

Richtlinie
zur Umsetzung des
§ 35 SGB XII

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stand: 01.03.2017

§ 35 SGB XII **Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

- (1) Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Bedarfe für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn
1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
 2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
 3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
 4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Werden die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gedeckt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.

- (2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen 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. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Grün-

den notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

- (3) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Bedarfe für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.
- (4) Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

§ 36 SGB XII **Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft**

- (1) Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.
- (2) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe oder der Stelle, die von ihm zur Wahrnehmung der in Absatz 1 bestimmten Aufgaben beauftragt wurde, unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung sowie
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht

auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Die übermittelten Daten dürfen auch für entsprechende Zwecke der Kriegsopferversorgung nach dem Bundesversorgungsgesetz verwendet werden.

§ 27b SGB XII Notwendiger Lebensunterhalt in Einrichtungen

- (1) Der notwendige Lebensunterhalt in Einrichtungen umfasst den darin erbrachten sowie in stationären Einrichtungen zusätzlich den weiteren notwendigen Lebensunterhalt. Der notwendige Lebensunterhalt in stationären Einrichtungen entspricht dem Umfang der Leistungen der Grundsicherung nach § 42 Nummer 1, 2 und 4.
- (2) ...

§ 30 SGB XII Mehrbedarfe

- (1) ...
- (7) Für Leistungsberechtigte wird ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) und denen deshalb keine Leistungen für Warmwasser nach § 35 Absatz 4 erbracht werden. Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe nach der Anlage zu § 28 jeweils
1. 2,3 vom Hundert der Regelbedarfsstufen 1 bis 3,
 2. 1,4 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 4,
 3. 1,2 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 5 oder
 4. 0,8 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 6,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs durch Leistungen nach § 35 Absatz 4 gedeckt wird.

§ 38 SGB XII Darlehen bei vorübergehender Notlage

Sind Leistungen nach § 27a Absatz 3 und 4, der Barbetrag nach § 27b Absatz 2 sowie nach den §§ 30, 32, 33 und 35 voraussichtlich nur für kurze Dauer zu erbringen, können Geldleistungen als Darlehen gewährt werden. Darlehen an Mitglieder von Haushaltsgemeinschaften im Sinne des § 27 Absatz 2 Satz 2 und 3 können an einzelne Mitglieder oder an mehrere gemeinsam vergeben werden.

**§ 42 SGB XII
Bedarfe**

Die Bedarfe nach diesem Kapitel umfassen:

- (1)
- (4) die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels; bei Leistungen in einer stationären Einrichtung sind als Bedarfe für Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des nach § 98 zuständigen Trägers der Sozialhilfe zugrunde zu legen,
- (5) ...

**§ 34 SGB X
Zusicherung**

- (1) Eine von der zuständigen Behörde erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen oder zu unterlassen (Zusicherung), bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form. Ist vor dem Erlass des zugesicherten Verwaltungsaktes die Anhörung Beteiligter oder die Mitwirkung einer anderen Behörde oder eines Ausschusses auf Grund einer Rechtsvorschrift erforderlich, darf die Zusicherung erst nach Anhörung der Beteiligten oder nach Mitwirkung dieser Behörde oder des Ausschusses gegeben werden.
- (2) Auf die Unwirksamkeit der Zusicherung finden, unbeschadet des Absatzes 1 Satz 1, § 40, auf die Heilung von Mängeln bei der Anhörung Beteiligter und der Mitwirkung anderer Behörden oder Ausschüsse § 41 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 sowie Abs. 2, auf die Rücknahme §§ 44 und 45, auf den Widerruf, unbeschadet des Absatzes 3, §§ 46 und 47 entsprechende Anwendung.
- (3) Ändert sich nach Abgabe der Zusicherung die Sach- oder Rechtslage derart, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte oder aus rechtlichen Gründen nicht hätte geben dürfen, ist die Behörde an die Zusicherung nicht mehr gebunden.

Abkürzungsverzeichnis:

BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BGH	Bundesgerichtshof
BKA	Betriebskostenabrechnung
BSG	Bundessozialgericht
HG	Haushaltsgemeinschaft
KdU / LfU	Kosten der Unterkunft / Leistungen für Unterkunft
LB	Leistungsberechtigte/r
SGB III	Sozialgesetzbuch - Drittes Buch -
SGB X	Sozialgesetzbuch - Zehntes Buch -
SGB XII	Sozialgesetzbuch - Zwölftes Buch -
a	Jahr

Hinweis zur Sprachform: Soweit Bezeichnungen, die für Frauen und Männer gelten, in männlicher Sprachform verwendet werden, gelten diese Bezeichnungen auch für Frauen in weiblicher Sprachform.

1. Grundvoraussetzungen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung	1
2. Angemessenheit im LK Mecklenburgische Seenplatte	1
2.1. Kosten der Unterkunft	1
2.1.1. Angemessene Aufwendungen in Mietwohnungen.....	2
2.1.2. Angemessene Aufwendungen in Eigentumswohnung / Eigenheimen.....	3
2.2. Kosten der Heizung.....	5
2.3 Kosten für die Warmwasseraufbereitung	7
2.4. Umgang mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung.....	7
2.5. Kosten bei Möblierung und pauschale Beträge für Heizung und Warmwasser....	9
2.6. Kostensenkungsverfahren	9
2.7. Besondere Kosten der Unterkunft.....	13
2.7.1 Betreute Wohnformen.....	13
2.7.2 Verschiedene Unterkünfte.....	13
2.7.3 Stationäre Einrichtungen.....	14
2.8. Weitere Kosten der Unterkunft.....	14
3. Zustimmung vor Umzug.....	14
3.1. Wann ist eine Zustimmung erforderlich?	14
3.2. Wann ist der Umzug erforderlich?.....	15
3.3. Wann sind die Kosten der Unterkunft angemessen?	16
4. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen	17
4.1. Mietkautionen / Genossenschaftsanteile.....	17
4.1.1 Rückzahlung.....	18
4.1.2 Sicherung	18
4.2. Umzugskosten.....	18
5. Zahlung der Kosten der Unterkunft an Dritte	19
6. Miet- und Stromschulden.....	19
7. Inkrafttreten	20

Zu beachten ist, dass bei Mischfällen, d.h. bei Haushalten mit Leistungsberechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII, Entscheidungen in Sachen Unterkunftskosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen den Mitarbeitern der Jobcenter und des Sozialhilfeträgers erfolgen sollen.

1. Grundvoraussetzungen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen **22.1** Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

2. Angemessenheit im LK Mecklenburgische Seenplatte

Die Kriterien für die Prüfung der Angemessenheit sind durch den kommunalen Träger festzulegen.

2.1. Kosten der Unterkunft 22.2

1. Grundsatz: 22.2.1

Nach der durch das BSG entwickelten sog. Produkttheorie muss dabei das Produkt aus Wohnfläche (m²-Zahl) und Standard (Mietpreis je m²) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben. Das bedeutet, dass eben nicht Wohnungsgröße und Mietpreis jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen (BSG, 19.02.2009, B4 AS 30/08 R), sondern nur das Produkt aus beiden relevant ist.

2. Grundsatz: 22.2.2

Die Übernahme von angemessenen Leistungen für Unterkunft erfolgt ohne Differenzierung danach, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird. Aus diesem Grund sind in jedem Fall allein die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen (ebenda).

