



WERRA-MEIßNER-KREIS

Der Kreisausschuss

Verwaltungsinterne Handlungsanweisung
des Werra-Meißner-Kreises
zur Ermittlung, Anrechnung und Umsetzung
der Bedarfe der Unterkunft und Heizung
(Stand: 01.05.2020)

– nur für den Dienstgebrauch –

Verwaltungsinterne Handlungsanweisung des Werra-Meißner-Kreises zur
Ermittlung, Anrechnung und Umsetzung
der Bedarfe der Unterkunft und Heizung – Stand: 01.05.2020

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
I. Bedarfe der Unterkunft	
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Unterkunftskosten	4
3. Wohnraum	5
4. Mieteinnahmen	5
5. Bezugsfertigkeit	5
6. Angemessene Wohnungsgröße	5
7. Angemessene Bedarfe der Unterkunft	7
8. Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft	7
9. Energiesanierter Wohnraum	9
10. Kosten der Wasserversorgung	10
11. Abrechnung der kalten Betriebskosten	10
12. Sonstige Unterkunftsbedarfe	12
13. Personen in Untersuchungshaft	13
14. Personen in Strafhaf	14
15. Personen in Gemeinschaftsunterkünften	14
16. Mitteilung des Eingangs einer Räumungsklage	14
II. Bedarfe der Heizung	
1. Rechtsgrundlagen	15
2. Heizkosten	15
3. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage	15
4. Einmalig anfallende Heizkosten	16
5. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	16
III. Weitere Leistungen der Bedarfe der Unterkunft	
1. Renovierungskosten	17
2. Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum	19
3. Kosten für Garage, Stellplatz und Carport	19
IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten	
1. Rechtsgrundlagen	20
2. Umzugskosten	20
3. Mietkautionen	22
4. Aufrechnung von Mietkautionen	23
5. Genossenschaftsanteile	23
6. Maklerkosten	23
7. Zusicherung / Zustimmung	24
8. Kosten für Bodenbelag	25
V. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II	25
VI. Miet- und Energiekostenschulden	
1. Rechtsgrundlagen	25
2. Mietschulden	26
3. Rückstände von Energiekosten	26

VII. Schlussbestimmungen

- | | |
|-----------------------|----|
| 1. Rechtskreiswechsel | 27 |
| 2. Inkrafttreten | 27 |

Anlagen:

- | | |
|--|----|
| Anlage 1 – Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft | 28 |
| Anlage 2 – Frisch- und Abwassergebühren | 29 |
| Anlage 3 – Nichtprüfungsgrenze für die Kosten der Heizung | 30 |
| Anlage 4 – Heizungshilfen | 34 |
| Anlage 5 – Umrechnungsfaktoren im Bereich der Kosten der Heizung | 36 |
| Anlage 6 – Informationsschreiben zur Kostensenkung | 37 |
| Anlage 7 – Aufforderung zur Kostensenkung | 39 |

I. Bedarfe der Unterkunft

1. Rechtsgrundlagen

(1) Nach § 22 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Eine Absenkung unangemessener Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft zuzuordnen sind, mindern im Leistungsbereich des SGB II die Aufwendungen für Unterkunft nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

Bei unentgeltlich gewährter Unterkunft werden keine Unterkunfts-kosten übernommen (z.B. im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

2. Unterkunfts-kosten

(1) Bei Mietwohnungen setzen sich die Unterkunfts-kosten (Bruttokaltmiete) aus der Grundmiete und den mietvertraglich vereinbarten kalten Betriebskosten zusammen.

(2) Bei Eigenheimen oder bei Eigentumswohnungen setzen sich die Unterkunfts-kosten aus der Belastung aus Kapitaldienst und den kalten Betriebskosten zusammen. Bei der Belastung aus Kapitaldienst sind nur die **Schuldzinsen** und nicht die Tilgungsleistungen zu berücksichtigen.

Tilgungslasten können **ausnahmsweise** dann übernommen werden, wenn bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist. Es handelt sich hier nicht um einen Aufbau von Vermögen, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte. Dies ist bspw. dann der Fall, wenn der Leistungsberechtigte ohne (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, das Eigenheim oder die Eigentumswohnung aufzugeben. Hier kommt evtl. eine Übernahme der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer vergleichbaren Mietwohnung in Betracht.

3. Wohnraum

- (1) Wohnraum sind Räume, die vom Verfügungsberechtigten zum Wohnen bestimmt und hierfür nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung tatsächlich geeignet sind.
- (2) Bedarfe der Unterkunft sind anzuerkennen, wenn von dem Leistungsberechtigten Zahlungen kraft Vertrages bzw. Gesetzes zu leisten sind. Die tatsächlichen Zahlungen sollten im Zweifelsfall durch entsprechende Nachweise belegt werden.
- (3) Bedarfe der Unterkunft sind nicht anzuerkennen, wenn bekannt ist, dass eine baurechtliche Verfügung – wie Nutzungsverbot oder Abrissverfügung – vorliegt oder wenn die Nutzung strafbar ist (z.B. Hausbesetzung).

4. Mieteinnahmen

- (1) Mieteinnahmen sind grundsätzlich Einnahmen im Sinne des § 11 SGB II / § 82 SGB XII. Sie sind in Höhe des Überschusses der Einnahmen über die mit der Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben als Einkommen bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.
- (2) Mieteinnahmen – insbesondere Untermieteinnahmen – für Wohnraum, der von dem Leistungsberechtigten selbst genutzt wird, wirken sich bedarfsmindernd aus. Die jeweiligen Anteile sind von den Bedarfen der Unterkunft bzw. den Bedarfen der Heizung abzusetzen.

5. Bezugsfertigkeit

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist die Bezugsfertigkeit des Wohnraumes nicht zu berücksichtigen.

6. Angemessene Wohnungsgröße

- (1) Wohnraum ist hinsichtlich seiner Größe in m² als angemessen anzusehen, wenn er die nach Punkt 11.1 des Erlasses zur „Ausstellung von Bescheinigungen über die Wohnberechtigung nach § 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes beziehungsweise nach § 17 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes sowie von Berechtigungsscheinen zum Bezug von Wohnungen der Vereinbarten Förderung vom 22.07.2014 (StAnz. 32/2014 S. 645) nicht überschreitet. Die Regelwohnfläche beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 50 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m²,
- bei Wohnungen für 3 Personen bis 75 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

(2) Lebt ein allein stehender Leistungsempfänger in einer **Wohngemeinschaft** ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer **Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstandsgemeinschaft** vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

In seinem Urteil vom 18.06.2008 (AZ: B 14/11b AS 61/06 R) hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass wenn ein Leistungsberechtigter nicht in einer Bedarfsgemeinschaft lebt, sondern in einer bloßen Wohngemeinschaft, bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft allein auf ihn als Einzelperson abzustellen ist. Vom Grundsicherungsträger ist aber zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer Bedarfsgemeinschaft vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

Grundsätzlich steht es einem Leistungsberechtigten nach dem BSG frei, wie er seinen Bedarf an Wohnraum deckt. Solange er sich im Rahmen des Angemessenen bewegt. Die Miete pro Quadratmeter ist bei größeren Wohnungen regelmäßig niedriger. Dies kann dazu führen, dass der Bedarf für Unterkunftskosten von Leistungsberechtigten, die in Wohngemeinschaften leben, tatsächlich niedriger ist, als wenn sie eine Wohnung als Einzelperson nutzen.

Das Hessische Landessozialgericht hat sich mit Beschluss vom 28.07.2011 (AZ: L 7 SO 51/10 B ER) für den Leistungsbereich der Grundsicherung nach dem SGB XII dieser Sichtweise angeschlossen.

Nach einer Entscheidung des BSG vom 22.08.2013 (Az. B 14 AS 85/12 R) wird bei Wohngemeinschaften zu berücksichtigen sein, ob wirksame vertragliche Abreden (z. B. Aufteilung des Wohnraums in unterschiedlicher Quadratmetergröße) bestehen, die eine unterschiedliche Nutzungsintensität des Wohnraums bestimmen. In diesen Fällen wird vom grundsätzlichen paritätischen Kopfteilungsprinzip abzusehen sein. Es ist stets der Einzelfall entsprechend zu würdigen.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

(3) In **begründeten Einzelfällen** – insbesondere bei Behinderung, dauerhafter Erkrankung oder Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsmitgliedes, bei beruflichen Bedürfnissen, bei absehbar zu erwartendem höheren Raumbedarf (z.B. wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist) – kann auch eine höhere Quadratmeterzahl anerkannt werden. Ist die Person aufgrund einer Krankheit oder Behinderung auf die Benutzung eines Rollators, Rollstuhles angewiesen oder besteht die Notwendigkeit des Führens eines Blindenhundes kann in der Regel der Wohnraumbedarf um 12 m² erhöht werden.

Der Bedarf für eine größere Wohnfläche ist bei getrenntlebenden Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht zu prüfen. Es ist eine Einzelfallentscheidung, die unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Umgangsrechts, des Alters des Kindes, der Lebenssituation und der Wohnverhältnisse des umgangsberechtigten Elternteils zu treffen ist (BSG Urteil vom 29.08.2019 B 14 AS 43/18 R). Gleiches gilt, wenn sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.

