und Heizung 31

8.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung 32

8.3 Besonderheit des Einzelfalles 32

8.4 Ausnahmen 33

9 UMZUG 33

9.1 Umzugskosten 33

9.1.1 Ausnahmefall Doppelte Mietzahlungen 35

9.2 Neu- oder Erstbezug einer Wohnung und anzuerkennende Gründe für einen Umzug 36

9.3 Prüfung der Nebenkostenvorauszahlung für ein Wohnungsangebot 37

9.4 Regelung beim Wegzug aus Cottbus/Chóśebuz 37

9.5 Regelung beim Zuzug nach Cottbus/Chóśebuz 37

9.6 Wohnraumbeschaffungskosten 38

10 ERGÄNZENDE REGELUNGEN 38

10.1 Zahlungsweise 38

10.2 Schuldübernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. § 36 (1) SGB XII 38

11 ANLAGEN 39

zum Inhaltsverzeichnis

Änderungshistorie 07/2024:

2.4.1 Anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen
Anpassung der Regelungen zu den Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Kabelnetzanlagebetriebs spätestens ab 01.07.2024

2.4.2 Nicht anzuerkennende kalte Betriebskosten
Ergänzung Kabelanschlussgebühr (ehemals Punkt 2.5.1) durch Wegfall des entsprechenden Nebenkostenprivilegs

2.4.6 Im Ausnahmefall anzuerkennende Kosten der Unterkunft (Punkte 2.4.6)
Wegfall Sonderregelung für Kabelanschlussgebühr, durch Wegfall des entsprechenden Nebenkostenprivilegs

5.4 Mietkosten für die Cottbuser Wohnung während des Aufenthalts in einem Schutzhaus/ einer Schutzwohnung (ergänzend zum Thema Frauenhaus) außerhalb von Cottbus/Chóśebuz

zum Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende) und das Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII - Sozialhilfe) sehen für Leistungsberechtigte neben dem Regelbedarf Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang der Hilfegewährung regeln § 22 SGB II und §§ 35, 35a SGB XII.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass der Unterkunftsbedarf des Einzelnen, gemessen an den üblichen Lebensbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland, gesichert wird und bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und des SGB XII in der Stadt Cottbus/Chóśebuz eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt. Danach berücksichtigt der kommunale Träger die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung soweit sie angemessen sind.

Weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Bedarfe (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und regelmäßige Kosten der Renovierung) können bei vorheriger Zustimmung erbracht werden.

Stehen Leistungen nicht für einen vollen Monat zu, so werden diese entsprechend anteilig erbracht (Ausnahme bei Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Ein einmaliger Unterkunftsbedarf wird in dem Monat berücksichtigt, in dem der Bedarf entsteht.

Die Entscheidung über den Bedarf für Unterkunft und Heizung ist nach sachlicher und rechtlicher Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des konkreten Einzelfalls zu treffen.

Im Übrigen ist der Leistungsträger nur für die Beratung, jedoch nicht für die Beschaffung von Unterkünften und den sich ggf. daraus ergebenden Problemen, zuständig. Die Beratung einer Person ohne geregelte Unterkunft oder die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen ist oder in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebt, findet ohne Rücksicht auf das für diese Person anzuwendende Leistungsrecht im Fachbereich Soziales statt.

1.1 Ausnahmen

Die in der Richtlinie bindende Beschränkung auf die genannten Grenzwerte gilt nicht, wenn die Unterkunfts- und Heizkosten aufgrund einer Unterbringung zur Gefahrenabwehr nach § 13 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden des Landes Brandenburg – Ordnungsbehördengesetz (OBG BB) entstehen und von den in der Richtlinie genannten Werten abweichen.

Davon erfasst sind:

- Notunterkünfte, z. B. das Haus der Wohnhilfe und Obdachlosenhaus
- Sonstige Unterkunftskosten in Verbindung mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales z. B. Einweisung in Hotels, Pensionen, Wohnheime oder durch Beschlagnahme von Wohnungen

zum Inhaltsverzeichnis

2 Begriffserklärung und allgemeine Erläuterungen

2.1 Wohnbedarf

Zum Wohnbedarf gehören außer der Grundmiete (Nettokaltmiete) bei Mietwohnungen bzw. bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen außer den Schuldzinsen auch die mit der Unterkunft verbundenen kalten sowie die warmen Nebenkosten und Renovierungskosten (im Sinne von Schönheitsreparaturen). Die Grundmiete beinhaltet die für die Nutzung der Unterkunft tatsächlich entstehenden Kosten, ohne jegliche Nebenkosten zu berücksichtigen. Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen ersetzen die Schuldzinsen die Grundmiete.

Der Bedarf für die Unterkunft wird nach einer ggf. zu berücksichtigenden Karenzzeit in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen nur anerkannt, soweit er angemessen ist. Er gilt als angemessen, soweit die in der Richtlinie genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles erfüllt sind. Der Bedarf ist durch den Antragsteller mit Hilfe von geeigneten schriftlichen Unterlagen nachzuweisen (hierzu gehören z. B. Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigungen, …). Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Unterkunftsbedarfe sind nachfolgend dargestellt.

Nicht zu den anerkennungsfähigen Bedarfen der Unterkunft gehören:

- Wertsteigernde Reparatur- und Instandhaltungskosten im und am Eigenheim bzw. in der Eigentumswohnung,
- Aufwendungen für die Behebung von mutwilliger Zerstörung im und am Wohnobjekt o. ä.,
- Kostenbestandteile, die durch die Regelbedarfe abgegolten sind, wie z. B. Verköstigung, Wäsche, Bedienung und ähnliches,
- Ausgaben für die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln, Wohnungsausstattung u. a. z. B. durch den Vorbesitzer (bei Anspruch auf Erstausstattung ggf. Prüfung nach der Beihilferichtlinie SGB II/SGB XII)

2.2 Mischfälle SGB II/SGB XII

Bei Leistungsausschluss einer Person der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II aufgrund einer Inhaftierung oder eines längeren stationären Aufenthaltes (Therapieeinrichtung, Mutter-Kind-Haus) oder aus sonstigen Gründen ist zu beachten, dass diese Person für ihren Mietanteil einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB XII stellen kann. Bei den im SGB II verbleibenden Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft wird deren Mietanteil weiterhin als Bedarf nach dem SGB II berücksichtigt.

2.3 Kopfteilprinzip

Das Kopfteilprinzip bedeutet, dass die Bedarfe für Unterkunft und auch der Heizung durch die Anzahl der Mitglieder des Haushaltes zu gleichen Teilen aufgeteilt werden.

2.3.1 Abweichen vom Kopfteilprinzip

Wohngeld: Vorhandenes Wohngeld ist den Mietanteilen der wohngeldberechtigten Personen gegenzurechnen. Die Aufwendungen für die Unterkunft sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt oder um einen meldebehördlich registrierten Bewohner der Wohnung, der sich zwar nicht mehr in der Wohnung aufhält, jedoch für seinen Mietanteil Wohngeld erhält.

zum Inhaltsverzeichnis

Untermietverträge: Für Bewohner mit Untermietverträgen entfällt in Anlehnung an das BSG-Urteil vom 18.06.2008, AZ: B 14/11b AS 61/06 R, eine kopfteilige Anrechnung. Die plausiblen Bedarfe für die Unterkunft können bei einem Untermietverhältnis auf Grund der gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche, etc.) in Höhe der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen anerkannt werden.

2.4 Nebenkosten

Als Unterkunftsbedarf nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sind kalte und warme Nebenkosten zu berücksichtigen.

Hierbei handelt es sich um die Aufwendungen einer Wohnung, einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims, die nicht in der Grundmiete/den Kreditaufwendungen (i. d. R. nur Schuldzinsen) enthalten sind.

2.4.1 Anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen

Gemäß der Betriebskostenverordnung - BetrKV in der jeweils geltenden Fassung, zählen nachfolgende Positionen zu den **kalten Nebenkosten einer Wohnung**:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (vor allem Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten für Zähler und Anlage)
- Kosten der Entwässerung (Gebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung, Entwässerungspumpe, Grubenentleerung, Abwassergebühren), nicht die Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege (einschließlich der Spielplätze und Zugänge)
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile wie Flure, Keller, Waschküchen, Zugänge)
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug)
- Kosten für Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge)
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschafts-Antennenanlage, des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage unter den Maßgaben des § 2 Nr. 15 a bis c BetrKV (betrifft v. a. Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Zu beachten ist, dass die Anerkennung dieser Aufwendungen stets eine vertragliche Vereinbarung voraussetzt, die entweder in Form einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung (Betriebskostenabrechnung) möglich ist.

2.4.2 Nicht anzuerkennende kalte Nebenkosten

Verwaltungskosten: Verwaltungskosten wie z. B. Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon usw. sind keine Betriebskosten und können daher nicht den

zum Inhaltsverzeichnis

anerkennungsfähigen Nebenkosten zugeordnet werden. Auch die Kosten für die Erstellung der Abrechnung sind nicht umlagefähig, mit Ausnahme der für die verbrauchsabhängige Heizungs- und Wasserabrechnung erforderlichen Kosten.

Reparatur-/Instandhaltungskosten: Diese Kosten werden nur durch einen konkreten Anlass hervorgerufen und sind daher zu unterscheiden von reinen Wartungskosten. Demzufolge gehören Reparaturkosten nicht in die Betriebskostenabrechnung. Das Gleiche gilt auch in Bezug auf dafür zu bildende Rücklagen – dies ist einzig Aufgabe des Vermieters und kann daher nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Betriebskosten für Gewerberäume: Geschäfte, Firmen oder Büros verursachen meistens höhere Betriebskosten als Wohnungen. Der Vermieter muss dies bei der Kostenverteilung zugunsten der Mieter von Wohnraum berücksichtigen, wenn diese ansonsten übermäßig belastet würden.

Nutzungsentgelt für Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandanschlüsse: Das Nebenkostenprivileg für die Kabelanschlussgebühr ist per Gesetz im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) weggefallen. Die neuen Regelungen traten am 1. Dezember 2021 in Kraft, allerdings galt eine Übergangsfrist. Die Übergangsfrist endet mit dem 30.06.2024, das heißt spätestens ab diesem Zeitpunkt ist der TV-Anschluss Mietersache und Kosten hierfür sind vom Vermieter nicht mehr umlegbar. Die Kosten dafür sind generell aus dem Regelsatz zu decken. Spätestens ab Juli 2024 darf diese Position nicht mehr in der Betriebskostenabrechnung enthalten sein.

Versicherungen: Die Rechtsschutzversicherung des Vermieters bzw. sein Beitrag zum Grundeigentümerverein dürfen nicht umgelegt werden.

Sonstiges: Möchte der Vermieter "sonstige Betriebskosten" abrechnen, muss bereits im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret bzw. detailliert handelt. Unabhängig davon, was im Mietvertrag steht, gehören z. B. Gastankmiete oder Mietausfallversicherung, Pförtner- und Überwachungskosten nicht zu den umlagefähigen Kosten.

2.4.3 Warme Nebenkosten

Hierbei handelt es sich um die Bedarfe für Heizung und die zentrale Warmwasserversorgung, die in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII).

Gemäß der BetrKV beinhalten Heizkosten die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe (Gas, Öl, Kohle etc.) und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage. Sie ergeben sich aus den regelmäßigen Vorauszahlungen an Vermieter und/oder Versorgungsunternehmen (inkl. Grund- und Zählergebühren) und/oder Abrechnungen nach Ablauf der Heizperiode (Nachforderungen).

Ein nach Ablauf der Heizperiode errechneter Nachzahlungsbetrag gehört ebenfalls zu den anerkennungsfähigen Nebenkosten. Nachforderungen sind bei der Bedarfs-/ Anspruchsprüfung zu berücksichtigen, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung Hilfebedürftigkeit besteht.

zum Inhaltsverzeichnis

2.4.4 Definition Nebenkostenpauschale

Der Mieter schuldet einen gleichbleibenden Betrag, ohne dass eine Endabrechnung vorgenommen wird. Höhere Nebenkosten sind erst zulässig, wenn der Vermieter diese durch schriftliche Erklärung auf den Mieter umgelegt hat (Einzelheiten in § 557 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

2.4.5 Vorauszahlung/freiwillige Erhöhung

Eine Vorauszahlung basiert entweder auf vorangegangene Abrechnungen oder Schätzungen. Im Regelfall handelt es sich um monatlich gleichbleibende Zahlungen an den Vermieter/Versorger. Der Vermieter/Versorger hat am Ende der Abrechnungsperiode eine Abrechnung zu erstellen. Leistet der Mieter oder Eigenheim-/Eigentumswohnungsbesitzer freiwillig höhere Vorauszahlungsbeträge an den Vermieter oder die Versorgungs-unternehmen, werden nur die ursprünglich vom Vermieter/Versorgungsunternehmen (nach dem Verbrauch) umgelegten/erhobenen Nebenkosten bei der Bedarfsprüfung berücksichtigt.

