

Fachbereich 50  
50-3602  
50-0104.2.5/3

23. August 2016  
Sachb.: Herr Hirschfeld

Tel.: 6082  
Fax.: 8011

## Verteiler

**Regelungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft,  
Mietsicherheiten, Umzugskosten,  
angemessenen Heizkosten,  
Winterfeuerungsbeihilfe für fossile Brennstoffe,  
angemessenen Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser  
und Energieanteile  
nach dem SGB II und SGB XII**

## Vorwort

Die nachfolgende Fachbereichsverfügung vereint alle bisher durch Einzelverfügung geregelten Bereiche der Kosten der Unterkunft, Heizkosten, des Warmwassers und der Energiekosten. Diese Leistungen befinden sich nach § 6 Abs. 1, Nr. 1 SGB II bzw. der entsprechenden Regelungen des SGB XII in kommunaler Trägerschaft.

Die Zusammenfassung des globalen Themas Unterkunfts- und Heizkosten und der damit verbundenen Randthemen in nunmehr einer gesamten Verfügung verfolgt besonders das Ziel, den sachbearbeitenden Stellen nur noch ein übersichtliches Werk für die tägliche Arbeit an die Hand zu geben. Der Fortfall des Nebeneinanders verschiedener Fachbereichsverfügungen für den gleichen Komplex soll insbesondere die tägliche Arbeit erleichtern.

Die nachfolgenden Regelungen werden immer wieder von der Besonderheit des Einzelfalles geprägt. Hierzu werden an den passenden Stellen auch exemplarische Ausführungen dargestellt.

Besonders berücksichtigungsfähige Indikatoren können dabei sein

- Behinderung, Krankheit, Alter (bei Senioren), Gebrechlichkeit
- Bestehender bzw. absehbarer hauswirtschaftlicher/pflegerischer Betreuungsbedarf
- Alleinerziehung
- Familien mit Kindern

Diese Ausführungen können jedoch auf Grund der Vielzahl der Wechselfälle des Lebens niemals abschließend sein. Insoweit ist es auch nicht Ziel dieser Fachbereichsverfügung alle eventuell vorkommenden Einzelfälle zu erfassen und hierfür verbindliche Regelungen zu schaffen.

Diese Verfügung besitzt auf der Grundlage des § 44 b Abs. 3 SGB II in Verbindung mit § 6 Abs. 1, Nr. 2 SGB II Wirkung gegenüber der gemeinsamen Einrichtung, dem Jobcenter Braunschweig.

Bei Mischbedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII hat zu den nachfolgenden Regelungen (z.B. bei Anmietungen, Kostensenkungsverfahren, unangemessenem Heizen, Übernahme von Nachzahlungen bei Betriebskostenabrechnungen etc.) eine vorherige Abstimmung zwischen dem Fachbereich Soziales und Gesundheit der Stadt Braunschweig sowie dem Jobcenter Braunschweig zu erfolgen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Thema</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	<b>2</b>
<b>1. Das Verhältnis zwischen Mieter, Vermieter und Sozialleistungsträger</b>	<b>6</b>
<b>2. Angemessene Unterkunftskosten</b>	<b>7</b>
<u>2.1 Allgemeine Unterkunftskosten</u>	7
<u>2.2 Angemessenheitsprüfung der Aufwendungen</u>	7
2.2.1 Angemessene Wohnraumgröße	7
2.2.2 Angemessene Unterkunftskosten	8
2.2.3 Unangemessen Unterkunftskosten	8
2.2.3.1 Verzicht der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten aus wirtschaftlichen Gründen (sogenannte Bagatellgrenze)	9
<u>2.3 Gewährung der laufenden Leistungen für die Unterkunft</u>	9
<u>2.4 Betriebskosten</u>	10
2.4.1 Verfahren im Rechtskreis SGB II	13
2.4.2 Verfahren im Rechtskreis SGB XII	13
<u>2.4.0 Übernahme von laufenden Gebühren für einen Kabelfern-         Sehanschluss oder ein vergleichbares Breitbandkabelnetz</u>	13
2.4.0.1 Allgemeines	13
2.4.0.2 Durchführung	14
<u>2.5 Notwendigkeit zum Bezug neuen Wohnraums</u>	14
2.5.1 Allgemeines	14
2.5.1.1 Verfahren im Rechtskreis SGB II	14
2.5.1.2 Verfahren im Rechtskreis SGB XII	14
2.5.2 Verfahrensregelungen nach § 22 Abs. 5 SGB II für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	15
<u>2.6 Verfahren zur Neuvermietung von Wohnraum</u>	15
2.6.1 Allgemeines	15
2.6.2 Besondere Verfahren für das Jobcenter und den FB 50	16

<u>2.7 Mietsicherheiten (Mietkautionen und Genossenschaftsanteile)</u>	17
2.7.1 Allgemeines	17
2.7.2 Durchführung Mietkautionen	17
2.7.3 Durchführung Genossenschaftsanteile	18
<u>2.8 Umzugskosten</u>	19
2.8.1 Allgemeines	19
2.8.2 Durchführung	19
<u>2.9 Schönheitsreparaturen</u>	20
2.9.1 Allgemeines	20
2.9.2 Durchführung	21
<b>3. Angemessene Heizkosten</b>	<b>22</b>
<u>3.1 Allgemeines</u>	22
<u>3.2 Durchführung Heizkosten</u>	23
3.2.1 Verfahren im Rechtskreis SGB II	25
3.2.2 Verfahren im Rechtskreis SGB XII	25
<b>4. Leistungen zur Beschaffung von Winterfeuerung für die Heizperiode 2016/2017</b>	<b>25</b>
<u>4.1 Allgemeines Winterfeuerung</u>	25
<u>4.2 Durchführung</u>	26
<b>5. Angemessene Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser</b>	<b>27</b>
<u>5.1 Allgemeines</u>	27
<u>5.2 Durchführung</u>	27
<b>6. Anteilige Kosten für Energie auf der Grundlage des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG)</b>	<b>28</b>
<u>6.1 Allgemeines</u>	28
6.1.1 Rechtskreis des SGB II	28
6.1.2 Rechtskreis des SGB XII	28
<u>6.2 Durchführung</u>	29
6.2.1 Allgemein	29
6.2.2 In städtischen Unterkünften	29
<b>7. Sonstiges/Schlussbestimmungen</b>	<b>31</b>

- Anlage 1:    Anschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten  
              Auf das Maß des Angemessenen**
- Anlage 2:    Beispielberechnung für angemessene Heizkosten**
- Anlage 3:    Tabelle der angemessenen Unterkunftskosten**
- Anlage 4:    Tabelle der angemessenen Heizkosten**
- Anlage:       Betriebskostenspiegel des DMB 2013  
              Bundesländer West – Ost**
- Anlage:       Heizspiegel 2015 –Auszug-**

## 1. Das Verhältnis des Mieters zum Vermieter und zum Sozialleistungsträger

In den nachfolgenden Ausführungen sollen zunächst die unterschiedlichen Rechtsbeziehungen zwischen dem Mieter, der gleichzeitig leistungsberechtigte Person im Sinne der Rechtskreise des SGB II und SGB XII ist, dem Vermieter und dem Träger der Sozialleistung nach dem SGB II und SGB XII dargestellt werden.

In der Praxis kommt es häufig zu Interessenskonflikten der oben genannten Beteiligten, weil der Vermieter die Auffassung vertritt, dass der Sozialleistungsträger als „Mietzahler“ vollumfänglich in die Rechte und Pflichten seines Kunden, des Mieters, eintritt. Gleichzeitig vertreten Mieter oftmals den Standpunkt, dass der Sozialleistungsträger eben auf Grund dieser tatsächlichen Mietzahlungspraxis damit auch in seine Rechte und Pflichten eingetreten ist und somit aus dem Mietvertragsverhältnis zu haften habe. Beide Sichtweisen treffen jedoch grundsätzlich keinesfalls zu.

Das Mietverhältnis kommt auf der Grundlage eines schuldrechtlichen gegenseitigen Vertrages nach den Regelungen der §§ 535 ff Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu Stande. Mietvertragsparteien sind dabei der Vermieter und der Mieter. Der Sozialleistungsträger wird dabei keinesfalls Mietvertragspartei und tritt auch nicht im Falle seiner Leistungspflicht nach dem SGB II bzw. dem SGB XII diesem Mietvertrag bei. Dies tritt auch dann nicht ein, wenn der Sozialleistungsträger nach den folgenden Ausführungen einer Neuanmietung von Wohnraum zugestimmt hat. Selbst die regelmäßige Direktüberweisung der Miete durch den Sozialleistungsträger an den Vermieter schafft zwischen diesen beiden kein Rechtsverhältnis aus dem sich unmittelbare gegenseitige Rechte und Pflichten hinsichtlich des Mietverhältnisses herleiten lassen. Die Direktüberweisung stellt lediglich ein rein tatsächliches Überweisungsverhalten des Sozialleistungsträgers dar.

Das Ausbleiben dieser Direktüberweisung der Miete berechtigt somit den Vermieter nicht, den Sozialleistungsträger auf der Grundlage des Mietvertrages in Verzug zu setzen und ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Sozialleistungsträger geltend zu machen.

Dies trifft auch für andere Ansprüche des Vermieters im Rahmen des Mietvertrages zu. So haftet der Sozialleistungsträger u.a. auch nicht für ein Fehlverhalten des Mieters (z.B. Verstoß gegen die Hausordnung, ruhestörender Lärm, nichtvertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache etc.). Gleichzeitig ist der Mieter jedoch auch nicht davon befreit, gegenüber seinem Vermieter Ansprüche aus dem Mietvertrag durchzusetzen bzw. ungerechtfertigte Ansprüche des Vermieters abzuwehren. Auch der Mieter kann seine Rechte nicht auf den Sozialleistungsträger abwälzen, weil er dort als Kunde auch Leistungen für Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt bekommt.

Dennoch kann es auch eine unmittelbare Rechtsbeziehung zwischen dem Vermieter und dem Sozialleistungsträger geben. Diese tritt ein, wenn der leistungsberechtigte Kunde den Rückzahlungsanspruch der Mietkaution gegenüber dem Sozialleistungsträger abtritt und der Vermieter hiervon in Kenntnis gesetzt ist. Tatsächlich findet hier nach den Regelungen der §§ 398 ff BGB ein Gläubigerwechsel statt. Der ursprüngliche Gläubiger der Mietkaution, der Mieter, tritt seinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution nach dem Ende des Mietverhältnisses an den neuen Gläubiger, den Sozialleistungsträger ab. Weiß der Vermieter hiervon, dies bestätigt er mit seiner Unterschrift auf der Abtretungserklärung der Mietkaution, so kann er die Rückzahlung dieser Kautions auch nur rechtswirksam gegenüber dem Sozialleistungsträger vornehmen. Der Sozialleistungsträger wiederum kann seinen Anspruch aus der Abtretung unmittelbar gegenüber dem Vermieter geltend machen. Sollte der Vermieter irrtümlicherweise den Kautionsbetrag zwischenzeitlich an seinen ehemaligen Mieter ausgezahlt haben, wäre dies unbeachtlich, da der Vermieter ja per Unterschrift bestätigt hat, den neuen

Gläubiger zu kennen. Er wäre damit nochmals zur Leistung des Kautionsbetrages, diesmal an den Sozialleistungsträger verpflichtet.

Das Rechtsverhältnis zwischen der leistungsberechtigten Person und dem Sozialleistungsträger nach dem SGB II und SGB XII hinsichtlich seiner Kosten der Unterkunft beruht auf einem rein öffentlich-rechtlichen Verhältnis. Kosten der Unterkunft sind dem Bedarf zuzurechnen und dem Leistungsberechtigten entweder ganz oder teilweise als Anspruch zur Verfügung zu stellen. Hierzu müssen die Voraussetzungen des SGB II bzw. SGB XII erfüllt sein.

Der Leistungsberechtigte erhält damit, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, per Verwaltungsakt durch den Sozialleistungsträger den Bedarf u.a. für Kosten der Unterkunft anerkannt und ganz oder teilweise zur Verfügung gestellt, um aus diesen Mitteln dann seine Verpflichtung als Mieter gegenüber seinem Vermieter befriedigen zu können. Hierzu kann sich der Leistungsberechtigte freiwillig oder unter bestimmten Voraussetzungen auch unfreiwillig des Sozialleistungsträgers bedienen, ohne dass der Sozialleistungsträger dabei in die Rechte und Pflichten des Leistungsberechtigten aus dem Mietverhältnis eintritt.