Orientierung bietet hier das Urteil des Sozialgerichtes Fulda am 27. Januar 2010 (Az. S 10 AS 53/09) entschieden, dass bei einem zeitlichen Umfang von regelmäßig mindestens 2 Wochenenden im Monat (entsprechend 4-5 Tage monatlich) für jedes Kind der hälftige zusätzliche Wohnflächenbedarf zu berücksichtigen ist.

Beispiele:

1 Personenhaushalt, 1 Kind alle 2 Wochen → angemessene Wohnfläche = 56 qm

2 Personenhaushalt, 1 Kind alle 2 Wochen → angemessene Wohnfläche = 66 qm

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Im Leistungsbereich des SGB XII ist die Fachdienstleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

7. Angemessene Bedarfe der Unterkunft

(1) Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft für den jeweiligen Vergleichsraum ergeben sich aus der Anlage 1.

(2) Bei einer abweichenden Festlegung nach Ziffer 6. Abs. 3 ist die dann anerkannte Wohnungsgröße mit dem Quadratmeterpreis, der sich aus der jeweils für die Personenzahl gültigen Spalte der Anlage 1 ergibt, zu multiplizieren.

8. Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft

(1) Die befristeten Regelungen des § 67 SGB II bzw. § 141 SGB XII sind zu beachten.

(2) Bei einer Überschreitung der abstrakt angemessenen Bedarfe der Unterkunft des bereits genutzten Wohnraumes ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Überschreitung zu informieren (Informationsschreiben/**kein Bescheid**) mit dem Ziel, die Unterkunftskosten zu senken. Wenn keine Gründe vorgetragen werden, die die Übernahme der erhöhten Unterkunftskosten rechtfertigen, ist der Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern (Kostensenkungsaufforderung/**kein Bescheid**). Die Senkung auf die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten ist nach Ablauf der 6-Monats-Frist (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII) vorzunehmen **Dies erfolgt i. d. R. durch die Berücksichtigung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung in dem neuen Bewilligungsbescheid**

(3) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist dann nicht zu fordern, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen

unwirtschaftlich wäre. Ein Entscheidungskriterium bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die voraussichtliche Dauer des zu erwartenden Leistungsbezuges. Zudem sollten auch weitere Kosten, wie beispielsweise Umzugskosten, Renovierungskosten der Auszugswohnung und Kosten für Kautionszahlungen berücksichtigt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, wenn besondere Wohnbedürfnisse behinderter Menschen Folgekosten wegen erforderlicher Umbaumaßnahmen oder einer Neuorganisation der Pflege nach sich ziehen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist der Wert der Summe aus angemessener Bruttokaltmiete und angemessenen Heizkosten der aktuellen Wohnung (Gesamtangemessenheitsgrenze) zu berücksichtigen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(4) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist auch dann nicht zu fordern, wenn und solange Gründe vorliegen, die einen Wohnungswechsel unzumutbar machen. Zu diesen Gründen zählen:

- Wenn ein Haushaltsmitglied nicht in der Lage ist, umzuziehen wegen Erkrankung, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.
- Wenn aus sozialen Bindungen ein Umzug unzumutbar ist aufgrund von pflegebedürftigen Angehörigen, Schulwechsel, Alleinerziehung, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe etc.
- Wenn absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt, z. B. wegen Renteneintritt.
- Wenn absehbar wegen Aufnahme einer Erwerbstätigkeit der Unterstützungsbedarf entfällt.
- Wenn sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit ist das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu berücksichtigen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Im Leistungsbereich des SGB XII ist die Fachdienstleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

(5) Vor Erlass des Bescheides mit den angemessenen Bedarfen für die Unterkunft ist zu prüfen, ob in dem Zeitraum seit Übersendung der Anforderung zur Kostensenkung eine angemessene Wohnung tatsächlich im Vergleichsraum verfügbar war. Ein Umzug kann nur innerhalb des Vergleichsraumes der aktuellen Wohnung gefordert werden. Ist dies nicht der Fall, ist die Absenkung auszusetzen. Ein neues Absenkungsverfahren kann dann frühestens nach 6 Monaten eingeleitet werden.

(6) Das Absenkungsverfahren ist nach folgenden Verfahrensschritten durchzuführen:

1. Angemessenheitsprüfung nach Aktenlage gem. Abs. 1 Satz 1
2. Wirtschaftlichkeitsprüfung gem. Abs. 2
3. Zumutbarkeitsprüfung nach Aktenlage gem. Abs. 3
4. Übersendung des Informationsschreiben zur Kostensenkung gem. Anlage 6
5. ggf. Zumutbarkeitsprüfung nach Vortrag des Leistungsempfängers gem. Abs. 3

6. ggf. neue Wirtschaftlichkeitsprüfung gem. Abs. 2
7. Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum gem. Abs. 4
8. Übersendung der Aufforderung zur Kostensenkung gem. Anlage 7
9. Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum gem. Abs. 4
10. Erteilung des Bewilligungsbescheides mit Berücksichtigung der **angemessenen** Bedarfe für Unterkunft und Heizung (SG Gießen S 25 AS 108/16)

(7) Bei Leistungsberechtigten, die wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht werden oder die im Sinne des Gewaltschutzgesetzes (GewSchG) bedroht oder verletzt worden sind, können für einen angemessenen Zeitraum von längstens 6 Monaten auch höhere Bedarfe der Unterkunft und Heizung anerkannt werden, wenn es im Einzelfall geboten ist, eine akute Notlage abzuwenden. Dabei darf sich die Suche nicht auf begehrte Wohnlagen beschränken, sondern muss auch Wohnungen in preiswerten Stadt- und Landkreisgebieten einschließen.

(8) In seinen Empfehlungen zur Ausführung einer Satzungsermächtigung bei den Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII vom 11. Juli 2011 weist der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. auf eine Entscheidung des BSG hin:

„Zur Bestimmung des Vergleichsraums hat das Bundessozialgericht die Leistungsberechtigten teils mit erwerbstätigen Pendlern verglichen und betont, der Leistungsberechtigte habe auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, die erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG Urteil vom 19. Februar 2009, B 4 AS 30/08).“

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 121 Absatz 4 Satz 2 SGB III **a. F. jetzt § 140 SGB III** ist einem Pendler eine Dauer von täglich 2 ½ Stunden für die Hin- und Rückfahrt zumutbar. In den neu gebildeten Vergleichsräumen wurde dies berücksichtigt. Danach ist ein Kostensenkungsverfahren nach Abs. 5 einzuleiten.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Im Leistungsbereich des SGB XII ist die Fachdienstleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

9. Energiesaniertes Wohnraum

Ein erhöhter Mietpreis für eine energiesanierte Wohnung kann grundsätzlich angemessen sein. Durch eine Energiesanierung steigt zwar in der Regel die Grundmiete (ohne Betriebskosten), gleichzeitig sinken jedoch die anfallenden Nebenkosten (insbesondere die Heizkosten). Eine Abweichung von den maßgeblichen angemessenen Höchstmieten eines Grundsicherungsträgers/Sozialhilfeträgers kann von daher akzeptabel sein.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Zur Prüfung der Angemessenheit kann hier die Bruttowarmmiete unter Zugrundelegung der Heizkosten aus dem aktuellen Heizspiegel Bundesweit als Obergrenze herangezogen werden. Die Summe der Bruttowarmmiete ergibt sich aus dem Betrag der abstrakt

angemessenen Kosten der Unterkunft aus Anlage 1 zuzüglich des Betrages der angemessenen Heizkosten aus der Anlage 3 bzw. 4. Der Energieausweis für die Wohnung ist vorzulegen.

10. Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung

(1) Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Leistungsträger den Leistungsberechtigten schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt. Von einer Angemessenheit des Wasserverbrauchs ist auszugehen sofern dieser geringer ist als die in Anlage 2 aufgeführte Nichtprüfungsgrenze.

(2) Weiterhin sind die vom Vermieter angegebenen Grundgebühren, Gebühren für die Zählernutzung sowie die Gebühren für Niederschlagswasser in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen.

11. Abrechnungen der kalten Betriebskosten

(1) Die Höhe der kalten Betriebskosten ist getrennt von den Kosten der Heizung zu überprüfen.

(2) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Im Gegensatz zu Mietobjekten fallen bei selbstgenutzten Wohneigentum viele Kosten nicht mtl., sondern quartalsweise, halbjährlich oder jährlich an. Diese Kosten dürfen nicht auf den Monat umgelegt und jeweils anteilig bewilligt werden, **sondern sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit in voller Höhe bei der Bedarfsberechnung nach § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen** (BSG Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R). Der Orientierungssatz dieser Entscheidung in juris lautet: „Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hat monatsweise zu erfolgen. Eine Rechtsgrundlage für die Berechnung eines Durchschnittsbetrags, der dann der Bedarfs- und Leistungsberechnung in den einzelnen Monaten zugrunde gelegt wird, um die anfallenden Kosten auf das ganze Jahr zu verteilen, ist trotz einer denkbaren Verwaltungsvereinfachung nicht zu erkennen.“

Eine Änderung der bisherigen Verwaltungspraxis der anfallenden Kosten bei selbstgenutzten Wohneigentum auf den Monat der Fälligkeit würde einen hohen mtl. Verwaltungsaufwand für den Änderungsdienst verursachen. Daher sind die Bestandsfälle in der bisherigen Berechnungspraxis fortzuführen. Bei Neuanträgen auf SGB II-Leistungen sind die Kosten in dem Monat in der Bedarfsberechnung – unter Beachtung von § 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II - zu berücksichtigen, in dem sie tatsächlich fällig sind.