2.4.6 Im Ausnahmefall anzuerkennende Kosten der Unterkunft

Besondere Kostenpositionen, die nicht zur Disposition des Hilfeempfängers stehen, gehören zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft. Als Kostenposition könnte hier ggf. die Miete für einen Stellplatz in Betracht kommen, soweit dieser unter realen Bedingungen nicht lösbarer Bestandteil des Mietvertrags für die Wohnung ist. Voraussetzung für die weitere Anerkennung bleibt allerdings, dass die Kosten der Unterkunft insgesamt betrachtet angemessen bleiben.

2.5 Renovierungskosten im Sinne von Schönheitsreparaturen

Üblicherweise werden Wohnungen in Cottbus/Chóśebuz dem neuen Mieter bezugsfertig (Wände und Fußboden sind intakt) übergeben. Eine Einzugsrenovierung ist dann nicht notwendig und es können keine Leistungen dafür bewilligt werden. Der potenzielle Mieter soll hierzu vor bzw. im Zusammenhang mit der Bestätigung bzw. der Zusicherung für ein Wohnungsangebot unterrichtet werden.

Während des bestehenden Mietverhältnisses ist das Renovieren von Wohnräumen entsprechend Mietvertrag bzw. entsprechend geltendem Mietrecht zum Erhalt der Bewohnbarkeit der Wohnung in regelmäßigen Abständen vorzunehmen. Entsprechend werden Kosten hierfür als Bedarf anerkannt.

In der Regel ist von folgenden Fristen auszugehen:

Küche, Bad, Dusche	alle vier Jahre,
Wohn- und Schlafraum, Toilette, Flur	alle fünf Jahre,
anderweitige Nebenräume	alle sieben Jahre.

Zur Deckung der Renovierungskosten sind im Regelfall Pauschalen auf Antrag in Höhe von

für das Bad	40,00 EUR
für die Küche	70,00 EUR
für einen Flur	40,00 EUR
pro Wohn-/Schlafraum	80,00 EUR

anzuerkennen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Arbeit in Eigenleistung erbracht werden kann.

zum Inhaltsverzeichnis

Kosten für eine Auszugsrenovierung sind dem Grunde nach nicht als Bedarf anzuerkennen. Kleine Ausbesserungsarbeiten (z. B. Bohrlöcher schließen und überstreichen, gelöste Tapetenecken ankleben etc.) rechtfertigen keinen gesonderten Bedarf. Sollten jedoch während des laufenden Mietverhältnisses die notwendigen Renovierungen nicht durchgeführt worden sein, können Renovierungskosten in Verbindung mit einem Auszug **„im Laufe der Mietzeit aufgestaute Kosten für laufende Schönheitsreparaturen“** darstellen. In diesen Fällen kann eine „Auszugsrenovierung“ in Höhe der je Raum vorgesehenen Pauschale gewährt werden. Grundvoraussetzung ist allerdings eine gültige Klausel für Schönheitsreparaturen, die wirksam mit Mietvertrag vereinbart wurde.

Die Schlussrenovierung nach dem Tod des Leistungsberechtigten stellt eine Nachlassschuld dar, für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

Die Regelungen gelten bei der Nutzung von Eigenheimen/Eigentumswohnungen gleichermaßen.

zurück zu 9.1 Umzugskosten

2.6 Kleinreparaturen

Abzugrenzen von Schönheitsreparaturen sind die so genannten Kleinreparaturen. Hierunter fallen vor allem die Reparatur bzw. Instandhaltung von Objekten, die dem unmittelbaren und häufigen Gebrauch des Mieters ausgesetzt sind, z. B.:
Rollläden,
Licht- und Klingelanlagen,
Schlösser,
Wasserhähne,
Heiz- und Kocheinrichtungen,
Klosettspülungen,
Wasch- und Abflussbecken.
Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Grundsätzlich ist für die Reparatur und Instandhaltung dieser Objekte der Vermieter zuständig. Er ist allerdings berechtigt, die Kosten dafür bis zu einer festgelegten Höchstgrenze vom Mieter zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine entsprechende gültige Regelung hierzu enthält.

Eine Kostenübernahme seitens des kommunalen Trägers scheidet dennoch aus, weil hierfür Anteile im Regelbedarf enthalten sind[1]. Kann der Mieter die Aufwendungen tatsächlich nicht zahlen, kommt lediglich ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II bzw. § 37 Abs. 1 SGB XII in Betracht.

2.7 Angemessenheitskriterien

Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des jeweiligen Leistungsrechts erfolgen. Die Angemessenheit des Bedarfes für die Unterkunft wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Preis und Angebot, nach der Zahl der vorhandenen Räume bzw. der Größe der Wohnung, der Größe der Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaft und den persönlichen Verhältnissen des/der Leistungsberechtigten (z. B. Alter, Art des Bedarfs und örtliche Verhältnisse) beurteilt. Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen.

[1] BSG vom 19. März 2008, B 11b AS 31/06 R, LSG Bayern vom 03. Mai 2018, L 11 AS 249/18 NZB

zum Inhaltsverzeichnis

2.8 Anwendung der Produkttheorie

Bei der Angemessenheitsprüfung ist grundsätzlich die **Produkttheorie**[2] anzuwenden. Die Angemessenheitsgrenze errechnet sich aus der angemessenen Wohnfläche multipliziert mit dem angemessenen Quadratmeterpreis (Bruttokaltmiete). Der sich daraus ergebende Wert ist der Höchstwert, bis zu dem die Unterkunftskosten im Einzelfall berücksichtigt werden können; das heißt, das Ergebnis der Nettokalt-/Grundmiete einer Wohnung oder eines Wohnungsangebots zuzüglich der kalten Nebenkosten darf diesen Höchstwert des als angemessen bestimmten Kostenrahmens der Bruttokaltmiete nicht übersteigen.

Da die Grundmiete bei einem höheren Wohnungsstandard im Regelfall höher ausfällt, können Leistungsberechtigte – soweit das Produkt angemessen ist – beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen.

zurück zu 3.2

3 Mietwohnung

3.1 Grundsätzlich anerkennungsfähige Wohnungsgröße

Die nachfolgend genannten Wohnflächen bilden die Basis für die Ermittlung der jeweils angemessenen Kosten einer Wohnung.

Grundlage hierfür bildet die geltende Fassung des § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. der aktuell gültigen Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg (MietwohnungsbauförderR):

1 Person im Haushalt	bis 50 m² Wohnfläche
2 Personen im Haushalt	bis 65 m² Wohnfläche
3 Personen im Haushalt	bis 80 m² Wohnfläche
4 Personen im Haushalt	bis 90 m² Wohnfläche
jede weitere Person	+ 10 m² Wohnfläche

Die genannten Wohnflächen verstehen sich als Höchstgrenzen und Faktor für die anzuwendende Produkttheorie bezogen auf die jeweilige Bedarfsgemeinschaft.

Diese Werte sind auch immer dann heranzuziehen, wenn es bei Vergleichsberechnungen um die Ermittlung der abstrakt angemessenen Wohnfläche geht (z. B. bei der Rentabilitätsberechnung).

zurück zu 6.8.1 Heizkosten

3.1.1 Abweichende Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße

Von der festgelegten Höchstgrenze kann nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, die gesondert zu dokumentieren sind. Ein derartiger Einzelfall liegt beispielsweise vor bei Menschen mit Behinderungen, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind. In diesen Fällen ist behinderungsbedingt ein Mehrbedarf bis max. 15 m² gerechtfertigt

[2] BSG vom 07. November 2006, B 7b AS 10/06R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG vom 28. April 2005, 5 C 15.04

zum Inhaltsverzeichnis

Weiterhin anerkennungsfähige Gründe könnten vorliegen:

- wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse es erfordern oder
- wenn eine besondere Härte vermieden werden soll (kurzfristige Hilfegewährung).

Werden entsprechende besondere Umstände geltend gemacht, sind diese im Einzelfall zu prüfen und zu dokumentieren. **Die Entscheidung zur abweichenden Festlegung der Wohnungshöchstgrenze ist in diesen Fällen grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem/der jeweiligen Vorgesetzen zu treffen.**

3.2 Angemessene Aufwendungen einer Mietwohnung

Der Quadratmeterpreis für eine Wohnung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist im Sinne dieser Richtlinie angemessen, wenn die Bruttokaltmiete (Summe der Nettokaltmiete/Grundmiete und der kalten Betriebskosten) die in dieser Richtlinie genannten Angemessenheitsgrenzen lt. Anlage 1 nicht übersteigen. Dabei ist grundsätzlich der Preis je m² Wohnfläche zu Grunde zu legen, der der jeweiligen Haushaltsgröße entspricht, unabhängig von einer ggf. zu berücksichtigten Anpassung der Wohnfläche (z. B. aufgrund des Merkzeichens „aG“).

Fallbeispiel 1:

Es wohnen 3 Personen in einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung. Der behinderte Erwachsene mit Merkzeichen „aG“ bildet eine Bedarfsgemeinschaft (BG); die Eltern bilden eine weitere BG. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Wohnfläche werden für die BG des erwachsenen behinderten Menschen statt 50 m² die 65 m² Wohnfläche als angemessen anerkannt.

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wird jedoch der in der Anlage 1 ausgewiesene Wert für die maßgebende Wohnungsgröße eines 1-Personen-Haushalts (Wohnungsgröße bis 50 m²) zu Grunde gelegt.

Fallbeispiel 2:

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Wohnfläche werden für ein Ehepaar, davon ein Partner mit Merkzeichen „aG“, statt 65 m² bis zu 80 m² als angemessen anerkannt.

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wird jedoch der in der Anlage 1 ausgewiesene Wert für die maßgebende Wohnungsgröße eines 2-Personen-Haushaltes (Wohnungsgröße bis 65 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt.

Liegen die Kosten über dem ausgewiesenen Grenzwert gelten sie als unangemessen und können als Bedarf nur während der gesetzlich geregelten Karenzeit und für die Dauer des einzuleitenden/eingeleiteten Kostensenkungsverfahrens berücksichtigt werden.

Zeigt das Kostensenkungsverfahren aus Gründen, die der Leistungsberechtigte zu vertreten hat, keinen Erfolg, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme dennoch nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu berücksichtigen. Bei der Entscheidung hierzu sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten zu würdigen, die im konkreten Einzelfall Einfluss auf die Feststellung zur Angemessenheit haben können (wie z. B. vorübergehende Hilfebedürftigkeit, Vermögensverhältnisse o. ä.).

zum Inhaltsverzeichnis

Die Anerkennung der maximalen Bruttokaltmiete ist allerdings nur möglich, soweit die einzeln ausgewiesenen Kostenpositionen auch plausibel sind und insbesondere bei einer sehr kleinen Wohnfläche der Preis je m² Wohnfläche nicht unverhältnismäßig hoch ausfällt.

zurück zu 2.9 Produkttheorie

zurück zu 8.1 Kostensenkungsverfahren

3.2.1 Abweichende Festlegung zu angemessenen Aufwendungen einer Mietwohnung

In Einzelfällen kann eine Bruttokaltmiete anerkannt werden, die um 7 % die jeweils geltende Angemessenheitsgrenze übersteigt, **wenn** wegen einer dauerhaften Erkrankung, einer Behinderung oder anderer besonderer Lebensumstände ein Mehrbedarf an Wohnraum besteht **und** mindestens eine der folgenden Aussagen zutrifft:

- Die leistungsberechtigte Person ist auf die in der Nähe liegende Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) angewiesen.
- Die leistungsberechtigte Person ist auf eine in der Nähe gelegene Station öffentlicher Verkehrsmittel angewiesen.
- Die leistungsberechtigte Person ist auf in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, soziale Einrichtungen, Therapeuten angewiesen.
- Aufgrund von in der Person des Leistungsberechtigten liegenden Gründen, besteht nur eine geringe Auswahl an Wohnungen (z. B. wegen körperlicher Gebrechen kann nur eine Parterre-Wohnung oder eine Wohnung mit Fahrstuhl angemietet werden).
- Die leistungsberechtigte Person ist dauerhaft (mind. jedoch 6 Monate) auf die Pflege, Unterstützung von in der Nähe lebenden Personen angewiesen oder hat Kinder, die zum Teil dauerhaft (mind. 12 Monate) von in der Nähe lebenden Personen betreut werden.
- Die leistungsberechtigte Person wird in der Pflege- oder Demenz-Wohngemeinschaft aufgenommen oder wohnt bereits darin.

