



Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus

Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII

- Unterkunftsrichtlinie -

Fassung vom 01.06.2018

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

1	Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen	5
1.1	Ausnahmen.....	5
2	Begriffserklärung und allgemeine Erläuterungen	6
2.1	Wohnbedarf.....	6
2.2	Mischfälle SGB II/SGB XII.....	6
2.3	Kopfteilprinzip und Abweichung	6
2.4	Kalte und warme Nebenkosten	7
2.4.1	Anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen	7
2.4.2	Nicht anzuerkennende kalte Betriebskosten	8
2.4.3	Warme Nebenkosten	8
2.4.4	Definition Nebenkostenpauschale	8
2.4.5	Vorauszahlung/freiwillige Erhöhung	8
2.5	Kabelanschlussgebühren	9
2.6	Renovierungskosten im Sinne von Schönheitsreparaturen	9
2.7	Kleinreparaturen	10
2.8	Angemessenheitskriterien	10
2.9	Anwendung der Produkttheorie	10
3	Mietwohnung	11
3.1	Grundsätzlich anerkennungsfähige Wohnungsgröße.....	11
3.1.1	Abweichende Festlegung zur angemessenen Wohnungsgröße	11
3.2	Angemessene Aufwendungen einer Mietwohnung	12
3.2.1	Durchführung der Plausibilitätsprüfung.....	12
3.2.2	Durchführung der Prüfung zur Verhältnismäßigkeit	13
3.2.2.1	Umgang in Fällen mit Mietwucher	13
3.3	Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte	14
3.4	Unterkunftskosten inklusive Strom.....	14
3.5	Direktüberweisung Miete	14
4	Eigenheim und Eigentumswohnung	15
4.1	Aufwendungen für Eigentumswohnung und Eigenheim (auch bei vergleichbaren Mietverhältnissen).....	15
4.1.1	einmalige Gebühren oder Beiträge	15
4.2	Ermittlung der Kosten der Unterkunft - Angemessenheitsprüfung	16
4.3	Unverhältnismäßigkeit des Erhalts von Wohneigentum	17
4.4	Instandhaltungs- und Reparaturkosten	17
5	Unterkunftskosten in Sonderfällen	18

5.1	Mietfrei Wohnen/Wohnwagen.....	18
5.2	Frauenhaus.....	18
5.3	Unterstellen von Möbeln	18
5.4	Unterkunftskosten für stationär untergebrachte Personen (Haftanstalten, Therapieeinrichtungen, Mutter-Kind-Haus)	19
6	Heizkosten	19
6.1	Monatliche Abschlagszahlung bei Vorauszahlung	19
6.2	Nachforderung für Heizkosten.....	19
6.3	Anschaffungskosten für Heizmaterialien.....	19
6.4	Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebskostenstrom).....	20
6.5	Heizstrahler.....	20
6.6	Kosten der Warmwassererzeugung	21
6.7	Keine Heizkosten.....	21
6.8	Schrittweise Angemessenheitsprüfung der Heizkosten	21
6.8.1	<i>Wo liegt im vorliegenden Fall die Nichtprüfungsgrenze?</i>	22
6.8.2	<i>Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten</i>	23
6.8.3	<i>Vorgehen bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze</i>	23
6.9	Heizmittelbevorratung	23
6.10	Zahlungsweise	24
6.11	Besonderheiten bei der Heizmittelbevorratung/-beschaffung.....	25
6.12	Sonderbedarf.....	25
6.13	Übergangsregelung	25
7	Jahresabrechnung.....	26
7.1	Betriebskostenabrechnung	26
7.2	Guthaben/Nachforderungen	26
7.3	Fehlende Vorauszahlungen	27
7.4	Besonderheiten bei der Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung.....	27
7.5	Abrechnungen mit Guthaben für vorherigen Wohnraum.....	27
7.6	Tod des Leistungsberechtigten	28
8	Unangemessene Kosten und Kostensenkungsverfahren	28
8.1	Senkung unangemessener Kosten der Unterkunft und Heizung.....	28
8.2	Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	29
8.3	Besonderheit des Einzelfalles.....	29
8.4	Ausnahmen.....	30

9	Umzug	30
9.1	Umzugskosten.....	30
9.2	Neu- oder Erstbezug einer Wohnung und anzuerkennende Gründe für einen Umzug 31	
9.3	Prüfung der Nebenkostenvorauszahlung für ein Wohnungsangebot.....	31
9.4	Regelung beim Wegzug aus Cottbus	32
9.5	Regelung beim Zuzug nach Cottbus	32
9.6	Wohnraumbeschaffungskosten	32
10	Ergänzende Regelungen.....	33
10.1	Zahlungsweise	33
10.2	Schuldübernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. § 36 (1) SGB XII	33
11	Anlagen (Öffnen der Anlagen mit Doppelklick).....	34
	Anlage 1 – Vordruck für die Direktüberweisung	34
	zurück zum Kapitel Direktüberweisung Miete	34
	Anlage 2 – Vordruck für die Rentabilitätsberechnung für Eigenheim/ Eigentumswohnung	34
	Anlage 3 – Angemessenheitsgrenzen Heizungsbedarf.....	34
	Anlage 4/1 – Textvorschlag für die Zumutbarkeitsprüfung.....	34
	Anlage 4/2 – Textvorschlag für die Kostensenkungsaufforderung	34

1 Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende) und Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII - Sozialhilfe) sehen für Leistungsberechtigte neben dem Regelbedarf Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang der Hilfestellung regeln § 22 SGB II und § 35 SGB XII.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des § 22 SGB II und § 35 SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung soweit sie angemessen sind.

Weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (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). Einmalige Unterkunftskosten werden in dem Monat erbracht, in dem der Bedarf entsteht.

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

Bei der Beurteilung der Angemessenheit bilden eine Grundlage die Bestimmung des Vergleichsraums, Daten aus dem Cottbuser Mietspiegel, die jeweils auf die Bedarfsgemeinschaftsgröße abstrakt angemessene Wohnungsgröße sowie eigene Datenermittlungen und Marktrecherchen.

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 (wohnungslose Personen) 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

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 Nebenkosten sowie die warmen Betriebskosten (Heizkosten, Warmwasser) und Renovierungskosten. 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 Kosten der Unterkunft wird in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, sofern er angemessen ist. Kosten der Unterkunft sind angemessen, soweit die in der Richtlinie genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles erfüllt sind. Die Kosten sind durch den Antragsteller mittels geeigneten schriftlichen Unterlagen (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigungen, ...) nachzuweisen. Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Unterkunfts-kosten sind nachfolgend dargestellt.

Nicht zu den anerkennungsfähigen Kosten der Unterkunft gehören:

- Wertsteigernde Reparatur- und Instandhaltungskosten im und am Eigenheim bzw. in der Eigentumswohnung,
- Kosten 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,
- Kosten vom Vorbesitzer für die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln, Wohnungsausstattung u. a. (bei Anspruch auf Erstausrüstung 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. Die im SGB II verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft erhalten ihren Mietanteil weiter nach § 22 SGB II.