3. Grundsatz: 22.2.3

Sofern Räume der Wohnung nicht zu **Wohnzwecken** genutzt werden (z. B. Gewerberaum), so sind die Aufwendungen für die zu berücksichtigende Wohnfläche anteilig zu ermitteln. Aufwendungen, die als Betriebsausgaben gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden, werden nicht übernommen.

4. Grundsatz: 22.2.4

Bei der Betrachtung der Angemessenheit müssen grundsätzlich alle **zur HG** **22.2.4** gehörenden Personen berücksichtigt werden.

2.1.1. Angemessene Aufwendungen in Mietwohnungen 22.3

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft ist zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche **Vergleichsraum** zu ermitteln. Angemessen ist eine Wohnung weiter nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (BSG 07.11.06 – B 7b AS 10/06 R). 22.3.1

Für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten für die Wohnungsgröße als angemessen in Anlehnung an das Belegungsbindungsgesetz M-V vom 18.12.1995 (GVObI. MV, Seite 661) und die Verwaltungsvorschrift vom 14.02.1997 (Amtsbl. MV 1997, Seite 161) in der Regel für einen Haushalt von 22.3.2

- Alleinstehenden bis zu 50 m² Wohnfläche
- zwei Familienmitgliedern bis zu 60 m²
- drei Familienmitgliedern bis zu 75 m²
- vier Familienmitgliedern bis zu 90 m².

Für weitere zum Haushalt rechnende Angehörige erhöht sich die Wohnfläche um bis zu 15 m² oder einen weiteren Wohnraum für jede Person. Die angegebene Anzahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche und Nebenräume zu verstehen. Die angegebene m²-Zahl schließt Küche und Nebenräume ein.

Trotz Außerkrafttreten des Belegungsbindungsgesetz M-V sowie der Verwaltungsvorschrift mit Wirkung zum 31.12.2013 sind diese Vorschriften gemäß der Rechtsprechung des BSG weiterhin heranzuziehen (Vgl. BSG, 20.08.2009, B 14 AS 65/08 R).

Bei sogenannten Großfamilien ist ausdrücklich eine Einzelfallprüfung unter Würdigung des Wohnungsmarktes durchzuführen.

Für Wohnungen gelten in den einzelnen Vergleichsräumen die in **Anlage 1** ausgewiesenen Bruttokaltmieten (= Nettokaltmiete [Grundmiete] + kalte Betriebskosten) als angemessen. 22.3.3

Neuvermietungsangebote, die mit weniger als 0,95 EUR/m² für die kalten Betriebskosten kalkuliert werden, sind **in der Regel** als nicht plausibel zurückzuweisen, da zu erwarten ist, dass bei einer späteren Betriebskostenabrechnung die Angemessenheitsgrenze überschritten wird. 22.3.4

Dasselbe gilt in der Regel für Angebote, in denen die Kosten für Heizung und Warmwasser mit weniger als 0,90 EUR/m² bemessen werden.

Weist der Vermieter jedoch durch Einreichen der Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre nach, dass beispielsweise durch energetische Sanierung etc. die kalkulierten kalten Betriebskosten unter 0,95 EUR/m² bzw. Heizkosten unter 0,90 EUR/m² gerechtfertigt sind, ist das Wohnungsangebot aus diesem Grund nicht zurück zuweisen.

Unter Würdigung der Besonderheit des Einzelfalls kann ein höherer Bedarf an Kosten der Unterkunft festgestellt werden. Dies gilt insbesondere für den vom der UN-Behindertenrechtskonvention (BGBl. 2008 II S. 1419, 1420) umfassten Personenkreis. Die Entscheidung darüber ist unter Angabe der Gründe aktenkundig zu machen. 22.3.5

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs im Allgemeinen nicht berücksichtigt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für die Zeit der Ausbildung internatsmäßig untergebrachter Kinder deren Eltern ein erhöhter Wohnraumbedarf zuerkannt wird, damit der Auszubildende z.B. in den Ferien wieder in die elterliche Wohnung zurückkehren kann. Allerdings ist er nicht an den Kosten für Unterkunft zu beteiligen, da er nicht zur Haushaltsgemeinschaft der Eltern zählt. **22.3.6**

Ein größerer Wohnflächenbedarf ist auch in Fällen zu berücksichtigen, in denen eine größere Wohnung auf Grund der Ausübung des **Umgangsrechtes** mit leiblichen minderjährigen Kindern anzuerkennen ist. Dabei muss die Besuchsregelung über gelegentliche Wochenendbesuche (z.B. weniger als jedes zweite Wochenende) hinausgehen. Im Einzelfall ist abzustellen auf die tatsächlichen Wohngegebenheiten des besuchten Elternteils sowie die Anzahl und das Alter der Kinder mit Einbeziehung deren Wohnbedarfs, z.B. durch Bett und ggf. Schreibtisch bei Schulbesuch, Trennung Schlafbereich vom Elternteilschlafbereich. **22.3.7**

Kfz-Stellplätze bzw. Garagen werden nur dann im Rahmen der Nebenkosten anerkannt, wenn die Vermietung des Stellplatzes/der Garage fest an die Vermietung der Wohnung gekoppelt ist (in Anlehnung an BSG, 07.11.2006, B7b AS 10/06 R). Der Leistungsberechtigte muss dann – soweit rechtlich möglich - versuchen, den Stellplatz/die Garage zu kündigen oder unter zu vermieten, um die Aufwendungen zu senken. Die Regelungen zur Senkung der Aufwendungen unter Rz. 22.9. ff finden Anwendung. **22.3.8**

Kosten für Kabelgebühren sind nur dann als Bestandteil der Leistungen für Unterkunft anzuerkennen, wenn sie zwingender Teil des Mietvertrages sind und direkt vom Vermieter erhoben werden (vgl. BSG-Urteil, 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R). Sofern für den terrestrischen Fernsehempfang ein entsprechendes Empfangsgerät notwendig ist, sind dessen Anschaffungskosten gemäß Beschluss LSG-MV vom 19.03.2008 (L 8 B 281/07) „den Bedarfen des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch den Beziehungen zur Umwelt sowie zur Teilnahme am kulturellen Leben zuzuordnen und somit aus dem Regelbedarf zu decken“. **22.3.9**

Erhöhen sich die Leistungen für Unterkunft (z.B. durch Sanierung oder in Folge einer Betriebskostenerhöhung), finden die Regelungen nach Rz. 22.9. ff Anwendung. **22.3.10**

Grundsätzlich sind jedoch bei Überschreiten der Maximalwerte im Rahmen einer Angemessenheitsbetrachtung die entstehenden Mehrkosten (hierbei ist eine Prognose über die Dauer des weiteren Leistungsbezugs anzustellen) sowie ggf. anfallende Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten gegenüber zu stellen, bevor das Procedere nach Rz. 22.9. greift. **22.3.11**

2.1.2. Angemessene Aufwendungen in Eigentumswohnung / Eigenheimen 22.4

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und (Haus-) Eigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten (BSG, 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R). Der angemessenen Nettokaltmiete sind die angemessenen Nebenkosten hinzuzufügen. Bis zur Summe dieser angemessenen Kosten sind **22.4.1**

die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen (BSG, 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R).

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen dabei **22.4.2** alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. Wird ein Eigenheim bewohnt, zählen zu den Kosten der Unterkunft die Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat. Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R)

Zu den tatsächlichen Aufwendungen gehören insbesondere

- **Schuldzinsen** (BSG, 14.05.2008, B 14/7b AS 34/06 R) einschließlich **22.4.2.1** Geldbeschaffungskosten wie z.B. Bereitstellungszinsen
- **Tilgungsleistungen**; regelmäßig nicht, jedoch in Ausnahmefällen **22.4.2.2** entsprechend BSG, 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R
- Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes **22.4.2.3** nach Vorlage der Fälligkeit (u.a. Müllabfuhrgebühren, Wassergeld, Aufwendungen für das Reinigen des Schornsteins, Flurbeleuchtung, also kalte Betriebskosten) (Berücksichtigung als Einmalzahlung bei Entstehen des Bedarfs).
- **Steuern** vom Grundbesitz und **Versicherungsbeiträge**, insbes. **22.4.2.4** Grundsteuern, Gebäudebrandversicherung....
- Sonstige **öffentliche Abgaben**, z.B. Anliegerbeiträge **22.4.2.5**
 - a) Kanalanschlussgebühren (BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R)
 - b) Straßenausbaubeiträge (LSG Sachsen-Anhalt; 03.03.2011, - L 5 AS 181/07),
 - c) Flurneuordnungskosten etc.
- Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit **22.4.2.6** diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen für die vergleichbare Bruttokaltmiete insgesamt angemessen sind. Zur Deckung der die Angemessenheit übersteigenden Kosten kann ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Für Eigentumswohnungen gilt Folgendes: **22.4.2.7**

Alle Eigentümergemeinschaften unterliegen nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Pflicht der Bestellung eines Verwalters für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Entsprechend Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Sie soll sichern, dass die notwendigen finanziellen Mittel für die lfd. Instandhaltung bei Bedarf zur Verfügung stehen. Über die Höhe der monatlichen Zahlungen zur Bildung der Instandhaltungsrücklage entscheidet die Eigentümergemeinschaft per Beschluss. Jeder Eigentümer ist an diesen Beschluss gebunden. Daher sind entsprechende Kosten in geltend gemachter Höhe anzuerkennen.

2.2. Kosten der Heizung

22.5

Leistungen für die Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Dabei gelten ebenso die in den Rz. 22.1 bis 22.2.4 genannten Grundsätze. 22.5.1

Von angemessenen monatlichen Heizkosten kann lt. BSG-Urteil, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R, ausgegangen werden, wenn die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe nicht signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes verweist das BSG für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung auf den Bundesweiten Heizspiegel (vgl. <http://www.heizspiegel.de>). 22.5.2

Die maximal angemessenen Heizkosten ergeben sich dann aus dem Produkt aus angemessener Wohnungsgröße (Vgl. 22.3.2) und Heizkosten je m² (Wert aus der Spalte für zu hohe Heizkosten - "zu hoch").

Bei Antragstellung sind die angemessenen Heizkosten entsprechend der letzten Spalte des jeweils aktuellsten Heizkostenspiegels zu ermitteln. Diese Grenzwerte sind in der **Anlage 2** mit Stand 01.01.2017 dargestellt. 22.5.3

Im Regelfall kann der LB die tatsächlichen Kosten nur bis zu den dort genannten Obergrenzen geltend machen. Überschreiten die tatsächlichen Heizungskosten die aus dem Bundesweiten Heizspiegel ermittelten Grenzwerte, besteht laut BSG Anlass für die Annahme, dass diese Kosten auch unangemessen hoch i.S. des § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII sind. Darüber hinaus gehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht (vgl. BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R). 22.5.4

Hier gilt es daher, in Einzelfallprüfung eventuelle Gründe für ein notwendiges Abweichen vom allgemeinen Heizverhalten zu ermitteln. 22.5.5

Für diese **Einzelfallprüfung** wird auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II vom 12.03.2014, S. 46 ff verwiesen.

Bestätigt sich die Notwendigkeit eines besonderen Heizverhaltens (z. B. bes. ungünstige Lage der Wohnung, Krankheit eines HG-Mitglieds), so sind die Verbrauchswerte als im Einzelfall angemessen anzuerkennen.

Überschreiten die lfd. Zahlungen den als angemessen ermittelten Wert, so ist der LB aktenkundig darüber zu belehren, dass nach der Heizkostenabrechnung, also mit Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums, frühestens jedoch nach 6 Monaten (vgl. BSG, 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R), **nach Einzelfallprüfung** regelmäßig nur die angemessenen Kosten übernommen werden (Vgl. Rz. 22.9 ff.). 22.5.6

Einzelheizung:

Betreibt der LB eine Einzelheizung, so sind die anfallenden Kosten als einmalige Bedarfe iSv. § 35 Abs. 1 SGB XII zu decken, die in der Regel jährlich anfallen. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Berücksichtigung als Bedarf ist die Fälligkeit der vom LB einzureichenden Rechnung, wobei bei Neuantragstellungen - soweit zutreffend - die Regelung in Rz. 22.5.12c vorrangig anzuwenden ist. 22.5.7

- Auf Antrag ist der LB über die konkret im Einzelfall geltende Angemessenheitsgrenze an Heizungskosten zu informieren. Sollte eine Bewilligung der Geldleistung vor Lieferung und Rechnungslegung erfolgen, ist verwaltungsrechtlich sicherzustellen, dass im Falle einer (teilweisen) nicht zweckentsprechenden Verwendung eine Rückforderung gegenüber dem LB erfolgt und diese zwingend beigetrieben wird. **22.5.8**
- Die Bewilligung nach Vorlage der Rechnung ist jedoch nicht zwingend an ein vorheriges Antragsverfahren gebunden. Die Kosten sind als Bedarfe im Fälligkeitsmonat anzuerkennen, soweit die übrigen Anspruchsvoraussetzungen, insb. die Angemessenheit, erfüllt sind. **22.5.9**
- Im Hinblick auf eine angemessene Bevorratung, deren Umfang dem LB zugesichert bzw. bewilligt werden kann, stellt das BSG auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum, also bis zu 12 Monate ab (Vgl. BSG, B 7b AS 40/06 R, 16.05.2007). Entsprechend einer lebendnahen Praxis ist der 12-monatige Zeitraum im Regelfall, auch unter Berücksichtigung günstigerer Einkaufspreise bei größeren Abnahmemengen, auszuschöpfen. Etwas anderes gilt dann, soweit im Einzelfall ein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug prognostiziert werden kann (z. B. Rente mit Bedarfsdeckung SGB XII) oder aus anderen Gründen eine abweichende Regelung angezeigt ist (z. B. unwirtschaftliches Verhalten). **22.5.10**
- Auch für den Personenkreis, welcher Brennstoffe für die Einzelheizung selbst beschafft, gilt der Grundsatz einer Einzelfallprüfung gemäß Rz. 22.5.5. Der LB als Selbstbeschaffer kann jedoch im Gegensatz zum Personenkreis, der an einer Sammelheizung angeschlossen ist, sofort auf den Verbrauch und die damit verbundenen Kosten Einfluss nehmen. Aus diesem Grund sind im Regelfall die Heizkosten bei Einzelheizungen ohne Übergangszeit auf den konkret angemessenen Betrag zu begrenzen. **22.5.11**
- Wenn der LB noch über Heizmittel verfügt, so besteht kein aktueller Bedarf. **22.5.12**
- Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. **22.5.12a**
- Hat der LB bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, werden diese Kosten grundsätzlich nicht im Rahmen der Kosten der Heizung erstattet (Vgl. BSG, B 7b AS 40/06 R, 16.05.2007). **22.5.12b**
- Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Leistungsbezuges noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt ggf. eine Schuldübernahme nach § 36 Abs. 1 SGB XII (s. Rz. 22.18.4.) in Frage (Vgl. BSG, B 7b AS 40/06 R, 16.05.2007). **22.5.12c**
- Die hier beschriebene Leistung wird im Regelfall nur für den Hauptbrennstoff gewährt. **22.5.12d**
- Besonderheiten:**
- Bei Einzelheizungen und Etagenheizungen sind zur Ermittlung der Grenzwerte für Heizkosten jeweils die kleinsten Gebäudeflächen aus dem Bundesweiten Heizspiegel heranzuziehen (Hinweis BSG, B 14 AS 60/12 R, 12.06.2013). **22.5.13**
- Sofern die genutzte Brennstoffart nicht im Bundesweiten Heizspiegel aufge- **22.5.14**

führt ist, sind aus diesem analog die Grenzwerte für die Energiequelle Heizöl heranzuziehen.

Der Betriebsstrom für Heizanlagen wird bei Mietern regelmäßig auf die Miete, konkret auf die Kosten für Heizung und Warmwasser umgelegt (§ 2 Nr. 4 a Betriebskostenverordnung) und demnach als Bedarf für Heizung anerkannt. Aus Gleichbehandlungsgründen wird den LB der Betriebsstrom für Heizanlagen als Bedarf für Heizung anerkannt, denen diese Kosten vom Vermieter nicht auferlegt werden (betrifft insb. Wohneigentum und Einzelheizungen) und diese Kosten daher gesondert tragen müssen (BSG, B 4 AS 47/14 R, 03.12.2015). **22.5.15**

Ist eine Berechnung des Bedarfes aus technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, können die hierfür entstehenden Aufwendungen geschätzt werden (ebenda). Als Pauschbetrag sind 5 % der Brennstoffkosten anzusetzen (LSG Baden-Württemberg, L 12 AS 2404/08, 25.03.2011). Dieser Bedarf ist allerdings in den abstrakten Angemessenheitswerten für Heizung gemäß Anlage 2 bereits enthalten.

2.3. Kosten für die Warmwasseraufbereitung **22.6.**

Der bundesweite Heizkostenspiegel enthält die Kosten für Heizung einschließlich Warmwasseraufbereitung und ist nur für die dort aufgeführten Heizarten anzuwenden. **22.6.1**

Für LB, deren Warmwasserbedarf nicht über eine zentrale, also gemeinsame Warmwasserversorgung aller Wohneinheiten eines Mehrparteienhauses oder die Heizungsanlage einer Wohnung bzw. eines Einfamilienhauses gedeckt wird (z. B. Boiler oder Durchlauferhitzer), wird ein Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt. **22.6.2**

Hinsichtlich weiterer Ausführungsbestimmungen wird auf die Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zur analog im SGB II geltenden Vorschrift des § 21 Absatz 7 verwiesen **22.6.3**
(<https://www.arbeitsagentur.de/web/content/DE/Veroeffentlichungen/Weisungen/Arbeitnehmer/Detail/index.htm?dfContentId=L6019022DSTBA1627529>).

2.4. Umgang mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung **22.7**

Die Betriebskostenabrechnung bildet die Grundlage für die Überprüfung der Angemessenheit der Heizkosten sowie der Betriebskosten. **22.7.1**

Die jeweils aktuelle Betriebskostenabrechnung ist bei der Antragstellung durch den Antragsteller (LB) vorzulegen. Sobald der Vermieter eine erneute Betriebskostenabrechnung erstellt, ist diese unverzüglich durch den LB einzureichen.

Liegt die Fälligkeit einer evtl. Nachforderung vor Beginn des Leistungsbezuges, so handelt es sich hier um Schulden des LB gegenüber dem Vermieter. Hier erfolgt keine Berücksichtigung. **22.7.2**

Dasselbe gilt, soweit die Nachforderung daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind.

In jedem anderen Fall ist die Angemessenheit der **22.7.3**

- Heizkosten gemäß Rz. 22.5.3 sowie

- der kalten Betriebskosten in Anwendung der Produkttheorie (siehe Rz. 22.3.3)

zu prüfen.

Sofern die Angemessenheit überschritten wird, ist der Antragsteller aktenkundig darüber zu belehren, dass nur die angemessenen Kosten übernommen werden. **22.7.4**

Macht der LB besondere Aspekte für eine abweichende Angemessenheit geltend, die einer fachkundigen Prüfung und Wertung bedürfen, so ist ihm eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieterverein anzubieten. Die Kosten für die damit verbundene einjährige Mitgliedschaft trägt der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. **22.7.5**

Sofern der LB davon Gebrauch macht, ist er dazu anzuhalten, den Vermieter entsprechend zu informieren, damit dieser die Fälligkeitsfrist bis zu einer abschließenden Entscheidung aussetzt. Für die Bedarfsprüfung ist unabhängig vom Zeitpunkt einer evtl. Korrektur auf den ursprünglichen Fälligkeitsmonat abzustellen. **22.7.6**

Die BKA schließt mit einem/r

- **Guthaben**

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen und werden als Einkommen angerechnet, wenn sie an den Leistungsberechtigten ausgezahlt werden. In allen anderen Fällen mindern sie die Kosten der Unterkunft. Demzufolge sind in den nachfolgenden Zeiträumen die entsprechend verringerten Kosten der Unterkunft und Heizung der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.

22.7.7.

- **Nachforderung**

22.7.8.

Hier ist zuerst die Angemessenheit des abgerechneten Verbrauchs zu prüfen. Sofern diese gegeben ist, hat der Antragsteller einen Anspruch auf die Begleichung der Nachforderung.

Ist die Angemessenheit nicht erfüllt, so ist

- der LB aktenkundig darüber zu belehren, dass mit Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums, frühestens jedoch nach 6 Monaten (vgl. BSG, 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R) nur die angemessenen Kosten übernommen werden
- bei bereits erfolgter Belehrung unter Berücksichtigung der 6-Monats-„Schonfrist“ lediglich der angemessene Betrag der Nachforderung anzuerkennen (siehe Rz. 22.9.2).

2.5. Kosten bei Möblierung und pauschale Beträge für Heizung und Warmwasser 22.8

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- Pauschalmietten, die als Festpreis sowohl die Bruttokaltmiete als auch ggf. die Heizkosten umfassen und nicht gesondert abgerechnet werden (BSG, 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R), und **22.8.1**
- Mieten, die bei Neuvermietung noch keine detaillierte Unterteilung der Nebenkosten ermöglichen. **22.8.2**

Sind in der Miete Kosten, Zuschläge und Vergütungen enthalten, ohne dass ein Betrag hierfür gesondert angegeben ist, oder können Betriebskosten im Einzelnen nicht oder nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten ermittelt werden, so sind von der Miete zunächst folgende Pauschbeträge abzusetzen:

- für Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen, zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme der monatliche Pauschbetrag gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1 und 2 der Wohngeldverordnung (WoGV) je Quadratmeter Wohnfläche.

Erst der sich nunmehr ergebende Betrag bildet die Grundlage für die Anspruchsprüfung.

22.8.3

Das Nutzungsentgelt für eine Kücheneinrichtung ist im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar ist und die Kosten sich auch unter Einbeziehung des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält (BSG, 07.05.09, B 14 AS 14/08 R).

22.9

2.6. Kostensenkungsverfahren

22.9.1

Gesetzliche Grundlage

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 SGB XII zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen 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 (§ 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII).

22.9.2

Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel bis zu sechs Monaten übernommen.

Beachte: „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann. Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, soll ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen.