Die Nachweispflicht obliegt der leistungsberechtigten Person. Auch wenn mehrere Aussagen zutreffen, kann der Zuschlag nur einmalig berücksichtigt werden.

Sofern die leistungsberechtigte Person nicht alleine lebt, gilt die Regelung für die gesamte Bedarfsgemeinschaft.

3.2.2 Prüfung der Plausibilität und der Verhältnismäßigkeit

Der nach dieser Richtlinie angemessene Wert für die Unterkunft (und Heizung) soll den Unterkunftsbedarf jedes Einzelnen sichern. Maßgebend für die Wertbestimmung ist ein einfacher Wohnungsstandard. Die Leistungssysteme nach den SGB II und SGB XII haben die Aufgabe den Leistungsberechtigten die Führung eines Lebens zu ermöglichen, das der Würde des Menschen entspricht. In diesem Sinne ist bei der Prüfung des Leistungsanspruchs im Zusammenhang mit dem Bedarf für Unterkunft und Heizung insbesondere darauf zu achten, dass auch bei erforderlicher Angemessenheit die Wohnung im Einzelfall zumutbare Wohnverhältnisse bieten muss. So ist beispielsweise auch dann, wenn die jeweilige Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird, darauf zu achten, dass bei der jeweils betroffenen Wohnung

- der bauliche Zustand eine Bewohnbarkeit zu allen Jahreszeiten sichert (z. B. die Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung gewährleistet ist, Fenster und Dach dicht sind),
- der Zuschnitt der Wohnung dem jeweiligen Wohnungsbedarf entspricht (z. B. kein Loft für einen 4-Personen-Haushalt),
- die Wohnfläche für die Anzahl der Bewohner ausreicht (z. B. keine Überbelegung),
- die Lage, der Zuschnitt und die Gegebenheiten den persönlichen Bedürfnissen der Bewohner entsprechen (z. B. Barrierefreiheit, untere Geschosshöhe bei eingeschränkter Gehfähigkeit),
- kein unverhältnismäßig hoher Preis je m² Wohnfläche verlangt wird (Prüfung auf Mietwucher ab ca. 9,00 EUR/m² Grundmiete),
- die anteilige Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten nicht ohne erkennbaren und auch nach Rücksprache mit dem Vermieter ohne nachvollziehbaren Grund von den geltenden Angemessenheitsgrenzen um etwa 20 % nach unten abweicht.

Wird bei Vorlage eines Wohnungsangebotes bzw. im Rahmen der Leistungsgewährung festgestellt, dass die Wohnverhältnisse im Einzelfall nicht zuzumuten sind, ist die Fachstelle des Fachbereiches Soziales einzubeziehen.

3.2.3 Vorgehen bei unzumutbaren Wohnungsangeboten/Wohnverhältnissen

Leistungsberechtigte mit Wohnungsangeboten, die ihnen beispielsweise nach den im vorhergehenden Punkt genannten Fällen nicht zuzumuten sind oder Leistungsberechtigte, die in entsprechend unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, haben sich um alternative Angebote zu bemühen. Unterstützung erhalten Cottbuser Bürger (keine Personen, die von außerhalb zuziehen wollen) durch den Fachbereich Soziales.

In Fällen, in denen Mietwucher vorliegen könnte, sind Kosten bei bereits bestehenden Mietverträgen als Bedarf zu berücksichtigen. In diesen Fällen ist dem Mieter zu empfehlen, sich an den Mieterbund zu wenden. Es ist darauf hinzuwirken, dass er seine Ansprüche gegen den Vermieter aufgrund der unverhältnismäßigen Mietforderung geltend macht. Diese Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter sollen, sofern die Miete in voller Höhe (auch nur vorläufig) übernommen wird, gemäß § 33 SGB II/§ 93 SGB XII übergeleitet und durch den Leistungsträger geltend gemacht werden, sodass bei einer späteren Rückerstattung der unberechtigten Mietforderung die Erstattung an den Leistungsträger gewährleistet ist.[3]

3.3 Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte

In Einzelfällen beinhalten nicht nur vorübergehende Miet-/Nutzungsverträge Beträge für die Nutzung der Einrichtungsgegenstände inklusive deren Instandhaltung. Eine Kürzung des Regelbedarfes hierfür ist bei fehlender Vorgabe durch den Gesetzgeber nicht vorzunehmen. Es ist daher darauf zu achten, dass die Aufwendungen der Unterkunft zusammen mit den Inklusivkosten die vorgegebenen Angemessenheitsgrenzen nach dieser Richtlinie nicht übersteigen.

3.4 Direktüberweisung Miete

Auf Antrag der leistungsberechtigten Person können Aufwendungen für die Unterkunft auf der Grundlage einer Direktüberweisung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Anlage 5 Vordruck Direktüberweisung

[3] Vgl. LG Hamburg vom 31.05.2016; AZ: 316 S 81/15

Insbesondere in öffentlich-rechtlichen Unterkünften nach dem Ordnungsbehörden- oder Landesaufnahmegesetz, Gästehäusern und Pensionen ist bei Nichtvorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Abtretung von Amts wegen auf eine Direktüberweisung hinzuwirken, da diese Unterkünfte meist aufgrund vorheriger Zahlungsversäumnisse genutzt werden (müssen) und die in den Mietkosten enthaltenden Stromkosten als Bestandteil des Regelbedarfes nicht von Amts wegen abgetreten werden können (drohende Mietschulden).

zurück zu 10.1 Zahlungsweise

Insbesondere wird für folgende Unterkünfte kein zusätzlicher Vertrag mit einem Energieversorger geschlossen:

- öffentlich-rechtlichen Unterkünften, z.B. „Haus der Wohnhilfe“,
- Gästehäuser und Pensionen,
- Frauenhaus oder
- bei Untermietverhältnissen.

3.5 Unterkunftskosten inklusive Strom

Für nicht nur vorübergehende Unterkunftskosten, in denen zusätzlich die Kosten der Haushaltsenergie (Strom etc.) bereits (ohne vertraglich benannte Pauschale) enthalten sind, erfolgt bei fehlender Vorgabe durch den Gesetzgeber keine Kürzung des Regelbedarfes. Es ist daher darauf zu achten, dass die Aufwendungen der Unterkunft zusammen mit den Inklusivkosten die vorgegebenen Angemessenheitsgrenzen nach dieser Richtlinie nicht übersteigen.

Sofern der Stromanteil mit einem Betrag „x“ als Bestandteil der Nebenkosten beziffert ist, werden die ausgewiesenen Kosten in entsprechender Höhe vom Regelbedarf abgezogen und sofern dies nichts bereits aufgrund gesetzlicher Regelungen vorgesehen ist, bei vorliegender Einverständniserklärung direkt an den Vermieter gezahlt.

4 Eigenheim und Eigentumswohnung

4.1 Aufwendungen für Eigenheim und Eigentumswohnung (auch bei vergleichbaren Mietverhältnissen)

Zu den Wohnkosten einer Eigentumswohnung bzw. eines Eigenheims gehören Schuldzinsen, Abschlagsforderungen, Gebühren, Abgaben, Beiträge aber auch Einzel- oder End(ab)rechnungen.

Die Höhe der zu berücksichtigenden Schuldzinsen wird auf der Grundlage des für den Erwerb des Wohneigentums erstellten Zins- und Tilgungsplans, der vom Leistungsberechtigten vorzulegen ist, ermittelt.

Die Wohnkosten bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen sind entsprechend ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen. Es wird unterschieden zwischen laufenden und einmaligen Kosten. Die jeweiligen Kosten sind die Grundlage für die Rentabilitätsberechnung.

Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen Aufwendungen zu ermitteln. Daraus resultiert, dass Leistungen ggf. jeden Monat in unterschiedlicher Höhe zu gewähren sind.

4.1.1 einmalige Gebühren oder Beiträge

In Anlehnung an die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R gehören Kanalanschlussgebühren nach Erneuerung eines Anschlusskanals zu den anerkennungsfähigen Kosten der Unterkunft. Voraussetzung für die Anerkennung ist zunächst, dass das Wohneigentum zum geschützten Vermögen gehört und die bisherigen Kosten als angemessen eingestuft wurden.

Eine Anerkennung der vollständigen Forderung kommt dennoch grundsätzlich nicht in Betracht. Im Rahmen seiner Selbsthilfemöglichkeiten ist der Gebührenschuldner verpflichtet, vorrangige Möglichkeiten zur Senkung der Kosten auszuschöpfen. Demzufolge ist durch den Antragssteller nachzuweisen, dass er entsprechende Versuche unternommen hat, der Forderung zu entgehen. Hierzu gehört in jedem Fall ein Antrag auf Erlass bzw. Stundung der Forderung gegenüber dem jeweiligen Gläubiger.

Mit dem Nachweis des Leistungsbezugs nach dem SGB II und SGB XII besteht generell die Möglichkeit, dass eine Stundung der Gesamtforderung gewährt wird. Die daraus resultierend festgelegten Stundungsraten gehören dann zum laufenden Bedarf der Kosten der Unterkunft. Falls die Zahlungserleichterung von einer dinglichen Sicherung (Eintragung im Grundbuch) abhängig gemacht wird, sind die hierdurch entstehenden Kosten im Fälligkeitsmonat ebenfalls als Bedarf für die Unterkunft zu berücksichtigen.

Die Anerkennung der Stundungsraten für die erhobenen Anschlussbeiträge als Bedarf für die Unterkunft erfolgt

- kopfteilig, pro Haushaltsmitglied und
- unter der Voraussetzung, dass der Gesamtbedarf für die Unterkunft durch die Beiträge (Raten und Kosten der dinglichen Sicherung) die vorgegebene Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen (Ermittlung der Gesamtkosten lt. Rentabilitätsberechnung mit Vergleich einer Mietwohnung entsprechend der Bedarfsgemeinschaftsgröße).

Wird der Bedarf für die Unterkunft aufgrund der Beitragsforderung (Raten) unangemessen, ist der Antragssteller nach Ablauf der gesetzlich geregelten und gegebenenfalls zu berücksichtigenden Karenzzeit zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. Als mildeste Form der Kostensenkung ist zu prüfen, ob Mittel zur Verfügung stehen (z. B. bereinigtes Einkommen), mit dem der Antragsteller in der Lage ist, die unangemessenen Aufwendungen selbst zu bestreiten, ohne Zweifel am Hilfebedarf aufkommen zu lassen. Die entsprechenden Anhörungen zu diesem Sachverhalt sind aktenkundig zu machen; Absprachen mit und Erklärungen der betroffenen Person sind niederzuschreiben und vom Antragssteller zu unterzeichnen.

Ist der Antragsteller im entsprechenden Fall nicht bereit, eigene Mittel für die Bestreitung der Stundungsrate einzusetzen oder stehen solche nicht zur Verfügung, sind weitere Kostensenkungsmaßnahmen (Untervermietung von Räumen, Aufforderung zum Umzug) zu prüfen.

Von dieser Regelung sind alle Gebühren oder Beiträge erfasst, die mit dem Grundstück untrennbar verbunden sind – folglich auch Gebühren und Beiträge aufgrund eines erstmaligen Anschlusses an das Wasser- oder Abwassernetz.

zum Inhaltsverzeichnis

Zeigt der Leistungsberechtigte die Rückerstattung zu Unrecht erhobener Beiträge an, sind diese nicht dem Einkommen, sondern dem Bedarf für die Unterkunft zuzuordnen.

4.2 Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft bei Eigenheim und Eigentumswohnung

Zur Ermittlung der Unterkunftskosten ist die Rentabilitätsberechnung lt. Anlage 2 durchzuführen. Die Aufzählung der einzelnen Positionen ist nicht unbedingt abschließend.

Die Eingabe der Daten erfolgt unter Berücksichtigung der für das Eigenheim/die Eigentumswohnung anfallenden jährlichen Kosten, bezogen auf den Kopfanteil, der durch den/die Leistungsberechtigten zu tragen ist. Unentgeltliche Wohn-, Nutz- oder Nießbrauchrechte können dazu führen, dass die einzelnen Positionen unterschiedlich aufgeteilt werden müssen. Die Ermittlung der Kopfanteile ist aktenkundig darzustellen.

Tilgungsleistungen für einen Kredit sind im Regelfall nicht zu berücksichtigen.

Liegen noch keine Angaben zu den zu erwartenden Kosten vor und können diese auch nicht ohne weiteres geschätzt werden, sind die Vorjahreswerte zu Grunde zu legen.

Die jeweiligen Ausgaben sind für die tatsächlich genutzte Wohnfläche zu bestimmen und nicht auf die lediglich (abstrakt) angemessene Wohnfläche zu beschränken.