Im SGB XII-Leistungsbereich wird dies nach der Besonderheit des Einzelfalles entschieden.

Der Mieter muss Betriebskosten tragen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Betriebskosten müssen konkret benannt werden.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören laut § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV):

- Grundsteuer, öffentliche Lasten
- Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung (Wasser, Abwasser, Kanal)
- Heizkosten (siehe Abschnitt „II. Kosten der Heizung“)
- Warmwasserkosten
- Kosten für Heizung und Warmwasserbereitungsanlage
- Kosten für Personen-/Lastenaufzug
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Allgemeinbeleuchtung
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für Hauswart
- Kosten für Gemeinschafts-Antenne/-Kabelanschluss/-Sat-Anlage, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrages sind und **nicht** zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Gemeinschaftswaschmaschine, -trockner)
- Sonstige Betriebskosten (konkret im Mietvertrag auszuweisen, z.B. Wartung von Rauchwarnmeldern)

Bis zum 31.12.2014 mussten alle vorhandenen Wohnungen in Hessen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Zum Einbau sind die Eigentümer verpflichtet. Bei Eigenheimbesitzern können hier Kosten für gesetzlich vorgeschriebene Rauchmelder bei selbst bewohntem Eigentum für Schlaf- und Kinderzimmer, für Wohnzimmer und Flure (wenn diese Räume als Fluchtweg genutzt werden können und für das Treppenhaus) bis zu 7,00 Euro je Stück (einfache Ausstattung) auf Antrag und unter der Vorlage der Rechnung übernommen werden, sofern keine Rauchmelder vorher installiert waren.

Für die Montage ist vorrangig auf Selbsthilfe zu verweisen. Nur in sehr eng gefassten Ausnahmefällen, wenn der Leistungsberechtigte selbst nicht zur Montage in der Lage ist und auch keine Verwandten und Bekannten das für ihn erledigen können, sind auch Montagekosten unter Vorlage der Rechnung zu übernehmen.

Übernommen werden können nur die Kosten der Erstanschaffung, nicht jedoch Kosten für den laufenden Betrieb, Wartung und Ersatzbeschaffung, da derartige kleine Instandhaltungen der Wohnung mit dem Regelsatz abgedeckt sind.

Im Rahmen von Mietverträgen ist der Mieter für die Wartung der Melder (z.B. regelmäßiger Batteriewechsel) zuständig. Diese Verpflichtung entfällt nur dann, wenn der Eigentümer die Wartung ausdrücklich übernimmt.

(3) Eine Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter binnen eines Jahres zu erstellen und dem Mieter zuzustellen, z. B. ist die Abrechnung für das Jahr 2019 bis zum 31.12.2020 zu erstellen.

(4) Bei der Ermittlung eines Nachzahlungs- oder Guthabenanrechnungsbetrages erfolgt die Ermittlung der tatsächlich entstandenen Kosten der Unterkunft und der angemessenen Kosten der Unterkunft im Abrechnungszeitraum in folgenden Arbeitsschritten:

1. Es ist der Gesamtbetrag an tatsächlich entstandenen Kosten der Unterkunft zu ermitteln, der sich aus der Summe der abgerechneten kalten Betriebskosten aus der Betriebskostenabrechnung zzgl. der im Abrechnungszeitraum entstandenen Kaltmietforderungen ergibt.
2. Diesem errechneten Betrag ist der Gesamtbetrag an den abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft im Abrechnungszeitraum nach Ziffer 7. gegenüberzustellen, die auf den Abrechnungszeitraum hochzurechnen sind.

Davon sind anschließend folgende Beträge abzuziehen:

3. Für die Zeiten des Abrechnungszeitraumes, in denen Leistungen nach dem SGB II / SGB XII bezogen worden sind, sind die tatsächlich im Rahmen der Leistungsgewährung anerkannten Beträge für Kosten der Unterkunft von dem zuvor ermittelten Betrag abzuziehen.

oder

4. Für die Zeiten des Abrechnungszeitraumes, in denen keine Leistungen nach dem SGB II / SGB XII gewährt worden sind, sind die lt. Mietvertrag vereinbarten monatlichen Beträge (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) abzuziehen.

Der nunmehr errechnete Endbetrag stellt den Nachzahlungs- oder Guthabenanrechnungsbetrag dar.

12. Sonstige Unterkunftskosten

Einlagerung von persönlicher Habe

Ist der Wohnraum eines Leistungsberechtigten derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z.B. Bett, Schrank) und persönlichen Gegenstände (z.B. Kleidung, Geschirr) nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Anspruch auf Grundsicherungs-/Sozialhilfeleistungen auch die angemessenen Kosten für die vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies kann in der Regel bei einer Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft der Fall sein. Eine vorübergehende Einlagerung ist wirtschaftlicher als von einem Leistungsberechtigten zu verlangen sich von seinem bescheidenen Hausrat zu trennen. Allerdings müssen die anfallenden Einlagerungskosten gemessen an den eingelagerten Gegenständen wirtschaftlich und angemessen sein. Die Gesamtkosten (Unterkunftskosten und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Richtlinien des jeweiligen Trägers nicht übersteigen (BSG Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R).

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Möblierung

Die Kosten einer Möblierung von Wohnraum (Voll- und Teilmöblierung) können im Einzelfall übernommen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Anmietung nur mit der Übernahme der Möbel durch den Mieter erfolgen kann. Die Kosten und der Umfang der Möblierung sind im Mietvertrag ausdrücklich aufzuführen. Der angemessene Rahmen für Unterkunftskosten darf nicht überschritten werden.

Ist die Anmietung von Möbeln disponibel, kann eine Übernahme gerade im Hinblick auf eine Erstausstattung wirtschaftlich sein. Dabei ist auch der Zustand der angebotenen Möbel entscheidend.

13. Personen in Untersuchungshaft

Für alleinstehende Personen in Untersuchungshaft sind die SGB II-Leistungen einzustellen. Eine Untersuchungshaft ist jedoch keine Strafhaft und so ist die weitere Entwicklung längstens bis zum Abschluss eines Gerichtsverfahrens unklar. Entweder kehrt die betroffene Person während der Untersuchungshaft oder nach einem Urteil in die Wohnung zurück oder muss anschließend eine Strafhaft antreten. Die Kosten der Unterkunft können daher während der Untersuchungshaft für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten übernommen werden. Je nach Einzelfall kommen als Rechtsgrundlage hierfür die §§ 35, 36 und 67 ff. SGB XII in Betracht.

Kommt ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft in Untersuchungshaft, sind die Unterkunftskosten ebenfalls für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten in voller Höhe ohne Anrechnung eines Mietanteiles durch das Jobcenter zu übernehmen. Die SGB II Leistungen für die Bedarfsgemeinschaft können in dieser Zeit grundsätzlich weiterhin gewährt werden. Erst nach Abschluss des Verfahrens (Gerichtsurteil) kann endgültig geklärt werden, ob die Unterkunftskosten für die restliche Bedarfsgemeinschaft noch angemessen sind. Ist dies nicht der Fall, so ist das übliche Verfahren zur Kostensenkung einzuleiten (siehe Abschnitt I. Ziffer 8 „Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft“).

14. Personen in Strafhaft

Für alleinstehende Personen in Strafhaft sind die SGB II- bzw. SGB XII Leistungen einzustellen. Die aktuelle Unterkunft ist in der Justizvollzugsanstalt sichergestellt. Die Regelungen des § 7 Abs. 4 SGB II und § 67 SGB XII bleiben unberührt.

15. Personen in Gemeinschaftsunterkünften

Für Personen, welche aufgrund eines Nutzungsverhältnisses in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, findet die Satzung **der jeweiligen Gebietskörperschaft** über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen nach dem Landesaufnahmegesetz (LAG) Anwendung.

16. Mitteilung einer Räumungsklage durch das Gericht

Erhält der Grundsicherungs- bzw. Sozialhilfeträger durch das Zivilgericht Kenntnis von dem Eingang einer Klage auf Räumung von Wohnraum, so muss der Träger von Amts wegen tätig werden.

1. Prüfung, ob die betroffene Person/Personen im laufenden Leistungsbezug sind. Im Rahmen der Beratungspflicht erfolgt die Übersendung eines Anschreibens zur Ermittlung der aktuellen Umstände des Einzelfalles.

Sollten die Betroffenen nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, so erfolgt im Rahmen der Beratungspflicht ein Anschreiben mit Übersendung eines Formantrages.

2. Nach Eingang des Antrages erfolgt die Prüfung, ob es sich um angemessenen Wohnraum handelt.

3. Prüfung, ob die Kündigung noch geheilt werden kann.

4. Ist angemessener Wohnraum betroffen und die Kündigung kann bei Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII unwirksam werden, so sollte die Darlehensgewährung mit Direktzahlung an den Vermieter erfolgen.