Beginn des Kostensenkungsverfahrens**22.9.3**

Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht zwangsläufig mit dem Beginn der Sechsmonatsfrist gleichzusetzen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der einzelnen Punkte und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen (§ 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII).

Durchführung des Kostensenkungsverfahrens**22.9.4**

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt.

a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes**22.9.4a**

Der Richtwert ergibt sich aus dem Betrag nach Rz. 22.3.3.

b) Besonderheiten des Einzelfalles**22.9.4b**

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles ermittelt.

c) Zumutbarkeit der Kostensenkung**22.9.4c**

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.“ Die Erstattung nicht angemessener Kosten der Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall und die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen.“ (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08)

aa) Soziales Umfeld

Dem LB ist in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen (Ausnahme: außergewöhnlich hohe Unterschiede zwischen den jeweiligen Angemessenheitsmaßstäben oder Missbrauch), die eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs jedenfalls für die Kosten der Unterkunft und Heizungskosten anders als für die Wohnungsbeschaffungskosten nicht verlangt (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). Es kann nicht grundsätzlich verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R). Dies bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie auch erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

Bleibt das soziale Umfeld erhalten, sind umgekehrt Kostensenkungsmaßnahmen (z.B. durch einen Umzug) im Normalfall zumutbar (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Die Unzumutbarkeit ist in diesen Fällen daher regelmäßig zu überprüfen. In Betracht kommt auch die Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, die möglichst nicht durch einen Umzug zu einem Schulwechsel gezwungen werden sollten; ebenso kann auf Alleinerziehende Rücksicht genommen werden,

die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verloren ginge und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte. Ähnliches kann für behinderte oder pflegebedürftige Menschen bzw. für die sie betreuenden Familienangehörigen gelten, die zur Sicherstellung der Teilhabe behinderter Menschen ebenfalls auf eine besondere wohnungsnahe Infrastruktur angewiesen sind (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

Im Rahmen der Beurteilung der objektiven Möglichkeit muss auch die Verfügbarkeit von adäquatem Wohnraum geprüft werden

d) Alternativen zum Wohnungswechsel

22.9.4.d

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn LB und die (Haupt-) Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

e) Angemessenheitsprüfung

22.9.4e

Die Angemessenheitsprüfung gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden. Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

In die Angemessenheitsprüfung sollen folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 31 Abs. 1 Satz 1 SGB XII übernommen werden
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten,
- Mietkaution bzw. alternativ Genossenschaftsbeiträge.

f) Gesamtbetrachtung

22.9.4f

Vor einer abschließenden Entscheidung ist eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten vorzunehmen. So sollen beispielsweise bei einer Neuanmietung die künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

g) Aufforderung zur Senkung der Kosten**22.9.4g**

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden LB aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

Beachte: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O.).

Mit den LB soll in einem Beratungsgespräch geklärt werden, inwieweit die verbleibenden - ungedeckten - Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit, Mehrbedarf bei Merkzeichen G oder für Alleinerziehende) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der LB nicht gefährdet wird (max. 5% der maßgeblichen Regelleistung werden als unbedenklich angesehen).

Bedenklich erscheint jedoch die Tatsache, wenn der Antragsteller erklärt, dass er die Mittel regelmäßig als Unterstützung von Dritten erhalten würde, da diese regelmäßigen Zuwendungen als Einkommen zu erfassen wären.

h) Belehrung**22.9.4h**

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

i) Dokumentation**22.9.4i**

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollen dokumentiert werden. Die LB müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten - als angemessene Kosten - wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können LB verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

j) Übernahme der angemessenen Kosten**22.9.4j**

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und LB sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die - individuell festgestellten - angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Beachte: Solange sich LB ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.

Erklärt der LB bereits von vornherein, die Kosten der Unterkunft nicht ändern zu wollen, ist vom Tag der entsprechenden Erklärung an ausschließlich der angemessene Betrag zugrunde zu legen.

Eine sechsmonatige „Schonfrist“, vor Beginn der Kostensenkungsmaßnahmen und Weiterzahlung der unangemessenen KdU „im Regelfall“ für einen Sechsmonatszeitraum ohne weitere Begründung, ist weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 35 Abs. 2 SGB XII zu entnehmen (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

2.7. Besondere Kosten der Unterkunft **22.10**

2.7.1. Betreute Wohnformen **22.10.1**

Die Leistungen für Unterkunft nach § 35 Abs. 1 SGB XII sind bei Mietverhältnissen nicht zwingend auf die Übernahme von (Kalt-) Miete und Betriebskosten beschränkt. Denn der § 35 Abs. 1 SGB XII bestimmt, dass Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden. Diese tatsächlichen Aufwendungen umfassen regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben. Begrifflich können hierunter auch Aufwendungen für Sach- oder Dienstleistungen fallen, die zwar ihrer Art nach nicht dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, aber mit den vertraglichen Vereinbarungen betreffend der Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, wenn sie nicht zur Disposition des LB stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen (BSG, 14.04.2011, B 8 SO 19/09 R).

Dementsprechend dürfen die Mietkosten inklusive der Betreuungspauschale die Angemessenheitswerte nicht überschreiten.

2.7.2. Verschiedene Unterkünfte **22.10.2**

Als Unterkünfte gelten **22.10.2.1**

- a) Obdachloshäuser,
- b) Übernachtungsstätten,
- c) Frauenhäuser.

a) Für die Nutzung eines **Obdachloshauses haben die jeweiligen Städte eine Gebührensatzung erlassen. Die Höhe der Gebühr pro Person und Platz ist dem entsprechenden Gebührenbescheid zu entnehmen.** **22.10.2.2**

b) **Übernachtungsstätte in der Stadt Neubrandenburg (u. a. Durchreisende)** **22.10.2.3**

Für diesen Personenkreis ist unter Würdigung der Lebensumstände der gesamte Betrag der Gebühr als Kosten der Unterkunft pro Tag anzusetzen.

Die Nutzung der Übernachtungsstätte ist aus ordnungsrechtlichen Gründen **nicht** an eine Zusicherung gebunden; somit sind die entstehenden Kosten vollständig zu übernehmen. Die Abrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Übernachtungsstätte und dem Landkreis.

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der **SOS-Station Neubrandenburg** (Anbieter: Solidargemeinschaft e.V. Suchthilfezentrum) sind entsprechend des Kostensatzes zu übernehmen. **22.10.2.4**

Wenn der LB über eigenen Wohnraum verfügt, kann es im Einzelfall erforderlich sein, die Kosten für diese Wohnung ebenfalls zu übernehmen.

c) Das **Frauenhaus der Stadt Neubrandenburg wird vom Verein Quo vadis e.** **22.10.2.5**

V. betrieben. Dieser kalkuliert jährlich ein Entgelt pro Erwachsener bzw. Kind. Für die Übernahme des Anteils für die Kosten der Unterkunft und Heizung gilt § 27b SGB XII. Der Anteil für die Betreuungskosten wird gesondert gegenüber dem Landkreis abgerechnet. Bei Zuständigkeit einer anderen Kommune übernimmt der Verein selbst die entsprechenden Verhandlungen.

2.7.3. Stationäre Einrichtungen 22.10.3

Die Kosten der Unterkunft in **stationären Einrichtungen** regelt der § 27b Abs. 1 SGB XII – Berechnung siehe **Anlage 3**.

2.8. Weitere Kosten der Unterkunft 22.11

Einzugs- / Auszugsrenovierung 22.11.1

Laut BSG, 16.12.2008, B4 AS 49/07 bzw. 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R, können Kosten der Einzugs- bzw. Auszugsrenovierung Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 35 Abs. 1 SGB XII sein, wenn die Renovierung **mietvertraglich vereinbart** worden ist.

Kosten für Schönheitsreparaturen 22.11.2

Laut BSG, 19.03.2008, B 11b AS 31/06, gehören Aufwendungen für Schönheitsreparaturen zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 35 Abs. 1 SGB XII.

Die Angemessenheit der Kosten für Schönheitsreparaturen, hier verstanden als Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern, ist in zwei Schritten zu prüfen:

- Feststellung der Erforderlichkeit, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft zu erhalten
Nach der jüngeren Rechtsprechung des BGH sind Mietklauseln unwirksam, die die Mieter in festen zeitlichen Abständen zur Renovierung verpflichten. Es sind daher zum einen die mietvertragliche Regelung sowie zum anderen die tatsächliche Abnutzung der Wohnung durch Inaugenscheinnahme zu prüfen.
- Feststellung, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Für die Berechnung von angemessenen Kosten für Wandbeläge sind regelmäßig
 - 2 EUR/m² für Wandfarbe, wenn nur gemalert werden muss
 - 4 EUR/m² für Tapete und Farbe

zugrunde zu legen. Maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag.

3. Zustimmung vor Umzug 22.12

3.1. Wann ist eine Zustimmung erforderlich? 22.12.1

Nach § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII hat der LB vor Abschluss eines (neuen) Mietvertrages den dort zuständigen Leistungsträger über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zusetzen. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können nach § 35 Abs. 2 SGB XII bei vorheriger Zustimmung übernommen werden.

Es handelt sich hier also ausdrücklich um **zwei** verschiedene Zustimmungen, die getrennt zu prüfen sind.

Vor Abschluss eines Mietvertrages hat der LB die Zustimmung des am Ort der neuen Wohnung örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Den LB trifft somit die Regelobliegenheit, **vor** Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zustimmung zu den Aufwendungen einzuholen. **22.12.2**

Diese Zustimmung zur Anerkennung der laufenden Unterkunftskosten als KdU-Bedarf **ist** zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft **angemessen** sind.

Eine Zustimmung für die Anerkennung als Bedarf für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten **soll** erteilt werden, wenn **22.12.3**

- der Umzug **erforderlich ist und**
- die Aufwendungen für die Unterkunft **angemessen** sind.

Sofern nur eine Voraussetzungen nach Rz. 22.12.3 erfüllt ist, kann die Zusicherung für die zuvor benannten Bedarfe erteilt werden (z. B. wenn der Umzug in eine kostengünstigere Wohnung grundsätzlich nicht erforderlich ist, aber dadurch langfristig laufende Mietkosten eingespart werden können). **22.12.3a**

3.2. Wann ist der Umzug erforderlich? **22.13**

Diese Frage ist immer in Bezug auf den Einzelfall zu beantworten. **22.13.1**

Eine Reduzierung des Ermessens auf Null ist in folgenden Fällen gegeben: **22.13.2**

- Der Wohnungswechsel wurde vom Kostenträger veranlasst (siehe § 35 Abs. 2 Satz 6 SGB XII).
- Für die bisherige Wohnung wurde durch den Gerichtsvollzieher ein Räumungstermin festgesetzt.

Gründe für die Erforderlichkeit eines Umzuges sind gesetzlich nicht normiert. **22.13.3** Nach bisheriger Rechtsprechung und Kommentierungen zum SGB XII bestimmt sich die Erforderlichkeit eines Umzuges danach, ob für ihn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt.

Das trifft in der Regel auf folgende Fallkonstellationen zu:

- Größerer Unterkunftsbedarf
- Gesundheitliche Gründe
- Persönliche Gründe, z. B. Trennung/Scheidung, häusliche Gewalt
- Sonstige Gründe, z. B. unzureichende Wohnverhältnisse.

Nicht erforderlich ist ein Umzug **22.13.4**

- regelmäßig dann, wenn ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht und keine besonderen sozialen Schwierigkeiten geltend gemacht werden,
- regelmäßig allein aus der Tatsache einer Schwangerschaft heraus. Hier ist bei einer Prüfung grundsätzlich auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem die HG aufgrund des Neugeborenen zusätzlichen Wohnraum beansprucht. Im Einzelfall ist gegebenenfalls durch einen Hausbesuch zu prüfen, wie sich die Lebensbedingungen darstellen. Sofern die Notwendigkeit eines Umzuges vor der Entbindung gegeben ist, steht der Umzugszeitpunkt im Ermes-

sen der LB.

Procedere:**22.13.5**

Die Entscheidung bedarf in jedem Falle eines schriftlichen Bescheides. Im Falle einer Ablehnung ist diese unter Darlegung der Ermessensausübung zu begründen.

Eine Kostenzusage ist mit Verweis auf § 34 Abs. 3 SGB X unter den ausdrücklichen Vorbehalt der Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu stellen. Sofern der LB direkt nach dem Umzug aus der Hilfebedürftigkeit ausscheidet, ist zu prüfen, ob er die Umzugskosten, z.B. durch Ratenzahlungen, selbst tragen kann.

3.3. Wann sind die Kosten der Unterkunft angemessen?**22.14**

Hierzu wird auf die Ausführungen der Rz 22.3. bis 22.8. verwiesen. Wird bei einem Umzug der **Vergleichsraum verlassen**, gelten die Angemessenheitswerte des neuen Vergleichsraumes. Soweit zutreffend, ist der LB hierfür an den am Ort der neuen Wohnung örtlich zuständigen kommunalen Träger zu verweisen. **22.14.1**

Procedere:**22.14.2**

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage eines Wohnungsangebotes des Vermieters (Formblatt siehe **Anlage 4**).

Direkt auf diesem Formblatt kann die Entscheidung zur Wiedervorlage beim Vermieter vermerkt werden, was einen notwendigen Bescheid an den Antragsteller nicht ersetzt.

4. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen 22.15

Wohnungsbeschaffungs- sowie Umzugskosten **können** bei vorheriger Zustimmung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Kostenträger übernommen werden. Eine Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile **können** bei vorheriger Zustimmung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. **22.15.1**

Ansprüche bestehen deshalb nicht, wenn die Zahlungsverpflichtungen vertraglich begründet worden sind, bevor der Kostenträger zugestimmt hat.

Die Zustimmung zu Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteile sowie Umzugskosten **soll** erteilt werden, wenn der Umzug durch den Kostenträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. **22.15.2**

Hier handelt es sich um eine Ermessensleistung, was zur Folge hat, dass der Einzelfall wiederum alleinige Grundlage der Entscheidung darstellt.

Das Ermessen wird reduziert, wenn zwei Kriterien zusammentreffen:

1. Der Umzug wurde durch den Kostenträger veranlasst/ist aus anderen Gründen notwendig und
2. ohne diese Kostenübernahme kann in absehbarer Zeit der Umzug nicht realisiert werden.

Im Bescheid ist die Ausübung des Ermessens nachvollziehbar darzustellen.

Das Ermessen hinsichtlich der Erstattung der genannten Kosten ist in Fällen, in denen der Kostenträger den Umzug veranlasst hat oder dieser aus anderen Gründen notwendig ist, dahingehend eingeschränkt, dass die Übernahme im Regelfall im notwendigen Umfang zu erfolgen hat. Als notwendig in diesem Sinne sind die Kosten in einem Umfang anzusehen, wie sie sich in Haushalten aus unteren Einkommensschichten ergeben würden. Der Antragsteller ist insofern gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus dem Familien- oder Freundeskreis gering zu halten (vgl. BSG, 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R).