Für die Beurteilung der Angemessenheit ist das Ergebnis der Rentabilitätsberechnung (Monatsdurchschnitt) mit der max. Bruttokaltmiete einer für die Bedarfsgemeinschaftsgröße anerkennungsfähigen Mietwohnung zu vergleichen.

Die im Durchschnitt pro Monat anfallenden Kosten eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung können als angemessen beurteilt werden, sofern sie bezogen auf die Bedarfsgemeinschaftsgröße die Kosten der vergleichbaren Mietwohnung nicht übersteigen.

Liegen die Kosten für das Eigenheim/die Eigentumswohnung über denen der vergleichbaren Mietwohnung gelten sie als unangemessen und können nach Ablauf der gesetzlich geregelten und gegebenenfalls zu berücksichtigenden Karenzzeit nur für die Dauer des einzuleitenden/eingeleiteten Kostensenkungsverfahrens übernommen werden. Zeigt dieses aus Gründen, die der Leistungsberechtigte zu vertreten hat, keinen Erfolg, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme dennoch nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu berücksichtigen. Bei der Entscheidung hierzu sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten zu würdigen, die im konkreten Einzelfall Einfluss auf die Feststellung zur Angemessenheit haben (wie z. B. vorübergehende Hilfebedürftigkeit, Vermögensverhältnisse, Dauer des Kreditvertrages o. ä.).

zurück zu 8.1 Kostensenkungsverfahren

4.3 Unverhältnismäßigkeit des Erhalts von Wohneigentum

Erscheint die Sicherung des Wohneigentums auf Grund höherer Instandhaltungskosten oder/und höherer Schuldzinsen bzw. drohender Zwangsversteigerung nicht als gesichert, ist auch von der Übernahme der sonst anzuerkennenden Kosten abzusehen. In diesem Fall ist ein Umzug anzuraten.

zum Inhaltsverzeichnis

4.4 Instandhaltungs- und Reparaturkosten

Abweichend zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten bei Mietwohnungen sind im Fall von selbst genutztem Wohneigentum auch Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur entsprechend der gesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Hierbei handelt es sich um unabweisbare Kosten (Instandhaltungskosten), die während der Nutzung des Eigenheimes bzw. der Eigentumswohnung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Substanzerhaltung) tatsächlich aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten dienen der ordnungsgemäßen Beseitigung von durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Sie sind vom hilfebedürftigen Eigentümer auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Bei der Prüfung ist zu beachten, dass eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen möglich sein kann, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. Reparatur- bzw. Instandhaltungskosten können im Regelfall nur für die Hauptheizanlage als Bedarf anerkannt werden. Eine hiervor abweichende Entscheidung darf nur in Abstimmung mit der jeweiligen Führungskraft getroffen werden.

Kosten für Modernisierungsmaßnahmen und/oder die Schaffung zusätzlichen nutzbaren Raumes in und am Wohneigentum fallen nicht unter Instandhaltungskosten und können daher nicht übernommen werden.

Übersteigen die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur diesen Bedarf, können im begründeten Einzelfall die Kosten hierfür als Darlehen übernommen werden. Zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche erfolgt eine dingliche Sicherung der Ansprüche zu Gunsten der Stadt Cottbus/Chóśebuz.

Durch den Leistungsberechtigten sind vor Auftragserteilung 3 Angebote vorzulegen, dabei kann auch auf Angebote von Online-Portalen zurückgegriffen werden. Die Kostenübernahme ist nur im Rahmen des im Vergleich kostengünstigsten Angebots möglich. Die durchgeführten Arbeiten sind, sofern eine Firma beauftragt wurde, durch entsprechende Rechnungen zu belegen. Nur in diesem Umfang können die Kosten berücksichtigt werden. Darüber hinaus gehende Kosten sind durch den Leistungsträger nicht anzuerkennen. Bei einer Eigenleistung durch den Leistungsberechtigten selbst beschränkt sich die Kostenübernahme auf die Materialaufwendungen.

Erscheint die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Leistungen für die Instandhaltung im Einzelfall als nicht sicher, soll die Begleichung der Rechnung direkt durch den Leistungsträger erfolgen (§§ 22 Abs. 7 SGB II und 35 Abs. 1 SGB XII).

Kann die Bewohnbarkeit trotz der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen nicht sichergestellt werden, liegen keine angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur vor.

Bewohner von Eigentumswohnungen sind i. d. R. vertraglich verpflichtet, eine Instandhaltungsumlage zu zahlen. Diese zusätzlichen Kosten werden anerkannt und als Bedarfs berücksichtigt, soweit die damit verbundenen monatlichen Gesamtaufwendungen für diese Wohnung, die Kosten einer im Einzelfall vergleichbaren Mietwohnung nicht übersteigen.

zum Inhaltsverzeichnis

5 Unterkunftskosten in Sonderfällen

5.1 Mietfrei Wohnen

Wer bei Angehörigen/Bekannten o. ä. mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten.

5.2 Wohnwagen und Tiny House

Wohnen Personen im Wohnwagen auf einem festen Stellplatz oder in einem Tiny House, kann das Standgeld als Unterkunftsbedarf ggf. auch tageweise anerkannt werden unter der Maßgabe, dass das jeweilige Objekt geeignet ist, den individuellen Wohnbedarf zu decken.

5.3 Kleingärten und Wochenendgrundstücke

Inwiefern Kosten für das Wohnen in einem Kleingarten oder in einem Ferienhaus/Bungalow auf einem so genannten Wochenendgrundstück anerkannt werden können, richtet sich danach, ob das Objekt für dauerhaftes Wohnen ausgelegt ist.

Es ist zu prüfen, ob das Objekt von einer Bedarfsberücksichtigung für die Unterkunftskosten ausgeschlossen ist. Kosten als Bedarf für die Unterkunft können nur dann anerkannt werden, wenn es sich um eine Gartenlaube oder ein vergleichbares Objekt handelt, welches nicht innerhalb einer Kleingartenanlage liegt, die unter § 3 Bundeskleingartengesetz fällt. Indizien über das Vorliegen einer Kleingartenanlage lassen sich im Idealfall dem gültigen Bebauungsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz entnehmen. Die weitere Prüfung erfolgt durch die Abfrage beim Antragsteller/Leistungsberechtigten und umfasst unter anderem die Forderung von Nachweisen über das Objekt und eine Inaugenscheinnahme vor Ort. Handelt es sich um eine Kleingartenanlage, wird es eine Satzung geben, die vom Leistungsberechtigten vorzulegen ist. Wird das Objekt von einem Dritten vermietet und hat der Mieter keinen Zugriff auf konkrete Unterlagen zur Art des Objektes (Satzung, Grundbuchauszug etc.), hat der Vermieter glaubhaft darzulegen, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht ausgeschlossen ist.

Bei Objekten, die keiner entsprechenden Nutzungsbeschränkung unterliegen und die z. B. regulär auch als Ferienwohnung o. ä. vermietet werden können, sind die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nach den SGB II und XII zu berücksichtigen.

Erfolgt die Nutzung durch den Eigentümer selbst, wird der Bedarf auf Grundlage der Rentabilitätsberechnung für Eigenheime ermittelt. Bei einer Vermietung eines entsprechenden Objekts wird zur Ermittlung des Bedarfs auf die Kosten im Mietvertrag abgestellt.

Zu beachten ist, dass die Unterkunft zum Wohnen geeignet ist (Zulassung zu Wohnzwecken), die Wohnbedingungen zumutbar sind und die Bedarfsberücksichtigung nicht im Widerspruch zu den Regelungen bei Mietwucher steht. Kriterien für die Zumutbarkeit einer Unterkunft sind vor allem Schutz vor Wetter und Witterung und die Gewährleistung eines gewissen Maßes an Privatsphäre. Ferner sollten im Zusammenhang mit der Unterkunft der Zugang zu sauberem Trinkwasser, einer angemessenen Sanitärversorgung und Hygiene sowie der Anschluss an Wasser- und Abwassernetze gegeben sein.

Bedenken hinsichtlich der Zumutbarkeit sind zu dokumentieren. Die Entscheidung zum weiteren Vorgehen in diesem Fall ist in Abstimmung mit der unmittelbaren Führungskraft zu treffen.

zum Inhaltsverzeichnis

5.4 Schutzhaus/Schutzwohnung

Wohnen Frauen, Männer und deren Kinder mit gewöhnlichem Aufenthalt in Cottbus/Chóśebuz als Mieter einer Wohnung vorübergehend in einem Schutzhaus oder einer Schutzwohnung (z. B. Frauenhaus oder Männerhaus), sind als Bedarf sowohl die Kosten für das Schutzobjekt (ggf. auch tageweise) als auch die angemessenen Mietkosten der Wohnung für die Dauer der einzuhaltenden Kündigungsfrist zu berücksichtigen.

Verbleiben Angehörige im ehemals gemeinsamen Haushalt, können bei der schutzsuchenden Person und deren Kindern die zusätzlichen Kosten der Unterkunft für die verlassene Wohnung nur im Monat der Aufnahme im Schutzhaus/der Schutzwohnung – und demzufolge längstens für einen Monat – berücksichtigt werden. Ab dem darauffolgenden Monat sind Kosten der Unterkunft nur noch auf die im Haushalt verbleibenden Angehörigen aufzuteilen und in entsprechender Höhe zu berücksichtigen. In diesem Fall ist für den oder die im Haushalt Verbliebenen zu prüfen, ob bei den Unterkunftskosten dann noch die Angemessenheitskriterien erfüllt sind.

Verbleiben keine Angehörigen in der Wohnung ist wie in Punkt 5.6 der Richtlinie zu verfahren. Durch den Fachbereich Soziales wird in diesen Fällen geprüft, ob die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Hilfen nach dem SGB XII übernommen werden können.

5.5 Unterstellen von Möbeln

Muss Wohnraum geräumt werden und der Mieter ist aus persönlichen, strafrechtlichen oder anderen Gründen nicht in der Lage, sofort neuen Wohnraum zu erlangen, kann ein Unterstellen des Mobiliars in Erwägung gezogen werden (Abwägung der Wirtschaftlichkeit - Kosten dürfen maximal ½ der angemessenen Kosten der Unterkunft betragen). Dazu sind drei Angebote entsprechender Dienstleister (z. B. Umzugsfirmen) einzuholen. Die Entscheidung hierzu ist in der Akte zu dokumentieren und die entsprechenden Unterlagen sind darin zu hinterlegen.

Grundsätzlich soll die Einlagerung von Möbeln nur kurzfristig und vorübergehend erfolgen. Von welchem Zeitraum hier auszugehen ist, richtet sich nach der Besonderheit des Einzelfalles. Ein Zeitraum von 6 Monaten sollte allerdings im Regelfall nicht überschritten werden.

5.6 Unterkunftskosten für stationär untergebrachte Personen (Haftanstalten, Therapieeinrichtungen, Mutter-Kind-Haus)

Sofern die untergebrachte Person vom Leistungsausschluss nach § 7 SGB II betroffen ist, erfolgt die Prüfung auf Übernahme der Miete/des Mietanteils durch den Fachbereich Soziales. Einzelheiten dazu regelt die Dienstanweisung zur Verfahrensweise zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 35 SGB XII bei stationärer Unterbringung bzw. Inhaftierung.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann es erforderlich sein, dass der Bedarf für die Unterkunft nur (noch) auf die im Haushalt verbleibenden Angehörigen aufzuteilen ist. Entsprechende Einzelfälle bedürfen einer konkreten Abstimmung zwischen den für die jeweils Leistungsberechtigten zuständigen Bearbeitern; die jeweiligen Entscheidungen sind entsprechend zu dokumentieren. Insbesondere ist bei dieser Konstellation zu prüfen, ob bei den Unterkunftskosten dann noch die Angemessenheitskriterien erfüllt sind.

zum Inhaltsverzeichnis

5.7 Seniorenwohnen/Wohnen mit Pflege

In Anlehnung an das SG Stuttgart, Urteil vom 27.09.2006, AZ: S 15 SO 6319/05; BSG-Urteil vom 14.04.2011, AZ: B 8 SO 19/09 R, werden ausschließlich bei Wohnangeboten für Senioren oder für Bewohner mit festgestelltem Pflegebedarf bis zu 20% der im Einzelfall angemessenen Gesamtmiete entsprechend dieser Richtlinie als Servicepauschale im Rahmen der Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt, wenn der Servicevertrag fest mit dem Mietvertrag verbunden ist. Der ermittelte Wert wird gemäß mathematischer Regelung auf den nächsten vollen Euro-Betrag auf- bzw. abgerundet.

6 Heizkosten

zu 8. Kostensenkungsverfahren

Zur Bestimmung der Heizkosten und ihrer Angemessenheit wird auf die Ausführungen in den „Empfehlungen zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII“ 2014 des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. Bezug genommen.