II. Bedarfe der Heizung

1. Rechtsgrundlagen

- (1) Nach § 22 SGB II werden Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.
- (2) Nach § 35 SGB XII werden Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

2. Heizkosten

- (1) Bei der Berechnung der monatlichen Vorauszahlungen der Kosten der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung sind die von dem Vermieter festgesetzten Beträge bis zur Nichtprüfungsgrenze nach Anlage 3 entsprechend der Zubereitungsart für Warmwasser zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der Nichtprüfungsgrenze ist die **als angemessen anerkannte Wohnungsgröße** nach Ziffer I 6. zugrunde zu legen. Höhere Beträge sind von dem Leistungsberechtigten schlüssig zu begründen. Bei fehlender Schlüssigkeit der Begründung ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, innerhalb einer Frist von 6 Monaten bzw. bis zum Ende der Abrechnungsperiode mit dem Vermieter/Anbieter eine geänderte Vereinbarung zu treffen, zudem wird er mittels Bescheid darüber informiert, dass nach Ablauf dieser Frist nur noch Beträge bis zur Nichtprüfungsgrenze nach Anlage 3 übernommen werden können.
- (2) Bei Heizkostenabrechnungen sind die tatsächlichen Preise der einzelnen Heizarten, die sich aus der Abrechnung ergeben, zu berücksichtigen. Als Berechnungsgrößen sind die Verbrauchswerte aus der Anlage 3 sowie die **angemessene Wohnungsgröße** nach Ziffer I 6. zugrunde zu legen.
- (3) Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Leistungsträger den Leistungsberechtigten schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt.

3. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage zählen zu den Heizkosten, da diese untrennbar mit dem Betrieb der Heizung als solcher verbunden sind. Dazu gehören gemäß § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV auch die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage. In der Regel sind bei Mietern die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage in den Vorauszahlungen für die Beheizung der Wohnung enthalten. Bei Bewohnern einer selbst genutzten Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses sind daher die Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage zusätzlich zu übernehmen. Sollte bei Eigentümern für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, so dass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, sind 5% der Heizkosten als angemessen anzusehen.

4. Einmalig anfallende Heizkosten

(1) Leistungsberechtigten, die das benötigte Heizmaterial selbst beschaffen müssen, wird auf Antrag zur Brennstoffbeschaffung gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 4 SGB XII eine einmalige Heizungshilfe gewährt. Die Heizungshilfe ist in der Regel für den Zeitraum von 12 Monaten im Voraus zu gewähren. Sie kann abweichend für einen kürzeren Zeitraum gewährt werden, wenn hinreichend wahrscheinlich ist, dass ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug innerhalb der 12 Monatsfrist erfolgen wird.

(2) Leistungsberechtigten, die nur unter Zurechnung eines Bedarfs für die eigenverantwortliche Brennstoffbeschaffung hilfebedürftig sind, wird im Leistungsbereich des SGB II eine Heizungshilfe unter Zugrundelegung des notwendigen Heizungsbedarfs für den Bewilligungszeitraum gewährt (B 14 AS 20/18 R). Im Leistungsbereich des SGB XII wird, da es sich um einen zukunftsgerichteten Antrag handelt, daher auch das den zukünftigen laufenden Lebensunterhalt übersteigende Einkommen zur Bedarfsdeckung des einmaligen Heizkostenbedarfs berücksichtigt. Zur Ermittlung des Einkommens kann entsprechend den §§ 9 und 11 der Verordnung zur Durchführung des § 82 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch ein monatliches Durchschnittseinkommen zugrunde gelegt werden. Die Heizungshilfe soll in der Regel für 6 Monate bewilligt werden; sie kann für längstens 12 Monate bewilligt werden, wenn aller Wahrscheinlichkeit nach keine wesentlichen Änderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Antragstellers eintreten werden.

Handelt es sich um den ersten Antrag auf Gewährung einer Heizungshilfe, der Antragsteller verfügt nicht über bereite Mittel zur Deckung des Bedarfs und eine Ratenzahlung kann mit dem Energielieferanten nicht vereinbart werden, so kann im **Leistungsbereich des SGB XII** im Einzelfall ein Darlehen nach § 38 SGB XII gewährt werden. Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, dass er zukünftig Ansparungen aus dem Einkommensüberhang vorzunehmen hat.

(3) Die jeweilige Höhe der Heizungshilfe ist der Anlage 4 zu entnehmen. Wird die Wohnung mit mehreren Energieträgern gleichzeitig beheizt, ist eine Heizungshilfe in Höhe des höheren Betrages zu gewähren.

5. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

(1) Die Heiz- und Warmwasserkosten sind getrennt von den übrigen „kalten“ Betriebskosten zu überprüfen. Hierbei ist die als angemessen anerkannte Wohnungsgröße nach Ziffer 6. Abschnitt I zugrunde zu legen.

(2) Die Höhe der geltend gemachten Heiz- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr ist mit den Vorausleistungen für diese beiden Kostenarten rechnerisch abzugleichen. Die tatsächlich verbrauchte Energie für Heizung und Warmwasser im Abrechnungsjahr ist mit den maßgeblichen Verbrauchsrichtwerten aus der Anlage 3 zu vergleichen.

Die weitere Prüfung ist davon abhängig, welche Heiz- und Warmwasserkosten (angemessene oder tatsächliche Kosten) als Bedarf bisher anerkannt worden sind, ob die Aufforderung zur Kostensenkung erfolgte und ob die Übergangsfrist bereits abgelaufen ist.

1. Überschreiten die in der Verbrauchsabrechnung entstandenen tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten den Grenzwert nach Anlage 3 erstmalig, ist der Leistungsberechtigte über sein unwirtschaftliches Verhalten zu belehren und zur Senkung der Heizkosten aufzufordern. Ihm ist jedoch eine angemessene Übergangsfrist einzuräumen, in der Regel bis zum Ende der zu erwartenden nächsten Abrechnungsperiode.

oder

2. Überschreiten die in der Verbrauchsabrechnung entstandenen tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten den Grenzwert nach Anlage 3 wiederholt, sind die Kosten für Heizung und Warmwasser nur bis zur Höhe der Beträge nach Anlage 3 anzuerkennen, wenn dem Leistungsberechtigten eine angemessene Übergangsfrist bereits eingeräumt worden ist.

III. Weitere Leistungen der Kosten der Unterkunft

1. Renovierungskosten

(1) Nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB sind alle notwendigen Renovierungskosten mit der Miete abgegolten. Der Vermieter hat aber die Möglichkeit, durch Mietvertrag die Renovierungspflicht und die regelmäßig anfallenden Renovierungskosten während der Mietzeit (Schönheitsreparaturen) in angemessenem Umfang auf den Mieter zu übertragen.

(2) **Renovierungskosten bei Einzug** in eine Wohnung sind als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 7 SGB XII zu übernehmen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart worden sind.

Sie können im Ausnahmefall auch dann übernommen werden, wenn keine mietvertraglich wirksame Vereinbarung vorliegt und wenn zudem die Renovierung erforderlich ist um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen. Die Angemessenheit einer Einzugsrenovierung ist in drei Schritten zu prüfen:

1. Ist die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen.
2. Ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen.
3. Feststellung der Höhe der Renovierungskosten die im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind (B 4 AS 49/07 R).

(3) Leistungen zur Durchführung einer **Renovierung bei einem Auszug** aus einer Wohnung **werden in der Regel nicht gewährt**. Eine Auszugsrenovierung dient nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist kann eine Übernahme als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II /

§ 35 Abs. 1 Satz 7 SGB XII erfolgen. Unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Auszugsrenovierungen hat der Bundesgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung jedoch für unwirksam erklärt. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(4) Regelmäßig anfallende **Renovierungskosten während der Mietzeit** sind als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 7 SGB XII nur dann zu übernehmen, wenn die Renovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind starre Fristenpläne im Bezug auf regelmäßige Schönheitsreparaturen, aber auch vom Abnutzungsgrad unabhängige Auszugsrenovierungen unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist von daher nicht zur Vornahme der Renovierungen verpflichtet. Die Zurückweisung von unrechtmäßigen Forderungen des Vermieters ist Angelegenheit des Mieters. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(5) Wird von dem Vermieter ein monatlicher **Zuschlag für Schönheitsreparaturen** erhoben, ist dieser als zusätzlicher Bedarf bei den Kosten der Unterkunft anzuerkennen.

(6) Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine **Renovierung durch ein Unternehmen**. Er muss eine fachgerechte Renovierung durch den Mieter hinnehmen. Dies schließt die Übernahme von Lohnkosten bei den Renovierungskosten aus.

(7) Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten.

(8) Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nur eingeschränkt möglich, können Kosten für eine Hilfskraft in Höhe von jeweils 40,00 € pro Tag für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Schwarzarbeit wird nicht unterstützt!

(9) Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Fachfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Fachfirmen einzuholen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.