2.3 Kopfteilprinzip und Abweichung

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

Wohngeld: Vorhandenes Wohngeld ist den Mietanteilen der wohngeldberechtigten Personen gegenzurechnen. Die Unterkunfts-kosten 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.

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 Kosten der Unterkunft können bei einem Untermietverhältnis auf Grund der

gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche, etc.) in Höhe der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen anerkannt werden.

Sanktionen nach dem SGB II: Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip ist nach der Entscheidung des BSG vom 23.05.2013 (B 4 AS 67/12 R) trotz gemeinsamer Nutzung einer Wohnung durch mehrere Personen auch dann erforderlich, wenn bedarfsbezogene Gründe dies erforderlich machen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft zu 100 % sanktioniert ist und für dieses daher keine Kosten der Unterkunft übernommen werden. Liegt in diesem Fall eine gemischte Bedarfsgemeinschaft vor, hat das Jobcenter den Fachbereich Soziales über den Beginn, den Umfang und das Ende der Sanktion zu informieren.

2.4 Kalte und warme Nebenkosten

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

Hierbei handelt es sich um die Kosten einer Wohnung, einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims, die nicht in der Grundmiete/den Kreditaufwendungen (hierzu gehören 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 Betriebskosten**:

- 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 der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelnetzanlagebetriebs – nur Grundversorgung (nicht aber des Kabelerstanschlusses)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Zu beachten ist, dass die Zahlung von Betriebskosten stets eine vertragliche Vereinbarung voraussetzt, die entweder in Form einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung möglich ist.

2.4.2 Nicht anzuerkennende kalte Betriebskosten

Verwaltungskosten: Verwaltungskosten wie z. B. Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon usw. sind keine Betriebskosten. 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.

Versicherungen: Die Rechtsschutzversicherung des Vermieters bzw. sein Beitrag zum Grundeigentümergeverein dürfen nicht umgelegt werden, nur Sach- und Haftpflichtversicherungen für Gebäude und Grundstücke

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, sind z. B. Gastankmiete, oder Mietausfallversicherung, Pförtner- und Überwachungskosten, keine Betriebskosten.

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. 4 Satz 1 SGB XII).

Gemäß der BetrKV sind 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. Dazu gehören neben den regelmäßigen Vorauszahlungen an Vermieter und/oder Versorgungsunternehmen (inkl. Grund- und Zählergebühren) auch die Abrechnungen nach Ablauf der Heizperiode (Nachforderungen).

Ein nach Ablauf der Heizperiode errechneter Nachzahlungsbetrag gehört ebenfalls zu den Betriebskosten. Nachforderungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung Hilfebedürftigkeit besteht.

2.4.4 Definition Nebenkostenpauschale

Der Mieter schuldet einen gleich bleibenden Betrag, ohne dass eine Endabrechnung vorgenommen wird. Höhere Nebenkosten sind erst zulässig, wenn der Vermieter diese durch schriftliche Erklärung auf die 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 gleich bleibende 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 Versorgungsunternehmen, sollen nur die ursprünglich vom Vermieter/Versorgungsunternehmen (nach dem Verbrauch) umgelegten/erhobenen Nebenkosten übernommen werden.

2.5 Kabelanschlussgebühren

Kosten für den **Anschluss** an technische Einrichtungen wie das Breitbandkabelnetz, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 20 SGB II, § 27a SGB XII) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus dem Regelbedarf zu decken.

Ausnahme: In Anlehnung an die Bundesverwaltungsgerichtsurteile vom 28.11.2001 (BVerwG 5 C 9.01) und vom 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R -) sind Kabelanschlussgebühren Kosten der Unterkunft, sofern sie nicht zur Disposition des Hilfeempfängers stehen. Das heißt, sie werden dann als laufender Bedarf der Unterkunft berücksichtigt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter ausgeschlossen werden können, wovon auszugehen ist, wenn es im Mietvertrag verankert ist.

2.6 Renovierungskosten im Sinne von Schönheitsreparaturen

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

Die getroffenen Regelungen sind bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen analog anzuwenden.

In der Regel ist von folgenden Fristen auszugehen:

Küchen, Bäder, Duschen	alle vier Jahre,
Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure	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.

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.

[zurück zu 9.1 Umzugskosten](#)

2.7 Kleinreparaturen

Kleinreparatur bedeutet nach § 28 Abs. 3 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) das Beheben kleinerer Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Hierunter fallen demnach nur Wohnungsgegenstände, die dem unmittelbaren und häufigen Gebrauch des Mieters ausgesetzt sind, z. B.:

Rollläden,
Licht- und Klingelanlagen,
Schlösser,
Wasserhähne,
Heiz- und Kocheinrichtungen,
Klosettpülungen,
Wasch- und Abflussbecken.

Diese Aufzählung ist nicht unbedingt abschließend.

Voraussetzung für die Anerkennung und eine daraus resultierende Kostenübernahme im Rahmen des jeweiligen Leistungsrechts entsprechender Reparaturkosten ist zunächst eine wirksame Klausel im Mietvertrag. Diese muss die einmalige Höchstgrenze (im Regelfall 75,00 EUR) und die Höchstgrenze pro Jahr (ca. 150,00 EUR bis etwa 8 % der Jahresnettokaltmiete) enthalten.

Außerdem müssen die Beauftragung der Reparaturfirma und die Bezahlung durch den Vermieter erfolgen. Den Mieter trifft lediglich eine Erstattungspflicht. Diese ist nur dann gegeben, wenn die Einzelrechnung die einmalige Höchstgrenze nicht übersteigt. Eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters durch den Vermieter an einer Rechnung, die die im Mietvertrag festgelegte Höchstgrenze übersteigt, ist nicht zulässig.

2.8 Angemessenheitskriterien

Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des jeweiligen Leistungsrechts und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Die Angemessenheit der Kosten der 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 Leistungsberechtigten (z. B. Alter, Art des Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse) beurteilt.

2.9 Anwendung der Produkttheorie

Bei der Angemessenheitsprüfung ist grundsätzlich die **Produkttheorie**¹ anzuwenden. Danach darf das Produkt der Nettokalt-/Grundmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten multipliziert mit der genutzten Quadratmeterzahl den Höchstwert des als angemessen bestimmten Kostenrahmens der Bruttokaltmiete nicht übersteigen.

zu 3.2 angemessene Aufwendungen

Da die Grundmiete bei einem höheren Wohnungsstandard im Regelfall höher ausfällt, können Leistungsberechtigte – soweit das Produkt angemessen ist – beispielsweise wählen,

¹ BSG vom 07. November 2006, B 7b AS 10/06R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG vom 28. April 2005, 5 C 15.04

ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen oder umgekehrt.