Im Rahmen der Bedarfsprüfung werden laufende und einmalige Heizkosten in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Hierzu gehören Kosten für

- Monatliche Abschlagzahlungen bei Vorauszahlung an den Vermieter oder das Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen,
- Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs,
- Anschaffungskosten für Heizmaterialien (z. B. Kohle, Heizöl oder Gas) im Fälligkeitsmonat der Rechnung,
- Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten)[4,]
- Kosten der Warmwassererzeugung.

6.1 Monatliche Abschlagszahlung bei Vorauszahlung

Hierbei handelt es sich um Kosten, die auf der Grundlage eines vermuteten Verbrauchs erhoben werden. Der tatsächliche und somit für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst nach Ablauf eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.

6.2 Nachforderung für Heizkosten

Diese Nachforderungen werden, soweit sie angemessen sind, grundsätzlich als Kosten der Heizung anerkannt. Als einmalig geschuldete Zahlungen sind sie dem aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat zuzuordnen. Bei der Prüfung auf ihre Angemessenheit ist allerdings der Zeitraum zu beurteilen, für den die Nachforderung entstanden ist.

6.3 Anschaffungskosten für Heizmaterialen

Hierbei handelt es sich regelmäßig um einmalige Bedarfe zur Heizmittelbevorratung. Die Kosten fallen zum Zeitpunkt ihrer Beschaffung an. Als Bedarf werden die Kosten berücksichtigt, die nach einer anzustellenden Hochrechnung ermittelt werden. Maßgebend sind neben den Werten aus

[4] Vgl. BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

zum Inhaltsverzeichnis

Anlage 3 der bevorstehende Bewilligungszeitraum und der aktuelle Marktpreis für den jeweiligen Heizstoff/das jeweilige Heizmaterial.

Folgende Formel kommt zur Anwendung:

$$\frac{\text{Nicht zu beanstandende Brennstoffmenge} * \text{anerkannte Wohnfläche}}{\text{12 Monate}} * \text{voraussichtlicher Bewilligungszeitraum (max. 12 Monate)} * \text{aktueller Marktpreis}$$

Die nicht zu beanstandende Brennstoffmenge ist der Anlage 3 je nach genutzter Heizungsart den Tabellen A oder B zu entnehmen.

Die Berechnung für die Ermittlung der Anschaffungskosten ist als Bestandteil des Bescheides der Entscheidung über den Anspruch beizufügen.

6.4 Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebskostenstrom)

Zu den Heizkosten nach §§ 22 SGB II und 35 SGB XII gehören auch die für den Betrieb der Heizanlage anfallenden Kosten des Haushaltsstroms, soweit sie zusätzlich anfallen. Ein etwaiger Bedarf muss grundsätzlich gesondert geltend gemacht werden und kommt nur bei Heizanlagen in Betracht, bei denen die Zuführung von Strom (Haushaltsstrom) zusätzlich zum eigentlichen Heizmittel erforderlich ist.

Berücksichtigungsfähig sind tatsächliche und belegte Aufwendungen. Als Untersetzung sind vor allem Unterlagen der Heizung oder vorhandene Berechnungen von Fachfirmen zu Grunde zu legen. Die Beweislast trifft den Antragsteller, der den Anspruch geltend macht und den Bedarf entsprechend nachweisen muss.[5] In den Fällen, in denen kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existiert und die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, kommt eine Schätzung nach § 202 Sozialgerichtsgesetz (SGG), § 287 Abs. 2 ZPO in Betracht.[6] Die Schätzung muss auf einer realistischen Grundlage erfolgen, sowie schlüssig und wirtschaftlich nachvollziehbar sein. Als Schätzungsgrundlage können auch bei Eigenheimen mietrechtliche Grundsätze herangezogen werden, wonach die Kosten des Heizstroms/Betriebsstroms - höchsten 5 % der jeweiligen Brennstoffkosten betragen. Maßgebend ist die jeweils aktuelle Rechnung.

Der Betrag ist immer im Zusammenhang mit den Lieferkosten (einmalig oder bei Abschlagszahlungen monatlich zzgl. der Endabrechnung) zu ermitteln und kommt idealerweise gemeinsam mit der Bewilligung der Leistungen für die anerkannten Brennstoffkosten zur Auszahlung.

6.5 Heizstrahler

Erfolgt die Beheizung teilweise durch einen Heizstrahler oder eine vergleichbare elektrische Heizung (i. d. R. nur im sonst unbeheizten Bad) sind die Aufwendungen hierfür ebenfalls als Kosten der Heizung anzuerkennen. Der Anspruch ermittelt sich aus der Leistung des Gerätes und der erforderlichen Nutzungsdauer. Die entsprechenden Angaben sind beim Antragsteller konkret zu

[5] Vgl. LSG-NRW, Urteil vom 11.04.2016, L 20 SO 451/13
[6] Vgl. BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

zum Inhaltsverzeichnis

erfragen und in der Akte zu dokumentieren. Soweit die geltend gemachte jährliche Nutzungsdauer 106 Stunden je Wohneinheit nicht übersteigt, sind die damit verbundenen Kosten als Anspruch anzuerkennen.

Der jährliche Bedarf ergibt sich aus dem Produkt:

maximal 106 Stunden Nutzungsdauer * Geräteleistung * Preis je kWh.

Die Geräteleistung lässt sich in der Regel dem Typenschild entnehmen. Die ermittelten Jahreskosten sind zu 1/12 bei der monatlichen Bedarfsprüfung zu berücksichtigen. Übersteigt der geltend gemachte Bedarf diesen Höchstbetrag, kann dieser bis zum doppelten Wert nur bei vorliegenden besonderen Umständen anerkannt werden (z. B. Personen, die einen erhöhten Wärmebedarf haben wie Baby, Kleinkind, ältere und pflegebedürftige Person).

Grundlage für die Ermittlung des jeweiligen Leistungsanspruchs bildet die letzte Stromabrechnung (mit dem aktuell geltenden Strompreis).

6.6 Kosten der Warmwassererzeugung

Die Kosten der Warmwassererzeugung werden als eigenständiger Bedarf erfasst, der ebenfalls in angemessener Höhe anzuerkennen ist. Es wird unterschieden zwischen der zentralen und dezentralen Warmwasseraufbereitung.

Bei der zentralen Warmwasseraufbereitung sind die Aufwendungen dafür Bestandteil der jeweiligen Heizkosten. Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung muss beachtet werden, dass diese Kosten bei der jeweils geltenden Angemessenheitsgrenze ausreichend berücksichtigt sind.

Erfolgt die Aufbereitung des Warmwassers dezentral (z. B. über Durchlauferhitzer, Gastherme, Boiler, Badeofen), ist hierfür ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII anzuerkennen. Bei gemischter Warmwasserbereitung erfolgt eine anteilige Berücksichtigung.

6.7 Keine Heizkosten

Kosten für die Beschaffung von Heizmitteln für die Kochfeuerung können nicht gesondert geltend gemacht werden, weil entsprechende Aufwendungen bereits im Regelbedarf berücksichtigt sind.

6.8 Schrittweise Angemessenheitsprüfung der Heizkosten

Nach Maßgabe der Rechtsprechung des BSG wird – da für die Stadt Cottbus/Chóśebuz kein kommunaler Heizspiegel vorliegt – bei der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten auf die Werte des Bundesweiten Heizspiegels in der jeweils gültigen Fassung zurückgegriffen[7]. (Quelle im Internet: www.heizspiegel.de) Die Angemessenheit „bezieht sich nicht auf den Preis, sondern auf den sich aus Verbrauchsmenge und Preis je Mengeneinheit ergebenden Betrag“[8]. Von einem unangemessen hohen Bedarf für die Heizung ist auszugehen, wenn die auf dieser Basis ermittelten Grenzwerte (maximal anerkennungsfähiger Wert) überschritten werden.

Maßgebend für die Beurteilung angemessener Werte ist der Heizspiegel, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung über den Leistungsanspruch veröffentlich ist.[9] Da der bundesweite

[7] Vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R; BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R
[8] Vgl. MSGIV Rundschreiben 01/22 vom 25.01.2022 (Bundesauftragsverwaltung Viertes Kapitel SGB XII)
[9] Vgl. LSG NRW, Urteil vom 14.05.2012, L 19 AS 2007/11 und Urteil vom 20.12.2012, L 6 AS 2272/11

zum Inhaltsverzeichnis

Heizspiegel keine Werte für Kohle (Steinkohle, Braunkohle), für Flüssiggas oder Strom, Holz u. a. aufweist, sind diese gesondert zu ermitteln. Basis hierfür bildet die Umrechnung des Heizwertes des jeweiligen Brennstoffes.

Die ermittelten Werte für angemessene Verbrauchswerte für die Heizung sind den als Anlage 3 dieser Richtlinie beigefügten Tabellen A und B zu entnehmen. Die Übersichten berücksichtigen den Heizmittelbedarf mit und ohne Warmwassererzeugung. Wird Warmwasser dezentral erzeugt, ist bei der Bedarfsprüfung zusätzlich der Mehrbedarf nach § 21 SGB II und § 30 SGB XII zu bestimmen und in entsprechender Höhe anzuerkennen.

Erfolgt die Abrechnung und Einstufung von Heizkosten nur über Einheiten und daraus folgenden Kosten, die keine Rückschlüsse auf die Mengen der aufgelisteten Verbrauchswerte zulassen, sind auf die im jeweils aktuellen Heizspiegel veröffentlichten Werte zurückzugreifen. (Anlage 3 Tabellen C und D)

In den Übersichten sind zwei Werte je Brennstoff ausgewiesen. Der jeweilige erste Wert stellt die so genannte Nichtprüfungsgrenze dar. Wird dieser Wert bei der Anspruchs-/Bedarfsprüfung nicht überschritten, können die jeweiligen Leistungen für die Heizung ohne weitere Prüfung bei der Bedarfsprüfung berücksichtigt werden.

Wird die Nichtprüfungsgrenze überschritten, ist zu klären, ob der höhere Bedarf aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles dennoch anzuerkennen ist. Begrenzt ist der anerkennungsfähige Betrag grundsätzlich auf die Werte in der Spalte mit der Überschrift „maximal anerkennungsfähig“. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann sich für die Dauer des Kostensenkungsverfahrens ergeben, aber auch wenn bei der Vorlage einer Betriebskostenabrechnung festgestellt wird, dass der höhere Verbrauchswert immer noch unter dem Durchschnittswert für das gesamte Wohnobjekt liegt. (vgl. hierzu die Ausführungen zu 7.4)

zu 7.4 Betriebskostenabrechnung

Mit Vorlage der Abrechnung für die Heizkosten (ausgewiesen in EUR oder in Einheiten) ist die Prüfung folgendermaßen durchzuführen:

6.8.1 Wo liegt im vorliegenden Fall die Nichtprüfungsgrenze?

Als jeweilige Nichtprüfungsgrenze[10] wird der Wert zu Grunde gelegt, der sich aus dem Produkt des obersten Mittelwertes und des Wertes der **abstrakt angemessenen Wohnfläche** in Quadratmetern (Wert lt. 3.1 bezogen auf die Bedarfsgemeinschaftsgröße des Leistungsberechtigten) ergibt. Entscheidend für die Beurteilung zur Angemessenheit ist dabei grundsätzlich die Verbrauchsmenge.

zu 3.1 Mietwohnung

Beispiele 4-Personen-Haushalt für Nichtprüfungsgrenze Heizung Stand 10/2022[11]

Fernwärmewohnung:

143 kWh/m² x 90 m² = 12.870 kWh entspricht: 15,40 EUR/m² x 90 m² = 1.386,00 EUR

[10] Vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R, BSG Urteil vom 20.08.2009, B 14 AS 65/08 R
[11] Die Werte im Beispiel entsprechen den Daten lt. Heizspiegel 2022 und sind bei Vorlage eines neuen Heizspiegels entsprechend anzupassen

zum Inhaltsverzeichnis

Eigenheim mit Heizöl (leicht):

17,1 l/m² x 110 m² = 1.881l entspricht: 14,60 EUR/m² x 110 m² = 1.606,00 EUR[12]

(Werte aus Anlage 3 jeweils inkl. Warmwasseraufbereitung)

Besonderheit Nichtprüfungsgrenze während der Karenzzeit:

Bei der Prüfung, ob die Heizkosten während einer Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft angemessen sind, ist auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. Ist demgegenüber die Wohnfläche der bewohnten Unterkunft kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie außerhalb der Karenzzeit die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgebend.[13]

6.8.2 Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten

Für die Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten ist die **tatsächlich beheizte Wohnfläche** zu Grunde zu legen und in der Formel unter 6.8.1 entsprechend einzusetzen.