(10) **Übersicht über die zu gewährenden Renovierungskosten** sowie über die Zuständigkeit nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII:

	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	Soweit erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen	Aufnehmender Träger
Auszugsrenovierung	Nur wenn eine Auszugsrenovierung	Abgebender Träger

Renovierung (Schönheitsreparaturen) während der lfd. Mietzeit	mietvertraglich wirksam vereinbart wurde und Handlungsbedarf besteht. Nur wenn Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam vereinbart wurden und Handlungsbedarf besteht.	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs.
---	---	--

Zur Beurteilung der Wirksamkeit einer Auszugsrenovierung ist das Urteil des BGH vom 18.03.2015 mit dem Az. VIII ZR 185/14 zu beachten.

2. Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden bei selbst bewohntem Wohneigentum als Bedarf für die Unterkunft anerkannt. Dabei darf der Betrag der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt anzuerkennenden Kosten der Unterkunft nicht überschritten werden. Hierbei ist folgende Berechnung durchzuführen:

1. Die angemessenen Kosten der Unterkunft gem. Ziffer I 7. sind für die Dauer eines Jahres hochzurechnen.
2. Hiervon sind die bereits anerkannten laufenden Kosten der Unterkunft für den gleichen Zeitraum abzuziehen.
3. Die errechnete Differenz ist der Höchstbetrag an Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, der insgesamt gewährt werden kann.

Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den oben errechneten Höchstbetrag, kann dieser Teil der Aufwendungen als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII ist die Fachdienstleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

3. Kosten für Garage, Stellplatz und Carport

Kosten für Garagen, Stellplätze und Carports werden nicht berücksichtigt sofern diese separat angemietet sind. Ausnahme: Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen sind.

Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz etc. Bestandteil ist und die die Grenze der Angemessenheit nicht überschreiten, sind zu akzeptieren.

IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

1. Rechtsgrundlagen

(1) Nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten bei **vorheriger** Zusicherung **hierfür** übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Bevor über die Übernahme dieser Kosten entschieden wird, muss eine Gesamtfallbetrachtung erfolgen. **Ist das Ermessen aufgrund der Gesamtumstände auf Null reduziert, können Umzugskosten auch ohne vorherige Zusicherung übernommen werden.**

Laut Urteil des BSG vom 06.08.2014 – B 4 AS 37/13 R gibt es zwei Fallgestaltungen:
Wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und die Wohnung angemessen ist, so ist Zusicherung für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten zu erteilen (gebundene Verwaltungsentscheidung)

Wenn hingegen der Umzug nicht notwendig, oder die Wohnung nicht angemessen ist, bzw. beide Punkte nicht erfüllt sind, steht die Erteilung der Zusicherung für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten im Ermessen des Leistungsträgers. Das Ermessen ist hinreichend zu dokumentieren.

Beispiel: Für die Zusicherung zur Erbringung der Mietkaution bei einer unangemessenen Wohnung spricht z. B., dass diese Leistung nur darlehensweise erbracht wird. Weiterhin sollte geprüft werden, ob die Höhe der geschuldeten Mietkaution angemessen ist (bis zu 3 Brutto-Kaltmieten bezogen auf die angemessenen Mietkosten lt. Anlage 1). Dafür spricht auch, wenn die Angemessenheit der Wohnung nur knapp überschritten ist und der übersteigende Betrag aus den Freibeträgen für Einkommen gedeckt werden kann.

Wenn hingegen die Wohnung deutlich zu teuer ist und keine Freibeträge aus Einkommen zur Deckung der übersteigenden Kosten zur Verfügung stehen, werden die Mietkosten nicht dauerhaft gedeckt werden können. Dies spricht für eine Ablehnung der Zusicherung zur darlehensweisen Erbringung der Mietkaution.

(2) Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II ist insbesondere zu prüfen, ob die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten für die Dauer der zu erwartenden Hilfebedürftigkeit die vorhergesehenen Einsparung der Unterkunftskosten rechtfertigt. Dies kann in Einzelfällen auch dazu führen, dass unangemessene Unterkunftskosten für einen längeren Zeitraum anerkannt werden, um die Kosten in der Zukunft durch eine erfolgreiche Wiedereingliederung zu minimieren.

2. Umzugskosten

(1) Umzugskosten können gewährt werden, wenn der Umzug in eine andere Wohnung notwendig ist. Zudem muss die Wohnung familiengerecht und die Grundmiete der neuen Wohnung gem. Ziffer I 7. grundsätzlich angemessen sein. Die Ausnahmen aus Ziffer 1 sind zu beachten.

(2) Notwendig ist ein Umzug

- wenn der Leistungsberechtigte aufgefordert wurde, die Grundmiete zu senken.
- zur Beseitigung von Obdachlosigkeit und damit zur besseren Vermittlungsmöglichkeit.
- bei Auszug aus einem Wohnheim (Übergangswohnheim, Gemeinschaftsunterkunft); Hinweis: die Wohnortzuweisung ist zu beachten.
- wenn sich der Wohnbedarf wegen veränderter Familienverhältnisse geändert hat.

(3) Ein Umzug kann auch aus wichtigen familiären Gründen (z.B. Eheschließung, Pflege von Familienangehörigen, Umzug wegen häuslicher Gewalt (Ausnahme § 2 GewSchG)) notwendig sein.

(4) Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II kann die Notwendigkeit eines Umzuges gegeben sein, wenn zu einer konkreten Arbeitsaufnahme ein Umzug in eine andere Wohnung zwingend notwendig ist. Dies gilt auch für Erhaltung eines bestehenden Arbeitsverhältnisses, wenn der Arbeitsplatz äußerst schwer von der jetzigen Wohnung erreichbar ist.

(5) Umzugskosten können nicht gewährt werden

- bei Verlust der Wohnung aus eigenem Verschulden (z.B. vertragswidriges Verhalten, Lärmen in der Wohnung, Zerstörung).
- wenn die Wohnung selbst und ohne wichtigen Grund gekündigt wurde.
- bei Familienzuwachs, wenn die bisherige Wohnungsgröße ausreichend ist.
- bei Gewährung einer Mobilitätshilfe nach dem SGB III.

Sollte im Ausnahmefall dennoch eine Leistungsgewährung in Betracht kommen, ist ein Kostenersatzanspruch nach § 34 SGB II / § 103 SGB XII zu prüfen.

(6) Der Umzug ist von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme von Umzugskosten bezieht sich grundsätzlich nur auf

- Kosten für ein Mietfahrzeug und Treibstoff
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons
- Kosten für die Ummeldung und Umstellung von Post- und Telekommunikationsanschlüssen sowie des Nachsendeauftrags
- Kosten für Verpackungsmaterial

(7) Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nur eingeschränkt möglich, können Kosten

für zwei Hilfskräfte in Höhe von jeweils 40,00 € pro Tag für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Schwarzarbeit wird nicht unterstützt!

(8) Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Möbeltransportfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Möbeltransportfirmen vorzulegen. Das **wirtschaftlichste** Angebot ist dann zu berücksichtigen.

3. Mietkautionen

(1) Die Höhe der geforderten Mietkaution darf drei Grundmieten (§ 551 Abs. 1 BGB) nicht übersteigen.

(2) Eine Mietkaution kann nur übernommen werden, wenn die unter der **der Ziffer IV 1. und 2** genannten Voraussetzungen für die Gewährung von Umzugskosten vorliegen. Hierbei ist zudem noch Folgendes zu prüfen:

- Ist Vermögen i. S. d. § 12 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden, ist der leistungsberechtigten Person die Zahlung hieraus möglich und die Übernahme ist abzulehnen.
- Die Auflösung einer Lebensversicherung würde hingegen eine unbillige Härte darstellen und kann nicht verlangt werden.
- Eine Mietkaution kann nach § 551 Abs. 2 BGB in 3 Raten gezahlt werden. Können diese Raten aus eigenem Einkommen und/oder Vermögen (Vermögensumschichtung) aufgebracht werden?
- Ist der Vermieter möglicherweise bereit, kleinere Raten (z.B. 50,00 €) zu akzeptieren, die selbständig aus der Regelleistung erbracht werden können? Eine Verpflichtung des Vermieters besteht jedoch nicht.
- Besteht ggf. ein Anspruch auf Mietkautionsrückzahlung aus dem alten Mietvertrag? Kann dieser Betrag für die neue Mietkaution verwendet werden?

(3) Mietkautionen sind **ausschließlich als Darlehen** zu gewähren. Der Leistungsberechtigte hat **im Leistungsbereich des SGB XII** den Anspruch auf die Mietkaution und die daraus resultierenden Zinsen an den Leistungsträger abzutreten. Bei mehreren Mietern (z.B. bei Eheleuten) ist diese Abtretungserklärung von allen Mietern zu unterzeichnen. Je ein Exemplar erhalten der Vermieter und der/die Mieter. Zudem ist ein Exemplar zur Akte zu nehmen. Falls erforderlich, ist eine weitere Ausfertigung gesichert aufzubewahren.

(4) Die Zahlung der Mietkaution erfolgt in der Regel direkt an den Vermieter.

(5) Bei Mischfällen wird eine Mietkaution anteilig nur für die Anzahl der Personen übernommen, die Leistungen nach dem SGB II / SGB XII beziehen.