4.1. Mietkautionen / Genossenschaftsanteile 22.15.3

Mietkautionen können durch den Vermieter bis zur Höhe der dreifachen Nettokaltmiete erhoben werden. **22.15.3a**

Sie sollen als Darlehen durch den Sozialhilfeträger erbracht werden. Hierunter fallen auch Genossenschaftsanteile, die Wohnungsbaugenossenschaften entsprechend ihrer Satzung erheben.

Vor Erbringung eines Darlehens ist durch den Leistungsbezieher und, soweit vorhanden, durch dessen volljährigen Partner ein Antrag zu stellen. Es ist unabdingbar, dass sich der Antragsteller bereit erklärt, dass das Darlehen an den Vermieter überwiesen wird.

Notwendige einzureichende Unterlagen sind:

- Gültige(r) Personalausweis(e) - wenn Antragsteller nicht bekannt -
- Vormietvertrag / Mietvertrag
- Bankverbindung des Kautionskontos vom Vermieter

In jedem Fall ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

4.1.1 Rückzahlung

22.15.3b

Bei der Beantragung des Darlehens sind gleichzeitig die Rückzahlungsmodalitäten zu klären. Dabei soll im Einzelfall entschieden werden, in welcher Höhe die monatliche Rückzahlung erfolgen soll. Als maßgeblich kann eine Rückzahlung von monatlich 5 % des maßgeblichen Regelsatzes angenommen werden. Die Rückzahlungsvereinbarung ist schriftlich mit Unterschrift des LB festzuhalten und der Akte beizulegen.

Die Aufrechnung beginnt mit dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt.

Dem/den LB ist ein Darlehensbescheid zuzustellen. Im Bescheid sind die Modalitäten der Aufrechnung darzustellen.

4.1.2 Sicherung

22.15.3c

Zur Sicherung des Darlehens haben der oder die Antragsteller eine Abtretungserklärung, bezüglich der Kautions zu unterzeichnen, die den Rückzahlungsanspruch des Sozialhilfeträgers bis zur Tilgung des Darlehens sichern soll.

Die Abtretungserklärung ist unmittelbar nach Auszahlung der Kautions gegenüber dem Vermieter offen zu legen. Dazu ist dem Vermieter ein Schreiben zuzusenden, das die Abtretungserklärung enthält und ihn ferner darüber informiert, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses dieser die offene Restforderung beim Sozialhilfeträger erfragen soll.

Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach § 35 Abs. 2 SGB XII werden bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort fällig. Deckt der erlangte Betrag den noch nicht getilgten Darlehensbetrag nicht, soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

4.2. Umzugskosten

22.16

Grundlage für eine mögliche Übernahme der Kosten bildet die Zustimmung nach Prüfung der Erforderlichkeit im Sinne der Rz 22.13 ff sowie die Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme (vgl. Rz 22.13.5). **22.16.1**

Der Umzug ist grundsätzlich in eigener Regie durchzuführen, was aus dem Grundsatz folgt, dass die Leistungen nach dem SGB XII lediglich Hilfe zur Selbsthilfe vermitteln und es dem LB obliegt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, seine Hilfebedürftigkeit zu verringern (BSG 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R). **22.16.2**
Der Antragsteller ist insofern gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus dem Familien- oder Freundeskreis gering zu halten (siehe auch Rz. 22.15.2)

Daher kommt die Übernahme der Kosten für

- Anmietung eines angemessenen Transportfahrzeugs (einschl. Benzinkosten) und der notwendigen Umzugskartons sowie
- eines Verpflegungsaufwandes für die Umzugshelfer von bis zu 50 EUR

in Betracht.

Lediglich ausnahmsweise, wenn Selbsthilfe z. B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen des Alters oder einer Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, können die Kosten eines Umzugs durch eine professionelle, gewerbliche Umzugsfirma übernommen werden. Zur Beurteilung der angemessenen Kosten sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen. **22.16.3**

5. Zahlung der Kosten der Unterkunft an Dritte 22.17

Die KdU und Heizung **sind** gemäß § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn der LB diesen Zahlungsweg beantragt. **22.17.1**

Die KdU und Heizung **sollen** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den LB nicht sichergestellt ist. **22.17.2**

Dritte können dabei auch Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft sein, die als Hauptmieter der Wohnung gegenüber dem Vermieter die Gesamtkosten der Unterkunft tragen.

Der LB ist über eine Zahlung der KdU an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten. **22.17.3**

6. Miet- und Stromschulden 22.18

Schulden **können** nach § 36 SGB XII übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie **sollen** übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. **22.18.1**

Bei der Entscheidung über entsprechende Anträge soll ausdrücklich berücksichtigt werden, ob aufgrund des bisherigen Verhaltens des Antragstellers damit gerechnet werden kann, dass die Hilfe zu einem dauerhaften Erfolg führt. **22.18.2**

Um der Zielsetzung des § 36 SGB XII gerecht zu werden, soll in folgenden Schritten vorgegangen werden: **22.18.3**

1. Prüfung der Möglichkeit von Ratenvereinbarung zwischen Vermieter und LB
2. erst, wenn der Vermieter hierzu kein Einverständnis erklärt und somit Wohnungslosigkeit droht, Prüfung der Übernahme der Mietschulden
3. Erklärung des Vermieters über einen Räumungsverzicht bei Sicherung der lfd. Mietzahlungen durch Direktüberweisung von Amts wegen

Im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung ist die Hilfestellung auch zur Behebung **vergleichbarer Notlagen** möglich. **22.18.4**

Vergleichbare Notlagen sind u.a. rückständige Strom-, Gas-, Wasser- oder/und Heizkosten und eine damit einhergehende drohende Sperrung der Versor-

gungszufuhr.

Für die Prüfung, ob die Hilfe gerechtfertigt wäre, ist im Einzelfall zu ermitteln, ob **22.18.5**

- eine Gesamtüberschuldung des Haushalts vorliegt
- eine Wiederholung droht, da ggf. die (Haupt-)Ursache der Verschuldung (wie z.B. Sucht) weiterhin besteht
- ggf. die Schuldnerberatung bereits in Anspruch genommen wird
- der Gläubiger bereit ist, bei Sicherung der lfd. Abschlagszahlungen durch Direktüberweisung eine Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarung abzuschließen (hierbei ist geschütztes Vermögen vorrangig durch den LB einzusetzen).

Sofern Miet- oder andere Schulden übernommen werden, können diese als Beihilfe oder Darlehen erbracht werden. Das Verfahren dazu regelt § 36 SGB XII. **22.18.6**

7. Inkrafttreten

22.19

Die geänderten Hinweise treten ab **01.03.2017** in Kraft.