Entsprechen die geltend gemachten Aufwendungen unter zugrunde legen der tatsächlichen Verbrauchswerte dem unter 6.8.1 ermittelten Betrag oder liegen sie darunter, gelten die Aufwendungen als angemessen und werden ohne weitere Prüfung anerkannt.

6.8.3 Vorgehen bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze

Liegt der geltend gemachte Bedarf über der festgelegten Nichtprüfungsgrenze, ist dies als Hinweis auf fehlende Angemessenheit zu werten. An dieser Stelle hat der Leistungsberechtigte die Möglichkeit zu begründen, warum im vorliegenden Einzelfall ein höherer Verbrauch anzuerkennen und die damit verbundenen Kosten dennoch als angemessen zu beurteilen sind

Anerkennungsfähige Gründe könnten lauten:

- Wohneinheit innerhalb eines Objektes und der geltend gemachte Bedarf liegt im Durchschnitt dieses Objektes.
- Lage (z. B. 3 Außenwände) und Bauzustand der Wohnung oder eine schlechte Wärmeisolierung
- Größe/Wohnfläche der Unterkunft (soweit im Einzelfall anerkannt) oder hohe Anzahl Bedarfsgemeinschafts-/Haushaltsangehöriger
- Kleinkinder oder betagte Bedarfsgemeinschafts-/Haushaltsangehörige aber auch ein durch besondere persönliche Bedürfnisse oder Umstände bedingter Wärmebedarf .

Die Beweislast für das Vorliegen anerkennungsfähiger Gründe trifft den Antragsteller.[14]

Liegen anerkennungsfähige Gründe für hohe Heizkosten vor, ist die Anerkennung der Kosten dennoch auf den Maximalwert aus dem Heizspiegel beschränkt (Wertebereich „zu hoch“ bzw. Anlage 3 – Spalte rechts „maximal anerkennungsfähige Brennstoffmenge/-verbrauch“). Auch im begründeten Einzelfall bildet dieser Wert die Grenze für den insgesamt als angemessen zu beurteilendem und damit anerkennungsfähigem Bedarf.

[12] bezogen auf 12 Monate
[13] Schreiben des BMAS vom 15.05.2023 – Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten während der Karenzzeit (Anlage zum MSGIV-Rundschreiben 9/2023)
[14] Vgl. BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

zum Inhaltsverzeichnis

Liegen die Heizkosten über dem Maximalwert, so sind sie nicht mehr als angemessen zu betrachten. Eine Kostenübernahme darüber hinaus ließe sich nur dann rechtfertigen, wenn es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt und die Ursache für die höheren Aufwendungen durch das Wohnobjekt als solches bedingt sind – vgl. 7.4.

Grundsätzlich ist aber auch hier ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Bis zu dessen Abschluss die unangemessenen Aufwendungen weiterhin zu berücksichtigen sind.

zu 7.4 Angemessenheit Nebenkosten

zurück zu 8.1 Kostensenkungsverfahren

6.9 Heizmittelbevorratung

Auf der Grundlage der Anlage 3 zu dieser Richtlinie lässt sich unter Bezugnahme auf die anerkannte (im Regelfall die tatsächliche) Wohnfläche die Menge des voraussichtlichen Heizmittelbedarfs ermitteln. Anzuerkennender Richtwert ist grundsätzlich der Wert, der der Spalte „nicht zu beanstandende Brennstoffmenge/-verbrauch je m² anerkannter Wohnfläche“ zu entnehmen ist.

Bei den Werten in den Tabellen der Anlage 3 handelt es sich um den Jahresbedarf – er gilt somit bezogen auf 12 Monate. Bei der Anspruchsprüfung ist grundsätzlich nur der in die Zukunft gerichtete Bewilligungszeitraum zu berücksichtigen (maximal 12 Monate). Daher sind die Werte für die Heizmittelbevorratung entsprechend anzupassen.

Erfolgt die Beheizung der Unterkunft durch mehrere Brennstoffarten, sind die erforderlichen Brennstoffmengen mit Hilfe einer Aufteilung der beheizten Wohnflächen zu ermitteln.

Formel:

Jahresbedarf Heizmittel lt. Anlage 3	:	12 Monate	=	monatlicher Heizmittel-bedarf
monatlicher Heizmittelbedarf	*	Anzahl der Monate bis zum Ende des aktuellen Bewilligungszeitraums	=	möglicher Heizmittel-bevorratungsanspruch

Die Herleitung der Bedarfsermittlung ist in der Akte zu dokumentieren.

Darüber hinaus ist gegenüber dem Leistungsberechtigten zu definieren, wie lange die Heizmittel reichen sollen.

Die Werte in Anlage 3 weisen den Verbrauch im Jahresdurchschnitt auf. Da der tatsächliche Verbrauch in der Heizperiode höher ist als in den Sommermonaten, kann es insbesondere bei einem kürzeren Bewilligungszeitraum im Winterhalbjahr vorkommen, dass die Heizmittel vorzeitig aufgebraucht sind und ein weiterer Anspruch/Bedarf geltend gemacht wird. Lässt sich nachvollziehen, dass der Gesamtverbrauch bezogen auf den Zeitraum von 12 Monaten unter der Nichtbeanstandungsgrenze liegt, ist bis zum Ausschöpfen dieser Grenze bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten der Bedarf für weitere Heizmittel anzuerkennen. Die Gründe für die Entscheidung und eventuelle Berechnungen sind aktenkundig zu dokumentieren.

zum Inhaltsverzeichnis

Nur im begründeten Einzelfall (vgl. Punkt 6.8.3) ist die Anerkennung von Mengen für die Heizmittelbevorratung darüber hinaus auf die „maximal anerkennungsfähige Brennstoffmenge/-verbrauch je m² Wohnfläche und Jahr“ möglich. Die Gründe für diese vom Regelfall abweichende Entscheidung sind in der Akte zu dokumentieren.

Wird diese Grenze überschritten, sind die damit verbundenen Aufwendungen nicht mehr als angemessen zu betrachten.

6.10 Zahlungsweise

Die anerkannten Heizkostenaufwendungen sind entsprechend ihrer Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen. Bei Angemessenheit werden sie somit in tatsächlicher Höhe je nach Zahlungsweise als einmaliger oder laufender Bedarf anerkannt.

6.11 Besonderheiten bei der Heizmittelbevorratung/-beschaffung

Der Leistungsträger soll rechtzeitig vor einer geplanten Heizmittelbevorratung darüber informiert werden, damit geprüft werden kann, in welchem Umfang bezogen auf die Menge und den verbleibenden Bewilligungszeitraum ein Bedarf für die erforderlichen Heizmittel berücksichtigt werden kann. In diesem Umfang ist eine Kostenübernahme gegenüber dem Heizmittellieferer möglich. Übersteigt der Umfang den angemessenen Wert, ist die Kostenübernahmeerklärung entsprechend zu begrenzen.

Nebenkosten für die Lieferung – wie ein ggf. erhobener Gefahrgut-Zuschlag – sind abgesehen von einem möglichen Sonderbedarf lt. Punkt 6.12 nicht vom Leistungsanspruch erfasst und werden nicht als Bedarf anerkannt.

Grundsätzlich hat sich der Leistungsberechtigte selbst um Angebote für die Heizmittelbeschaffung zu kümmern und hat diese zu vergleichen. Bei Bedarf ist jedoch Beratung und Unterstützung im Rahmen des jeweiligen Leistungsrechts (§ 14 SGB II, § 11 SGB XII) zu gewähren.

6.12 Sonderbedarf

Entstehen für die Einlagerung bestellter Heizmittel zusätzliche Kosten (v. a. bei Kohle), stellen diese einen Sonderbedarf für Heizkosten dar. Dieser kann nur in den Fällen anerkannt werden, in denen es den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft nicht zugemutet werden kann, die Einlagerung selbst vorzunehmen. Von fehlender Zumutbarkeit kann ausgegangen werden, wenn altersbedingte oder gesundheitliche Gründe vorliegen und die Einlagerung auch nicht durch nahe Angehörige vorgenommen werden kann. Die Umstände für die Kostenübernahme sind aktenkundig festzuhalten.

Übersteigen die Heizkosten in dieser Konstellation allein aufgrund dieses Sonderbedarfs den als angemessen anerkannten Grenzwert, liegt trotzdem keine Unangemessenheit für Heizkosten vor.

7 Jahresabrechnung

7.1 Betriebskostenabrechnung

Es ist sicherzustellen, dass die Leistungsberechtigten ihre Betriebskostenabrechnung umgehend nach Erhalt vorlegen. Ferner ist jeder Leistungsberechtigte bei erstmaligem Leistungsbezug oder erneutem Leistungsbezug nach einer Unterbrechung im jeweiligen Bewilligungsbescheid und darüber

hinaus immer im Zusammenhang mit dem Bescheid zur Betriebskostenabrechnung auf den wirtschaftlichen Umgang mit Heiz- und Betriebskosten hinzuweisen.

Konkrete Belehrungen zum wirtschaftlichen Umgang sind in den Fällen vorzunehmen, in denen unwirtschaftliches Verhalten festgestellt wird. Die Belehrung ist in diesen Fällen Bestandteil des Bescheides zur Betriebskostenabrechnung. (vgl. Kapitel 8)

zu 8. Kostensenkungsverfahren

7.2 Guthaben/Nachforderungen

Vom Leistungsberechtigten eingereichte **Nachforderungen** von Heiz- und Betriebskosten gehören nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zum entsprechenden Bedarf im Fälligkeitsmonat, wenn sie angemessen sind und die Abrechnung im Zeitrahmen der Betriebskostenverordnung in Rechnung gestellt wurde.

Anträge auf Übernahme der Abrechnung können bei durchgängigem Leistungsbezug und vorliegender Angemessenheit auch nach Ablauf der Fälligkeit berücksichtigt werden, sofern der Abrechnungszeitraum mit dem Zeitraum der Leistungsberechtigung identisch ist.

Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sind - ebenso wie Nachzahlungen - den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen. Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern somit die entsprechenden Aufwendungen.

Einkünfte aus Rückerstattungen, welche auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben (z. B. Kosten für Haushaltsenergie) oder die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben bei der Anrechnung des Guthabens oder Ermittlung des Nachforderungsbetrages außer Betracht.

Für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II erfolgt die Anrechnung entsprechend der gesetzlichen Regelung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Höhere Guthaben können den Bedarf für Unterkunft und Heizung über mehrere Monate mindern.

Bei Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII erfolgt die Minderung bis jeweils zur Höhe der Kosten der Unterkunft im Fälligkeitsmonat und ggf. in den Folgemonaten.

Wenn der Vermieter das Guthaben mit bestehenden Mietschulden verrechnet, besteht nach vorliegender Rechtsprechung (LSG Berlin-Brandenburg L 23 SO 68/12) für den Leistungsberechtigten die Möglichkeit, vom Vermieter die Auszahlung des Guthabens zur Deckung des Lebensunterhaltes zu verlangen, damit dieses auch tatsächlich zur Verfügung steht. Der Leistungsberechtigte ist über diese Möglichkeit entsprechend zu informieren.

7.2.1 Veränderung der Haushaltsgrößen innerhalb der Abrechnungszeiträume

Betriebskostenabrechnungen sind zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt Leistungsberechtigten anteilig zu berücksichtigen; Anteile von Personen, die nicht (mehr) im Leistungsbezug sind, finden keine Berücksichtigung – das gilt für Guthaben und für Nachforderungen gleichermaßen.

zum Inhaltsverzeichnis

7.3 Fehlende Vorauszahlungen

Nachweislich festzustellende fehlende Vorauszahlungen an den Vermieter sind Schulden des Leistungsberechtigten und generell von Nachforderungsbeträgen auf der Betriebskostenabrechnung abzusetzen.

7.4 Besonderheiten bei der Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung

Wird bei der jeweiligen Betriebskostenabrechnung festgestellt, dass die Aufwendungen die maßgeblichen Angemessenheitsgrenzen übersteigen, ist zu ermitteln, ob diese Kosten im Einzelfall als angemessen anerkannt werden müssen. Neben persönlichen Gründen, die eine Anerkennung rechtfertigen können, ist zu beachten, dass sich insbesondere in Mietobjekten bestimmte vertraglich festgelegte Anteile auch aus dem Durchschnittsverbrauch aller Mieter ergeben.

Bei der Prüfung, inwieweit die in einem Wohnobjekt mit mehreren Wohneinheiten für eine einzelne Wohnung entstandenen verbrauchsabhängigen Nebenkosten als angemessen zu beurteilen sind, ist daher folgendermaßen vorzugehen:

1. Zunächst sind die in der Abrechnung angegebenen Gesamtkosten, die für die Versorgung des ganzen Hauses entstanden sind, durch den Wert der insgesamt genutzten Wohnfläche (ist im Regelfall in der Abrechnung ausgewiesen; muss ggf. erfragt werden) zu dividieren. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag der gesamten Nebenkosten (kalt und warm) pro m².
2. Anschließend ist dieser m²-Betrag mit der Wohnfläche der zu prüfenden Wohnung (ist ebenfalls in der Abrechnung ausgewiesen oder dem Mietvertrag zu entnehmen) zu multiplizieren. Das sich daraus ergebende Produkt stellt die neue Angemessenheitsgrenze für die Betriebskosten für die von dem oder den Leistungsberechtigten bewohnte Wohnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum dar.
3. Die geltend gemachten Aufwendungen sind mit dem Ergebnis von 2. zu vergleichen. Hat der Leistungsberechtigte einen geringeren als den nach der Wohnfläche errechneten Betrag oder gleich hohen Betrag verbraucht, ist sein tatsächlicher Verbrauch unabhängig von den bisherigen Feststellungen als angemessener Bedarf anzusehen. Demzufolge sind neben der anzuerkennenden Nachforderung auch die darauf basierenden neuen Vorauszahlungen zu berücksichtigen.

zurück zu Heizkosten 6.8
zurück zu Vorgehen bei Überschreiten 6.8.3

7.5 Abrechnungen mit Guthaben für vorherigen Wohnraum

Legt der Leistungsberechtigte Betriebskostenabrechnungen von mehreren Wohnungen vor (Grund: z. B. Umzug im Abrechnungszeitraum), wird bei der Berücksichtigung der Rückzahlungen oder Guthaben/Gutschriften analog der gesetzlichen Regelung im § 22 Abs. 3 SGB II wie bei laufenden Mietverhältnissen verfahren - sie mindern auch in diesen Fällen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Regelung zum Anrechnungszeitpunkt im SGB XII erfolgt hier die Anrechnung der Rückzahlung oder des Guthabens/der Gutschrift im Monat der Fälligkeit und ggf. in den Folgemonaten.

Kopfanteile sind entsprechend ihres tatsächlichen Anfalls zu berücksichtigen.

zum Inhaltsverzeichnis

7.6 Tod des Leistungsberechtigten

Geht ein Antrag auf Übernahme von Betriebskostennachzahlungsbeträgen nach dem Tod des Leistungsberechtigten für dessen ehemalige Wohnung(en) ein, ist dieser abzulehnen, da Schulden zu den Nachlassverbindlichkeiten zählen, die vom Erben zu tragen sind.

8 Unangemessene Kosten und Kostensenkungsverfahren

8.1 Senkung unangemessener Aufwendungen der Unterkunft und Heizung

Nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII werden die laufenden Leistungen für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt, soweit diese angemessen sind. Übersteigen diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf des Leistungsberechtigten nach Ablauf einer gegebenenfalls zu berücksichtigenden Karenzzeit so lange zu berücksichtigen, wie es diesem nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.

Bei Feststellung der Unangemessenheit der Aufwendungen unter Beachtung der in dieser Richtlinie genannten Werte für die jeweils berücksichtigungsfähigen Angemessenheitsgrenzen der Richtlinie

- nach Kapitel 3.2 bei Mietwohnungen,
- nach Kapitel 4.2 bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen,
- nach Kapitel 6 bei Heizkosten und/oder
- nach Kapitel 7 bei der Jahresabrechnung

ist der Leistungsberechtigte unverzüglich und schriftlich hierüber zu informieren. Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII gilt diese bereits zusammen mit dem ersten Bewilligungsbescheid – dies gilt auch für offensichtlich unangemessene Kosten der Unterkunft zu Beginn einer gegebenenfalls zu berücksichtigenden Karenzzeit.

Das Verfahren gilt bei einem Erstantrag aber auch während des laufenden Leistungsbezugs, sofern die Kosten unangemessen werden. Gleichzeitig ist er

- über die sich an eine gegebenenfalls zu berücksichtigende Karenzzeit anschließende Frist zur Übernahme (im Regelfall längstens 6 Monate),
- zu den Kostensenkungsmöglichkeiten (z. B. durch Untervermietung, Umzug u. ä.) und
- zu den Folgen bei Nichtbeachtung zu belehren.

Textvorschläge für Anschreiben zur Zumutbarkeitsprüfung bzw. zur konkreten Kostensenkungsaufforderung enthalten die Anlagen 4/1 und 4/2 .

Da sich Kostensenkungsbemühungen beim Verbrauchsverhalten erst nach einem längeren Zeitraum auswirken, sind in diesen Fällen abweichend von den 6 Monaten die unangemessenen Aufwendungen bis zur Wirksamkeit der Kostensenkungsaufforderung bei der Bedarfsprüfung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens hat der zuständige Sachbearbeiter bei Bedarf Hilfestellung in Form der Vermittlung von Wohnungsverwaltungen zu geben.

zum Inhaltsverzeichnis

In diesem Zusammenhang sind die leistungsberechtigten Personen **nach dem SGB II** darauf hinzuweisen, dass vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft zwingend die Zusicherung des Jobcenters zur Kostenübernahme einzuholen ist.

Im Bereich des **SGB XII** haben die Leistungsberechtigten den Sozialhilfehilfeträger vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft in Kenntnis zu setzen. Zur Vermeidung einer nachträglichen Feststellung von unangemessenen Kosten und damit verbundenen Schwierigkeiten bei der weiteren Leistungsgewährung soll bei **Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII** darauf hingewirkt werden, dass sie die Zustimmung des Fachbereichs Soziales für das vorliegende Wohnungsangebot einholen.

Nach Ablauf der für den Regelfall vorgesehenen Höchstgrenze von 6 Monaten sind nur noch die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Diese Frist gilt auch, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist, denn in diesen Fällen ist die Beendigung dieses Vertrages durch Abschluss eines Aufhebungsvertrages mit dem Vermieter möglich.

Kann der Bedarf für die Unterkunft nur durch einen Wohnungswechsel gesenkt werden, ist auch hierfür die im Gesetz genannte Frist als ausreichend anzusehen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind doppelte Mietzahlungen möglichst zu vermeiden und die Miete der angemessenen Wohnung zu sichern.

8.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Es ist abzuwägen, ob die vom Leistungsträger zu tragenden Kosten des geforderten Umzuges in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu der Überschreitung der durch diese Richtlinie vorgegebenen Richtwerte liegen. Bei einer Überschreitung der angemessenen Bruttokaltmiete um nicht mehr als 10 % monatlich stehen die Kosten eines Umzuges nicht im Verhältnis zum Mehraufwand für die Unterkunft. Ein Umzug ist demnach in diesen Fällen nicht zu fordern und die volle Miete anzuerkennen.

Bei weiterhin bestehendem Leistungsbezug ist jährlich zu prüfen, ob die Voraussetzungen noch vorliegen. Das Ergebnis ist im Vorgang zu dokumentieren.

8.3 Besonderheit des Einzelfalles

Im Einzelfall können folgende Umstände – **ggf. auch nur vorübergehend** – eine abweichende Festlegung der Angemessenheitsgrenzwerte rechtfertigen:

- Alleinerziehung
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. Senioren, suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,

zum Inhaltsverzeichnis

- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

8.4 Ausnahmen

Sofern eine kostengünstigere geeignete Wohnung trotz nachweislichen Bemühens des Leistungsberechtigten nicht erhältlich ist und das Gegenteil durch den zuständigen Leistungsträger auch nicht nachgewiesen werden kann, sind vorübergehend auch die unangemessen hohen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Der Zeitraum für die wiederholte Nachweispflicht ist individuell auf die Person und die vorliegenden Umstände abzustimmen und soll einen Zeitraum von 6 Monaten nicht überschreiten.

9 Umzug

9.1 Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören gemäß § 22 SGB II/§ 35a SGB XII auch Kosten eines notwendigen Umzuges.

Eine Übernahme von Kosten ist nur nach vorheriger Zusicherung (SGB II), Zustimmung (SGB XII) bzw. unabhängig vom Rechtskreis infolge der Veranlassung durch den Leistungsträger möglich. Dabei ist jeder Antrag auf Übernahme von Umzugskosten nach dieser Richtlinie auf seine **absolute Notwendigkeit** zu überprüfen.

Der Umzug ist **vorrangig im Rahmen der Selbsthilfe** durchzuführen. Was erforderliche Kosten sind, bestimmt sich nach der Besonderheit des Einzelfalles.

Für die Prüfung, in welchem Umfang Umzugskosten anerkannt werden, gilt folgende Rangfolge:

1. Selbsthilfe/Eigenleistung
2. Unterstützung durch unbezahlte Helfer
3. Unterstützung durch studentische Helfer
4. Umzug durch ein Umzugsunternehmen

Zu 1. Als notwendige und angemessene Kosten des Umzugs im Rahmen der Selbsthilfe/Eigenleistung können grundsätzlich nur folgende Positionen berücksichtigt werden:

- Benzinkosten für den Transport des Hausrates
- Bei Bedarf Kosten für die Miete eines Umzugsfahrzeugs (Kostenübernahme ist für das günstigste von 3 vorgelegten Angeboten möglich)
- Kosten für notwendige Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial
- Ggf. erforderliche Kosten für die Entsorgung von Sperrmüll
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken des Umzugswagens in den Halteverbotszonen

Die bei der Anmietung eines Fahrzeugs eventuell zu hinterlegende Mietkaution ist Sache der leistungsberechtigten Person/Personen und gehört nicht zu den durch den Leistungsträger zu

berücksichtigenden Kosten. Ferner besteht in Bezug auf gemietete oder geliehene Hilfsmittel kein Anspruch auf Übernahme von Kosten im Schadensfall oder eine eventuelle Selbstbeteiligung.
Das gleiche gilt für sonstige Schäden, die im Zusammenhang mit dem Umzug entstehen.

Zu 2. Können die leistungsberechtigte/n Person/Personen des umziehenden Haushalts den Umzug nicht selbst oder nur teilweise in Eigenleistung durchführen, ist auf die Unterstützung durch Freunde, Verwandte und Bekannte zu verweisen.
In diesem Fall kann bei einem Umzug für bis zu 2 mithelfende (unbezahlte) Personen eine Helferpauschale von 25,00 EUR je Person gewährt werden – somit maximal 50,00 EUR. Es wird unterstellt, dass ein regulärer Umzug innerhalb eines Arbeitstages durchgeführt werden kann. Somit gilt mit der Helferpauschale die Versorgung der unbezahlten Umzugshelfer als vollständig abgegolten, unabhängig davon, ob die Helfer ggf. auch an mehreren Tagen zum Einsatz kommen. Dieser Bedarf stellt eine Ergänzung zu den unter Punkt 1 genannten anzuerkennenden Aufwendungen dar.
Es wird davon ausgegangen, dass leistungsberechtigte Personen ohne schwerwiegende körperliche Einschränkungen ihre Umzugskartons selbst packen können und beim Tragen helfen. Der Bedarf für einen zusätzlichen Helfer ist für diese Aufgaben daher grundsätzlich erst ab einer Haushaltsgröße von 2 Personen und nur im begründeten Ausnahmefall (z. B. aufgrund Alter, Behinderung, körperlicher Konstitution oder der Betreuung von Kleinstkindern) anzuerkennen.

Ggf. kann die Helferpauschale um 25,00 EUR erhöht werden, wenn eine zusätzliche Person als Umzugsfahrer benötigt wird (z. B. fehlender Führerschein oder wegen Altersbeschränkung bei erforderlichen Mietfahrzeugen).

Bei größeren Haushalten und Umzügen nach außerhalb von Cottbus/Chóśebuz sind Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Zu 3. Sofern nachweislich die leistungsberechtigte Person den Umzug nicht selbst durchführen kann (z. B. aufgrund Alter, Behinderung, körperlicher Konstitution oder der Betreuung von Kleinstkindern) und darüber hinaus keine Hilfe durch Verwandte oder Bekannte bekommt/in Anspruch nehmen kann, ist zunächst auf die Inanspruchnahme von Umzugshelferunternehmen (z. B. studentische Helfer – maximal 2 Helfer + Kraftfahrer) zu verweisen. Die anzuerkennenden Kosten umfassen in diesen Fällen den Stundenlohn und eine ggf. anfallende Vermittlungsgebühr.

Zu 4. Erst, wenn keine der vorgenannten Möglichkeiten für die Durchführung eines Umzugs in Betracht kommt, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden. Zur Prüfung des jeweiligen Anspruchs sind 3 Angebote geeigneter Unternehmen vorzulegen. Der Umfang der Leistung ist dabei auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Für das Packen von Umzugskartons sind im Regelfall keine Kosten anzuerkennen. Eine Kostenzusage ist nur für das günstigste Angebot möglich.

zum Inhaltsverzeichnis

Zu den erforderlichen Kosten eines leistungsrechtlich als notwendig anerkannten Umzugs können auch Kosten für die Ummeldung des bisherigen Telefon- und Internetanschluss sowie für einen Nachsendeantrag gehören[15].

Im Einzelfall können aus persönlichen, strafrechtlichen oder anderen Gründen eine Unterstellung des Mobiliars in Erwägung gezogen werden (Abwägung der Wirtschaftlichkeit – siehe Pkt. 5.3). Die Entscheidung ist in der Akte unter Abwägung der Wirtschaftlichkeit und der entsprechenden Gründe zu dokumentieren.

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen.

Personen/Leistungsberechtigte, die wegen Mietschulden keinen neuen Wohnraum anmieten können bzw. dadurch keinen neuen Wohnraum erhalten, sind an die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit im Fachbereich Soziales der Stadt Cottbus/Chóśebuz, Thiemstraße 37 zu verweisen, die bei der Beschaffung eines angemessenen Wohnraumes Unterstützung gibt.

Die Hinweise zur Kostenübernahme einer Auszugsrenovierung sind entsprechend den Regelungen zu den Renovierungskosten zu beachten.

zu 2.6 Renovierungskosten im Sinne von Schönheitsreparaturen

9.1.1 Ausnahmefall Doppelte Mietzahlungen

Wenn es notwendig gewesen ist, dass Leistungsberechtigte eine neue Wohnung angemietet und bezogen haben und zugleich alles ihnen Mögliche und Zumutbare getan haben, um die Aufwendungen so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen entstehen. Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt. Der Zeitraum der doppelten Mietzahlung sollte einen Monat nicht übersteigen. Die Gründe für die doppelte Mietzahlung sind in jedem Fall zu dokumentieren.

Das BSG hat in seiner Rechtsprechung[16] dargelegt, unter welchen engen rechtlichen Voraussetzungen eine Übernahme von doppelter Mietzahlung möglich ist.

„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.“

Somit ergeben sich folgende Kriterien, die jeweils im Einzelfall bei Kostenübernahme von Doppelmieten als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII kumulativ vorliegen müssen:

„Voraussetzungen für eine Übernahme von Doppelmieten als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. nach § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII

- Unterkunftskosten für die bisherige Wohnung sind abstrakt angemessen,

[15] Vgl. BSG Urteil vom 10.08.2016; B 14 AS 58/15 R
[16] BSG-Urteil vom 30.10.2019 - B 14 AS 2/19 R;

zum Inhaltsverzeichnis

- Unterkunftskosten für die neue Wohnung sind abstrakt angemessen,
- für beide Unterkünfte besteht vertragliche Zahlungspflicht für einen identischen Zeitraum,
- beide Wohnungen wurden im jeweiligen Zeitraum tatsächlich zum Zwecke des Wohnens genutzt,
- die zeitliche Überschneidung der mietvertraglichen Zahlungspflicht war unvermeidbar und
- die tatsächliche Nutzung beider Wohnungen im Zeitraum der Überschneidung war unvermeidbar."[17]

Zur Klärung, ob die Voraussetzungen vorliegen, steht folgender Fragenkatalog[18] zur Verfügung:

→ „Ob und ggf. warum war eine zeitlich ohne Überschneidung aufeinander abgestimmte Anmietung der neuen und Kündigung der alten Wohnung nicht zumutbar möglich?"
→ „Ob und ggf. warum konnte ein Umzug in die neue Wohnung und die Übergabe der alten Wohnung nicht früher durchgeführt werden?"
→ „Ob und warum war es nicht möglich, dem Vermieter der alten Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist einen von diesem zu akzeptierenden Nachmieter vorzuschlagen?"

In Fallkonstellationen mit Doppelmieten sind daher umfangreiche Ermittlungen zu den Umständen im Einzelfall erforderlich und es muss jeweils eine differenzierte Einzelfallentscheidung getroffen und begründet werden.

Da die Rechtsprechung der Senate des BSG zu den Unterkunftskosten nach dem SGB II auch für das SGB XII gilt, sind die Ausführungen auch bei der Bedarfsprüfung nach dem SGB XII zu beachten.

9.2 Neu- oder Erstbezug einer Wohnung und anzuerkennende Gründe für einen Umzug

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der Leistungsberechtigte beim Leistungsträger

- Gründe für den Wohnungswechsel
- Bedingungen des Vertrages (Mietzins, Wohnfläche)

angeben und sich nach § 22 Abs. 4 SGB II die Zusicherung bzw. nach § 35a Abs. 2 SGB XII die Zustimmung des Leistungsträgers einholen. Grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug, wenn hierfür ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt.

Ein Umzug ist insbesondere notwendig, wenn

- er aus gesundheitlichen Gründen erforderlich ist, wobei diese durch ein Attest nachgewiesen werden müssen und vom Amtsarzt/von der Amtsärztin zu bestätigen sind,
- die Kündigung durch den Vermietenden vorliegt (unabhängig ob fristgemäß oder fristlos) und damit die Voraussetzung für eine Räumungsklage gegeben ist,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,

[17] ZfF 10/2021, „Die Übernahme von Doppelmieten im SGB II und SGB XII", von Julia Mester, Landeshauptstadt Hannover, S. 230 ff.
[18] ZfF 10/2021, „Die Übernahme von Doppelmieten im SGB II und SGB XII", von Julia Mester, Landeshauptstadt Hannover, S. 230

zum Inhaltsverzeichnis

- die bisherige Wohnung lediglich als Übergangs- oder Notunterkunft diente.

Schimmelbefall ist regelmäßig kein Grund, der die Kostenübernahme für einen Umzug rechtfertigt. Der Mieter hat an der Wohnung bestehende Mängel auf dem zivilrechtlichen Wege direkt mit seinem Vermieter zu klären. Eventuelle Schadensersatzansprüche, zu denen auch Kosten eines Umzugs gehören, sind vorrangig gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

Soweit bei Auszubildenden, Schülern, Studenten, also bei wirtschaftlich Abhängigen, Anspruch auf Leistungen besteht und sie in der Wohnung der Eltern/der Angehörigen wohnen, stellt dies jedoch allein keinen plausiblen Grund für einen notwendigen Umzug dar.

Die Übernahme der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe scheidet von Anfang an aus, wenn der Leistungsberechtigte trotz Belehrung und/oder fehlender Zustimmung des Leistungsträgers eine unangemessene Wohnung anmietet. Dies gilt auch für Umzüge während einer gegebenenfalls zu berücksichtigenden Karenzzeit, selbst wenn sich der tatsächliche Aufwand für den Bedarf der Unterkunft verringert. Es ist angebracht, die Leistungsberechtigten auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

9.3 Prüfung der Nebenkostenvorauszahlung für ein Wohnungsangebot

Bei Vorlage eines neuen Wohnungsangebotes sind die veranschlagten Kosten auf ihre jeweilige Plausibilität zu prüfen. (vgl. 3.2)

Werden die Wohnnebenkosten (kalte und warme Betriebskosten) in einem Gesamtbetrag ausgewiesen, gelten sie als maximal angemessen, wenn die Werte die lt. dieser Richtlinie geltenden Angemessenheitswerte für die Bruttokaltmiete zzgl. angemessener Heizkosten nicht übersteigen. Für die Einordnung der Heizkosten gelten die Werte der Nichtprüfungsgrenze.

9.4 Regelung beim Wegzug aus Cottbus/Chóśebuz

Beabsichtigt ein Leistungsberechtigter aus anzuerkennenden Gründen einen Wegzug aus der Stadt Cottbus/Chóśebuz, sind die Kosten des Umzuges durch den bisher zuständigen Träger zu übernehmen. Neben den bereits in 9.2 genannten sind auch familiäre und berufliche Gründe anzuerkennen.

Zur Überprüfung der Angemessenheit der anzumietenden Wohnung ist der für die neue Unterkunft örtlich zuständige Träger der korrekte Ansprechpartner.

9.5 Regelung beim Zuzug nach Cottbus/Chóśebuz

Die Höhe der Unterkunftskosten bei einem Zuzug nach Cottbus/Chóśebuz, kann trotz fehlender Zustimmung, nicht auf die bisherigen Unterkunftskosten beschränkt werden. (BSG B 4 AS 60/09 R vom 01.06.2010)

Wurde dem Zuzug durch die beteiligten Leistungsträger (bisheriger und zukünftiger Leistungsträger) nicht zugestimmt und liegen die neuen Unterkunftskosten über den hier geltenden Angemessenheitsgrenzen, können Kosten als Bedarf nur in dem Umfang anerkannt werden, wie sie nach dieser Richtlinie als angemessen gelten.

zum Inhaltsverzeichnis

9.6 Wohnraumbeschaffungskosten

Nach vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers und bei Veranlassung des Umzuges durch den Leistungsträger können bei fehlenden Möglichkeiten der Selbsthilfe (z. B. verfügbares geschütztes Vermögen) und auf Antrag Leistungen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile übernommen werden; dabei sollen sie als zinsloses Darlehen gewährt werden.

Zur Sicherstellung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen ist durch die Leistungsberechtigten bereits während des Leistungsbezugs zurückzuzahlen.

Die Darlehensrückzahlung von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses sofort fällig.

Mindert oder verliert der Leistungsberechtigte die Rückzahlung des Darlehens durch den Vermieter trotz vorliegender Abtretung an den Sozialhilfeträger wegen mietwidrigen Verhaltens, ist der Leistungsberechtigte zur Darlehenstilgung verpflichtet.

10 Ergänzende Regelungen

10.1 Zahlungsweise

Werden Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht, kann mit Zustimmung des Leistungsberechtigten der Anspruch maximal in Höhe des Mietanteils/der Miethöhe direkt an den Vermieter oder andere dafür Empfangsberechtigte gezahlt werden. Wünscht der Leistungsberechtigte, dass die Miete an den Vermieter gezahlt werden soll, ist dem zu entsprechen.

zu 3.5 Direktüberweisung Miete

Die Mietzahlungen sollen vom Leistungsträger direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII). Auf die im Gesetzestext genannten Beispiele wird verwiesen.

Das Gleiche gilt, wenn eine entsprechende Mitteilung von der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales erfolgt ist und hierdurch die Sicherung der Unterkunft gewährleistet wird.

Auch wenn der ermittelte Gesamtleistungsanspruch geringer als der zu entrichtende Mietanteil/die Miethöhe ausfällt, ist in den o. g. Fallkonstellationen (auch weiterhin) die Zahlung direkt an den Vermieter vorzunehmen. Die Zahlung ist dann lediglich auf den Gesamtleistungsanspruch begrenzt (betrifft z. B. einzelne Mietanteile). Die Differenz zum Mietanteil/zur Miethöhe ist in diesen Fällen durch den Leistungsberechtigten selbst auszugleichen.

Es ist zu beachten, dass nur die Unterkunftsleistungen von Amts wegen an den Vermieter gezahlt werden können, welche nicht Bestandteil des Regelbedarfes sind.

10.2 Schuldübernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. § 36 (1) SGB XII

Zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung vergleichbarer Notlagen gibt es die Möglichkeit der Schuldübernahme unter Einhaltung o. g. gesetzlicher Grundlagen.

zum Inhaltsverzeichnis

Dem Wohnraumverlust vergleichbare Notlagen sind beispielsweise die fehlende Wasser-, Strom- oder Wärmeversorgung in einer Unterkunft.

Alle Anträge/Entscheidungen zu Schuldübernahmen werden grundsätzlich und ausschließlich durch die „Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit“ des Fachbereiches Soziales bearbeitet.

Die Verwaltungsvorschrift gilt für die nach den Sozialgesetzbüchern II und XII zu erbringenden Leistungen und gilt in der vorliegenden Form ab dem **01.07.2024**. Zeitgleich wird die bisher geltende Fassung aufgehoben.

Urteile und Gesetzesänderungen, welche der Richtlinie zuwiderlaufen, heben diese in den betreffenden Passagen auf.

Im Original gezeichnet (am 24.06.2024)
Eike Belle
Dezernentin für Soziales, Jugend, Bildung & Integration
der Stadt Cottbus/Chóśebuz

11 Anlagen

(Öffnen der Anlagen durch Anklicken der Links)

Anlage 1 – Übersicht Angemessenheitsgrenzen

Anlage 2 – Vordruck für die Rentabilitätsberechnung für Eigenheim/ Eigentumswohnung

Anlage 3 – Angemessenheitsgrenzen Heizungsbedarf

Anlage 4/1 – Textvorschlag für die Zumutbarkeitsprüfung

Anlage 4/2 – Textvorschlag für die Kostensenkungsaufforderung

Anlage 5 – Vordruck für die Direktüberweisung

zum Deckblatt

zum Inhaltsverzeichnis