## **2. Angemessene Unterkunftskosten**

### 2.1 Allgemeines Unterkunftskosten

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII werden Bedarfe bzw. Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht soweit diese angemessen sind.

Die Festlegung der Angemessenheitskriterien für Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII hat nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts des kommunalen Trägers zu erfolgen. Ein derartiges schlüssiges Konzept muss dabei unter anderem wissenschaftlichen Erhebungsmethoden in Bezug auf den örtlichen Wohnungsmarkt standhalten können. Bisher verfügt die Stadt Braunschweig als Träger der Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII noch nicht über ein derartiges schlüssiges Konzept.

Auf Grund des Ausfalls der Erkenntnisgrundlagen wird auch weiterhin das Maß des Angemessenen in Bezug auf die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII unter Anwendung der Tabellenwerte des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG), Mietstufe 4, zuzüglich eines Sicherheitszuschlags in Höhe von 10% gekappt. Hierbei kommen die ab dem 1. Januar 2016 geltenden Tabellenwerte des Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) zur Anwendung.

Das Ziel zum Aufbau eines schlüssigen Konzepts zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII wird weiterverfolgt. Zur Umsetzung wird jedoch die Notwendigkeit erkannt, dass die hierfür zu verwendenden Daten und Datenquellen durch den Bundesgesetzgeber im vorab festgelegt werden müssen. Die Stadt Braunschweig beteiligt sich hierbei aktiv an der Schaffung von Grundlagen zur Festlegung der erforderlichen Parameter.

### 2.2 Angemessenheitsprüfung der Aufwendungen

#### 2.2.1 Angemessene Wohnraumgröße

Die Angemessenheit der **Wohnungsgröße** orientiert sich grundsätzlich an § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) i. V. m. den jeweils geltenden Verwaltungsvorschriften zum NWoFG -, das ist zurzeit die "Richtlinie zur Durchführung der

sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB - RdErl. des MS v. 01.09.2011 – Az. 504-25100-3/7).

Die aufgeführten Wohnflächen sind **Obergrenzen und nicht Mindestwerte**, die den Flächenmindestbedarf festlegen. Sie bestimmen den Suchbereich bei notwendigen Wohnungswechseln.

Die bisherige Regelung zum erhöhten Raumbedarf für Alleinerziehende bzw. Menschen mit Behinderung wird gestrichen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch weiterhin besondere individuelle Gründe (z.B. auf Grund einer Behinderung) vorliegen können, die einen erhöhten Raumbedarf begründen.

Sozialhilferechtlich berücksichtigungsfähig ist der Wohnflächenbedarf aller tatsächlich dauerhaft in der Wohnung lebenden Personen einschließlich der Stief-, Heim- oder Pflegekinder und der Kinder von getrennt lebenden Eltern mit entsprechender Besuchsregelung. Außerdem zählen hierzu auch Personen, die ein Freiwilliges Soziales Jahr bzw. den Bundesfreiwilligendienst absolvieren und sich aufgrund ihrer Dienstleistung nicht dauernd in der Wohnung aufhalten.

Nicht berücksichtigungsfähig ist der Wohnflächenbedarf von Personen, die nicht dauernd im Haushalt leben, aber gelegentlich zurückkehren. Künftiger Wohnflächenbedarf ist berücksichtigungsfähig, wenn in einem überschaubaren Zeitraum konkret mit einer sozialhilferechtlich relevanten Veränderung zu rechnen ist (z. B. Geburt eines Kindes).

### 2.2.2 Angemessene Unterkunftskosten

Die angemessenen Unterkunftskosten entsprechen den in der Anlage 3 aufgeführten Tabellenwerten des § 12 Wohngeldgesetz, Mietenstufe 4, zuzüglich eines Sicherheitszuschlags in Höhe von 10%, in der Fassung ab 1. Januar 2016.

Die Angemessenheitskriterien der Anlage 3 entfalten erst mit Inkrafttreten dieser Fachbereichsverfügung Wirkung. Alle bis zu diesem Zeitpunkt ergangenen Zusicherungen bzw. Zustimmungen auf der Grundlage der davor geltenden Angemessenheitskriterien bleiben davon unberührt.

### 2.2.3 Unangemessene Unterkunftskosten

Soweit Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles (z. B. Beachtung von Behinderung, Umgangsrechten, besondere Bindungen zum sozialen Umfeld) angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II und § 35 Abs. 3 SGB XII als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es diesen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Als angemessener Zeitraum ist in der Regel längstens die Dauer von **max. sechs Monaten** zu Grunde zu legen. Die leistungsberechtigte Person ist entsprechend schriftlich aufzufordern, die Unterkunftskosten innerhalb des oben genannten Zeitraums auf das Maß des Angemessenen zu senken (**Anlage 1**). Für den Rechtskreis des SGB XII ist eine Ausfertigung dieses Anschreibens der Stelle 50.12 Wohnhilfen zuzuleiten.

Kommt der Leistungsberechtigte innerhalb der gesetzten Frist dieser Aufforderung nicht nach, sind nach Fristablauf lediglich die angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen.

Eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist auch angezeigt, wenn bekannt bzw. erkennbar ist, dass trotz geringer Verweildauer im Rechtskreis des SGB II (vgl. Regelungen zu



Ziffer 2.2.3.1) ein Übergang zu Sozialtransferleistungen des SGB XII erfolgen wird (Erreichen der Altersgrenze, Erwerbsunfähigkeit etc.).

#### 2.2.3.1 Verzicht der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten aus wirtschaftlichen Gründen (sog. Bagatellgrenze)

Lediglich die Regelung des § 22 Abs. 1, Satz 4 SGB II lässt ausdrücklich die Möglichkeit zu, auf eine Aufforderung zur Absenkung unangemessen Aufwendungen zu verzichten, wenn die zu erbringenden Leistungen im Falle eines Wohnungswechsels unwirtschaftlich wären. Im SGB XII fehlt es an einer derartigen Regelung. Dennoch können auch im Rechtskreis des SGB XII Kriterien eintreten, die einen Wohnungswechsel zur Senkung unangemessen hoher Unterkunftskosten unwirtschaftlich erscheinen lassen. Aus diesem Grund soll auch im Rechtskreis des SGB XII abgewogen werden können, ob Tatsachen der Wirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels zur Senkung unangemessen hoher Unterkunftskosten entgegenstehen.

Sowohl im Rechtskreis des SGB II als auch des SGB XII kann ein Verzicht zur Aufforderung der Senkung unangemessen hoher Unterkunftskosten aus wirtschaftlichen Gründen nur nach der Besonderheit des Einzelfalles betrachtet werden. Die Festlegung einer starren betraglichen Grenze ist damit ausgeschlossen. Die nachfolgenden Kriterien insbesondere für den Rechtskreis des SGB II können daher nur als nicht abschließend bezeichnet werden.

In den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII besteht die Möglichkeit, dass wechselnde kalte Betriebskostenforderungen zu einer Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten nach Ziffer 2.2.2 führen. In derartigen Fällen ist zunächst die Kostenentwicklung der nachfolgenden Abrechnungsperiode zu beobachten und eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten bis zur nächsten Abrechnung der kalten Betriebskosten auszusetzen. Nach dem Zugang dieser Abrechnung ist dann eine erneute Entscheidung zu treffen.

Für den Rechtskreis des SGB II können folgende Merkmale geeignet sein auf eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten zu verzichten:

- Einstufung der Arbeitsmarktnähe des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten
- Prognose der voraussichtlichen Verweildauer im SGB II
- Höhe des monatlich unangemessenen Betrags der Kosten der Unterkunft
- Höhe der im Falle eines Wohnungswechsels voraussichtlich aufzuwendenden zusätzlichen einmaligen Kosten für Mietkaution, Umzugskosten, Renovierungskosten etc..

Auf eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist immer dann zu verzichten, wenn die voraussichtlich einmalig aufzuwendenden Kosten für einen Wohnungswechsel innerhalb der prognostizierten Verweildauer höher sind, als der bis dahin aufzuwendende unangemessene Anteil der Unterkunftskosten.

Ein Verzicht der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten aus wirtschaftlichen Gründen ist nachvollziehbar begründet aktenkundig zu machen.

### 2.3 Gewährung der laufenden Leistungen für die Unterkunft

Laufende Geldleistungen kommen nur für die tatsächlich genutzte Unterkunft in Betracht. Wird der Unterkunftsbedarf tatsächlich anderweitig gedeckt oder nutzt die leistungsberechtigte

Person die angemietete Unterkunft über einen vorübergehenden Zeitraum hinaus nicht, besteht kein Leistungsanspruch.

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 7 SGB II und des § 35 Abs. 1 SGB XII sind die Leistungen für die Unterkunft auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

Sie sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist, insbesondere wenn:

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.
- Energierückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen.
- Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Auf Grund der Besonderheit des Einzelfalles können weitere ähnliche Gründe eine Zahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte rechtfertigen. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich von einer Zahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu unterrichten.

§ 31a Abs.3 Satz 3 SGB II ist zu beachten, wonach bei einer Minderung des Arbeitslosengeldes 2 um mindestens 60% des für den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten nach § 20 SGB II maßgebenden Regelbedarfs das Arbeitslosengeld 2, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II erbracht wird, an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden soll.

Im Falle einer Sanktion eines Mitgliedes innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft auf der Grundlage der §§ 31, 31 a und 31 b SGB II, welche in ihrem Umfang für den Sanktionierten auch den Anteil der Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II betrifft ist darauf zu achten, dass für die nicht sanktionierten Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft vom Kopfteilprinzip dahingehend abgewichen wird, dass die tatsächlich angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung in voller Höhe durch die verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sichergestellt werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass das sanktionierte Mitglied der Bedarfsgemeinschaft nicht oder nicht ausreichend über eigenes Einkommen oder Vermögen verfügt, um hieraus seinen Kopfteil an den Kosten für Unterkunft und Heizung sicherzustellen. Anteilig vorhandenes Einkommen oder Vermögen des Sanktionierten ist bei der Neufestsetzung der Kopfteile der verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft entsprechend zu berücksichtigen.

## 2.4 Betriebskosten

Die nachfolgenden Ausführungen regeln die so genannten kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten sind in gesonderten Kapiteln dieser Verfügung geregelt.

Diese Betriebskosten werden in Höhe der tatsächlichen Kosten anerkannt.

Im Fall von Neuanmietungen nach Ziffer 2.6.1 werden zur generellen Beurteilung der Angemessenheit die durchschnittlichen Kosten des zurzeit aktuellen Betriebskostenspiegels

(West) 2013 des Deutschen Mieterbundes (DMB), veröffentlicht unter dem nachfolgenden Link, zur Orientierung herangezogen.

[http://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx\\_nawsecuredl&u=0&g=0&t=1444820377&hash=f0e09c89a82259a5eed3c4749dec751e51b2f3e4&file=fileadmin/pdf/bks/2013/BKS\\_AJ2013\\_OstWest.jpg](http://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&g=0&t=1444820377&hash=f0e09c89a82259a5eed3c4749dec751e51b2f3e4&file=fileadmin/pdf/bks/2013/BKS_AJ2013_OstWest.jpg)

Maßgebliche Regelungen zur Vereinbarung über die Betriebskosten und deren Abrechnung finden sich in den §§ 259, 556 und 556 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) in den jeweils derzeit geltenden Fassungen.

Ob überhaupt Betriebskosten zu leisten sind und ggf. welcher Abrechnungsmodus gewählt wird (anteiliger Verbrauch nach Wohnfläche oder nach erfasstem Verbrauch oder Verursachung) ergibt sich aus dem Mietvertrag. Findet sich dort keine Vereinbarung über die Zahlung von Betriebskosten besteht auch kein Anspruch des Vermieters im Falle der nachträglichen Geltendmachung. Betriebskostenabrechnungen sind dann nicht zu übernehmen.

Sofern die Geltung des Betriebskostenkatalogs aus § 2 der BetrKV nicht wörtlich im Mietvertrag vereinbart ist, gelten auch nur die im Mietvertrag aufgeführten Betriebskosten, die ggf. deutlich durch z.B. ankreuzen kenntlich gemacht sein müssen. Darüberhinausgehende Kosten sind nicht abrechnungsfähig.