4. Aufrechnung von Mietkautionen

- (1) Die Aufrechnung im Bereich des SGB II erfolgt im Rahmen der Regelungen in § 42a SGB II.
- (2) Die Aufrechnung im Bereich des SGB XII ist nur auf freiwilliger Basis in Höhe eines angemessenen Betrages im Sinne des § 26 SGB XII möglich. Eine getroffene Vereinbarung kann von dem Leistungsempfänger jederzeit widerrufen werden.
- (3) Bei restloser Tilgung des Darlehens ist der Vermieter mittels Rückabtretung nach § 409 BGB über die Tilgung zu informieren. Dem Hilfebedürftigen ist mitzuteilen, dass keine Forderung mehr besteht.

5. Genossenschaftsanteile

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Kautio n im Sinne des BGB. Der Erwerb ist jedoch Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung, so dass die Übernahme der Genossenschaftsanteile wie eine Kautio n als Darlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII grundsätzlich erfolgen kann. Es sind die nach der Satzung der jeweiligen Wohnungsbaugenossenschaft zu zeichnenden Mindestgenossenschaftsanteile zu übernehmen. Die Aufrechnungsregelungen der Ziffer 5. gelten entsprechend. Die Eintrittsgebühr ist in Form einer Beihilfe zu gewähren.

Ist Vermögen i. S. d. § 12 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden, ist der leistungsberechtigten Person die Zahlung hieraus möglich und die Übernahme ist abzulehnen.

6. Maklerkosten

- (1) Maklerkosten sind Wohnraumbeschaffungskosten. Seit dem 01.06.2015 ist derjenige zur Zahlung verpflichtet, der den Makler bestellt. Maklerkosten sind nur im äußersten Ausnahmefall als Zuschuss zu gewähren. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII ist die Fachdienstleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.
- (2) Voraussetzung für die Gewährung von Maklerkosten ist, dass
 1. die unter Ziffer IV 2. genannten Voraussetzungen für die Gewährung von Umzugskosten vorliegen und
 2. die neue Wohnung angemessen und familiengerecht ist und
 3. neuer Wohnraum zwingend gefunden werden muss (z.B. Beseitigung von Obdachlosigkeit, Arbeitsaufnahme wird nur hierdurch ermöglicht) und
 4. der Leistungsberechtigte über einen längeren Zeitraum nachgewiesen hat, dass geeigneter Wohnraum nicht gefunden wurde.
- (3) Die Höhe der Maklerkosten beträgt in der Regel das 2,3-fache der vereinbarten Nettokaltmiete der vermittelten Wohnung.

7. Zusicherung / Zustimmung

(1) Die tatsächlichen Unterkunfts-kosten sollen grundsätzlich nur dann gewährt werden, wenn die neue Unterkunft angemessen ist. Hierzu kann vor Abschluss des Mietvertrages eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II erteilt werden. Die Regelung hat hauptsächlich Beratungs- und Rechtssicherheitscharakter.

Im Leistungsbereich des SGB XII werden nach einem Umzug die tatsächlichen Unterkunfts-kosten, welche die Angemessenheitsgrenze übersteigen, nur bei vorheriger Zustimmung nach § 35 Abs. 2 SGB XII übernommen. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung nach § 35 SGB XII übernommen werden.

Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. sollen grundsätzlich nur dann gewährt werden, wenn vor dem Abschluss des Mietvertrages, bzw. vor der Begründung von Verpflichtungen zur Zahlung von Umzugskosten die entsprechenden Zusicherungen nach § 22 Abs. 6 SGB II eingeholt worden sind.

(2) Eine Zusicherung/Zustimmung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der **schriftlichen Form** (§ 34 Abs. 1 SGB X). Das Formerfordernis ist zu beachten. Die Behörde ist an die Zusicherung/Zustimmung nicht mehr gebunden, wenn sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der Zusicherung derart ändert, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte (§ 34 III SGB X).

(3) Ist die vorherige **Zusicherung** nach § 22 Abs. 4 SGB II bzw. die Zustimmung nach § 35 Abs. 2 SGB XII **nicht eingeholt** worden und sind keine wichtigen Gründe erkennbar, die das rechtzeitige Einholen einer Zusicherung verhinderten, sind bei einem **Umzug in eine unangemessene Unterkunft** lediglich die angemessenen Unterkunfts-kosten zu übernehmen.

(4) **Ist die vorherige Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II nicht eingeholt** worden und sind keine wichtigen Gründe erkennbar, die das rechtzeitige Einholen einer Zusicherung verhinderten, sind keine **Wohnungsbeschaffungskosten** zu gewähren.

(5) Wird die Zusicherung zur Anmietung von energiesaniertem Wohnraum beantragt, so ist im **Leistungsbereich des SGB II** zur Prüfung der Angemessenheit die Bruttowarmmiete als Summe der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft des für die neue Wohnung gültigen Vergleichsraumes und der angemessenen Heizkosten als Obergrenze heranzuziehen (§ 22 Abs. 10 SGB II). Die Summe der Bruttowarmmiete ergibt sich aus dem Betrag der abstrakt angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus Anlage 1 zuzüglich des Betrages der angemessenen Heizkosten aus der Anlage 3 bzw. 4. Ein vom Vermieter ausgefülltes Mietangebot sowie der Energieausweis für die neue Wohnung ist vorzulegen.

8. Kosten für Bodenbelag

Viele Vermieter sind in den letzten Jahren dazu übergegangen Wohnungen nur noch mit einem versiegelten Estrich zu versehen. Ein solcher Boden ist nach den rechtlichen Bestimmungen des BGB zwar ausreichend, aber nach der allgemeinen Lebensweise unüblich. Nach dem bereits erwähnten Urteil des BSG vom 16.12.2008 sind die Kosten für einen Teppichboden (Bodenbelag) nicht mit der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II abgegolten (Az. B 4 AS 49/07 R, Ziffer 17). Die Kosten für einen Bodenbelag (z.B. Teppich, PVC) sind von daher im Rahmen der Bedarfe der Unterkunft zu übernehmen. Ein Richtwert von **8,00 €** pro m² ist dabei als ausreichend anzusehen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

V. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II

(1) Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Eine Verpflichtung besteht bei den in § 22 Abs. 5 SGB II als Regelbeispiele aufgeführten Gründen.

(2) Ein schwerwiegender Grund nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II liegt beispielsweise vor bei Überbelegung der elterlichen Wohnung oder im Falle der Gründung einer eigenen Familie (Schwangerschaft). Zur Prüfung von schwerwiegenden Gründen empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit dem Fachdienst 4.6 Soziale Dienste. Bei Personen unter 18 Jahren hat eine Zusammenarbeit mit dem Fachdienst 4.6 Soziale Dienste zu erfolgen.

(3) Ziehen junge Erwachsene vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden diese nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II nicht erbracht.

(4) **Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Die Entscheidung trifft die zuständige Integrationskraft U25 unter Einbeziehung der zuständigen Leitungsfachkraft.**

VI. Miet- und Energiekostenschulden

1. Rechtsgrundlagen

(1) Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können nach § 22 Abs. 8 SGB II Schulden übernommen werden, soweit sie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt sind. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

(2) Ein Leistungsanspruch nach § 36 Abs. 1 SGB XII besteht nur für die Leistungsberechtigte, die nicht leistungsberechtigt nach dem SGB II sind. Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer

vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

2. Mietschulden

- (1) Mietschulden können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:
 1. Die Wohnungslosigkeit muss konkret drohen und
 2. eine andere angemessene Wohnung steht nicht zur Verfügung und
 3. der Wohnraum muss gem. Ziffer I 6. angemessen und erhaltenswert sein und
 4. die Höhe der Aufwendungen der Unterkunft müssen gem. Ziffer I 7. angemessen sein und
 5. die Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB muss innerhalb von zwei Monaten getroffen worden sein.
- (2) Die Übernahme von Mietschulden erfolgt als Darlehen.
- (3) Es ist sicherzustellen, dass die Unterkunftskosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt werden.
- (4) Im Wiederholungsfall werden Mietschulden nicht mehr übernommen. Der Leistungsberechtigte ist dann an die örtliche Ordnungsbehörde zu verweisen, die für die Beseitigung von Obdachlosigkeit zuständig ist.
- (5) Mietschulden sind nicht zu übernehmen, wenn im Einzelfall eine Heilung der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ausscheidet. Eine Heilung der Kündigung scheidet aus, wenn der aktuellen Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorausging und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Um diese Information zu erhalten, ist regelmäßig der Vermieter zu befragen.

3. Rückstände von Energiekosten

(1) Rückstände von Energiekosten können darlehensweise übernommen werden, wenn die Sperrung der Energielieferung konkret droht oder schon vollzogen ist. Die bisherige Eigeninitiative zur Vermeidung der Stromsperrung muss von dem Leistungsberechtigten nachgewiesen werden.

(2) Mit dem Energielieferanten ist mit Zustimmung des Leistungsempfängers der Zahlungsmodus zu klären. Ist der Energielieferant mit Ratenzahlungen einverstanden, sollten diese von dem Leistungsträger von der laufenden Leistung einbehalten und direkt an den Energielieferanten gezahlt werden.

(3) Es ist sicherzustellen, dass die Energiekosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Energielieferanten gezahlt werden.