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 § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001 gültig ab 01.01.2002 i. V. m. der dazu vom Land Brandenburg erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15.10.2002:

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

Weiterhin anerkennungsfähige Gründe könnten vorliegen:

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

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 Vorgesetzten zu treffen.**

3.2 Angemessene Aufwendungen einer Mietwohnung

Der Quadratmeterpreis für eine Wohnung in der Stadt Cottbus ist im Sinne dieser Richtlinie angemessen, wenn die Summe der Nettokaltmiete/Grundmiete und der Betriebskosten den Betrag von 6,50 EUR je m² Wohnfläche nicht übersteigen:

Bei der Aufteilung der Kosten kann grundsätzlich von folgenden Richtwerten ausgegangen werden:

Nettokaltmiete/Grundmiete	4,60 EUR/m ²
Kalte Nebenkosten	1,90 EUR/m ²

Je Wohnungsgröße ergeben sich bei der Beurteilung zur Angemessenheit damit folgende Grenzwerte:

Personen der Bedarfsgemeinschaft	max. Größe der Wohnung in m ² (Regelfall)	Anerkannte Bruttokaltmiete pro m ²	max. Bruttokaltmiete (Produkttheorie) „Kostenrahmen“
1	50	6,50 €	325,00 €
2	65	6,50 €	422,50 €
3	80	6,50 €	520,00 €
4	90	6,50 €	585,00 €
jede weitere Person	+10	6,50 €	+ 65,00 €

Hinweis: bei abweichender Festsetzung der anzuerkennenden Wohnungsgröße (siehe 3.1.1) ändern sich die Höchstwerte entsprechend

Liegen die Kosten über den in der Spalte max. Bruttokaltmiete (Produkttheorie) „Kostenrahmen“ sind sie unangemessen und können 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 übernehmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten im konkreten Einzelfall Einfluss auf die Feststellung zur Angemessenheit haben (wie z. B. vorübergehende Hilfebedürftigkeit, Vermögensverhältnisse, Dauer des Kreditvertrages o. ä.).

Die Anerkennung der maximalen Bruttokaltmiete ist allerdings nur möglich, soweit die einzeln ausgewiesenen Kostenpositionen auch plausibel sind bzw. der Preis je m² Wohnfläche nicht unverhältnismäßig hoch ausfällt.

[zurück zu 2.9 Produkttheorie](#)

[zurück zu 8.1 Kostensenkungsverfahren](#)

3.2.1

3.2.2 Durchführung der Plausibilitätsprüfung

Fällt die anteilige Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten ohne erkennbaren Grund geringer als 1,50 EUR je m² der tatsächlichen Wohnfläche aus, ist eine Rücksprache mit dem Vermieter zu halten. Nur wenn sich daraufhin der geringere Betrag begründen lässt, darf dem Angebot zugestimmt werden. Die Gründe hierfür sind in der Akte zu vermerken.

3.2.3 Durchführung der Prüfung zur Verhältnismäßigkeit

Unter Anwendung der Produkttheorie² kann die Angemessenheit nur in den Fällen bestätigt werden, in denen der Preisbestandteil für die Nettokaltmiete/Grundmiete je m² Wohnfläche trotzdem nicht unverhältnismäßig hoch ausfällt.

Von Unverhältnismäßigkeit ist auszugehen, wenn die Nettokaltmiete/Grundmiete 9,00 EUR/m² Wohnfläche übersteigt. In diesen Fällen ist von Mietwucher auszugehen, was auch strafbar ist.³

Daher sind Wohnungsangebote mit einer Nettokaltmiete/Grundmiete in Höhe von mehr als 9,00 EUR/m² Wohnfläche grundsätzlich abzulehnen; im Übrigen wird auf die nachfolgenden Regelungen zum Umgang in Fällen mit Mietwucher verwiesen.

[\(zu 3.2.2.1 Umgang in Fällen mit Mietwucher\)](#)

Beispiel:

möbliertes Zimmer mit Nasszelle (24 m²) zur alleinigen Nutzung
Gesamtkosten liegen bei 310,00 EUR/Monat

Davon:

- Inklusivkostenposition Möbelpauschale 20,00 EUR/Monat
- Inklusivkostenposition Nebenkosten (kalt und warm) 70,00 EUR/Monat

Nettokaltmiete/Grundmiete 220,00 EUR = 9,16 EUR je m² > als 9,00 EUR je m²

Die Kosten für das Wohnungsangebot sind unangemessen – eine Anerkennung für das Angebot ist nicht möglich.

Eine abweichende Entscheidung ist die absolute Ausnahme und nur im begründeten Einzelfall möglich (z. B. Wohnungsnotfall, keine alternative Unterbringungsmöglichkeit, nur vorübergehender Leistungsbezug) und soll daher mit der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales abgestimmt werden.

3.2.3.1 Umgang in Fällen mit Mietwucher

Antragsteller mit entsprechenden Wohnungsangeboten sind aufzufordern, alternative Angebote vorzulegen. Unterstützung erhalten Cottbuser Bürger (keine Personen die von außerhalb zuziehen wollen) hier ebenfalls durch den Fachbereich Soziales.

Bei bereits bestehenden Mietverträgen müssen die Kosten übernommen werden. Dem Mieter ist 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, so dass bei einer späteren Rückerstattung der unberechtigten Mietforderung die Erstattung an den Leistungsträger gewährleistet ist.⁴

[zurück zu 3.2.2 Durchführung der Prüfung zur Verhältnismäßigkeit](#)

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

³ § 5 Mietpreisüberhöhung aus dem Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsrechts (WiStG) (Fassung vom 13.12.2001); § 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Strafgesetzbuch (StGB)

⁴ Vgl. LG Hamburg vom 31.05.2016; AZ: 316 S 81/15

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 Unterkunfts-kosten inklusive Strom

Für nicht nur vorübergehende Unterkunfts-kosten, 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 (z. B. im „Haus der Wohnhilfe“), werden die hier benannten Kosten in entsprechender Höhe vom Regelbedarf abgezogen und an den Vermieter überwiesen.

3.5 Direktüberweisung Miete

Auf Antrag der leistungsberechtigten Person können Kosten der Unterkunft auf der Grundlage einer Direktüberweisung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

[Anlage 1 Vordruck Direktüberweisung](#)

Insbesondere in Notunterkünften, Gästehäusern und Pensionen ist bei Nichtvorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Abtretung von Amts wegen auf eine Direktüberweisung hinzuwirken, da diese Unterkünfte meist aufgrund vorheriger Zahlungsver säumnisse 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:

- Notunterkunft „Haus der Wohnhilfe“,
- Gästehäuser und Pensionen,
- Frauenhaus oder
- bei Untermietverhältnissen.

4 Eigenheim und Eigentumswohnung

4.1 Aufwendungen für Eigentumswohnung und Eigenheim (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.

Kosten der Unterkunft und Heizung sind nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen Aufwendungen zu ermitteln. Daraus resultiert, dass die Leistungen für die Unterkunft 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 der Anschlusskanäle zu den anererkennungsfähigen 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 Übernahme der vollständigen Forderung kommt 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 grundsätzlich 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 Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

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

- kopfteilig, pro Haushaltsmitglied und
- unter der Voraussetzung, dass die Gesamtkosten der 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).

Werden die Kosten der Unterkunft aufgrund der Beitragsforderung (Raten) unangemessen, ist der Antragssteller 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.

Zeigt der Leistungsberechtigte die Erstattung zu Unrecht erhobener Beiträge an, sind diese nicht dem Einkommen sondern den Kosten der Unterkunft zuzuordnen.