Neubrandenburg, den 14.03.2017

Heiko Kärger
Landrat

Anlagen:

- Anlage 1 (Angemessenheitswerte Bruttokaltmiete)
- Anlage 2 (Angemessenheitswerte Heizungskosten)
- Anlage 3 (Kosten der Unterkunft in stationären Unterkünften im LK MSE)
- Anlage 4 (Vordruck Wohnungsangebot - Muster)

Angemessenheitswerte Bruttokaltmiete in EUR

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte werden folgende räumliche Einheiten (Vergleichsräume) gebildet:

Vergleichsraum A:

Hansestadt Demmin

Vergleichsraum B:

Stadt Waren (Müritz), Amt Malchow

Vergleichsraum C:

Stadt Neustrelitz

Vergleichsraum D:

Stadt Neubrandenburg

Vergleichsraum E:

Amt Neverin, Amt Stargarder Land, Amt Neustrelitz-Land

Vergleichsraum F:

Amt Seenlandschaft Waren, Amt Penzliner Land, Amt Röbel-Müritz, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

Vergleichsraum G:

Amt Friedland, Amt Woldegk, Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Vergleichsraum H:

Stadt Dargun, Amt Demmin-Land, Amt Malchin am Kummerower See, Amt Stavenhagen, Amt Treptower Tollensewinkel

Größe der BG	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50 – 60 m ²	60 – 75 m ²	75 – 90 m ²	15 m ²
Region A	302,00	346,00	406,00	485,00	74,00
Region B	338,00	379,00	453,00	586,00	97,00
Region C	318,00	362,00	429,00	520,00	82,00
Region D	329,00	381,00	454,00	538,00	87,00
Region E	295,00	331,00	408,00	507,00	81,00
Region F	294,00	335,00	417,00	499,00	90,00
Region G	289,00	332,00	380,00	486,00	78,00
Region H	289,00	335,00	403,00	463,00	78,00

(Stand: 01.03.2017)

Angemessenheitswerte Heizungskosten (inklusive Wassererwärmungskosten) in EUR

Heizart / Gebäude- fläche in m ²	1 Person Monat / Jahr		2 Personen Monat / Jahr		3 Personen Monat / Jahr		4 Personen Monat / Jahr		jede weitere Person Monat / Jahr	
	Heizöl									
0 - 250	68,00	815,04	81,60	978,00	102,00	1.222,56	122,40	1.467,00	20,40	244,56
251 - 500	65,00	780,00	78,00	936,00	97,50	1.170,00	117,00	1.404,00	19,50	234,00
501 - 1.000	62,50	750,00	75,00	900,00	93,75	1.125,00	112,50	1.350,00	18,75	225,00
> 1.000	61,00	730,08	73,20	876,00	91,50	1.095,00	109,80	1.314,00	18,30	219,00
Erdgas										
0 - 250	80,00	960,00	96,00	1.152,00	120,00	1.440,00	144,00	1.728,00	24,00	288,00
251 - 500	76,00	910,08	91,20	1.092,00	114,00	1.365,00	136,80	1.638,00	22,80	273,00
501 - 1.000	72,00	865,08	86,40	1.038,00	108,00	1.297,56	129,60	1.557,00	21,60	259,56
> 1.000	70,00	840,00	84,00	1.008,00	105,00	1.260,00	126,00	1.512,00	21,00	252,00
Fernwär- me										
0 - 250	96,00	1.150,08	115,20	1.380,00	144,00	1.725,00	172,80	2.070,00	28,80	345,00
251 - 500	91,00	1.090,08	109,20	1.308,00	136,50	1.635,00	163,80	1.962,00	27,30	327,00
501 - 1.000	86,50	1.040,04	103,80	1.248,00	129,75	1.560,00	155,70	1.872,00	25,95	312,00
> 1.000	84,00	1.005,00	100,80	1.206,00	126,00	1.507,56	151,20	1.809,00	25,20	301,56

Angemessenheitswerte Heizungskosten (ohne Wassererwärmungskosten) in EUR

Heizart / Gebäude- fläche in m ²	1 Person Monat / Jahr		2 Personen Monat / Jahr		3 Personen Monat / Jahr		4 Personen Monat / Jahr		jede weitere Person Monat / Jahr	
	Heizöl									
0 - 250	60,70	727,56	67,98	873,00	91,05	1.091,28	109,26	1.309,56	18,21	218,28
251 - 500	57,70	692,52	64,62	831,00	86,55	1.038,84	103,86	1.246,56	17,31	207,84
501 - 1.000	55,20	662,52	61,82	795,00	82,80	993,84	99,36	1.192,56	16,56	198,84
> 1.000	53,70	642,60	60,14	771,00	80,55	963,84	96,66	1.156,56	16,11	192,84
Erdgas										
0 - 250	72,70	872,52	81,42	1.047,00	109,05	1.308,84	130,86	1.570,56	21,81	261,84
251 - 500	68,70	822,60	76,94	987,00	103,05	1.233,84	123,66	1.480,56	20,61	246,84
501 - 1.000	64,70	777,60	72,46	933,00	97,05	1.166,28	116,46	1.399,56	19,41	233,28
> 1.000	62,70	752,52	70,22	903,00	94,05	1.128,84	112,86	1.354,56	18,81	225,84
Fernwär- me										
0 - 250	88,70	1.062,60	99,34	1.275,00	133,05	1.593,84	159,66	1.912,56	26,61	318,84
251 - 500	83,70	1.002,60	93,74	1.203,00	125,55	1.503,84	150,66	1.804,56	25,11	300,84
501 - 1.000	79,20	952,56	88,70	1.143,00	118,80	1.428,84	142,56	1.714,56	23,76	285,84
> 1.000	76,70	917,52	85,90	1.101,00	115,05	1.376,28	138,06	1.651,56	23,01	275,28

(Stand: Bundesweiter Heizspiegel 2016)

„Bei Leistungen in einer stationären Einrichtung sind als Kosten für Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des nach § 98 zuständigen Trägers der Sozialhilfe zugrunde zu legen.“

Durchschnittlich angemessene tatsächliche Aufwendungen – monatliche Bruttokaltmiete lt. Anlage 1	306,75 EUR
Durchschnittlich angemessene tatsächliche Aufwendungen – monatliche Heizkosten für 45 m ² lt. Anlage 1a (Bezugsgröße: Fernwärme der kleinsten Gebäudefläche)	86,26 EUR
	393,01 EUR
	gerundet: 393,00 EUR

(Stand: 01.03.2017)

Anschrift des Vermieters:

Angebot für:

.....
Name, Vorname

.....
bisher wohnhaft

WOHNUNGSANGEBOT

- **Zur Vorlage beim Kostenträger**

Anschrift:

.....

Raumzahl/Wohnungsgröße:/.....

Gesamtwohnfläche des Gebäudes m²

Modernisierungsgrad: unmodernisiert teilmodernisiert vollmodernisiert

Grundmiete: Euro

+

Modernisierungszuschlag: Euro

=

Nettokaltmiete: Euro

+

Betriebskosten: Euro

+

Heizung/Warmwasser: Euro

=

Warmmiete/Gesamtmiete: _____ Euro

Kautionsforderung: Euro

Kaution wird als Kostenübernahmeerklärung akzeptiert: ja nein

Anmerkung: _____

Dieses Angebot gilt bis zum _____.

_____,

.....
Stempel bzw. Unterschrift
des Vermieters

Stempel der zuständigen Behörde

Stellungnahme zum umseitigen Wohnungsangebot

Die **einzelfallbezogene Prüfung** hat ergeben:

	Ja	Nein
Die Wohnung ist rechtlich angemessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung ist bis _____ € rechtlich angemessen (Nettokaltmiete + Betriebskosten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Kaution wird übernommen. als <u>Darlehen</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Für Wohnungsbaugenossenschaften:

Die Aufnahmegebühr (50 Euro) wird übernommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Pflichtanteile (320 Euro) werden darlehensweise übernommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die weiteren Anteile in Höhe von _____ Euro werden Übernommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

_____, den _____

Unterschrift /Stempel

Tel App.-Nr.

*) die Kostenübernahmeerklärung wird erst nach Vorlage der Ratenvereinbarung und des Mietvertrages erstellt