(4) Im Wiederholungsfalle ist mit dem Energielieferanten ggf. der Einbau eines Zahlungsautomaten für die Energielieferung zu vereinbaren.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Im Leistungsbereich des SGB XII ist die Fachdienstleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

VI. Schlussbestimmungen

1. Rechtskreiswechsel

(1) Sollten bei einem Rechtskreiswechsel keine Veränderungen in den für die Bemessung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung maßgeblichen Verhältnissen eintreten, gilt die getroffene Entscheidung hinsichtlich der Bedarfe der Unterkunft und Heizung der abgebenden leistungsgewährenden Stelle weiter.

(2) Mischfälle sind zwischen den beiden leistungsgewährenden Stellen abzustimmen. Hierbei ist eine enge Kooperation unumgänglich.

2. Inkrafttreten

Diese Handlungsanweisung tritt am 01.05.2020 in Kraft. Alle bisher ergangenen Handlungsanweisungen verlieren zeitgleich ihre Gültigkeit.

Anlage 1**Angemessenheitsgrenze für Kosten der Unterkunft**

(Stand 01.05.2020)

Vergleichsraum I	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Bad Sooden-Allendorf	316,76 €	363,52 €	415,72 €	479,60 €	562,00 €
Neu-Eichenberg					
Witzenhausen	(4,60 € pro m ²)	(4,23 € pro m ²)	(4,14 € pro m ²)	(4,23 € pro m ²)	(4,42 € pro m ²)

*) für jede weitere Person zuzüglich 67,44 €

Vergleichsraum II	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Großalmerode	323,44 €	354,56 €	427,88 €	489,28 €	522,00 €
Hessisch Lichtenau					
	(4,64 € pro m ²)	(4,30 € pro m ²)	(4,08 € pro m ²)	(4,39 € pro m ²)	(4,20 € pro m ²)

*) für jede weitere Person zuzüglich 62,64 €

Vergleichsraum III	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Berkatal, Eschwege, Meinhard	317,72 €	360,96 €	435,48 €	479,60 €	522,00 €
Meißner, Ringgau, Waldkappel					
Wanfried, Wehretal, Weißenborn	(4,40 € pro m ²)	(4,01 € pro m ²)	(4,09 € pro m ²)	(4,12 € pro m ²)	(4,19 € pro m ²)

*) für jede weitere Person zuzüglich 62,64 €

Vergleichsraum IV	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Herleshausen	278,72 €	341,76 €	401,28 €	469,92 €	528,00 €
	(3,75 € pro m ²)	(3,86 € pro m ²)	(3,87 € pro m ²)	(3,86 € pro m ²)	(4,02 € pro m ²)
Sontra					

*) für jede weitere Person zuzüglich 63,36 €

Anlage 2

Nichtprüfungsgrenze für Frisch- und Abwasserverbräuche
(Stand 01.05.2018)

Jahr	Menge pro Person (Monatswert)
2016	3,47 m ³

Quelle: Auswertung der Wasserbilanz Mittelhessen 2016 des Regierungspräsidiums Gießen

Anlage 3

Nichtprüfungsgrenze für die Kosten der Heizung
bei zentraler Warmwasserzubereitung
(Stand 01.05.2020)

Heizart	Verbrauchs-kosten *) pro m ² (Monatswert) bei Vorauszahlungen	Verbrauchswerte *) m ² (Monatswert) bei Abrechnungen
	Erdgas	1,37 €
Heizöl	1,52 €	20,00 kWh/m ²
Fernwärme	1,78 €	19,17 kWh/m ²

*) Stand 05/2020 – es gilt der jeweils gültige bundesweite Heizspiegel

Haushaltsgröße	m ²	Max. monatl. Vorauszahlung Erdgas	Max. monatl. Vorauszahlung Heizöl	Max. monatl. Vorauszahlung Fernwärme
Ein-Personen- Haushalt	50	68,50 €	76,00 €	89,00 €
Zwei-Personen- Haushalt	60	82,20 €	91,20 €	106,80 €
Drei-Personen- Haushalt	75	102,75 €	114,00 €	133,50 €
Jede weitere Person	12	16,44 €	18,24 €	21,36 €

Heizart	Verbrauchs-kosten	Verbrauchswerte
	pro m ² bei Vorauszahlungen	(Monatswert) bei Abrechnungen
Flüssiggas ¹⁾	1,40 €	3,12 l/ m ² *)
Holzheizung ²⁾	1,00 €	1 rm heizt 6,91 m ² /Jahr inkl. WW*)
Holzpellets ³⁾	1,26 €	4,1 kg/m ²

*) Richtwerte der Homepage des Bundes der Energieverbraucher sowie der Praktischen Arbeitshilfe Kosten der Unterkunft und Heizung des Hessischen Landkreistages

¹⁾ aktueller Flüssiggaspreis (https://www.energieverbraucher.de/de/Preisabfrage__1101/#sued1)

²⁾ aktueller Holzpreis (<https://brennholz-bommhardt.de/kaminholzpreise/>)

³⁾ aktueller Holzpelletspreis (<http://www.baywa.de/shop>)

Stand: 05/2020

Nichtprüfungsgrenze für die Kosten der Heizung bei dezentraler Warmwasserzubereitung

(Stand 01.05.2020)

Heizart	Verbrauchs-kosten	Verbrauchswerte
	*) pro m ² (Monatswert) bei Vorauszahlungen	*) m ² (Monatswert) bei Abrechnungen
Erdgas	1,24 €	18,5 kWh/m ²
Heizöl	1,39 €	18 kWh/m ²
Fernwärme	1,65 €	17,17 kWh/m ²

*) Stand 05/2020 – es gilt der jeweils gültige bundesweite Heizspiegel

Haushaltsgröße	m ²	Max. monatl. Vorauszahlung	Max. monatl. Vorauszahlung	Max. monatl. Vorauszahlung
		Erdgas	Heizöl	Fernwärme
Ein-Personen-Haushalt	50	62,00 €	69,50 €	82,50 €
Zwei-Personen-Haushalt	60	74,40 €	83,40 €	99,00 €
Drei-Personen-Haushalt	75	93,00 €	104,25 €	123,75 €
Jede weitere Person	12	14,88 €	16,68 €	19,80€

Heizart	Verbrauchs-kosten *) pro m ² (Monatswert) bei Vorauszahlungen	Verbrauchswerte *) m ² (Monatswert) bei Abrechnungen
Flüssiggas ¹⁾	1,27 €	2,82 l/ m ² *)
Holzheizung ²⁾	0,90 €	1 rm heizt 7,66 m ² /Jahr *)
Holzpellets ³⁾	1,14 €	3,7 kg/m ²

Haushaltsgröße	m ²	Max. monatl. Vorauszahlung	Max. monatl. Vorauszahlung	Max. monatl. Vorauszahlung
		Flüssiggas	Holzheizung	Holzpellets
Ein-Personen-Haushalt	50	63,50 €	45,00 €	57,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	60	76,20 €	54,00 €	68,40 €
Drei-Personen-Haushalt	75	95,25 €	67,50 €	85,50 €
Jede weitere Person	12	15,24 €	10,80 €	13,68 €

*) Richtwerte der Homepage des Bundes der Energieverbraucher sowie der Praktischen Arbeitshilfe Kosten der Unterkunft und Heizung des Hessischen Landkreistages

aktueller Flüssiggaspreis (https://www.energieverbraucher.de/de/Preisabfrage_1101/#sued1)

²⁾ aktueller Holzpreis (<https://brennholz-bommhardt.de/kaminholzpreise/>)

³⁾ aktueller Holzpelletspreis (<http://www.baywa.de/shop>)

Stand: 05/2020

Heizungshilfen

(Stand 01.05.2020)

Heizöl (zentral WW)

Haushaltsgröße	m ²	Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$m^2 \times 2,0 \text{ l/m}^2 \times 0,57 \text{ €}$ aktueller Heizölpreis (27.02.2020) ¹⁾	57,00 €
2 Personen	60		68,40 €
3 Personen	75		85,50 €
jede weitere Person	12		13,68 €

Heizöl (dezentral WW)

Haushaltsgröße	m ²	Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$m^2 \times 1,8 \text{ l/m}^2 \times 0,57 \text{ €}$ aktueller Heizölpreis (27.02.2020) ¹⁾	51,30 €
2 Personen	60		61,56 €
	75		76,95 €
jede weitere Person	12		12,31 €

Flüssiggas (zentral WW)

Haushaltsgröße	m ²	Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$m^2 \times 3,12 \text{ l/m}^2 \times 0,45 \text{ €}$ aktueller Flüssiggaspreis (27.02.2020) ²⁾	70,20 €
2 Personen	60		84,24 €
3 Personen	75		105,30 €
jede weitere Person	12		16,85 €

Flüssiggas (dezentral WW)

Haushaltsgröße	m ²	Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$m^2 \times 2,82 \text{ l/m}^2 \times 0,45 \text{ €}$ aktueller Flüssiggaspreis (27.02.2020) ²⁾	63,45 €
2 Personen	60		76,14 €
3 Personen	75		95,18 €
jede weitere Person	12		15,23 €

Holzheizung (Monatswert)