4.2 Ermittlung der Kosten der Unterkunft - Angemessenheitsprüfung

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 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 anererkennungsfähigen Mietwohnung zu vergleichen.

Personen der Bedarfsgemeinschaft	max. Größe der Wohnung in m ² (Regelfall)	Anerkannte Bruttokaltmiete pro m ²	max. Bruttokaltmiete (Produkttheorie)
1	50	6,50 €	325,00 €
2	65	6,50 €	422,50 €
3	80	6,50 €	520,00 €
4	90	6,50 €	585,00 €
jede weitere Person	+10	6,50 €	+ 65,00 €

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

Liegen die Kosten des Eigenheimes/der Eigentumswohnung über denen der vergleichbaren Mietwohnung sind sie unangemessen und können 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 übernehmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten 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.

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 zu berücksichtigen.

Hierzu gehören die Kosten (Instandhaltungskosten), die während der Nutzung des Eigenheimes bzw. der Eigentumswohnung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Substanzerhaltung) 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 Bewilligung 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. Ferner besteht bei kombinierten Heizsystemen ein Anspruch auf die Übernahme von Reparatur- bzw. Instandhaltungskosten nur für die Hauptheizanlage.

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

Der Bedarf für Instandhaltungsmaßnahmen wird im Leistungsrecht des SGB XII analog zu den gesetzlichen Regelungen im SGB II anerkannt, soweit die geltend gemachten Aufwendungen unter Berücksichtigung der Kosten für den laufenden sowie die darauf folgenden elf Kalendermonate insgesamt angemessen sind. 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 der Stadt Cottbus.

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 Leistungen bewilligt werden. Darüber hinaus gehende Kosten sind durch den Leistungsträger nicht zu decken. Bei einer Eigenleistung durch den Leistungsberechtigten selbst beschränkt sich die Kostenübernahme auf die Materialaufwendungen.

Erscheint die zweckentsprechende Nutzung der Instandhaltungskosten 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).

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

5 Unterkunfts-kosten in Sonderfällen

5.1 Mietfrei Wohnen/Wohnwagen

Wer bei Angehörigen/Bekanntem o. ä. mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunfts-kosten.

Wohnen Personen im Wohnwagen, ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf ggf. auch tageweise anzuerkennen.

5.2 Frauenhaus

Wohnen Frauen und deren Kinder mit gewöhnlichem Aufenthalt in Cottbus als Mieter einer Wohnung vorübergehend im Frauenhaus, sind als Bedarf sowohl die Kosten für das Frauenhaus (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 Frau und ihren Kindern die zusätzlichen Kosten der Unterkunft für die verlassene Wohnung nur im Monat der Aufnahme im Frauenhaus – 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 die im Haushalt Verbliebenen zu prüfen, ob bei den Unterkunfts-kosten dann noch die Angemessenheitskriterien erfüllt sind.

5.3 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 1/2 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.

5.4 Unterkunfts-kosten 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 Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 35 SGB XII bei stationärer Unterbringung bzw. Inhaftierung.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann es erforderlich sein, dass die Kosten der Unterkunft nur (noch) auf die im Haushalt verbleibenden Angehörigen aufzuteilen sind. 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 Unterkunfts-kosten dann noch die Angemessenheitskriterien erfüllt sind.

6 Heizkosten

Zur Bestimmung der Heizkosten und ihrer Angemessenheit wird auf die „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)⁵,
- 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 Heizmaterialien

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

⁵ Vgl. BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

Werten aus [Anlage 3](#) der bevorstehende Bewilligungszeitraum und der aktuelle Marktpreis für den jeweiligen Heizstoff/das jeweilige Heizmaterial.

Folgende Formel kommt zur Anwendung:

Nicht zu beanstandende Brennstoffmenge	*	anerkannte Wohnfläche		*	voraussichtlicher Bewilligungszeitraum (max. 12 Monate)	*	aktueller Marktpreis
12							

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 Abs. 1 SGB II, 35 Abs. 4 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.⁶ 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.⁷ 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 - höchstens 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 erfragen und in der Akte zu dokumentieren. Soweit die geltend

⁶ Vgl. LSG-NRW, Urteil vom 11.04.2016, L 20 SO 451/13

⁷ Vgl. BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

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 x Geräteleistung x 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 Cottbus kein kommunaler Heizspiegel vorliegt – bei der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten auf die Werte des Bundesweiten Heizspiegels in der jeweils gültigen Fassung zurückgegriffen⁸. (Quelle im Internet: www.heizspiegel.de) Dabei ist von unangemessen hohen Heizkosten auszugehen, wenn die auf dessen Basis ermittelten Grenzwerte überschritten werden.

Maßgebend für die Beurteilung angemessener Kosten ist der Heizspiegel, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung über den Leistungsanspruch veröffentlicht ist.⁹ Da der bundesweite Heizkostenspiegel keine Werte für Kohle (Steinkohle, Braunkohle), für

⁸ 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

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 (anhängig beim BSG unter B 14 AS 21/13 R)

Flüssiggas oder Strom, Holz u. a. aufweist, sind die Heizkosten hierfür 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 bewilligt/anerkannt werden.

Wird die Nichtprüfungsgrenze überschritten, ist zu klären, ob der höhere Anspruch/Bedarf aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles dennoch anzuerkennen ist. Begrenzt ist der mögliche Anspruch grundsätzlich auf die Werte in der Spalte mit der Überschrift „maximal anerkennungsfähig“. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann sich nur ergeben, 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 Nichtprüfungsgrenze¹⁰ für Heizkosten 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.

[zu 3.1 Mietwohnung](#)

Nichtprüfungsgrenze bei 4 Personen Fernwärmewohnung:

$$14,90 \text{ EUR/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 1.341,00 \text{ EUR}$$

Alternative bei **selbst beschafften Heizmitteln:**

Nichtprüfungsgrenze bei 4 Personen über die Mengen:

$$16,9 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 1.521 \text{ m}^3 \text{ (bezogen auf 12 Monate)}$$

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

Für den Preisvergleich ist im Anschluss daran der auf der vorzulegenden Rechnung für die Beschaffung der Heizmittel ausgewiesene Preis je Einheit zu Grunde zu legen.

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, geltend 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) 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 anererkennungsfähiger Gründe trifft den Antragsteller.¹¹

Liegen anererkennungsfähige Gründe für hohe Heizkosten vor, ist die Übernahme der Kosten dennoch auf den Maximalwert aus dem Heizkostenspiegel beschränkt (Wertebereich „zu hoch“ bzw. [Anlage 3](#) – Spalte rechts „maximal anererkennungsfähige Brennstoffmenge/-verbrauch“). Auch im begründeten Einzelfall bildet dieser Wert die Grenze für den insgesamt als angemessen zu beurteilenden anererkennungsfähigen Bedarf.

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.

[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

¹¹ Vgl. BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

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 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 Endes 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 über den Zeitraum von 12 Monate unter der Nichtbeanstandungsgrenze liegt, können bis zum Ausschöpfen dieser Grenze bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten weitere Heizmittel bewilligt werden. Die Gründe für die Entscheidung und eventuelle Berechnungen sind aktenkundig zu dokumentieren.

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

Vor einer geplanten Heizmittelbevorratung sind durch den Leistungsberechtigten 3 Angebote einzuholen, beim Leistungsträger einzureichen und durch den Leistungsbearbeiter im Fall zu hinterlegen. Auch Ausdrucke von Internetrecherchen sind anzuerkennen.

Der Leistungsberechtigte ist auf das vergleichsweise kostengünstigste Angebot zu verweisen. 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 die notwendigen Angebote zu kümmern. Nur im absoluten Ausnahmefall, insbesondere bei nachgewiesenen gesundheitlichen Gründen oder aufgrund des Alters und damit verbundener eingeschränkter Mobilität und fehlenden eigenen Möglichkeiten, sind Recherchen auch durch den zuständigen Bearbeiter ausreichend (auch per Telefon, Internet). Das Vorliegen eines Ausnahmefalls und die Ergebnisse der Recherchen sind aktenkundig zu dokumentieren.

Soweit nachweislich eine nicht ohne weiteres auflösbare vertragliche Bindung zu einem Brennstoffanbieter besteht, ist diese und die Dauer der Bindung aktenkundig festzuhalten. Es entfällt für die Zeit der Bindung die Notwendigkeit weitere Unternehmen anzufragen, so dass bei festgestellter Angemessenheit bzw. Anerkennungsfähigkeit der erforderlichen Heizmittelmengen das Angebot des Anbieters zu bestätigen und der Sachverhalt entsprechend im Fall zu vermerken ist.

6.12 Sonderbedarf

Entstehen für die Einlagerung bestellter Heizmittel zusätzliche Kosten, 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 allein aufgrund dieses Sonderbedarfs den als angemessen anerkannten Grenzwert, liegt trotzdem keine Unangemessenheit für Heizkosten vor.

[zurück zu 6.11 Heizmittelbeschaffung](#)

6.13 Übergangsregelung

Für Leistungsberechtigte, bei denen bisher aufgrund der ursprünglichen Regelung zu den Heizkosten gegenüber der neuen Berechnungsmethode höhere Kosten anerkannt wurden, sind diese höheren Kosten bis zum Ablauf des aktuellen Bewilligungsabschnitts bzw. bei bewilligter Heizmittelbevorratung bis zum Ablauf der bereits berücksichtigten Heizperiode anzuerkennen. Die Umstellung auf die neue Berechnungsmethode erfolgt in diesen Fällen nach Ablauf des aktuellen Bewilligungszeitraums.

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. Kostensenkungsaufforderung](#)

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 die Kosten 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.

7.3 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 Betriebskosten 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 die Gesamtzahl der genutzten Wohnfläche (ist im Regelfall in der Abrechnung ausgewiesen; muss ggf. erfragt werden) zu dividieren. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag der einzelnen Betriebskosten (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 angemessenen 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](#)

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 Nachzahlungen oder Guthaben analog der gesetzlichen Regelung im § 22 Abs. 3 SGB II wie bei laufenden Mietverhältnissen verfahren. Rückzahlungen und Guthaben/Gutschriften 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 Guthaben/der Gutschrift im Monat der Fälligkeit und ggf. in den Folgemonaten.

Kopfanteile sind entsprechend ihres tatsächlichen Anfalls zu berücksichtigen.

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.

[zurück zu 8.1 Kostensenkungsverfahren](#)

8 Unangemessene Kosten und Kostensenkungsverfahren

8.1 Senkung unangemessener Kosten 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 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.

Dies gilt bei einem Erstantrag aber auch während des laufenden Leistungsbezugs. Gleichzeitig ist er

- über die 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 enthält [Anlage 4](#).

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

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

In diesem Zusammenhang ist der **Empfänger von Leistungen nach dem SGB II** darauf hinzuweisen, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft zwingend die Zusicherung des Jobcenters zur Kostenübernahme einholen muss.

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 Kosten 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.

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

8.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten 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 Grundmiete (Nettokaltmiete) um nicht mehr als 13 % 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.

8.3 Besonderheit des Einzelfalles

Darüber können folgende Umstände im Einzelfall – **unter Umständen auch nur vorübergehend** – eine abweichende Festlegung der Wohnungshöchstgrenze und der damit verbundenen erhöhten Unterkunfts-kosten rechtfertigen:

- Alleinerziehung
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pfl egewohngemeinschaften),
- 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,
- 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 3 Monaten nicht überschreiten.

9 Umzug

9.1 Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören gemäß § 22 SGB II/§ 35 SGB XII auch Kosten eines notwendigen Umzuges. Jeder Antrag auf die Übernahme von Umzugskosten nach dieser Richtlinie ist auf seine **absolute Notwendigkeit** zu überprüfen. Die Hinweise zur Kostenübernahme einer Auszugsrenovierung sind entsprechend den Regelungen zu den Renovierungskosten zu beachten.

[zu 2.6 Renovierungskosten im Sinne von Schönheitsreparaturen](#)

Der Umzug ist **vorrangig im Rahmen der Hilfe zur Selbsthilfe** durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen). Eine Kostenübernahme ist für das günstigste von 3 vorgelegten Angeboten möglich.

Nur im absoluten Ausnahmefall ist die Erforderlichkeit eines Umzugsunternehmens zu bejahen. Zur Prüfung des möglichen Anspruchs sind ebenfalls 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.

Zu den erforderlichen Kosten eines leistungsrechtlich als notwendig anerkannten Umzugs können auch Kosten für die Ummeldung des bisherigen Telefon- und Internetanschlusses sowie für einen Nachsendeantrag gehören¹².

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 Dokumentation und Abwägung der Wirtschaftlichkeit und der Gründe für diese Einzelfallentscheidung ist in der Akte entsprechend zu dokumentieren.

Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsberechtigte eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, 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.

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

¹² Vgl. BSG Urteil vom 10.08.2016; B 14 AS 58/15 R

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, Thiemstraße 37 zu verweisen, die bei der Beschaffung eines angemessenen Wohnraumes Unterstützung gibt.

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 § 35 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,
- die bisherige Wohnung lediglich als Übergangs- oder Notunterkunft diene.

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.

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 Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen insgesamt einen Betrag von 2,80 EUR/m² zuzüglich des Warmwasseranteils nicht überschreiten. Hierbei wird bei der Heizkostenvorauszahlung davon ausgegangen, dass diese mit 0,90 EUR je m² tatsächlicher Wohnfläche (sofern keine besonderen Gründe für eine abweichende Regelung vorliegen) kalkuliert sind.

9.4 Regelung beim Wegzug aus Cottbus

Beabsichtigt ein Leistungsberechtigter aus anzuerkennenden Gründen einen Wegzug aus der Stadt Cottbus, 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 zuständig.

9.5 Regelung beim Zuzug nach Cottbus

Die Höhe der Unterkunftskosten bei einem Zuzug nach Cottbus, 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 nur bis zu der Höhe anerkannt werden, die nach dieser Richtlinie als angemessen gelten.

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 als zinsloses Darlehen gewährt werden. Die Leistungsberechtigten haben jedoch vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen.

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

Im Bereich des SGB XII ist dem oder den Leistungsberechtigten ein Angebot zur freiwilligen und jederzeit widerruflichen Rückzahlung in monatlichen Raten anzubieten.

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 Gesamthilfeanspruch 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 Gesamthilfeanspruch begrenzt (betrifft z. B. einzelne Mietanteile). Die Differenz zum Mietanteil/zur Miethöhe ist in diesen Fällen durch 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.

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 tritt am **01.06.2018** in Kraft.

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

im Original gezeichnet
Maren Dieckmann
Dezernentin für Jugend, Kultur, Soziales
der Stadt Cottbus

11 Anlagen (Öffnen der Anlagen mit Doppelklick)

Anlage 1 – Vordruck für die Direktüberweisung

[zurück zum Kapitel Direktüberweisung Miete](#)

Anlage 2 – Vordruck für die Rentabilitätsberechnung für Eigenheim/ Eigentumswohnung

[zurück zu 4.2 Angemessenheitsprüfung](#)

Anlage 3 – Angemessenheitsgrenzen Heizungsbedarf

[zurück zu 6.3 Anschaffungskosten](#)

[zurück zu 6.8 schrittweise Angemessenheitsprüfung](#)

[zurück zu 6.9 Heizmittelbevorratung](#)

Anlage 4/1 – Textvorschlag für die Zumutbarkeitsprüfung

Anlage 4/2 – Textvorschlag für die Kostensenkungsaufforderung

[zurück zu 8.1 Kostensenkungsverfahren](#)

[zum Deckblatt](#)

ERKLÄRUNG zur Direktüberweisung der Unterkunftskosten nach SGB II, XII und AsylbLG
(Zutreffendes bitte ankreuzen und entsprechende Daten ausfüllen)

Name, Vorname:

geb. am:

wohnhaft:.....

bitte um Überweisung der Kosten der Unterkunft (monatliche Miete) vom Träger der Leistung nach SGB (II, XII oder AsylbLG)

ab

direkt an den/die Vermieter*in

Höhe der Miete:.....€

Mietvertragsnummer:.....

IBAN: _____

BIC: _____

Begründung zur Direktüberweisung:

Sollte bei der Abrechnung meiner Betriebskosten eine Nachzahlung fällig werden, bitte ich, dass diese ebenfalls direkt an den Vermieter ausgezahlt wird.

Ich bitte um Überweisung einer Mietschuldrate zur Sicherung meiner Wohnung von meinem Leistungsanspruch bzw. zur Tilgung offener Forderungen aus dem Mietverhältnis

ab

direkt an den/die Vermieter*in

Höhe der Rate:.....€

Mietvertragsnummer:.....

IBAN: _____

BIC: _____

Gleichzeitig ermächtige ich sowohl die Mitarbeiter des Leistungsträgers (SGB II, XII oder AsylbLG) als auch des o.g. Vermieters gegenseitig erforderliche Auskünfte einzuholen und Absprachen bezüglich der Unterkunftskosten zu treffen und entbinde die betroffenen Parteien daher von der Schweigepflicht. Sollte es notwendig sein, hierfür personenbezogene Daten zu verwenden, so ermächtige ich o. G., diese zu nutzen und zu offenbaren.

→ Die Direktüberweisung der Zahlungen vom Leistungsanspruch und auch die Schweigepflichtsentbindung befreien mich jedoch nicht von der Verpflichtung, die Richtigkeit dieser Zahlungen zu überprüfen, auf Anschreiben meines Vermieters zu reagieren und dem Leistungsträger Änderungen der Miethöhe, Betriebskostenabrechnungen etc. vorzulegen. Meine Vertragspflichten gegenüber dem Vermieter und Mitwirkungspflichten gegenüber dem Leistungsträger bestehen weiterhin.

Cottbus, den.....

.....

(Antragsteller)

.....
Bestätigung des Leistungsträgers (Stempel, Datum und Unterschrift)

Ansprechpartner Vermieter/in:

Tel:

Stand 01.06.2018

Berechnung Kosten der Unterkunft

Grundsätzlich sind hier nur die blau hinterlegten Felder auszufüllen!

Name und Anschrift der Bedarfsgemeinschaft		Anzahl der zu berücksichtigen Personen im HH	Übersicht Regelbedarfstufe n	Anteil Warmwasser
G... Straße 3 03... Cottbus	RBS 1		0	0,00
	RBS 2		0	0,00
	RBS 3		0	0,00
	RBS 4		0	0,00
	RBS 5		0	0,00
	RBS 6		0	0,00
		0		0,00
tatsächlich genutzte Wohnfläche in m ²				
	Anzahl der Haushaltsmitglieder	entspricht angemessener Wohnfläche	ggf. erforderlicher Mehrbedarf	abstrakt angemessene Wohnfläche
im Einzelfall abstrakt angemessene Wohnfläche in m ² (inkl. ggf. erforderlichem Mehrbedarf)	0			0

[Wohnflächen](#)

Aufwendungen für die Unterkunft ggf. um weitere Kostenpositionen ergänzen!

Aufwendungen für die Unterkunft	jährliche Gesamtkosten	monatliche Kosten
1. Schuldzinsen (aus Kreditverpflichtungen für Hausgrundstück)		- €
Tilgung (nur im besonderen Einzelfall - ist zu begründen)		- €
2. Grundsteuer		- €
Abfallgebühren		- €
Straßenreinigungsgebühr		- €
Wohngebäudeversicherung		- €
Schornsteinfegergebühren		- €
Trinkwasser		- €
Abwasser (bei Sammelgrube Kosten der Abfuhr)		- €
Niederschlagswasser		- €
Wartung der Heizung		- €
Tankmiete		- €
Wartung Feuerlöscher		- €
*		- €
*		- €
*		- €
*		- €
3. Heizkosten (lt. letzter Abrechnung)		- €
Betriebskostenstrom (nachgewiesene Aufwendungen)		- €
Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser		- €

Zwischensummen (ZWS)

Schuldzinsen	- €	- €
Tilgungsbeträge	- €	- €
1. entspricht einer Grundmiete in Höhe von (ZWS 1)	- €	- €
2. Kalte Betriebskosten (ZWS 2)	- €	- €
3. warme Betriebskosten (ZWS 3)	- €	- €

0 m ² angemessene Wohnfläche lt. Richtlinie	Vergleichswerte (pauschal)	angemessene Kosten Mietwohnung		monatliche Kosten Wohneigentum
monatliche Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche	4,60 €	- €	ZWS 1	- €
monatlich kalte Betriebskosten je m ² Wohnfläche	1,90 €	- €	ZWS 2	- €
gesamt (Produkttheorie)		- €		- €
Vergleichswertberechnung inkl. Heizkosten				
zzgl. monatlicher Anteil Heizkosten je m ²	0,90 €	- €		
monatlicher Anteil für Warmwasser		- €	ZWS 3	- €
insgesamt nicht zu beanstanden		- €		- €

Tabelle A – Brennstoffmengen bei zentraler Warmwasseraufbereitung

Angemessenheitsgrenzen für die Heizung (mit den Verbrauchswerten ist die Aufbereitung von Warmwasser bereits berücksichtigt)

Brennstoff ¹	Wert für die Nichtprüfungsgrenze bzw. nicht zu beanstandende Brennstoffmenge/-verbrauch je m ² anerkannter Wohnfläche und Jahr	maximal anerkennungsfähige Brennstoffmenge/-verbrauch je m ² anerkannter Wohnfläche und Jahr
Erdgas in m ³	16,9	26,5
Heizöl (leicht) in l	17,1	25,8
Fernwärme in kWh	145,0	238,0
Holzpellets in kg	34,2	53,0
Braunkohlebriketts in kg	31,1	48,2
Brennholz ² (lufttrocken) in kg	41,7	64,6
Strom in kWh	171,0	265,0
Flüssiggas in kg	13,2	20,4
Steinkohle in kg	21,4	33,1
Koks in kg	21,4	33,1
Holz hackschnitzel in SRm	0,3	0,4

¹ Lässt sich bei der Abrechnung der warmen Betriebskosten kein Verbrauch entnehmen (im Regelfall bei der Fernwärmeabrechnungen von Mietwohnungen in Cottbus), sind maßgebend für die Beurteilung der Angemessenheitsgrenzen, die im jeweiligen Heizkostenspiegel ermittelten Werte in EUR/m² (Tabelle C, S. 3)

² Umrechnung Brennholz in kg:

1 Schüttraummeter (SRM) = 0,66 Raummeter (RM = Ster m³)

1 RM entspricht einem m³

bei einer Restfeuchte von 17,5 % hat Hartholz ein Gewicht von ca. 460 kg je RM/hat Nadelholz ein Gewicht von ca. 344 kg je RM

Tabelle B – Brennstoffmengen bei dezentraler Warmwasseraufbereitung

Angemessenheitsgrenzen für die Heizung bei dezentraler Warmwasserversorgung (mit den Verbrauchswerten ist die Aufbereitung von Warmwasser nicht berücksichtigt)

Brennstoff ³	Wert für die Nichtprüfungsgrenze bzw. nicht zu beanstandende Brennstoffmenge/-verbrauch je m ² anerkannter Wohnfläche und Jahr	maximal anerkennungsfähige Brennstoffmenge/-verbrauch je m ² anerkannter Wohnfläche und Jahr
Erdgas in m ³	14,5	24,1
Heizöl (leicht) in l	14,7	23,4
Fernwärme in kWh	121,0	214,0
Holzpellets in kg	29,4	48,2
Braunkohlebriketts in kg	26,7	43,8
Brennholz ⁴ (lufttrocken) in kg	35,9	58,8
Strom in kWh	147,0	241,0
Flüssiggas in kg	11,3	18,5
Steinkohle in kg	18,4	30,1
Koks in kg	18,4	30,1
Holzhackschnitzel in SRm	0,2	0,4

³ Lässt sich bei der Abrechnung der warmen Betriebskosten kein Verbrauch entnehmen (im Regelfall bei der Fernwärmeabrechnungen von Mietwohnungen in Cottbus), sind maßgebend für die Beurteilung der Angemessenheitsgrenzen, die im jeweiligen Heizkostenspiegel ermittelten Werte in EUR/m² (Tabelle D, S. 3)

⁴ Umrechnung Brennholz in kg:

1 Schüttraummeter (SRM) = 0,66 Raummeter (RM = Ster m³)

1 RM entspricht einem m³

bei einer Restfeuchte von 17,5 % hat Hartholz ein Gewicht von ca. 460 kg je RM/hat Nadelholz ein Gewicht von ca. 344 kg je RM

Tabelle C – Verbrauchskosten in EUR

Angemessenheitsgrenzen für die Heizung (mit den Verbrauchskosten ist die Aufbereitung von Warmwasser bereits berücksichtigt)

Brennstoff	Wert für die Nichtprüfungsgrenze bzw. nicht zu beanstandende Heizkosten in EUR je Wohnfläche und Jahr	maximal anerkennungsfähige Heizkosten in EUR je m ² Wohnfläche und Jahr
Erdgas	13,00	18,80
Heizöl (leicht)	10,40	14,40
Fernwärme	14,90	22,50

Tabelle D – Verbrauchskosten in EUR

Angemessenheitsgrenzen für die Heizung (mit den Verbrauchswerten ist die Aufbereitung von Warmwasser nicht berücksichtigt)

Brennstoff	Wert für die Nichtprüfungsgrenze bzw. nicht zu beanstandende Heizkosten in EUR je m ² Wohnfläche und Jahr	maximal anerkennungsfähige Heizkosten in EUR je m ² Wohnfläche und Jahr
Erdgas	11,55	15,90
Heizöl (leicht)	8,95	12,95
Fernwärme	13,45	21,05

Textvorschlag

(die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind anzupassen)

Prüfung Ihrer Aufwendungen der Unterkunft auf Angemessenheit nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII

Sehr geehrte Frau <Nachname>, sehr geehrter Herr <Nachname>,

seit dem <Datum> beziehen Sie laufende Leistungen nach dem <SGB II/Dritten/Vierten Kapitel des SGB XII> einschließlich der Kosten für Ihre Unterkunft und Heizung.

Die Kosten für Ihre derzeitige Unterkunft in der <Straße> <Hausnummer>, <PLZ> <Ort> betragen:

Grundmiete: <xxx Euro>

kalte Betriebskosten: <xxx Euro>

Bruttokaltmiete: <xxx Euro>

Unter dem Begriff Bruttokaltmiete sind die reinen Kosten der Unterkunft (ohne Heizung und Warmwasser) zu verstehen.

Gemäß <§ 22 Absatz 1 SGB II/§ 35 Absatz 1 und 2 SGB XII> werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II, SGB XII und AsylbLG (Unterkunftsrichtlinie) gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Personen der Bedarfsgemeinschaft	max. Größe der Wohnung in m ²	Grundmiete pro m ²	kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete pro m ²	max. Bruttokaltmiete (Produkttheorie)
1	50	4,60 €	1,90 €	6,50 €	325,00 €
2	65	4,60 €	1,90 €	6,50 €	422,50 €
3	80	4,60 €	1,90 €	6,50 €	520,00 €
4	90	4,60 €	1,90 €	6,50 €	585,00 €
jede weitere Person	+10	4,60 €	1,90 €	6,50 €	+ 65,00 €

Dementsprechend gelten für Sie folgende Werte als angemessen:

max. Wohnfläche: <xx m²>

Grundmiete: <xxx Euro>

kalte Betriebskosten: <xxx Euro>

max. Aufwendungen der Unterkunft: <xxx Euro>

Ich habe festgestellt, dass Ihre derzeitigen Aufwendungen der Unterkunft in Höhe von <xxx Euro> diesen Betrag um <xxx Euro> übersteigen.

Für die Beurteilung, ob und inwieweit Ihnen die Senkung der Unterkunftskosten zumutbar ist, benötige ich Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Kosten der Unterkunft, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Teilen Sie mir bitte **bis zum <xx.xx.20xx>** mit, ob Gründe vorliegen, die die Möglichkeit und Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen beeinflussen könnten (z.B. Krankheit oder Behinderung, Alter, besondere/geänderte Familiensituation, soziales Umfeld, Betreuungssituation von Kindern). Bitte fügen Sie entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (<§ 22 SGB II/§ 35 SGB XII>) verpflichtet, die Kosten der Unterkunft auf den für Sie maßgeblich angemessenen o. g. Betrag in Höhe von xxx Euro zu senken. Für die Senkung der Kosten gibt es mehrere Möglichkeiten. Sie können z. B. durch folgende Maßnahmen zur Kostensenkung beitragen:

- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- Untervermietung von Räumen Ihrer Unterkunft,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete.

Bitte teilen Sie mir innerhalb der o. g. Frist auch mit, ob und welche Maßnahmen Sie zur Senkung Ihrer Kosten für Unterkunft und Heizung ergreifen wollen. Sollten Sie sich bis zu dem o. g. Datum nicht äußern, werden Sie eine schriftliche Aufforderung mit Terminsetzung zur Senkung der Unterkunfts-kosten erhalten.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit <Fr./Hr. XYZ> (Tel.: <xxxx>) in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

<XYZ>

Textvorschlag

(die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind anzupassen)

Aufforderung zur Senkung Ihrer unangemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII

Sehr geehrte Frau <Nachname>, sehr geehrter Herr <Nachname>,

seit dem <Datum> beziehen Sie laufende Leistungen nach dem <SGB II/Dritten/Vierten Kapitel des SGB XII> einschließlich der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Gemäß § 22 Absatz 1 SGB II/ § 35 Absatz 1 und 2 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Mit Schreiben vom <xx.xx.20xx> habe ich Sie darauf hingewiesen, dass gemäß der Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II, SGB XII und AsylbLG (Unterkunftsrichtlinie) für Sie folgende Werte als angemessen gelten:

max. Wohnfläche: <xx m²>

Grundmiete: <xxx Euro>

kalte Betriebskosten: <xxx Euro>

max. Aufwendungen der Unterkunft: <xxx Euro>

Zudem habe ich Sie darüber informiert, dass Ihre derzeitigen Kosten der Unterkunft in Höhe von <xxx Euro> diese Richtwerte um <xxx Euro> übersteigen.

Gemäß §§ 22 Absatz 1 SGB II/§ 35 Absatz 2 SGB XII sind die Aufwendungen für die Unterkunft - sofern sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen - insoweit als Bedarf anzuerkennen. Dies gilt jedoch nur so lange, wie es 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.

Für die Beurteilung, ob und inwieweit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung möglich und zumutbar ist, bat ich Sie um Ihre Mithilfe. Sie wurden aufgefordert, mir bis zum <xx.xx.20xx> mitzuteilen, ob Gründe vorliegen, die es Ihnen nicht möglich bzw. nicht zumutbar machen, kostensenkende Maßnahmen zu ergreifen.

Alternative 1: Leistungsempfänger reagierte auf Anhörungsschreiben

(nicht Zutreffendes bitte streichen):

Am <xx.xx.20xx> führten wir ein Gespräch über die mögliche und zumutbare Senkung Ihrer Unterkunfts- und Heizkosten. Sie teilten mit, dass Unter Berücksichtigung des Gesprächsergebnisses vom <xx.xx.20xx> und der dazu vorliegenden Unterlagen ist es Ihnen möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken.

Begründung:

.....

Mit Schreiben vom <xx.xx.20xx> teilten Sie mir mit, dass Nach Prüfung der vorgetragenen Gründe und aller vorliegenden Unterlagen ist es Ihnen dennoch möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken.

Begründung:

.....

Alternative 2: Leistungsempfänger reagierte nicht auf Anhörungsschreiben

Sie haben auf mein Schreiben vom <xx.xx.20xx> nicht reagiert. Gründe, die die Senkung der Unterkunfts- und Heizkosten ausschließen, haben Sie nicht vorgetragen. Die Prüfung erfolgte deshalb

mithilfe der vorliegenden Unterlagen. Danach ist es Ihnen möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken.

Begründung:

....

Da Ihre Aufwendungen der Unterkunft den sozialhilferechtlich angemessenen Umfang um <xxx Euro> übersteigt, können diese unangemessen Kosten gemäß § 22 Absatz 1 SGB II/§ 35 Absatz 2 SGB XII längstens für sechs Monate anerkannt werden. In Ihrem Fall bedeutet dies, dass ab <xx.xx.20xx> nur noch die angemessenen Kosten in Höhe von <xxx Euro> als Aufwendungen der Unterkunft bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden. Es bestehen dann Zweifel, wie Sie die Differenz in Höhe von <xxx Euro> bestreiten können und möchten. Sie sollten daher innerhalb dieser Frist bemüht sein, die Ihnen zur Verfügung stehenden Kostensenkungsmaßnahmen zu ergreifen.

Sie können sich beispielsweise mit Ihrem Vermieter in Verbindung setzen, um über eine Senkung der Grundmiete zu verhandeln. Sollten Sie sich dazu entschließen, zur Kostensenkung durch Untervermietung beizutragen, so teilen Sie mir dies bitte unverzüglich nach Abschluss des Untermietvertrages mit.

Eine weitere Möglichkeit, die Kosten der Unterkunft zu senken, ist die Anmietung einer kostengünstigeren Wohnung, die den o. g. sozialhilferechtlich angemessenen Umfang nicht übersteigt. Wie mir bekannt ist, stehen in der Stadt Cottbus kostengünstige Wohnungen zur Verfügung.

Vor Abschluss eines Mietvertrages bitte ich Sie, beim <Jobcenter Cottbus/Fachbereich Soziales der Stadt Cottbus> vorzusprechen und ein Mietangebot vorzulegen. Aus diesem sollten die Wohnungsgröße, die Höhe der Grundmiete und der Betriebskosten sowie die monatliche Gesamtmiete ersichtlich sein. Mit Vorlage des Mietangebotes kann geprüft werden, ob es sich um eine Wohnung mit geeigneter Wohnungsgröße und angemessener Gesamtmiete handelt.

Ich bitte Sie auch zu beachten, dass bei einem Wohnungswechsel Folgekosten entstehen können, die vom Sozialhilfeträger nicht übernommen werden. Dies sind z. B. doppelte Unterkunftskosten für die alte und die neue Wohnung sowie Abschlussrenovierungskosten. Zur Vermeidung solcher Kosten empfehle ich, rechtzeitig die Wohnung zu kündigen bzw. dem Vermieter geeignete Nachmieter anzubieten.

Sollten Sie bis zum Ablauf der Frist keine kostensenkenden Maßnahmen ergreifen, muss ich davon ausgehen, dass Sie an einer Reduzierung der Unterkunftskosten nicht interessiert sind. Dies bedeutet für Sie - wie bereits erläutert - dass **ab <xx.xx.20xx>** nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft in Höhe von <xxx Euro> als Kosten der Unterkunft bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit <Herrn/Frau XYZ> (Tel.: <xxxx>) in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

<XYZ>