Des Weiteren sind die Regelungen des § 556 Abs. 3 BGB beachtlich, wonach über die Vorauszahlung der Betriebskosten jährlich abzurechnen ist und die Abrechnung dem Mieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist. Nach Ablauf dieser Frist hat der Vermieter die Beweislast zu tragen, dass er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Gelingt ihm dies nicht, besteht kein Anspruch auf eine geltend gemachte Nachforderung durch den Vermieter.

Weiterhin ist der Vermieter auf der Grundlage des § 259 BGB verpflichtet, dem Mieter eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder Ausgaben der Betriebskosten mitzuteilen und auf Verlangen die erforderlichen Belege vorzulegen.

Die Betriebskostenabrechnung muss formal und materiell rechtmäßig erstellt sein. Zu den formellen Voraussetzungen gehören:

- Korrekter Adressat der Abrechnung
- Benennung des Abrechnungsobjekts
- Abrechnungszeitraum
- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel
- Berechnung des Mieteranteils an den einzelnen Kosten
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Werden diese formalen Voraussetzungen nicht erfüllt, gilt die vorgelegte Abrechnung nicht als Betriebskostenabrechnung im Sinne des § 259 BGB und ist unwirksam. In der Folge ist eine formell fehlerhafte Abrechnung neu zu erstellen, unter Beachtung der Fristen des § 556 Abs. 3 BGB. Eine einfache Nachbesserung ist ausgeschlossen.

Materielle Fehler einer Betriebskostenabrechnung sind Unrichtigkeiten. Hierzu zählen unter anderem

- Angesetzte Positionen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- Falsche Umlagemaßstäbe
- Rechenfehler

Erfüllt die Betriebskostenabrechnung die formalen Voraussetzungen sind die materiellen Fehler nachbesserbar.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BetrKV gehören folgende Kosten nicht zu den Betriebskosten und sich daher nicht umlagefähig:

#### **Verwaltungskosten, dies sind**

- Kosten der für die Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte
- Kosten der Aufsicht
- Wert der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit des Vermieters
- Kosten für die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses
- Kosten für die Geschäftsführung

#### **Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten**

- Kosten die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufzuwenden sind um durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehende bauliche und sonstige Mängel zu beseitigen.

Betriebskostenabrechnungen, welche die vorgenannten Verwaltungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten enthalten, sind um diese Kosten im Rahmen der Bedarfsprüfung zu bereinigen.

Die umlagefähigen Betriebskosten sind in § 2 der BetrKV aufgeführt. Diese finden sich unter dem nachfolgenden Internetlink:

<http://bundesrecht.juris.de/betrkv/index.html>

vollständig aufgeführt.

Auf der Grundlage des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 25. Juni 2015, Az.: B 14 AS 40/14 R, sind Betriebskostennachforderungen aus einer vergangenen Zeit für nicht mehr genutzten Wohnraum nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII nur dann zu übernehmen wenn

- der Leistungsempfänger zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand und zum Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Kosten weiterhin im Leistungsbezug steht oder
- die Aufgabe des Wohnraums für welchen Betriebskosten nachgefordert werden in Erfüllung eines Kostensenkungsverfahrens nach dem SGB II und SGB XII erfolgt ist.

Betriebskostennachforderungen für nicht mehr bewohnten Wohnraum sind nach den Regelungen des SGB II und SGB XII jedoch nicht zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Kostenentstehung kein Leistungsbezug bestanden hat.

#### 2.4.1 Verfahren im Rechtskreis des SGB II

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die unter anderem dem Bedarf der Unterkunft zuzuordnen sind, die Aufwendungen für die Unterkunft nach dem Monat des Zugangs.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein fiktives Guthaben, welches sich aus der zweckwidrigen Verwendung im zu hohen Umfang bewilligter Betriebskosten rechnerisch ergibt, nicht mindernd nach § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen ist. In einem derartigen Fall ist eine Rückforderung im Sinne des § 48 SGB X gegenüber dem Leistungsberechtigten zu prüfen.

#### 2.4.2 Verfahren im Rechtskreis des SGB XII

Betriebskostenguthaben, die durch den Vermieter mit den laufenden Unterkunftskosten verrechnet werden, mindern den entsprechenden Bedarf für den Verrechnungsmonat. Ausgezahlte Betriebskostenguthaben sind Einkommen; sie sind gemäß § 82 Abs. 4, Satz 1 SGB XII im Folgemonat zu berücksichtigen, wenn im Zuflussmonat die Leistungen ohne Anrechnung bereits erbracht worden sind. Die Leistungen sind für den Anrechnungsmonat immer neu zu berechnen. Sollte der Leistungsanspruch durch die Anrechnung entfallen, ist eine Aufteilung gemäß § 82 Abs. 4, Satz 2 SGB XII vorzunehmen.

#### 2.4.0 Übernahme von laufenden Gebühren für einen Kabelfernsehanschluss oder ein Vergleichbares Breitbandkabelnetz

##### 2.4.0.1 Allgemeines

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, wie z.B. das Breitbandkabelnetz für den Fernsehempfang, gehören in der Regel zu der Bedarfsgruppe der Teilhabe am kulturellen Leben. Den Umfang zur Teilnahme am kulturellen Leben und an seiner Umwelt bestimmt jeder Leistungsberechtigte selbst. Derartige Kosten sind mit der Regelleistung gemäß § 20 Abs. 1 SGB II bzw. § 27 a SGB XII, in Verbindung mit § 5 Abs. 1, Abteilung 9 und § 6 Abs. 1, Abteilung 9 des Gesetzes zur Ermittlung der Regelbedarfe nach § 28 SGB XII (Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz –RBEG), in der derzeit geltenden Fassung abgegolten.

Soweit derartige Kabelanschlussgebühren jedoch nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen, weil diese wirksam durch den Mietvertrag auf den Mieter umgelegt wurden, sind diese Gebühren als Kosten der Unterkunft im Sinne des § 20 SGB II bzw. § 35 SGB XII anzuerkennen, weil die Kosten dann dem Betroffenen für die Gewinnung bzw. den Erhalt der Unterkunft zwangsläufig erwachsen (BSG, vom 19.2.2009, Az.: B 4 AS 48/08 R).

#### 2.4.0.2 Durchführung

Die Übernahme von laufenden Gebühren für das Kabelfernsehen erfolgt auf der Grundlage der umlagefähigen Betriebskosten des Mietvertrages. Die Gebühren für das Kabelfernsehen müssen dabei bei den Betriebskosten gesondert ausgewiesen sein.

Für den Fall, dass die Gebühren für das Kabelfernsehen wirksam im Rahmen der Betriebskosten des Mietvertrags auf den Mieter umgelegt wurden, sind diese dann im Rahmen der Kosten der Unterkunft anzuerkennen.

### 2.5 Notwendigkeit zum Bezug neuen Wohnraums

#### 2.5.1 Allgemeines

Der Bezug neuen Wohnraums ist unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles insbesondere notwendig, wenn

- **ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,**
- **Wohnungslosigkeit vorliegt**
- **die bisherige Wohnung nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt,**
- **die bisherige Wohnung zu klein oder zu teuer ist,**
  
- **die Anzahl der erforderlichen Zimmer bei Kindern im schulpflichtigen Alter auf der Grundlage der Tabelle unter Ziffer 2.2.2 –Mindeststandards Ausstattung- nicht gegeben ist,**
- **Eheleute sich scheiden lassen,**  
**Altersgründe, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit vorliegen (die Vorlage von ärztlichen oder pflegedienstlichen Bescheinigungen sind zwingend erforderlich),**
- **Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes dies erforderlich macht.**

Im Rahmen der Besonderheit des Einzelfalles kann es im Rahmen der Zustimmung zu einem notwendigen Wohnungswechsel erforderlich sein, doppelte Mietzahlungen bis zur Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses anzuerkennen, wenn der Wohnungswechsel sonst gefährdet ist. Die Gründe für doppelte Mietzahlungen sind aktenkundig zu machen.

#### 2.5.1.1 Verfahren im Rechtskreis des SGB II

Soweit eine Notwendigkeit zum Umzug nicht festgestellt werden kann und sich die Aufwendungen durch den nicht erforderlichen Umzug erhöhen, sind diese Aufwendungen lediglich bis zur Angemessenheitsgrenze in Ausführung des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 29. April 2015, Az.: B 14 AS 6/14 R zu übernehmen.

#### 2.5.1.2 Verfahren im Rechtskreis des SGB XII

Soweit eine Notwendigkeit zum Umzug nicht festgestellt werden kann und sich die Aufwendungen durch den nicht erforderlichen Umzug erhöhen, sind diese Aufwendungen lediglich bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen.

## 2.5.2 Verfahrensregelungen zum Bezug eigenen Wohnraums für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Mit Wirkung vom 1. April 2006 wurde die oben genannte Regelung im Rahmen des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) neu unter § 22 Abs. 2 a SGB II aufgenommen und findet sich nunmehr unter § 22 Abs. 5 SGB II unverändert wieder.

§ 22 Abs. 5 SGB II enthält einige unbestimmte Rechtsbegriffe, welche nachfolgend ausgelegt werden. Besonders betont wird auch hier die Besonderheit des Einzelfalles, so dass die nachfolgenden Regelungen nicht allumfassend und abschließend sein können.

Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II ist der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet, wenn

<b>§ 22 Abs. 5, Nr. 1 bis 3</b>	<b>Auslegung</b>
<u>§ 22 Abs. 5, Nr. 1</u> „ der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anlehnung an das Zerrüttungsprinzip aus dem Eherecht, wenn es innerhalb der Eltern-Kind-Beziehung zu Ehrverletzungen, Beleidigungen, Beschimpfungen oder körperlicher Gewalt gekommen ist,</li><li>• das Vorliegen von sexuellem Missbrauch, Suchtmittelabhängigkeit, geistige oder seelische Behinderung eines oder mehrerer Familienmitglieder,</li><li>• Fremdunterbringung des Kindes nach den Regelungen des SGB VIII-Kinder und Jugendhilfe,</li><li>• Entwicklungsgefährdung des jungen Menschen zu einer eigenverantwortlichen Persönlichkeit auf Grund der Dominanz der Eltern bzw. nicht altersgemäßer Abhängigkeit von den Eltern,</li><li>• das Nichtvorhandensein gegenseitiger Beistandschaft innerhalb des Eltern-Kind-Verhältnisses.</li></ul>
<u>§ 22 Abs. 5, Nr. 2</u> „ der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die grundsätzlich vorhandene, ausreichende Unterkunftsmöglichkeit im Elternhaus ist hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ausbildungs-, Beschäftigungs- oder Qualifizierungsmaßnahme ungeeignet</li></ul>
<u>§ 22 Abs. 5, Nr. 3</u> „ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der vorhandene Raum im Elternhaus ist nicht für Wohnzwecke zugelassen bzw. es ist kein eigener Wohnraum vorhanden,</li><li>• es soll eine Ehe, Lebenspartnerschaft oder eheähnliche Gemeinschaft geschlossen werden.</li></ul>

Die vorgenannten Gründe sind von dem Personenkreis unter 25 Jahren glaubhaft und nachvollziehbar darzustellen und müssen gegebenenfalls einer Überprüfung vor Ort standhalten. Ggf. ist hierzu der Fachbereich Kinder Jugend und Familie der Stadt Braunschweig zu beteiligen.

## 2.6 Verfahren zur Neuanmietung von Wohnraum

### 2.6.1 Allgemeines

Vor dem Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft hat die leistungsberechtigte Person das Jobcenter Braunschweig bzw. den Fachbereich Soziales und Gesundheit der Stadt Braunschweig grundsätzlich über alle maßgeblichen Umstände hinsichtlich der Aufwendungen

für die neue Unterkunft nach den Regelungen des § 22 Abs. 4 SGB II und § 35 Abs. 2, Satz 3 SGB XII in Kenntnis zu setzen und eine Zustimmung einzuholen.

Diese Zustimmung ist zu erteilen, wenn

- Der Umzug erforderlich ist (siehe Ziffer 2.5.1; 2.5.2) und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind,
- das Jobcenter oder der Fachbereich Soziales und Gesundheit den Umzug veranlasst hat und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Ist die Notwendigkeit zu bejahen und ist die Zustimmung zur Anmietung zu erteilen, können auch die mit dem Umzug verbundenen Kosten (Umzugskosten, Mietsicherheiten [Mietkaution, Genossenschaftsanteile]) übernommen werden.

Hinsichtlich des weiteren Verfahrens zu Umzugskosten und Mietkaution wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen.

#### 2.6.2 Besondere Verfahren für das Jobcenter und den FB 50 für die jeweils gültigen Rechtskreise des SGB II und SGB XII

- Die Entscheidung zur Zustimmung einer Wohnungsanmietung obliegt der Stellen- bzw. Sachgebietsleitung.
- Für die von der Stadt durch Fördermittel erworbenen Besetzungsrechte, die durch die Stelle 50.11 ausgeübt werden, entfällt eine Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten. Die Stelle 50.11 übt das Besetzungsrecht schriftlich gegenüber dem Vermieter der Wohnung aus und leitet der Stelle, die über die Zustimmung zur Anmietung zu entscheiden hat, eine Durchschrift dieses Schreibens zu.
- Bei der Unterbringung in Einrichtungen (Frauenhaus, zentrale und dezentrale Wohnungsloseneinrichtungen) werden die Kosten der Unterkunft mittels pauschaler Tagessätze abgerechnet. Dies gilt auch für den Rechtskreis des SGB II.
- In Fällen der Sozialhilfegewährung nach § 36 SGB XII und im Rahmen der Unterbringung von Haushalten, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, können die Stellenleitungen der Stellen 50.11 und 50.12 im Einzelfall entscheiden, dass Wohnraum erhalten oder angemietet wird, obwohl die Angemessenheitsgrenzen überschritten werden. Dies gilt auch für den Rechtskreis des SGB II.
- Um die Belegung sozialhilferechtlich nicht angemessener, aber geförderter Wohnungen entsprechend dem Förderzweck sicherzustellen oder um darüber hinausgehende soziale Rahmenbedingungen in besonderen Wohnprojekten bzw. in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf zu ermöglichen, kann Abteilungsleiterin/ Abteilungsleiter 50.1 - ggf. im Einvernehmen mit Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter 50.3 - entscheiden, dass Sozialhilfeempfänger in diesen Objekten auch Wohnungen anmieten können, wenn deren Mietpreis die Angemessenheitsgrenze übersteigt. In derartigen Fällen stellt die Abt. 50.1 sicher, dass der Anteil der Haushalte mit Sozialhilfebezug in dem jeweiligen Objekt in der Regel 15 % nicht übersteigt. Diese Regelung gilt entsprechend für frei finanzierte Wohnungen, wenn die Entscheidung für die Ausübung von Ersatzbelegungsrechten oder zur Verhinderung von Leerständen erforderlich ist.



## 2.7 Mietsicherheiten (Mietkautionen und Genossenschaftsanteile)

### 2.7.1 Allgemeines

Mietsicherheiten gehören zu den Kosten der Unterkunft und können bei vorheriger Zustimmung gemäß § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII übernommen werden.

Die Mietkaution ist gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter, zur Erfüllung seiner Pflichten aus dem Mietvertragsverhältnis.

Eine Genossenschaft ist eine Gesellschaft ohne geschlossene Mitgliederzahl, die den Zweck verfolgt den Erwerb oder die Wirtschaft Ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs zu fördern. Hierzu gehört auch der Wohnungsbau. Auf Grund der Tatsache, dass die Genossenschaft über kein festes Kapital verfügt, zeichnet jedes Mitglied einen oder mehrere Geschäftsanteile, auf welche Einzahlungen geleistet werden müssen. Rechtsgrundlage hierfür ist das Genossenschaftsgesetz (GenG) und das Handelsgesetzbuch (HGB).

Der Zweck des Genossenschaftsanteils besitzt damit einen ganz anderen Rechtscharakter als die Mietkaution, da er keine Sicherheitsleistung darstellt sondern einen Kapitalbeitrag zur Verfolgung des Geschäftszwecks Wohnungsbau. Auf diesen Kapitalbeitrag werden im Falle des Bilanzgewinns Dividende (Ausschüttung) gewährt. Das Nähere hierzu regelt die Satzung der Genossenschaft.

Aus den vorgenannten Gründen wäre die Gewährung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln des SGB II bzw. SGB XII grundsätzlich ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dient, aus welcher dann Einkünfte bezogen werden können.

Auf Grund der Tatsache, dass auch Wohnungsbaugesellschaften angemessenen Wohnraum nach den Kriterien des SGB II und SGB XII anbieten, deren Anmietung jedoch den Erwerb der Mitgliedschaft unter den oben genannten Bedingungen voraussetzt, ist ein grundsätzliches Interesse des Trägers der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII vorhanden, dass auch derartiger Wohnraum durch Leistungsberechtigte angemietet werden kann.

Bezüglich der Voraussetzungen zur Notwendigkeit eines Wohnungswechsels wird auf die Ausführungen zu Ziffer 2.5.1; 2.5.2 verwiesen.

### 2.7.2 Durchführung Mietkautionen als Mietsicherheit

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII sollen Mietsicherheiten darlehnsweise gewährt werden.

Mietsicherheiten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Hinsichtlich der Neuanmietung von Wohnraum wird auf die Regelungen zu Ziffer 2.6.1; 2.6.2 verwiesen.

Die Höhe der Mietkaution ist gemäß § 551 Abs. 1 BGB auf höchstens das Dreifache der auf einen Monat anfallenden Miete (Grundmiete), ohne die ausgewiesenen Betriebskosten zu begrenzen. Der Vermieter ist gemäß § 551 Abs. 3 BGB verpflichtet, die Mietkaution bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Des Weiteren ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen gemäß § 551 Abs. 2 BGB berechtigt, wenn die Mietkaution, wie bei Mietverträgen über Wohnraum üblich, in einer Geldsumme gefordert wird. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die Gewährung der Mietkaution in ihrer Gesamtsumme ist somit nur in den Fällen gerechtfertigt, die absehbar mit Beginn der Fälligkeit der Mietkaution über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten Leistungen nach dem SGB XII beziehen werden.

Weiterhin sind zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen bezüglich der Mietkaution gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Der Rückzahlungsanspruch auf die Mietkaution, inklusive der Erträge aus der gewählten Anlageform der Mietkaution auf der Grundlage des § 551 Abs. 3 BGB, ist durch den Leistungsberechtigten gegenüber dem Jobcenter Braunschweig für den Rechtskreis des SGB II bzw. der Stadt Braunschweig als Leistungsträger des SGB XII schriftlich abzutreten, auf der Grundlage der §§ 398 ff BGB. Diese Abtretung ist dem Vermieter gegenüber zur Kenntnis zu geben. Die Kenntnisnahme des Abtretungsanspruchs ist durch den Vermieter durch Unterschrift gegenüber dem jeweils zuständigen Leistungsträger zu bestätigen.

Der Betrag der Mietkaution ist direkt auf das vom Vermieter benannte Konto zu überweisen.

### 2.7.3 Durchführung Genossenschaftsanteile als Mietsicherheit

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII sollen auch Genossenschaftsanteile in Form der Mietsicherheit darlehnsweise gewährt werden. Hinsichtlich des Verfahrens zur Zustimmung wird auf die Aussagen zu Ziffer 2.7.2 -Durchführung Mietkautionen als Mietsicherheit- verwiesen.

Die Höhe und die Anzahl der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft.

Auf Grund der Tatsache, dass Genossenschaftsanteile eine Kapitalbeteiligung darstellen und damit unabhängig davon bestehen, ob tatsächlich gleichzeitig Wohnraum bei der Wohnungsbaugesellschaft genutzt wird, sind Genossenschaftsanteile bei der Beendigung des Mietverhältnisses gesondert vom Mieter als Inhaber dieser Anteile zu kündigen. Die Kündigung hat schriftlich mindestens 3 Monate vor Ablauf des Geschäftsjahres zu erfolgen.

Das so genannte Auseinandersetzungsguthaben (Genossenschaftsanteil) ist dann binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres an den Inhaber auszuzahlen. Eine Abtretung dieses Auseinandersetzungsguthabens an einen Dritten (z.B. Jobcenter) bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung des Vorstands der Genossenschaft.

Im Rahmen der darlehnsweisen Bewilligung von Genossenschaftsanteilen ist eine Abtretungserklärung über das Auseinandersetzungsguthaben des Inhabers (Leistungsberechtigten) an das Jobcenter bzw. den Fachbereich Soziales und Gesundheit der Stadt Braunschweig zu fertigen. Die Abtretungserklärung ist der Wohnungsbaugesellschaft zur Zustimmung zuzusenden. Die erteilte Zustimmung ist im Anschluss dem Verwaltungsvorgang beizufügen.

Im Fall des Ausscheidens aus der Wohnungsbaugesellschaft u.a. durch Kündigung des dortigen Wohnraums ist der Leistungsberechtigte unverzüglich aufzufordern schriftlich seine Mitgliedschaft gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft zu kündigen und die Auszahlung seines Auseinandersetzungsguthabens (Genossenschaftsanteil) von der Wohnungsbaugesellschaft einzufordern. Eine Ausfertigung dieses Schreibens ist zum Verwaltungsvorgang zu nehmen.

Die Wohnungsbaugesellschaft ist sodann schriftlich unter Hinweis auf die Kündigung der Mitgliedschaft und die Abtretung des Auseinandersetzungsguthabens um Mitteilung des Zeitpunkts der Auszahlung zu bitten.

## 2.8 Umzugskosten

### 2.8.1 Allgemeines

Umzugskosten gehören zu den Kosten der Unterkunft und können nach vorheriger Zustimmung auf der Grundlage des § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII übernommen werden. Bezüglich der Voraussetzungen zur Notwendigkeit eines Wohnungswechsels wird auf die Ausführungen zu Ziffer 2.5.1; 2.5.2 verwiesen.

### 2.8.2 Durchführung

Gemäß den oben genannten Rechtsvorschriften können notwendige Umzugskosten bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Hinsichtlich der Neuankmietung von Wohnraum wird auf die Regelungen zu Ziffer 2.6.1; 2.6.2 verwiesen.

Bei der Entscheidung über die Gewährung notwendiger Umzugskosten ist folgende Rangfolge zu beachten:

1. Zur Durchführung von notwendigen Umzügen sind die Leistungsberechtigten, unter Einbezug von Verwandten und Bekannten, grundsätzlich zur Eigenleistung im Rahmen der Selbsthilfe verpflichtet, da auch Personen der unteren Einkommensgruppen überwiegend Umzüge selbst durchführen. Im Rahmen dieser Selbsthilfe können die notwendigen Treibstoffkosten für den Fall erstattet werden, dass ein angemessenes Kraftfahrzeug aus dem Verwandten- bzw. Bekanntenkreis zur Durchführung des Umzugs zur Verfügung gestellt werden muss. Ist ein angemessenes Kraftfahrzeug nicht vorhanden bzw. kann dieses nicht über den vorgenannten Personenkreis beschafft werden, sind die Kosten für ein angemessenes Leihfahrzeug zu übernehmen. Hierzu ist es erforderlich, dass der Leistungsberechtigte vorher einen Kostenvoranschlag von drei Fahrzeugverleihfirmen vorlegt.

Des Weiteren kann eine Beköstigungspauschale zur Verköstigung der Umzugshelfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis des Leistungsberechtigten in Höhe von 25,00 € je Helfer gewährt werden. Die Zahl der notwendigen Helfer ist nach der Besonderheit des Einzelfalles gesondert festzulegen.

2. Sofern der Leistungsberechtigte glaubhaft macht, nicht über das erforderliche Selbsthilfepotential zur Durchführung des Umzugs zu verfügen, sind die notwendigen Kosten für ein gewerbliches Umzugsunternehmen zu gewähren. Hierzu ist es erforderlich, dass der Leistungsberechtigte vorher jeweils einen Kostenvoranschlag von drei unabhängigen Umzugsfirmen vorlegt. Die notwendigen Umzugskosten sind nach Rechnungslegung direkt gegenüber dem Umzugsunternehmen zu begleichen.

## 2.9 Schönheitsreparaturen

### 2.9.1 Allgemeines

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII gehören notwendige Schönheitsreparaturen sowie eine mietvertraglich geschuldete Einzugs- bzw. Auszugsrenovierung im angemessenen Umfang zu den einmaligen Aufwendungen für die Unterkunft. Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seinem Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R, dazu weiter ausgeführt, dass diese Aufwendungen nicht mit der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II bzw. § 27 a SGB XII abgegolten sind, weil in den Regelleistungen nur ein Ansatz für kleinere Ausbesserungen enthalten ist.

Nach § 535 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 549 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Wohnraum im geeigneten Zustand zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und auch in diesem Zustand zu erhalten. Des Weiteren hat der Mieter eine übliche Abnutzung der Mietsache nicht zu vertreten. Dem Grunde nach ist damit der Mieter eines Wohnraums weder verpflichtet eine Einzugs- bzw. Auszugsrenovierung zu leisten, noch so genannte Schönheitsreparaturen während der Mietzeit auszuführen.

Im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) zum Mietvertrag besteht jedoch für den Vermieter die Möglichkeit diese Leistungen dem Mieter als Verpflichtung zu übertragen. Hierbei sind dann jedoch die Regelungen der §§ 306 und 307 BGB zu beachten, wonach der Mieter durch die Übertragung der Verpflichtung Schönheitsreparaturen durchzuführen nicht einseitig unangemessen gegenüber dem Vermieter benachteiligt werden darf. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinen aktuellen grundsätzlichen Entscheidungen zu dieser Thematik, Az.: VIII ZR 21/13, VIII ZR 185/14 und VIII ZR 242/13, jeweils verkündet am 18. März 2015, umfassend festgestellt unter welchen Voraussetzungen Regelungen zu Schönheitsreparaturen im Rahmen der AGB zum Mietvertrag unzulässig auf den Mieter übertragen wurden.

Nachfolgend werden die wesentlichen unwirksamen AGB aufgeführt:

- Starre Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (z.B. Bad, Küche alle 2 Jahre, Wohnzimmer alle 5 Jahre) sind unzulässig. Vielmehr muss eine derartige Fristenregelung deutlich machen, dass auch davon abgewichen werden kann, wenn eine Schönheitsreparatur nach Ablauf der Frist noch nicht erforderlich ist.
- Ist eine Einzugsrenovierung im Mietvertrag nicht vorgesehen, muss der Vermieter für einen angemessenen Ausgleich gegenüber dem Mieter sorgen, da ansonsten mietvertragliche Regelungen zu Schönheitsreparaturen und einer Auszugsrenovierung nicht gültig sind.

Eine umfassende Darstellung dieser zivilrechtlich komplexen Materie würde den Rahmen dieser Fachbereichsverfügung überschreiten.

Das Maß des Notwendigen bemisst sich der Höhe nach an den Kosten, die zur Herstellung einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Zur Übernahme der angemessenen Kosten einer Einzugsrenovierung hat das BSG im Rahmen seines oben genannten Urteils folgende Voraussetzungen vorgegeben:

- Die Einzugsrenovierung muss im konkreten Einzelfall erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen und
- eine Einzugsrenovierung muss ortsüblich sein, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und
- die Renovierungskosten müssen der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sein.

Diese Voraussetzungen müssen gemeinsam vorliegen.

Für den Bereich der Stadt Braunschweig hat eine Abfrage bei den großen Braunschweiger Wohnungsbaugesellschaften kein einheitliches Bild in Bezug auf das Angebot zum Einzug renovierten Wohnraums ergeben. Es ist somit nicht abschließend feststellbar, dass es im Bereich der Stadt Braunschweig ortsüblich ist zum Einzug renovierten bzw. nichtrenovierten Wohnraum seitens der Vermieter zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der oben genannten weiteren Voraussetzungen des BSG kann damit eine Entscheidung über die Bewilligung einer Einzugsrenovierung in den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII auch weiterhin lediglich auf der Grundlage der Besonderheit des Einzelfalls erfolgen.

### 2.9.2 Durchführung

Auf der Grundlage der konkreten mietvertraglichen Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie für Einzugs- und Auszugsrenovierungen ist der notwendige Bedarf jeweils im Rahmen einer örtlichen Besichtigung der Wohnung festzustellen. Das Ergebnis ist aktenkundig festzuhalten. Die Gewährung von Schönheitsreparaturen allein auf der Grundlage einer mietvertraglich festgelegten Fristenregelung für die jeweiligen Wohnräume ist ausgeschlossen.

Die Gewährung einer Einzugsrenovierung kann nach der Besonderheit des Einzelfalls nur dann erfolgen, wenn es dem leistungsberechtigten Hilfebedürftigen nicht gelingt angemessenen Wohnraum im renovierten Zustand anzumieten und eine Renovierung zum Einzug im Mietvertrag nicht vereinbart ist, und auch das Wohnungsübergabeprotokoll den nicht- bzw. teilweise renovierten Zustand festhält.

### **Zur Entscheidung über eine Einzugsrenovierung ist nach Möglichkeit die Vorlage eines Wohnungsübergabeprotokolls erforderlich.**

Zur Durchführung von notwendigen Schönheitsreparaturen sind die Leistungsberechtigten unter Einzug von Verwandten und Bekannten grundsätzlich zur Eigenleistung im Rahmen der Selbsthilfe verpflichtet. Die Ausführung der Schönheitsreparaturen bzw. Ein- und Auszugsrenovierungen ist lediglich in mittlerer Art und Güte geschuldet, so dass kein Anspruch auf die Ausführung durch einen Fachbetrieb gegeben ist.

Des Weiteren kann eine Beköstigungspauschale zur Verköstigung der Renovierungshelfer aus dem Verwandten- oder Bekanntenkreis des Leistungsberechtigten in Höhe von 25,00 € je Helfer gewährt werden. Die Zahl der notwendigen Renovierungshelfer ist nach der Besonderheit des Einzelfalles gesondert festzulegen.

Im Rahmen einer Preisermittlung bei verschiedenen Anbietern konnten auf der Grundlage von Dauerangeboten folgende angemessene Kosten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ermittelt werden:

Streichen von Wand- und Deckenflächen:

Wandfarbe Weiß je m <sup>2</sup> Fläche	0,15 €
Material pauschal*	25,00 €

Tapezieren und streichen von Wand- und Deckenflächen

Tapete Rohfaser mittel je m <sup>2</sup> Fläche	0,35 €
Wandfarbe Weiß je m <sup>2</sup> Fläche	0,15 €
Tapezieren und streichen je m <sup>2</sup> gesamt	0,50 €
Material pauschal*	25,00 €

Heizkörperlack inkl. Grundierung je m <sup>2</sup>	1,60 €
Weißlack Türen/Fenster inkl. Grundierung je m <sup>2</sup>	1,50 €

\*Material pauschal enthält insbesondere Abdeckplane, 2 Rollen mit Halter, Abstreichgitter, Kreppband, Füllspachtel, Tapetenkleister, Quast usw.

Fußbodenbelag Teppich Vinyl je m <sup>2</sup>	3,00 €
---	--------

Bei der Ermittlung der Wandflächen sind Fenster- und Türenöffnungen in Abzug zu bringen.

Sofern der Leistungsberechtigte glaubhaft macht, nicht über das notwendige Selbsthilfepotential zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zu verfügen, sind die notwendigen Kosten eines gewerblichen Unternehmens zu gewähren. Hierzu ist es erforderlich, dass der Leistungsberechtigte vorher jeweils einen Kostenvoranschlag von drei unabhängigen gewerblichen Unternehmen vorlegt. Die notwendigen Kosten der Schönheitsreparatur sind nach Rechnungslegung direkt gegenüber dem Unternehmen zu begleichen.

### **3. Angemessene Heizkosten**

#### 3.1 Allgemeines

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII werden Leistungen für Heizkosten in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit Urteil vom 2. Juli 2009, Az.: B 14 AS 36/08 R, zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten nach dem SGB II den jeweils gültigen bundesweiten Heizspiegel der co2online gGmbH als Grundlage definiert. Der jeweils geltende bundesweite Heizspiegel ist Bestandteil dieser Verfügung. Ein kommunaler Heizspiegel existiert für den Bereich der Stadt Braunschweig nicht.

Der Heizspiegel zeigt unterschiedliche Verbrauchs- und Kostenwerte auf. Hierbei wird zunächst nach den Energieträgern Heizöl, Erdgas und Fernwärme unterschieden. Des Weiteren werden dann die jeweiligen Kostenwerte der Energieträger zu der gesamtvermieteten Gebäudefläche ins Verhältnis gesetzt. Die maßgebliche Kostenspalte zur Ermittlung des jeweiligen Grenzbetrags ist stets der Grundwert der Spalte „zu hoch“. Aus dem maßgeblichen Energieträger in Verbindung mit der Gesamtgebäudefläche ergibt sich dann ein Jahresheizkostenbetrag je qm Wohnfläche, der als fiktive Angemessenheitsgrenze der Heizkosten festzusetzen ist.

Mit Urteil vom 13. Juni 2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, hat das BSG zur Angemessenheit der Heizkosten noch die folgenden Leitsätze entwickelt:

1. Regelmäßig ist von unangemessenen hohen Heizkosten auszugehen, wenn der Grenzwert nach dem bundesweiten Heizspiegel überschritten ist.
2. Das Überschreiten des Grenzwertes markiert nicht unangemessene Heizkosten, sondern stellt im Regelfall ein Indiz für die fehlende Angemessenheit dar. Dies hat im Streitfall zur Folge, dass es dem hilfebedürftigen Leistungsempfänger obliegt, vorzutragen, warum seine Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind. Lässt sich nicht feststellen, dass im Einzelfall höhere Aufwendungen angemessen sind, treffen ihn die Folgen der materiellen Beweislast.
3. Der ungünstige energetische Standard einer Wohnung berechtigt den Sozialhilfeträger Kostensenkungsmaßnahmen z.B. auch durch einen Wohnungswechsel einzufordern.
4. Der Heizspiegel kann zur Feststellung, ob von einem unangemessenen Heizkostenverbrauch auszugehen ist, auch auf Wohnungen, die nicht durch eine zentrale Heizungsanlage, sondern mit einer Etagenheizung beheizt werden, herangezogen werden. Hierbei ist zugunsten der Hilfebedürftigen der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.
5. Für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind (Strom, Holz, Solarenergie o.ä.) ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen.

Das BSG hat mit den oben genannten Urteilen lediglich Angemessenheitskriterien für Heizkosten nach dem SGB II festgelegt. Zur Aufrechterhaltung der Gleichbehandlung werden diese Angemessenheitskriterien jedoch entsprechend auf die Regelungen des § 35 Abs. 4 SGB XII angewendet.

### 3.2 Durchführung Heizkosten

Die nachfolgenden Durchführungsbestimmungen betreffen ausschließlich Heizkosten. Sofern Heiz- und Warmwasserkosten gemeinsam erhoben werden und betraglich nicht voneinander getrennt ermittelt werden können, sind zur Ermittlung des Heizkostenanteils bei dezentral erzeugtem Warmwasser die maßgeblichen Mehrbedarfsbeträge des § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII in Abzug zu bringen. Zur Behandlung der Warmwasserkosten für zentral erzeugtes Warmwasser wird auf nachfolgenden Regelungen unter Ziffer 5 verwiesen.

Zur Ermittlung der Angemessenheit ist die Beheizungsart Heizöl, Erdgas oder Fernwärme des gesamten Wohngebäudes zu ermitteln. Des Weiteren muss die beheizte Gesamtgebäudefläche festgestellt werden. Hierzu kann der Vermieter bzw. Eigentümer des Wohngebäudes schriftlich Auskunft erteilen.

Das Maß des Angemessenen bemisst sich auf der Grundlage des zurzeit gültigen bundesweiten Heizspiegels 2015, zu finden unter

<http://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel/heizspiegel-pdf/heizspiegel-bund-2015-abrechnungsjahr-2014-web.pdf>

welcher in Form eines Auszugs als Anlage für das Abrechnungsjahr 2014 beigelegt ist. Hierbei ist zu beachten, dass im Heizspiegel Heiz- und Warmwasserkosten zusammengefasst in einem Betrag aufgeführt werden. Zur Ermittlung der Heizkosten wird aus diesem Grund bei den Jahresbeträgen der jeweiligen Spalten „zu hoch“ ab sofort zunächst ein Betrag von 1,90 € als

Warmwasseranteil abgesetzt. Entscheidungen, welche auf der Grundlage der bisher geltenden höheren Angemessenheitsbeträge getroffen wurden genießen Bestandsschutz.

Die jeweiligen Angemessenheitswerte sind der Anlage 4 zu entnehmen und werden unverzüglich nach der Veröffentlichung dem jeweils aktuellen Heizspiegel angepasst.

Im nächsten Schritt ist der Höchstbetrag der angemessenen Heizkosten fiktiv zu ermitteln. Als Anlage 2 ist eine Beispielberechnung beigelegt. Auf der Grundlage der Ziffer 2.2.2 wird der jeweilige Höchstwert der angemessenen Wohnfläche mit dem Höchstbetrag der angemessenen Heizkosten (Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich) multipliziert. Das Ergebnis wird dann den tatsächlichen Heizkosten gegenübergestellt.

Überschreiten hierbei die tatsächlichen Heizkosten den fiktiv errechneten Höchstbetrag des Angemessenen, ist der übersteigende Betrag dem Grunde nach nicht zu gewähren, weil dieser unangemessen ist. Im Rahmen einer Anhörung ist der Grundsicherungsempfänger zunächst darauf hinzuweisen, dass von ihm Maßnahmen erwartet werden, die zur Senkung der Heizkosten innerhalb der nächsten Abrechnungsperiode führen. Dem Grundsicherungsempfänger obliegt es konkret vorzubringen, weshalb seine Aufwendungen über dem Grenzwert liegen jedoch im jeweiligen Einzelfall noch als angemessen anzusehen sein sollen. Das Maß des Angemessenen bemisst sich dabei jeweils nach dem zum Zeitpunkt der Anhörung geltenden bundesweiten Heizspiegel.

Der Heizspiegel kann für Wohnungen herangezogen werden, die nicht durch eine zentrale Heizungsanlage sondern mit einer Etagenheizung (z.B. Gasetagenheizung und/oder Nachtspeicheröfen) beheizt werden. Hierbei ist zugunsten der Leistungsberechtigten der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen. Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert genannt werden sind mit dem jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels vergleichend zu Grunde zu legen.

Wenn monatliche Heizkostenvorauszahlungen vom Vermieter/Versorger zusammen mit den Vorauszahlungen für Warmwasser in einer Summe (ohne betragsmäßige Trennung) angefordert werden, ist bei unangemessenen Heizkosten wie folgt zu verfahren:

Die zu übernehmende Vorauszahlung ergibt sich aus der Summe der angemessenen monatlichen Heizkosten nach aktuellem Heizspiegel und den anteiligen (1/12) Warmwasserkosten nach der letzten Jahresabrechnung. Sofern Heiz- und Warmwasserkosten im Rahmen der Abrechnung nicht getrennt werden können, sind die anteiligen Warmwasserkosten auf der Grundlage des § 21 Abs. 7, Nr. 1 – 4 SGB II bzw. § 30 Abs. 7, Nr. 1 – 4 SGB XII in Bezug auf die Regelbedarfsstufen der Regelbedarfsstufen-Fortschreibungsverordnung in aktuell gültigen Fassung zu Grunde zu legen.

Darüber hinausgehende Abschlagsforderungen entfallen dann auf die unangemessenen Heizkosten und sind nicht zu übernehmen

Auf der Grundlage des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 25. Juni 2015, Az.: B 14 AS 40/14 R, sind Heizkostennachforderungen aus einer vergangenen Zeit für nicht mehr genutzten Wohnraum nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII nur dann zu übernehmen wenn

- der Leistungsempfänger zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand und zum Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Kosten weiterhin im Leistungsbezug steht oder
- die Aufgabe des Wohnraums für welchen Heizkosten nachgefordert werden in Erfüllung eines Kostensenkungsverfahrens nach dem SGB II und SGB XII erfolgt ist.



Heizkostennachforderungen für nicht mehr bewohnten Wohnraum sind nach den Regelungen des SGB II und SGB XII jedoch nicht zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Kostenentstehung kein Leistungsbezug bestanden hat.

### 3.2.1 Verfahren im Rechtskreis des SGB II

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben die unter anderem dem Bedarf der Heizkosten zuzuordnen sind die Aufwendungen für die Heizung nach dem Monat des Zugangs.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein fiktives Guthaben, welches sich aus der zweckwidrigen Verwendung im zu hohen Umfang bewilligter Heizkosten rechnerisch ergibt, nicht mindernd nach § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen ist. In einem derartigen Fall ist eine Rückforderung im Sinne des § 48 SGB X gegenüber dem Leistungsberechtigten zu prüfen.

### 3.2.2 Verfahren im Rechtskreis des SGB XII

Heizkostenguthaben, die durch den Vermieter mit den laufenden Unterkunftskosten verrechnet werden, mindern den entsprechenden Bedarf für den Verrechnungsmonat. Ausgezahlte Heizkostenguthaben sind Einkommen; sind gemäß § 82 Abs. 4, Satz 1 SGB XII im Folgemonat zu berücksichtigen, wenn im Zuflussmonat die Leistungen ohne Anrechnung bereits erbracht worden sind. Die Leistungen sind für den Anrechnungsmonat immer neu zu berechnen. Sollte der Leistungsanspruch durch die Anrechnung entfallen, ist eine Aufteilung gemäß § 82 Abs. 4, Satz 2 SGB XII vorzunehmen.

## 4. Leistungen zur Beschaffung von Winterfeuerung für die Heizperiode 2016/2017

### 4.1 Allgemeines Winterfeuerung

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II, 35 Abs. 4 SGB XII und den Regelungen zur laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt im Rahmen der Kriegsofopferfürsorge (KOF/BVG) gehören zu den Heizkosten auch Leistungen zur Beschaffung von Fossilen Festbrennstoffen und Heizöl. Die Leistung ist dabei grundsätzlich in einer solchen Höhe zu bemessen, dass damit der im Einzelfall im Rahmen des Notwendigen tatsächlich entstehende Bedarf an Winterfeuerung gedeckt werden kann.

Als Heizperiode ist die Zeit vom 1. Oktober des Jahres bis 30. April des Folgejahres anzusehen.

Die Leistung kommt nicht in Betracht für leistungsberechtigte Personen, welche Kosten für die Heizung als Bestandteil des Wohnbedarfs monatlich zu entrichten haben (siehe Ziffer 3) bzw. in geheizten Unterkünften wohnen.

Berechtigter Personenkreis:

- Laufende Leistungen nach dem SGB II
- Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII
- Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem KOF/BVG
- Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG)

Des Weiteren sind Personen berechtigt, deren Einkommen den Bedarf an laufenden Leistungen nach dem SGB II und SGB XII nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

#### 4.2 Durchführung:

Für Berechtigte, denen laufende Leistungen nach dem SGB II und SGB XII gewährt werden wird die Winterfeuerungsbeihilfe für den Monat September des laufenden Jahres ohne weiteren Antrag im Rahmen der berechneten EDV-Fälle gezahlt.

Die sonstigen Berechtigten erhalten die Leistung für Winterfeuerung auf Antrag.

Im Vergleich zu den Festbrennstoffen ist Heizöl starken Tagespreisschwankungen unterlegen. Aufgrund der erheblichen Unterschiede bei den Preisentwicklungen der verschiedenen Brennstoffe wird die Winterfeuerungsbeihilfe entsprechend der Beheizungsart gesplittet festgelegt.

Der Bedarf an Winterfeuerung ist daher für die Heizperiode 2016/2017 in Form einer ersten Abschlagszahlung wie folgt anzuerkennen:

	<b>Winterfeuerungs- pauschale - Festbrennstoffe -</b>	<b>Winterfeuerungs- pauschale - Heizöl -</b>
a) 1 - 2 Personen	<b>394,00 €</b>	<b>485,00 €</b>
b) 3 - 4 Personen	<b>413,00 €</b>	<b>631,00 €</b>
c) 5 und mehr Personen	<b>449,00 €</b>	<b>776,00 €</b>

Die Bedarfsanerkennung für Festbrennstoffe als erste Abschlagszahlung verbleibt im Verhältnis zum Bewilligungszeitraum 2015/2016 unverändert, weil zurzeit nur marginale Preisveränderungen festgestellt werden konnten.

Die Bedarfsanerkennung für Heizöl wird als erste Abschlagszahlung angepasst. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag konnte ein um 11,8% geringerer Bezugspreis festgestellt werden. Damit die erheblichen Preisschwankungen im Rahmen der ersten Abschlagszahlung aufgefangen werden können erfolgte jeweils innerhalb der Bedarfsgruppen ein Zuschlag in Höhe von 10%. Der Bedarf wurde auf volle Euro-Beträge ab- bzw. aufgerundet.

**Es ist besonders darauf zu achten, dass die Winterfeuerungsbeihilfe entsprechend der Beheizungsart bewilligt wird.**

Reichen die vorgenannten Beträge nicht aus, sind ergänzende Leistungen zu gewähren. Ein höherer Bedarf kann insbesondere gerechtfertigt sein bei

- ungünstiger baulicher Beschaffenheit der Wohnung,
- ungünstiger Lage der Wohnung (Keller, Dachgeschoss),
- Behinderung oder länger andauernder Krankheit eines Haushaltsangehörigen,
- älteren Personen, die erfahrungsgemäß ein höheres Wärmebedürfnis haben,
- Vorhandensein eines Kleinkindes oder mehrerer schulpflichtiger Kinder.

Die Leistung ist ab Antragsmonat unter Berücksichtigung der Heizperiode vom 1. Oktober des Jahres bis 30. April des Folgejahres zu gewähren. Für den Monat Oktober besteht somit ein Bedarf in Höhe von 100% der vorgenannten Beträge.

Kommt die Gewährung erst für einen Zeitraum nach dem 1. November des Jahres in Betracht, ist der Bedarf

- ab November des Jahres in Höhe von 85%
- ab Dezember des Jahres in Höhe von 70%
- ab Januar des Folgejahres in Höhe von 55%
- ab Februar des Folgejahres in Höhe von 40%
- ab März des Folgejahres in Höhe von 25%
- ab April des Folgejahres in Höhe von 10%

der oben genannten Beträge sicherzustellen.

Übersteigendes Einkommen ist unter Berücksichtigung auf den festgestellten Bedarf

- bis einschließlich Oktober des Jahres mit dem 7-fachen
- ab November des Jahres mit dem 6-fachen
- ab Dezember des Jahres mit dem 5-fachen
- ab Januar des Folgejahres mit dem 4-fachen
- ab Februar des Folgejahres mit dem 3-fachen
- ab März des Folgejahres mit dem 2-fachen
- ab April des Folgejahres mit dem 1-fachen

anzurechnen.

Sofern auf Grund der Besonderheit des Einzelfalles eine andere Form gewählt werden soll, sind die Gründe hierfür aktenkundig zu machen.

## **5. Angemessene Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser**

### 5.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der §§ 20 und 21 SGB II sind die Kosten für zentrale Warmwasserversorgung nach den Regelungen des § 22 SGB II im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Nach den Regelungen des § 35 Abs. 4 SGB XII sind diese Warmwasserkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen soweit sie angemessen sind. Aus dem Gesetzestext zum SGB II kann somit nicht unmittelbar entnommen werden, dass die Kosten für eine zentrale Warmwasserversorgung Angemessenheitskriterien erfüllen müssen. Die nachfolgenden Regelungen zur Festlegung des Maßes des Angemessenen finden jedoch auch Anwendung auf den Rechtskreis des SGB II, da gemäß § 22 Abs. 1 SGB II die dort aufgeführten Kosten für Unterkunft und Heizung auch Angemessenheitskriterien erfüllen müssen und so eine Gleichbehandlung der Rechtskreise des SGB II und SGB XII erzielt werden kann.

Die Regelungen des § 21 Abs. 7 SGB II und § 30 Abs. 7 SGB XII bezüglich der Gewährung eines Mehrbedarfs für die dezentrale Warmwassererzeugung bleiben von den Regelungen der Ziffer 5 unberührt.

### 5.2 Durchführung

Warmwasserkosten für dezentral und zentral hergestelltes Warmwasser waren bisher stets Bestandteil der Regelleistungen sowohl nach den bis zum 31. Dezember 2004 geltenden Regelungen des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) als auch bei den nachgefolgten Rechtskreisen des SGB II und SGB XII.

Die Stadt Braunschweig als Träger der Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser verfügt zurzeit auf Grund der vorgenannten Struktur der Bedarfsdeckung über keine Grundlagen, um den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit sachgerecht auslegen zu können. Mittlerweile durchgeführte Recherchen bezüglich eines angemessenen Warmwasserverbrauchs haben weder beim Bundesamt für Statistik, den Bundesministerien oder den Energieversorgern ein verwertbares Ergebnis bezüglich des Verbrauchs oder notwendigen Energieaufwands zur Festlegung des angemessenen Maßes ergeben.

Aus diesem Grund werden Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen.

## **6. Anteilige Kosten für Energie nach dem SGB XII auf der Grundlage des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz (RBEG)**

### 6.1 Allgemeines

#### 6.1.1 Rechtskreis des SGB II

Mit Urteil vom 24. November 2011, Az.: B 14 AS 151/10 R, hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass die Absetzung eines Energieanteils von den Kosten für Unterkunft und Heizung für den Rechtskreis des SGB II unzulässig ist, für den Fall dass in den Kosten für Unterkunft oder Heizung Kosten für Haushaltsenergie in Form von Strom enthalten sind. Als Begründung wird hierzu ausgeführt, dass der Regelbedarf des § 20 SGB II als Pauschale ausgestaltet ist, die weder erhöht noch gemindert werden kann. Es ist somit unzulässig, die auf der Grundlage des § 20 SGB II in der Regelleistung enthaltene Haushaltsenergie von den Kosten für Unterkunft oder Heizung abzusetzen für den Fall, dass in diesen Kosten Stromkosten enthalten sind.

Soweit Verbrauchskosten für Haushaltsstrom in den Kosten für Unterkunft und Heizung enthalten sind und nicht gesondert ermittelt werden können ist der entsprechende Energieanteil für den Rechtskreis des SGB II nicht mehr von den Kosten für Unterkunft und Heizung abzusetzen.

#### 6.1.2 Rechtskreis des SGB XII

Auf der Grundlage der §§ 5 ff des RBEG, in der derzeit geltenden Fassung sind jeweils in Abteilung 4 unter anderem die Kosten für Energie aufgeführt. Diese Kosten sind Bestandteil des maßgeblichen Regelbedarfs und mit diesem somit abgedeckt.

Auf Grund § 1 der Verordnung zur Bestimmung des für die Fortschreibung der Regelbedarfsstufen nach § 28 a des SGB XII maßgeblichen Vmhundertsatzes sowie zur Ergänzung der Anlage zu § 28 SGB XII für das Jahr 2016 (Regelbedarfsstufen-Fortschreibungsverordnung 2016 –RBSFV 2016), vom 22. Oktober 2015, BGBl. I, Seite 1788 sind die Kosten für Energie entsprechend der Erhöhung der Regelbedarfsstufen um 1,24% mit Wirkung vom 1. Januar 2016 anzupassen.

Bei den ausgewiesenen Energiekosten der Abteilung 4 handelt es sich um Verbrauchskosten für Haushaltsstrom. Zur Ermittlung dieser Kosten wurde vom Statistischen Bundesamt eine zusätzliche Sonderauswertung durchgeführt, um lediglich Kosten für Beleuchtung, Kochen, elektrische Geräte zu erfassen. Aus diesen Gründen ist der bisherige Abschlag für Heizenergie auf der Grundlage der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 nicht mehr abzusetzen.

Eine gesonderte Absetzung von Energieanteilen für Kochen und Backen erfolgt auf der Grundlage des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 19. Oktober 2010, Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R nicht mehr, weil die Stadt Braunschweig nicht über die Erkenntnisse der hierfür zusätzlich zu veranschlagenden Kosten verfügt und der Aufwand der Kostenermittlung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu der geringen Zahl der betroffenen Fälle steht.

Soweit Verbrauchskosten für Haushaltsstrom in den Unterkunfts- bzw. Heizkosten enthalten sind und nicht gesondert ermittelt werden können, ist es erforderlich, diese Kosten von den Unterkunfts- bzw. Heizkosten abzusetzen, da sonst mit dem Regelbedarf bereits abgeglichene Kosten nochmals bewilligt würden.

## 6.2 Durchführung

### 6.2.1 Allgemein

Soweit die Verbrauchskosten für Haushaltsstrom in den Kosten für Unterkunft bzw. in den Heizkosten enthalten sind und nicht gesondert festgestellt werden können sind folgende Energiekosten vom jeweiligen Regelbedarf monatlich abzusetzen:

Regelbedarfsstufen gem. § 8 Abs. 1 RBEG	<u>Bis 31. Dezember 2015</u> Energieanteil Haushaltsstrom der jeweiligen Abt. 4	Fortschreibung zum 1. Januar 2016 in %	<u>Ab 1. Januar 2016</u> abzusetzender Energieanteil Haushaltsstrom
1 (100%)	29,57 €	1,24	29,94 €
2 (90%)	26,61 €	1,24	26,94 €
3 (80%)	23,65 €	1,24	23,94 €
4	8,89 €	1,24	9,00 €
5	8,59 €	1,24	8,70 €
6	5,82 €	1,24	5,89 €

### 6.2.2 In städtischen Unterkünften

Die Energieversorgung in den einzelnen städtischen Unterkünften ist unterschiedlich sichergestellt. Eine detaillierte Aufschlüsselung in den Nutzungsgebühren ist nicht bei allen städtischen Unterkünften möglich.

Damit eine Gleichbehandlung aller Bewohnerinnen und Bewohner städtischer Unterkünfte sichergestellt wird, sind folgende Energiekosten für den Verbrauch von Haushaltsstrom vom Regelbedarf abzusetzen:

A.) Unterkünfte mit Energiekosten bis 31. Dezember 2015 29,57 €  
ab 1. Januar 2016 dann 29,94 €

<b>Städtische Unterkunft</b>	<b>Energieanteile bis 31. Dezember 2015</b>	<b>Energieanteile ab 1. Januar 2016</b>
Am Lehmanager 20	29,57 €	29,94 €
An der Horst 1-7	29,57 €	29,94 €
Bertramstraße 7	29,57 €	29,94 €
Braunschweiger Straße 4	29,57 €	29,94 €
Celler Heerstraße 38	29,57 €	29,94 €
Christoph-Ding-Str. 7-8	29,57 €	29,94 €
Dahlumer Straße 4	29,57 €	29,94 €
Echternstraße 16 a	29,57 €	29,94 €
Gemeindestraße 2	29,57 €	29,94 €
Hamburger Straße 35	29,57 €	29,94 €
Hamburger Straße 229/230	29,57 €	29,94 €
Hauptstraße 48 a	29,57 €	29,94 €
Hinter der Magnikirche 1	29,57 €	29,94 €
Hebbelstr. 21 EG I.	29,57 €	29,94 €
Hebbelstr. 30 / 35	29,57 €	29,94 €
Kastanienallee 72	29,57 €	29,94 €
Kleine Grubestraße 3a/3b	29,57 €	29,94 €
Sophienstraße 1	29,57 €	29,94 €
Wiesenweg 5 a	29,57 €	29,94 €

B.) Unterkünfte mit getrennter Ausweisung von Energiekosten:

<b>Städtische Unterkunft</b>	<b>Energieanteile</b>
Hebbelstraße 21 EG r.	siehe Energieanteile –allgemein-
Saarstraße 128	-dito-
Wohnwagenaufstellplatz Madamenweg	-dito-
Okerstr. 3b	-dito-
Berliner Str.12	-dito-

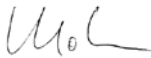
C.) Weitere Unterkünfte

Die Aufzählung der städtischen Unterkünfte ist nicht abschließend. Es können jederzeit Neuanmietungen von städtischen Unterkünften/Wohnungen erfolgen bzw. derzeit bestehende Unterkünfte aufgegeben werden. Eine entsprechende Mitteilung erfolgt dann unverzüglich durch die Stelle 50.11, der Abteilung Wohnen und Senioren, des Fachbereichs Soziales und Gesundheit der Stadt Braunschweig.

Sofern die vorgenannten städtischen Unterkünfte mit Bedarfsgemeinschaften belegt sind, erfolgt eine Absetzung der Energiekosten bei den maßgeblichen Personen entsprechend der Ziffer 6.2.1.

## 7. Sonstiges/Schlussbestimmungen

Diese Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ersetzt die Fachbereichsverfügung Regelungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft, Mietsicherheiten, Umzugskosten, angemessenen Heizkosten, Winterfeuerungsbeihilfe für fossile Brennstoffe, angemessenen Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser und Energieanteile nach dem SGB II und SGB XII, Az.: 50-3602; 50-0104.2.5/3, vom 13. Mai 2016.



Klockgether

### Anlagen 1 bis 4

#### Verteiler

Dez. V

FB 50

Ref. 0100

Ref. 0140

Ref. 0150

Ref. 0500

FB 10

FB 20

FB 51

FB 32.4

FB 65

Jobcenter Braunschweig

Brg. Wohlfahrtsverbände

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

## Anlage 1

Name:  
Zimmer:  
Telefon: Vermittlung: 0531 470-1  
Fax:  
E-Mail:

Tag und Zeichen Ihres Schreibens (Bitte bei Antwort angeben) Mein Zeichen Tag

### **Ihre Sozialhilfeangelegenheit –Angemessene Unterkunftskosten-**

Sehr geehrte ,

Sie erhalten seit dem Sozialhilfeleistungen in Form von Hilfe zum Lebensunterhalt gemäß der §§ 27 ff –Drittes Kapitel- Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII).

Gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII sind die angemessenen Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls zu übernehmen. Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten den angemessenen Umfang, so sind sie nur so lange anzuerkennen, als es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. In der Regel jedoch nicht länger als 6 Monate.

Die Angemessenheit bezüglich der Wohnungsgröße und der Höhe der Unterkunftskosten ist vom Träger der Sozialhilfe festzulegen. Die Angemessenheit bezüglich der Wohnungsgröße orientiert sich nach den Regelungen des § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen zurzeit gültigen Verwaltungsvorschriften. Die Angemessenheitsgrenze für den Bereich der Stadt Braunschweig hinsichtlich der Grundmietkosten und der kalten Betriebskosten orientiert sich an den Regelungen des § 12 Abs. 1 Wohngeldgesetz, der Mietenstufe IV.

**Bei Ihrem Haushalt von insgesamt Familienangehörigen ist eine Wohnfläche von maximal qm als angemessen anzusehen.**

**Auf der Grundlage der vorgenannten Regelungen für Ihre Haushaltsgröße ein angemessener Preis für Grundmiete und kalte Betriebskosten in Höhe von €/monatlich.**

Ausweislich der mir vorliegenden Unterlagen entrichten Sie zurzeit für Ihre Wohnung monatlich

Grundmiete	€
zuzügl. kalte Betriebskosten	€
<b>Gesamtaufwendungen für Unterkunft</b>	<b>€</b>

**Ihre Wohnfläche beträgt qm.**

Internet:  
Sprechzeiten:

NORD/LB Landessparkasse IBAN DE21 2505 0000 0000 8150 01  
Postbank IBAN DE05 2501 0030 0010 8543 07  
Volksbank eG BS-WOB IBAN DE60 2699 1066 6036 8640 00

Gläubiger ID: DE 09BS100000094285  
Umsatzsteuer-ID: DE 11 48 78 770  
Umsatzsteuernummer: 14/201/00553



Die von Ihnen zu entrichtenden monatlichen Kosten für Grundmiete und kalte Betriebskosten liegen somit in Höhe von \_\_\_\_\_ € über dem Maß des Angemessenen.

Ich fordere Sie daher auf, sich innerhalb einer Frist von \_\_\_\_\_ Monaten um die Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass Ihre tatsächlichen Unterkunftskosten von mir nur noch für den vorgenannten Zeitraum bis zum \_\_\_\_\_ berücksichtigt werden. Bitte weisen Sie mir bis zum \_\_\_\_\_ durch schriftlich Nachweise (z.B. entsprechende Erklärungen von Vermietern, Aufstellung von Besichtigungsterminen) nach, dass Sie sich intensiv bemüht haben, die Unterkunftskosten zu senken.

Sollten Sie meiner Aufforderung nicht nachkommen, werde ich ab \_\_\_\_\_ nur noch die Kosten für Grundmiete und kalte Betriebskosten in der angemessenen Höhe von \_\_\_\_\_ € berücksichtigen.

Sofern Sie beabsichtigen, die Senkung der Unterkunftskosten durch das Anmieten einer anderen Wohnung umzusetzen, weise ich Sie auf Ihre Verpflichtung hin, dass ich in meiner Eigenschaft als Träger der Sozialhilfe auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 SGB XII vor Abschluss eines neuen Mietvertrages über die Konditionen des neuen Wohnraums von Ihnen in Kenntnis zu setzen bin. Ansonsten bin ich nur zur Übernahme der angemessenen Kosten verpflichtet. Meiner **vorherigen Zustimmung** zur Anmietung eines neuen Wohnraums bedarf es auch für den Fall, dass unangemessen hohe Kosten übernommen werden sollen oder die Übernahme umzugsbedingter Kosten begehrt wird.

Unterstützung bei der Wohnungssuche können Sie bei folgender Stelle erhalten:

Stadt Braunschweig  
Fachbereich Soziales und Gesundheit  
Stelle Wohngeld, Wohnungswirtschaft, Unterbringung  
Naumburgstraße 25,  
38124 Braunschweig

Zimmer: 2.122  
Tel.: 470-5021/5022  
Sprechzeiten: Montag 15:00-18:00 Uhr,  
Mittwoch und Freitag 9:00-12:30 Uhr  
und nach Vereinbarung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

## Anlage 2

### Angemessene Heizkosten nach dem SGB II und SGB XII

#### Beispielberechnung

A. ist alleinstehend und bewohnt eine 60 qm große Wohnung. Die Wohnung wird mit Erdgas beheizt. Die Gesamtgebäudefläche beläuft sich auf 497 qm. In einem Abrechnungszeitraum von 12 Monaten hat A. insgesamt Heizkosten (ohne Warmwasser) in Höhe von 850,00 € verursacht.

#### a) fiktive Festlegung der Angemessenheit

Auf der Grundlage des Bundesheizspiegels 2015 beträgt der angemessene mtl. Betrag für Heizkosten und Warmwasserkosten je qm Gebäudefläche bei einer Gesamtgebäudefläche von 497 qm im Falle der Beheizung mit Erdgas 17,90 € jährlich. Hiervon werden 1,90 € für Warmwasserkosten abgesetzt, so dass dann 16,00 € : 12 und somit 1,33 € je qm/mtl. als angemessene Heizkosten zunächst zu berücksichtigen sind.

#### b) Einzelfallprüfung der konkreten Angemessenheit

Die angemessene Wohnfläche des A. als Alleinstehender darf maximal 50 qm betragen. Die Berechnung sieht wie folgt aus:

$$\underline{50 \times 1,33 \times 12 = 798,00 \text{ €}}$$

Tatsächlicher Verbrauch:	850,00 €
Angemessener Verbrauch:	<u>798,00 €</u>
Unangemessener Anteil:	<u><u>52,00 €</u></u>

Der anteilige Betrag in Höhe von 52,00 € ist somit nicht mehr vom Maß des Angemessenen für Heizkosten gedeckt und es besteht damit kein Anspruch auf Übernahme dieses Teilbetrags auf der Grundlage des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII.

### Anlage 3

Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII

Grundlage § 12 Wohngeldgesetz, Mietenstufe 4, zuzüglich eines Sicherheitszuschlags in Höhe von 10% ab 1. Januar 2016

Art der Bedarfsgemeinschaft	Mindeststandard Ausstattung	Angem. Wohn-fläche in qm	Angemessene Unterkunfts-kosten (Grundmiete u. kalte Betriebs-kosten)	rechnerische Grundmiete	rechnerische kalte Betriebskosten*
1 Personenhaushalt	1 Zimmer	50	<b>477,40 €</b>	387,40 €	90,00 €
2 Personenhaushalt	2 Zimmer	60	<b>578,60 €</b>	470,60 €	108,00 €
3 Personenhaushalt	2 Zimmer, bei schulpflichtigen Kindern = 3 Zimmer	75	<b>688,60 €</b>	553,60 €	135,00 €
4 Personenhaushalt	3 Zimmer, bei schulpflichtigen Kindern = 4 Zimmer	85	<b>803,00 €</b>	650,00 €	153,00 €
5 Personenhaushalt	4 Zimmer	95	<b>917,40 €</b>	746,40 €	171,00 €
jede weitere Person	ab 7 Personen 5 Zimmer, 8 Personen = 6 Zimmer	Zusätzl. 10	<b>111,10 €</b>	93,10 €	18,00 €

Die rechnerischen kalten Betriebskosten basieren auf dem Betriebskostenspiegel 2013, Bundesländer West, des Deutschen Mieterbundes (DMB). Die kalten Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) belaufen sich hiernach auf zurzeit 1,80 € je qm Wohnfläche/monatlich. Der Betriebskostenspiegel ist als Anlage beigefügt.

Auf der Grundlage des § 44 SGB X entfalten die oben genannten Kappungsgrenzen auf der Grundlage der Tabellenwohngeldsätze des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG), Mietenstufe 4, zuzüglich eines Sicherheitszuschlags in Höhe von 10%, Wirkung ab dem 1. Januar 2016.

In einem ersten Schritt ist das Höchstmaß des Angemessenen der Unterkunftskosten auf der Grundlage der oben genannten Tabelle zu ermitteln. Dieses Höchstmaß des Angemessenen ist dann mit den tatsächlichen Unterkunftskosten zu vergleichen. Der Wohnraum ist dann angemessen, wenn sich die Kosten der monatlichen Bruttokaltmiete innerhalb der oben aufgeführten angemessenen Bruttokaltmiete bewegt, ohne dass es dabei auf einzelne Kriterien (z.B. ein Überschreiten der tatsächlichen Wohnungsgröße) ankommt nach der so genannten Produkttheorie.

## Anlage 4

### Tabelle der angemessenen Heizkosten auf der Grundlage des Heizkostenspiegels 2015

<b>Heizöl</b>	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> /monatl.
	100 - 250	1,48
	251 - 500	1,43
	501 - 1.000	1,38
	> 1.000	1,34

<b>Erdgas</b>	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> /monatl.
	100 - 250	1,42
	251 - 500	1,33
	501 - 1.000	1,27
	> 1.000	1,23

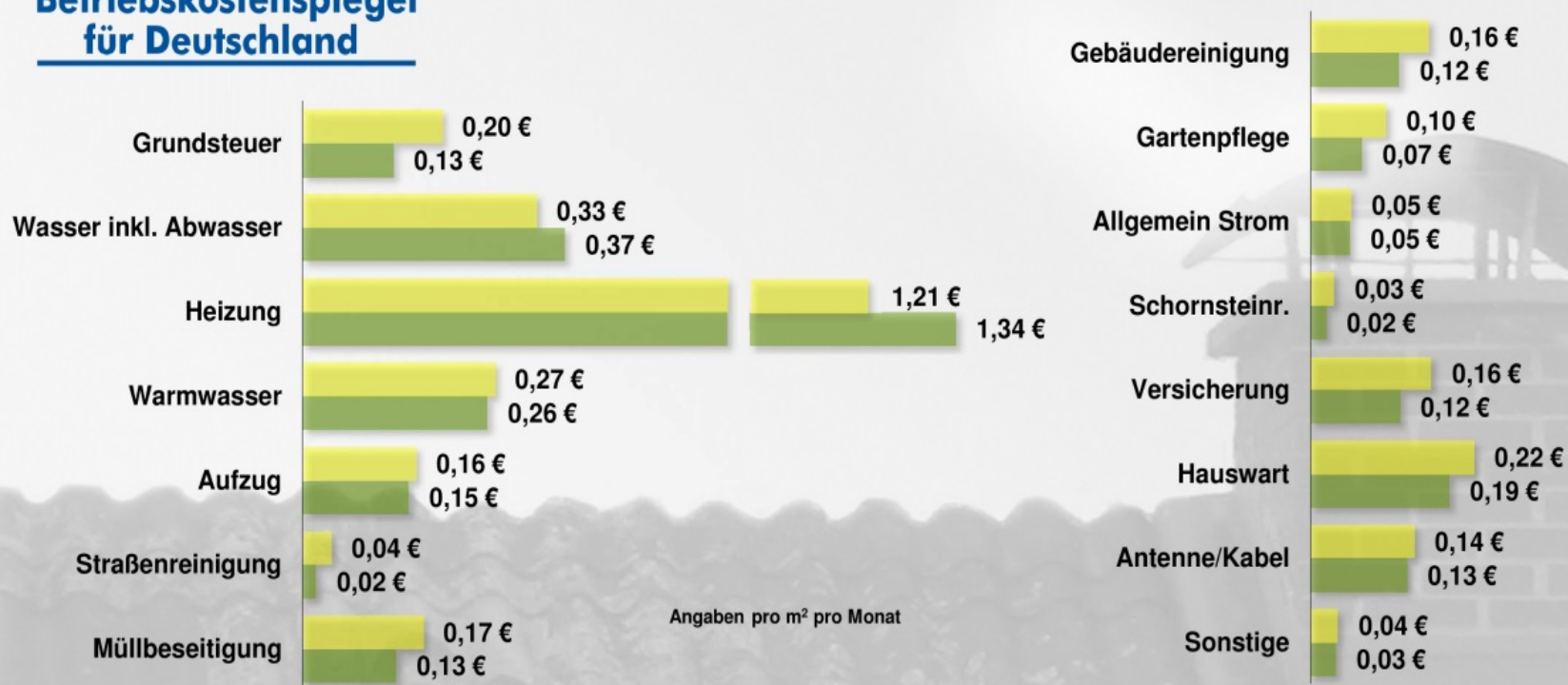
<b>Fernwärme</b>	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> /monatl.
	100 - 250	1,70
	251 - 500	1,63
	501 - 1.000	1,57
	> 1.000	1,52

	Kosten in € je m <sup>2</sup> /monatl.
<b>Nachtspeicherheizung</b>	1,70
<b>Gasetagenheizung</b>	1,42

Maßgeblich sind die Heizkosten je m<sup>2</sup>/monatlich.



## Betriebskostenspiegel für Deutschland



Angaben pro m<sup>2</sup> pro Monat

Bundesländer West  
Bundesländer Ost

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH  
Daten 2013; Datenerfassung 2014/2015


## Die Heizkosten Ihres Gebäudes


### Vergleichswerte bundesweit Abrechnungsjahr 2014


So funktioniert's: Berechnen Sie Ihren Vergleichswert, indem Sie die Heizkosten (€) des gesamten Gebäudes (1) durch die Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) (2) teilen. Diesen Vergleichswert (3) können Sie in der unten stehenden Tabelle einordnen. Die Angaben (1) und (2) entnehmen Sie Ihrer Heizkostenabrechnung (Hilfestellung Seite →5).

$$\frac{\text{(1) Heizkosten des Gebäudes (€)} \quad \boxed{\phantom{0000}}}{\text{(2) Gebäudefläche (m}^2\text{)} \quad \boxed{\phantom{0000}}} = \boxed{\phantom{0000}} \quad \text{(3) Vergleichswert Heizkosten (€ je m}^2\text{ und Jahr) für Raumwärme und Warmwasserbereitung}$$

Hinweis: Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines zentral beheizten Gebäudes (siehe Seite 5, Punkt 3) und **beinhalten die Kosten für Raumwärme und Warmwasserbereitung. Bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasserbereitung schlagen Sie auf den errechneten Wert 1,90 Euro auf, um Ihren Vergleichswert zu erhalten.** Die Werte dienen zur Orientierung. Der Heizspiegel stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen nach SGB dar.

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2014)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 10,40	10,40 – 14,30	14,31 – 19,70	> 19,70
	251 – 500	< 9,80	9,80 – 13,80	13,81 – 19,00	> 19,00
	501 – 1.000	< 9,30	9,30 – 13,30	13,31 – 18,40	> 18,40
	> 1.000	< 9,00	9,00 – 13,00	13,01 – 18,00	> 18,00

 Erdgas	100 – 250	< 8,50	8,50 – 13,00	13,01 – 18,90	> 18,90
	251 – 500	< 8,10	8,10 – 12,30	12,31 – 17,90	> 17,90
	501 – 1.000	< 7,70	7,70 – 11,80	11,81 – 17,10	> 17,10
	> 1.000	< 7,50	7,50 – 11,40	11,41 – 16,60	> 16,60

 Fernwärme	100 – 250	< 10,40	10,40 – 15,00	15,01 – 22,30	> 22,30
	251 – 500	< 9,90	9,90 – 14,30	14,31 – 21,40	> 21,40
	501 – 1.000	< 9,40	9,40 – 13,80	13,81 – 20,70	> 20,70
	> 1.000	< 9,20	9,20 – 13,40	13,41 – 20,10	> 20,10

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung. Lassen Sie sich detailliert beraten, z. B. durch ein Heizgutachten (siehe Tipp Seite → 11).