Haushaltsgröße		Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$(m^2 \times 0,1306 \text{ rm} \times 82,86\text{€}) / 12$ aktueller Brennholzpreis je rm^3)	45,00 €
2 Personen	60		54,00 €
3 Personen	75		67,50 €
jede weitere Person	12		10,80 €

Holzpellets (Monatswert)

Haushaltsgröße		Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$m^2 \times 3,7 \text{ kg/m}^2 \times 0,3067 \text{ €}$ aktueller Holzpelletspreis je kg^4)	57,00 €
2 Personen	60		68,40 €
3 Personen	75		85,50 €
jede weitere Person	12	zuzüglich 12 m^2	13,68 €

Kohle

(Monatswert)

Haushaltsgröße		Berechnungsformel	Monatswert
1 Person	50	$m^2 \times 3,51 \text{ kg/m}^2 \times 0,295 \text{ €}$ aktueller Kohlepreis je kg^5)	51,78 €
2 Personen	60		62,13 €
3 Personen	75		77,66 €
jede weitere Person	12		12,43 €

- 1) <http://www.heizoel24.de/heizoelpreise>
2) https://www.energieverbraucher.de/de/Preisabfrage_1101
3) aktueller Holzpreis (<https://brennholz-bommhardt.de/kaminholzpreise/>)
4) aktueller Holzpelletspreis (<http://www.baywa.de/shop>)
5) <http://www.kfk-duisburg.de>

Die Werte der Heizungsarten Holzheizung, Holzpellets und Kohle decken den reinen Heizbedarf.

Anlage 5

Umrechnungsfaktoren im Bereich der Kosten der Heizung
(Stand 01.05.2020)

Beheizungsart	Einheit	Heizwert
Heizöl	1 l	10 kWh
Erdgas	1 m ³	10 kWh
Flüssiggas	1 l	6,57 kWh
Strom	1 kWh	1 kWh
Kohle	1 kg	5,6 kWh
Holz	1 rm	1700 kWh
Holzpellets	1 kg	5 kWh
Hackschnitzel	1 t	4300 kWh

Anlage 6

Informationsschreiben zur Kostensenkung mit alternativen Fallkonstellationen

Sehr geehrte/Sehr geehrter

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)/ Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) einschließlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe von €.

alternativ bei Neuanträgen:

Sie haben am einen Antrag auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)/ Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) gestellt. Die Leistungen beinhalten die Bedarfe für Unterkunft und der Heizung.

Die Aufwendungen für Ihre Unterkunft in betragen:

Grundmiete: €
Sonstige Betriebskosten: €
Heizkosten:.....	. €

Laut Gesetz (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nur in voller Höhe übernommen, wenn diese angemessen sind. Nach den Richtlinien des Werra-Meißner-Kreises sind in Ihrem Fall zurzeit folgende Aufwendungen angemessen:

Bedarfe für Unterkunft (Grundmiete und kalte Betriebskosten): €
Bedarfe für Heizung	... € bzw. kWh

zusätzlich bei bekannten Unzumutbarkeitsgründen:

Dabei können wir in Ihrem Fall folgende besondere Umstände berücksichtigen, die uns aufgrund der Aktenlage bekannt sind:

Begründung: (.....)

Nach der Prüfung Ihres konkreten Einzelfalles ergibt sich somit eine angemessene Gesamtmiethöhe von €. Im Vergleich dazu sind die Aufwendungen für Ihre Wohnung zu hoch und damit laut Richtlinie unangemessen.

Wir können die unangemessenen Unterkunftskosten nur solange übernehmen, wie es Ihnen oder Ihrer Bedarfsgemeinschaft/Einstandsgemeinschaft nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, durch Einsparung der Betriebskosten oder auf andere Weise die Kosten zu senken. In der Regel kommt eine Übernahme der unangemessenen Unterkunftskosten längstens für 6 Monate in Betracht.

Die Prüfung der Angemessenheit richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Wir geben Ihnen daher Gelegenheit, bis zum zu den Umständen Stellung zu nehmen und zu erläutern, welche Umstände in Ihrem Fall Einfluss auf die Angemessenheit der

Unterkunft sowie auf die Zumutbarkeit Kosten senkender Maßnahmen haben könnten. Dies kann u.a. sein bei

- Schwangerschaft
- Alleinerziehung
- Krankheit
- Behinderung
- Pflegebedürftigkeit
- besonderer sozialer Bindung
- unzumutbarem Schulwechsel
- Sicherung der Kinderbetreuung
- langer Wohndauer
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit
- absehbare Leistungseinstellung
- sonstige Gründe

Bitte fügen Sie auch aussagekräftige Nachweise bei.

Falls keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie laut Gesetz (gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II/§ 35 Abs.2 Satz 2 SGB XII) verpflichtet, die Aufwendungen zu senken. Die kann z.B. geschehen durch:

- Umzug in eine günstigere Wohnung
- Untervermietung von Räumen
- Verhandlungen mit dem Vermieter über Mietsenkung
- Wirtschaftliches Verhalten, das sich positiv auf die Höhe der Betriebskosten auswirkt (z.B. sparsamer Wasserverbrauch)

Wir bitten Sie daher, ebenfalls bis zum mitzuteilen, ob und welche Kostensenkungsmaßnahmen in Ihrem Fall in Betracht kommen oder welche persönlichen Umstände es rechtfertigen könnten, von einer Leistungskürzung abzusehen. Sollten Sie sich bis zum nicht geäußert haben oder keine Umstände vorgetragen haben, die ein Absehen von der Kostensenkung rechtfertigen, werden wir nach einer angemessenen Zeit (in der Regel nach 6 Monaten) die Bedarfe auf den Betrag der angemessenen Unterkunfts-kosten kürzen.

Falls Sie Beratung benötigen, können Sie sich gerne an uns wenden. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage 7

Aufforderung zur Kostensenkung mit alternativen Fallkonstellationen

Sehr geehrte/Sehr geehrter

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)/ Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von €.

alternativ bei Neuanträgen:

Sie haben am einen Antrag auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)/ Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) gestellt. Die Leistungen beinhalten die Bedarfe der Unterkunft und der Heizung.

Die Aufwendungen für Ihre Unterkunft in betragen:

Grundmiete: €
Sonstige Betriebskosten: €
Heizkosten:..... . €

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII) werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur in voller Höhe übernommen, wenn diese angemessen sind. Nach den Richtlinien des Werra-Meißner-Kreises sind in Ihrem Fall folgende Aufwendungen angemessen:

Aufwendungen der Unterkunft (Grundmiete und kalte Betriebskosten): €
Aufwendungen der Heizung . € bzw. kWh

zusätzlich, wenn Unzumutbarkeitsgründe bekannt sind oder vorgetragen wurden:

Dabei können wir in Ihrem Fall folgende besondere Umstände berücksichtigen:

Begründung: (.....)

Nach der Prüfung Ihres konkreten Einzelfalles ergibt sich somit eine angemessene Gesamtmiethöhe von €. Im Vergleich dazu sind die Aufwendungen für Ihre Wohnung zu hoch und damit laut Richtlinie unangemessen.

Wir haben den Wohnungsmarkt geprüft und festgestellt, dass es genügend Angebote für günstigere Wohnungen gibt.

Wir können die unangemessenen Unterkunftskosten nur solange übernehmen, wie es Ihnen oder Ihrer Bedarfsgemeinschaft nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, durch Einsparung der Betriebskosten oder auf andere Weise die Kosten zu senken. In der Regel kommt eine Übernahme der unangemessenen Unterkunftskosten längstens für 6 Monate in Betracht.

zusätzlich, wenn keine Stellungnahme abgegeben wurde:

Auf unsere Bitte um Stellungnahme vom haben Sie sich leider nicht geäußert.

zusätzlich, wenn die Unzumutbarkeitsgründe nicht ausreichen:

Die von Ihnen vorgetragene Gründe rechtfertigen es nicht, von einer Aufforderung zur Kostenabsenkung abzusehen.

Begründung: (.....)

Sie sind daher verpflichtet (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II/§ 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII), die Aufwendungen zu senken. Dies kann z.B. geschehen durch:

- Umzug in eine günstigere Wohnung
- Untervermietung von Räumen
- Verhandlungen mit dem Vermieter über Mietsenkung
- Wirtschaftliches Verhalten, das sich positiv auf die Höhe der Betriebskosten auswirkt (z.B. sparsamer Wasserverbrauch)

Wir fordern Sie daher auf, bis zum Kosten zu sparen und so die Kosten der Unterkunft und Heizung zu reduzieren. Sie müssen uns gegenüber glaubhaft machen, dass Sie sich intensiv um eine bedarfsgerechte, günstige Wohnung bemüht haben. Als Nachweis für ein ausreichendes Bemühen können Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen, Anfragen bei Wohnungsgesellschaften, Wartelisten, Zeitungsannoncen etc. anerkannt werden.

Belehrung über die Rechtsfolgen:

Falls Sie keine Kosten einsparen, können wir ab eine tatsächliche Absenkung der Ihnen gewährten Bedarfe der Unterkunft und Heizung auf einen angemessenen Betrag in Höhe von derzeit € vornehmen.

Falls Sie Beratung brauchen, können Sie sich gerne an uns wenden. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag