



## **Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus**

### **Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II, SGB XII und AsylbLG**

#### **- Unterkunftsrichtlinie -**

Fassung vom 01.01.2015

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Chronologische Darstellung wesentlicher Änderungen</b>	<b>4</b>
<b>1. Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>2. Begriffserklärung – allgemeine Erläuterungen</b>	<b>7</b>
2.1 Bedarf für Kosten der Unterkunft	7
2.2 Mischfälle SGB II/XII	7
2.3 Kopfteilprinzip und Abweichung Wohngeld - Untermietverträge - Sanktionen	7
2.4 Grundmiete/Schuldzinsen	8
2.5 Nebenkosten und Heizkosten	8
2.6 Anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen	8
2.7 Nicht anzuerkennende kalte Betriebskosten	9
2.8 Definition Nebenkostenpauschale	9
2.9 Definition Vorschusszahlung/freiwillige Erhöhung	9
2.10 Kabelanschlussgebühren	10
2.11 Kein Bedarf für Kosten der Unterkunft	10
2.12 Warme Betriebskosten (Heizkosten)	10
2.13 Angemessenheitskriterien	11
2.14 Renovierungskosten	11
2.15 Kleinreparaturen	12
<b>3. Mietwohnung</b>	<b>12</b>
3.1 Angemessene Wohnungsgröße	12
3.1.1 Abweichende Festlegung zur angemessenen Wohnungsgröße	13
3.2 Angemessene Aufwendungen einer Mietwohnung	13
3.3 Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte	13
3.4 Unterkunfts-kosten inklusive Strom	13
3.5 Nebenkosten insgesamt	14
3.6 Angemessene Heizkosten	14
3.7 Unangemessene Heizkosten	15
3.8 Keine Heizkosten	15
3.9 Keine Aufschlüsselung der warmen Betriebskosten im Mietvertrag	15
3.10 Eigengesteuerte Heizanlagen	15
<b>4. Eigenheim und Eigentumswohnung</b>	<b>15</b>
4.1 Angemessene Aufwendungen für Eigentumswohnung und Eigenheim (auch bei vergleichbaren Mietverhältnissen)	15
4.2 Kosten der Unterkunft und Betriebskosten	16
4.3 Vergleichsberechnung	16
4.4 Instandhaltungs- und Reparaturkosten	16
4.5 Angemessene Heizkosten	17
4.6 Eigengesteuerte Heizanlagen	17
4.7 Angemessenheitsprüfung/Produkttheorie	18
4.8 Zahlungsweise	18
4.9 Vertragliche Bindungen	18
4.10 Zusatzbedarf bei Kohleheizung	18
4.11 Laufende Heizkosten	18
4.12 Renovierungskosten	18

<b>5.</b>	<b>Unterkunftskosten in Sonderfällen</b>	<b>18</b>
5.1	Mietfrei/Wohnwagen	18
5.2	Frauenhaus	18
5.3	Unterstellung von Möbeln	19
5.4	Obdachlosen- und Notunterkünfte	19
5.5	Sonstige Unterkünfte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit	19
5.6	Übernachtungsstätten	19
5.7	Bescheinigung ohne festen Wohnsitz	19
<b>6.</b>	<b>Aufforderung Kostensenkung</b>	<b>19</b>
6.1	Senkung unangemessen hoher Kosten der Unterkunft	19
6.2	Unangemessener Schuldzins	20
6.3	Ausnahmen	20
<b>7.</b>	<b>Jahresabrechnung</b>	<b>20</b>
7.1	Betriebskostenabrechnung	20
7.2	Guthaben/Nachforderungen	20
7.3	Fehlende Vorauszahlungen	21
7.4	Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung	21
7.5	Abrechnungen für vorherigen Wohnraum	22
7.6	Tod des Leistungsberechtigten	22
<b>8.</b>	<b>Umzug</b>	<b>22</b>
8.1	Umzugskosten	22
8.2	Anzuerkennende Gründe für einen Umzug	22
8.3	Neu- oder Erstbezug einer Wohnung	23
8.4	Regelung beim Wegzug aus Cottbus	23
8.5	Regelung bei Zuzug nach Cottbus	23
8.6	Wohnraumbeschaffungskosten sowie Mietkautionen	23
<b>9.</b>	<b>Ergänzende Regelungen</b>	<b>24</b>
9.1	Zahlungsweise	24
9.2	Schuldübernahme	24
9.3	Mietübernahme Auszubildende, Schüler, Studenten	25

## **Chronologische Darstellung wesentlicher Änderungen**

### **Fassung vom 01.01.2015**

1. Punkt 4.1  
Die Ermittlung der jeweiligen Schuldzinsen erfolgt generell auf Grundlage des Zins- und Tilgungsplans für das Wohneigentum des Leistungsberechtigten.
2. Punkt 4.4  
Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei selbstgenutzten Eigenheimen werden anerkannt, soweit die Gesamtaufwendungen im laufenden und den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt angemessen sind. Bei der Instandhaltungsumlage einer Eigentumswohnung liegt Angemessenheit vor, wenn damit die Kosten einer vergleichbaren sozialhilferechtlich angemessenen Mietwohnung nicht überstiegen werden.
3. Punkt 5.2  
Bei der Unterbringung im Frauenhaus können im begründeten Einzelfall Mietkosten für die verlassene Wohnung auch über den Aufnahmemonat hinaus übernommen werden.
4. Punkt 7.2  
Betriebskostenguthaben sind grundsätzlich auch dann anzurechnen, wenn der Vermieter sie mit bestehenden Mietschulden verrechnet. Der Leistungsberechtigte hat im Rahmen seiner Selbsthilfe die Möglichkeit, die Auszahlung des Guthabens zu verlangen.

### **Fassung vom 01.01.2014**

1. Punkt 2.3  
Anwendung des Kopfteilprinzips bei der Ermittlung der Kosten der Unterkunft und Abweichung in besonders gelagerten Einzelfällen (bei Untermietvertrag und Sanktionen)
2. Neu: Punkt 2.15  
Kleinreparaturen bei Mietwohnungen
3. Punkt 3.3  
Bei Inklusivmieten (Möbel) erfolgt hierfür keine Kürzung mehr
4. Punkt 3.4  
Kann aus dem Mietvertrag ein zu entrichtender Strompreis nicht ermittelt werden, erfolgt hierfür keine Kürzung des Regelbedarfes.
5. Punkt 3.6  
Ermittlung angemessener Heizkosten bei Nutzung eines Heizstrahlers im Bad
6. Punkt 3.9  
Bei der Aufschlüsselung der warmen Betriebskosten im Mietvertrag kann der Anteil für Kochfeuerung zukünftig nicht mehr ermittelt werden
7. Punkt 4.1  
Angemessene Aufwendungen für Eigentumswohnungen und Eigenheime (auch bei vergleichbaren Mietobjekten) – Berücksichtigung der Ausgaben zum Zeitpunkt der Fälligkeit  
BSG Az.: B 14 AS 36/12 R vom 29.11.2012
8. Punkt 7.2  
Betriebskostenguthaben, die wegen einer Verrechnung mit Mietschulden nur fiktiv anfallen, sind bei der Bedarfsprüfung nicht zu berücksichtigen; die Herstellung des Nachrangs

erfolgt über die Regelungen zum Kostenersatz bei schuldhaftem bzw. sozialwidrigem Verhalten

9. Wegfall Anlage 1

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung können bei der Gewährung von Leistungen nach SGB II und XII wegen der Pauschalierung des Regelbedarfes keine relevanten Regelsatzbestandteile (mehr) benannt werden

**Fassung vom 01.05.2012**

1. Punkt 3.1.1

Abweichende Festlegung zur angemessenen Wohnungsgröße bei Sonderfällen

**Fassung vom 01.01.2012**

1. Begriffliche Änderungen durch das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

2. Punkte 2.12, 3.2 – 3.4, 3.8 – 3.9, 4.12

- Warmwasser ist nicht Bestandteil des Regelbedarfes und gehört somit zu den Kosten der für Unterkunft und Heizung
- der Warmwasseranteil ist bei dezentraler Versorgung anhand des vom Gesetzgeber vorgesehenen Mehrbedarfs zu ermitteln

3. Punkt 4.4

Instandhaltungskosten begrenzter Bedarf; Besonderheiten bei Aufwendungen, die diese Grenze übersteigen

4. Punkt 4.9 - Übergangsregelung zur Anerkennung von Heizkosten bei eigengesteuerten Heizanlagen ist entfallen

5. neu: Punkt 8.5: Regelung beim Zuzug nach Cottbus

6. Punkt 9.3

- Konkretisierungen für Auszubildende mit Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB II oder Leistungen nach dem BAföG – Zuschüsse für Kosten der Unterkunft

7. Punkt 9.4

Für Leistungen nach § 27 Abs. 4 SGB II (Darlehen für Auszubildende in besonderen Härtefällen) ist die Bundesagentur zuständig, daher wird auf Hinweise zu diesem Thema verzichtet

**Fassung vom 01.04.2010**

1. Punkt 2.3

Keine kopfteilige Berechnung der Unterkunftskosten bei Bestehen eines Untermietvertrages, Ergänzung BSG-Urteil vom 18.06.2008, AZ: B 14/11b AS 61/06 R

2. Punkt 2.10

Ergänzung BSG-Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

3. Punkt 3.4

Ergänzung der gesetzlich möglichen Abtretungsregelungen

4. Punkt 3.9
  - Der Warmwasseranteil wurde auf 1,8029 % der maßgebenden Regelleistung/des maßgebenden Regelsatzes entsprechend Anlage 1 angepasst.
  - Anpassung der Anlage 1 entsprechend dem Korrekturschreiben vom 11.01.2010 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, AZ IIb6 – 29101/1
5. Punkt 4.6  
Hinweis zu kombinierten Brennstoffarten
6. Punkt 5.4  
Hinweis zu den gesetzlich möglichen Abtretungsregelungen
7. Punkt 7.1  
Bei der Übernahme der Betriebskostennachzahlungen wird künftig bei Leistungsempfängern nicht mehr darauf abgestellt, ob diese bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit eingereicht werden. Anpassung an die Rechtsprechung
8. Punkt 7.2  
Künftig werden Betriebskostenguthaben auch dann in voller Höhe angerechnet, wenn diese durch Verrechnung des Vermieters mit Mietschulden nur in vermindertem Umfang ausgezahlt werden. Die bisherige Praxis der Anrechnung des (schuldhaft verursachten) verminderten Guthabens widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

#### **Fassung vom 01.07.2009**

1. Zum 01. Juli 2009 wird die Regelleistung um den Vomhundertsatz angepasst, um den sich der aktuelle Rentenwert in der gesetzlichen Rentenversicherung verändert. Gleichzeitig gilt ab dem 01. Juli 2009 eine abweichende Leistungshöhe für Berechtigte, die das 7., aber noch nicht das 14. Lebensjahr vollendet haben. In der Anlage 1 (Abteilung 4 und 5 der Regelleistung) wurden die Beträge für die Aufbereitung von Warmwasser, Strom etc. entsprechend angepasst.
2. Korrektur einer Formel in Anlage 3 (Nachtstrom) - Fehler im Ergebnis beseitigt

#### **Fassung vom 10.04.2009**

1. Punkt 4.2 wurde gelöscht, der Punkt 4.3 wurde 4.2 und die folgenden Punkte entsprechend angepasst
2. Punkt 3.3  
Wenn Strom-, Kochgas- und Warmwasserkosten in der zu zahlenden Miete enthalten sind, jedoch kein Betrag dafür ausgewiesen ist, dann wird der entsprechende Betrag des Regelsatzes aus der Abteilung 4, ggf. auch die gesamte Abteilung (Anlage 1) vom Regelsatz abgezogen, aber die veranschlagte Miete bezahlt.

Wenn für Strom ein Betrag im Mietvertrag ausgewiesen ist, wie z. B. Haus der Wohnhilfen (HdW) für Haushaltsenergie und Kochstrom, dann ist dieser Betrag vom Regelsatz abzuziehen, beim HdW: zusätzlich sind natürlich die Beträge für Warmwasser (pauschal) und Instandhaltung/Schönheitsreparatur (pauschal) lt. Anlage 1 vom Regelsatz abzusetzen

Hinweis: Die Kosten für das HdW werden derzeit überarbeitet, d. h. mit einer Steigerung der KdU und Strombeträge ist zu rechnen.

3. Punkt 3.4  
Satz 2 wurde gestrichen und der aktuellen Rechtsprechung angepasst.
4. Punkt 3.9.  
Folgeänderung zum BSG-Urteil vom 27.02.2008, Az. B 14/11b AS 15/07 R

<p>Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende) und Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII - Sozialhilfe) sowie § 2 Abs. 1 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sehen für Leistungsberechtigte neben dem Regelbedarf Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang der Hilfestellung regeln § 22 SGB II und § 35 SGB XII. Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des <b>§ 22 SGB II</b> und <b>§ 35 SGB XII</b> eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung soweit sie angemessen sind.</p> <p>Weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (Umsatzsteuer, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und regelmäßige Kosten der Renovierung) können bei vorheriger Zustimmung erbracht werden.</p> <p>Stehen Leistungen nicht für einen vollen Monat zu, so werden diese entsprechend anteilig erbracht (Ausnahme bei Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Einmalige Unterkunftskosten werden in dem Monat erbracht, in dem der Bedarf entsteht.</p> <p>Die Entscheidung zu den Kosten der Unterkunft ist nach sachlicher und rechtlicher Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des konkreten Einzelfalles zu treffen.</p> <p>Die Auslegung der Angemessenheit unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, die in dieser Verwaltungsvorschrift berücksichtigt wurden.</p> <p>Im Übrigen ist der Leistungsträger nur für die Beratung, jedoch nicht für die Beschaffung von Unterkünften und den sich ggf. daraus ergebenden Problemen, zuständig.</p>	<p><b>1. Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen</b></p>
	<p><b>2. Begriffserklärung – allgemeine Erläuterungen</b></p>
<p>Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete (Nettokaltmiete) bzw. bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen außer den Schuldzinsen auch die mit der Unterkunft verbundenen <u>kalten Nebenkosten</u> sowie die <u>warmen Betriebskosten</u> (Heizkosten, Warmwasser) und <u>Renovierungskosten</u>. Der Bedarf für Kosten der Unterkunft wird in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, sofern er angemessen ist. Kosten der Unterkunft sind angemessen, soweit die in der Richtlinie genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles erfüllt sind. Die Kosten sind durch den Antragsteller mittels geeigneter schriftlicher Unterlagen (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigungen, ...) nachzuweisen. Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Unterkunftskosten sind nachfolgend dargestellt</p>	<p><b>2.1 Bedarf für Kosten der Unterkunft</b></p>
<p>Bei Leistungsausschluss einer Person der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II aufgrund einer Inhaftierung oder eines längeren stationären Aufenthaltes oder aus sonstigen Gründen ist zu beachten, dass diese Person für ihren Mietanteil einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB XII stellen kann. Die im SGB II verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft erhalten ihren Mietanteil weiter nach § 22 SGB II.</p>	<p><b>2.2 Mischfälle SGB II/XII</b></p>
<p>Das Kopfteilprinzip bedeutet, dass die Kosten der Unterkunft und auch der Heizung durch die Anzahl der Mitglieder des Haushaltes zu gleichen Teilen aufgeteilt wird.</p>	<p><b>2.3 Kopfteilprinzip und Abweichung</b></p>

<p>Vorhandenes Wohngeld ist den Mietanteilen der wohngeldberechtigten Personen gegenzurechnen. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt oder um einen meldebehördlich registrierten Bewohner der Wohnung, der sich zwar nicht mehr in der Wohnung aufhält, jedoch für seinen Mietanteil Wohngeld erhält.</p> <p>Für Bewohner mit Untermietverträgen entfällt in Anlehnung an das BSG-Urteil vom 18.06.2008, AZ: B 14/11b AS 61/06 R, eine kopfteilige Anrechnung. Die plausiblen Kosten der Unterkunft können bei einem Untermietverhältnis auf Grund der gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche, etc.) in Höhe der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen anerkannt werden.</p> <p>Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip ist nach der Entscheidung des BSG vom 23.05.2013 (B 4 AS 67/12 R) trotz gemeinsamer Nutzung einer Wohnung durch mehrere Personen auch dann erforderlich, wenn bedarfsbezogene Gründe dies erforderlich machen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft zu 100 % sanktioniert ist und für dieses daher keine Kosten der Unterkunft übernommen werden.</p>	<p><b>Wohngeld</b></p> <p><b>Untermietverträge</b></p> <p><b>Sanktionen</b></p>
<p>Die Grundmiete beinhaltet die Kosten für die Nutzung der Unterkunft ohne jegliche Nebenkosten. Eine Kürzung oder Aufrechnung der Miete durch den Vermieter/Leistungsberechtigten wie auch Untermieteinnahmen mindern die tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft.</p> <p>Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen ersetzen die Schuldzinsen die Grundmiete.</p>	<p><b>2.4 Grundmiete/ Schuldzinsen</b></p>
<p>Die Nebenkosten einer Wohnung, einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims beinhalten die Aufwendungen, die nicht in der Grundmiete/den Schuldzinsen enthalten sind.</p> <p>Als Unterkunftsbedarf nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sind kalte Nebenkosten und Heizkosten zu berücksichtigen.</p>	<p><b>2.5 Nebenkosten und Heizkosten</b></p>
<p>Gemäß der Betriebskostenverordnung - BetrKV in der Fassung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2347; in Kraft getreten am 01.01.2004, zählen nachfolgende Positionen zu den kalten Betriebskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (vor allem Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe)</li> <li>➤ Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten für Zähler und Anlage)</li> <li>➤ Kosten der Entwässerung (Gebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung, Entwässerungspumpe, Grubenentleerung, Abwassergebühren), nicht die Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz)</li> <li>➤ Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs</li> <li>➤ Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung</li> <li>➤ Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung</li> <li>➤ Kosten der Gartenpflege (einschließlich der Spielplätze und Zugänge)</li> <li>➤ Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile wie Flure, Keller, Waschküchen, Zugänge)</li> <li>➤ Kosten der Schornsteinreinigung</li> <li>➤ Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug)</li> <li>➤ Kosten für Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge)</li> <li>➤ Kosten der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelnetzanlagebetriebs – nur Grundversorgung (nicht aber des Kabelerstanschlusses)</li> <li>➤ Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege</li> <li>➤ sonstige Betriebskosten</li> </ul>	<p><b>2.6 Anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen</b></p>



<p>Zu beachten ist, dass die Zahlung von Betriebskosten stets eine vertragliche Vereinbarung voraussetzt, die entweder in Form einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung möglich ist.</p>	
<p><b>Verwaltungskosten:</b> Verwaltungskosten wie z. B. Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon usw. sind keine Betriebskosten. Auch die Kosten für die Erstellung der Abrechnung sind nicht umlagefähig, außer die für die verbrauchsabhängige Heizungs- und Wasserabrechnung.</p> <p><b>Reparaturkosten:</b> Reparaturkosten gehören nicht in die Betriebskostenabrechnung. Reparaturen im Haus oder in der Wohnung sind immer Sache des Vermieters.</p> <p><b>Eigentumswohnungen:</b> Nicht zulässig ist bei Mietern einer Eigentumswohnung die Abrechnung von Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten bzw. Rücklagen als kalte Betriebskosten, da sie alleinige Sache des Eigentümers sind.</p> <p><b>Gewerberäume:</b> Geschäfte, Firmen oder Büros verursachen meistens höhere Betriebskosten als Wohnungen. Der Vermieter muss dies bei der Kostenverteilung zugunsten der Mieter von Wohnraum berücksichtigen, wenn diese ansonsten übermäßig belastet würden.</p> <p><b>Versicherungen:</b> Nur Sach- und Haftpflichtversicherungen für Gebäude und Grundstücke dürfen umgelegt werden, nicht die Rechtsschutzversicherung des Vermieters bzw. sein Beitrag zum Grundeigentümergebiet.</p> <p><b>Sonstiges:</b> Möchte der Vermieter "sonstige Betriebskosten" abrechnen, muss bereits im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret bzw. detailliert handelt. Unabhängig davon, was im Mietvertrag steht, sind z. B. Gastankmiete, Reparaturkosten oder Mietausfallversicherung, Pförtner- und Überwachungskosten, keine Betriebskosten.</p>	<p><b>2.7 Nicht anzuerkennende kalte Betriebskosten</b></p>
<p><u>Nebenkostenpauschale</u> Der Mieter schuldet einen gleich bleibenden Betrag, ohne dass eine Endabrechnung vorgenommen wird. Höhere Nebenkosten sind erst zulässig, wenn der Vermieter diese durch schriftliche Erklärung auf die Mieter umgelegt hat (Einzelheiten in §§ 4, 5 Gesetz über die Regelung der Miethöhe).</p>	<p><b>2.8 Definition Nebenkostenpauschale</b></p>
<p><u>Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung</u> Vorschusszahlungen sind monatlich gleich bleibende Zahlungen an den Vermieter. Der Vermieter hat am Ende der Abrechnungsperiode eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen.</p> <p>Zahlt der Mieter oder Eigenheim-/Eigentumswohnungsbesitzer freiwillig höhere Vorschussbeträge an den Vermieter oder die Versorgungsunternehmen, sollen nur die tatsächlich vom Vermieter/Versorgungsunternehmen nach dem Verbrauch umgelegten Nebenkosten Berücksichtigung finden.</p>	<p><b>2.9 Definition Vorschusszahlung/freiwillige Erhöhung</b></p>

<p>Kosten für den <b>Anschluss</b> an technische Einrichtungen wie das Breitbandkabelnetz, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 20 SGB II, § 27a SGB XII) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus dem Regelbedarf zu decken. In Anlehnung an die Bundesverwaltungsgerichtsurteile vom 28.11.2001 (BVerwG 5 C 9.01) und vom 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R -) sind Kabelanschlussgebühren Kosten der Unterkunft, sofern sie nicht zur Disposition des Hilfeempfängers stehen. Das heißt, sie werden dann als laufender Bedarf der Unterkunft berücksichtigt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter abgeschlossen werden können.</p>	<p><b>2.10 Kabelanschlussgebühren</b></p>
<p>Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zuschläge für die Heizung,</li> <li>➤ Wert steigernde Reparatur- und Instandhaltungskosten im und am Eigenheim/ in der Eigentumswohnung,</li> <li>➤ Kosten für die Behebung von mutwilliger Zerstörung im und am Wohnobjekt,</li> <li>➤ Anschlussgebühren an Versorgungseinrichtungen des Eigenheimes/der Eigentumswohnung (Anliegerbeiträge),</li> <li>➤ Beiträge zur Straßenerschließung o. ä.,</li> </ul> <p>Kostenbestandteile, die durch die Regelbedarfe abgegolten sind, wie z. B. Verköstigung, Wäsche, Bedienung und Ähnliches, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u. a.</p>	<p><b>2.11 Keine Kosten der Unterkunft</b></p>
<p>Bedarfe für Heizung und die zentrale Wasserversorgung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 29 Abs. 3 Satz 1 SGB XII).</p> <p>Heizkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe (Gas, Öl etc.) und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage. Dazu gehören neben den regelmäßigen Vorauszahlungen an Vermieter sowie Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen (inklusive Grund- und Zählergebühren) auch die Abrechnungen nach Ablauf der Heizperiode (Nachzahlung).</p> <p>Bei der Festsetzung der Heizkosten ist zu unterscheiden, ob der Leistungsrechte seine Wohnung mittels einer eigengesteuerten oder fremdgesteuerten Anlage beheizt.</p> <p><b>Eigen gesteuerte Heizanlagen</b> unterliegen der Einflussnahme des Wohnungsinhabers. Dabei ist dieser auf die Bevorratung mit Heizmaterial angewiesen (Beispiel: Forster Etagenheizung, Öl- oder Gasheizung mit Tank). Eigengesteuerte Heizanlagen werden demzufolge nicht über Dritte (Vermieter oder Energieversorger) abgerechnet.</p> <p><b>Fremdgesteuerte Heizanlagen</b> unterliegen – bis auf die Ventileinstellung am Heizkörper – nicht der Einflussnahme des Wohnungsinhabers. Diesem entstehen laufende Kosten, die neben der monatlichen Miete als monatliche Heizkostenvorauszahlung oder als monatliche Abschlagszahlung (wie Stadtgasanschluss u. a.) zu leisten sind. Ein nach Ablauf der Heizperiode errechneter Nachzahlungsbetrag gehört ebenfalls zu den Betriebskosten. Nachforderungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung Hilfebedürftigkeit besteht.</p>	<p><b>2.12 Warme Betriebskosten (Heizkosten)</b></p> <p>Definition</p>

<p>Die Angemessenheit der Heizkosten hängt von zahlreichen Faktoren ab, die teilweise durch den Leistungsberechtigten nicht beeinflusst werden können (Lage und Bauzustand der Wohnung, Wärmeisolierung, Heizungsanlage).</p> <p>Darüber hinaus spielen auch die Größe der Unterkunft (abhängig von Anzahl der Haushaltsangehörigen) sowie ein durch besondere persönliche Verhältnisse (Alter, Behinderung) bedingter Wärmebedarf eine Rolle.</p>	<p>Angemessenheit</p>						
<p>Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Zahl der Leistungsberechtigten, deren Alter, die Art des Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, der Größe der Wohnung, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit die Unterkunfts-kosten nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsberechtigten marktüblichen Wohnungsmieten. Diese Verfahrensweise erfolgt im Hinblick auf den Grundsatz der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken. Daraus ermittelt sich die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum.</p> <p><b>Dabei ist grundsätzlich die Produkttheorie anzuwenden (BSG vom 07. November 2006, B 7b AS 10/06R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG vom 28. April 2005, 5 C 15.04), nämlich die angemessene Nettokalt-/Grundmiete zuzüglich der angemessenen kalten Betriebskosten multipliziert mit der angemessenen Quadratmeterzahl.</b></p> <p>Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen oder umgekehrt, soweit das Produkt angemessen ist.</p>	<p><b>2.13 Angemessenheitskriterien</b></p>						
<p>Renovierungen in Wohnräumen sind entsprechend Mietvertrag bzw. entsprechend geltendem Mietrecht zum Erhalt der Bewohnbarkeit der Wohnung in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.</p> <p>Für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind Renovierungskosten analog zu gewähren.</p> <p>In der Regel ist von folgenden Fristen auszugehen:</p> <table data-bbox="150 1688 861 1827"> <tr> <td>Küchen, Bäder, Duschen</td> <td>alle vier Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure</td> <td>alle fünf Jahre</td> </tr> <tr> <td>anderweitige Nebenräume</td> <td>alle sieben Jahre.</td> </tr> </table>	Küchen, Bäder, Duschen	alle vier Jahre	Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure	alle fünf Jahre	anderweitige Nebenräume	alle sieben Jahre.	<p><b>2.14 Renovierungskosten</b></p>
Küchen, Bäder, Duschen	alle vier Jahre						
Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure	alle fünf Jahre						
anderweitige Nebenräume	alle sieben Jahre.						

<p>Zur Deckung der Renovierungskosten sind <b>Pauschalen</b> auf Antrag in Höhe von</p> <table border="0"> <tr> <td>für das Bad</td> <td>40,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>für die Küche</td> <td>70,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>für einen Flur</td> <td>40,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>pro Wohn-/Schlafraum</td> <td>80,00 EUR</td> </tr> </table> <p>anzuerkennen.</p> <p>Die Schlussrenovierung nach dem Tod des Leistungsberechtigten stellt eine Nachlassschuld dar, für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.</p>	für das Bad	40,00 EUR	für die Küche	70,00 EUR	für einen Flur	40,00 EUR	pro Wohn-/Schlafraum	80,00 EUR			
für das Bad	40,00 EUR										
für die Küche	70,00 EUR										
für einen Flur	40,00 EUR										
pro Wohn-/Schlafraum	80,00 EUR										
<p>Kleinreparaturen sind kleine Instandhaltungen in der Wohnung. Hierunter fallen nur Wohnungsgegenstände, die dem unmittelbaren und häufigen Gebrauch des Mieters ausgesetzt sind, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rollläden,</li> <li>Licht- und Klingelanlagen,</li> <li>Schlösser,</li> <li>Wasserhähne,</li> <li>Heiz- und Kocheinrichtungen,</li> <li>Klosettpülungen,</li> <li>Wasch- und Abflussbecken.</li> </ul> <p><b>Diese Aufzählung ist nicht abschließend.</b></p> <p>Voraussetzung für die Anerkennung entsprechender Reparaturkosten ist zunächst eine wirksame Klausel im Mietvertrag. Diese muss die einmalige Höchstgrenze (im Regelfall 75,00 EUR) und die Höchstgrenze pro Jahr (ca. 150,00 EUR bis etwa 8 % der Jahresmiete) enthalten. Außerdem muss die Durchführung und Bezahlung durch den Vermieter erfolgen. Den Mieter trifft lediglich eine Erstattungspflicht. Diese ist nur dann gegeben, wenn die Einzelrechnung den einmaligen Höchstbetrag nicht übersteigt. Eine anteilige Kostenbeteiligung ist nicht vorgesehen.</p>	<p><b>2.15 Kleinreparaturen</b></p>										
	<p><b>3. Mietwohnung</b></p>										
<p>Für die Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße von Mietwohnungen bilden § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001 gültig ab 01.01.2002 i. V. m. der dazu vom Land Brandenburg erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15.10.2002 die Grundlage.</p> <p>Aufgrund der anzuwendenden Produkttheorie bilden die nachfolgend genannten Wohnflächen die Basis für die Ermittlung der jeweils angemessenen Kosten einer Wohnung:</p> <table border="0"> <tr> <td>1 Person im Haushalt</td> <td>bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>2 Personen im Haushalt</td> <td>bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>3 Personen im Haushalt</td> <td>bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>4 Personen im Haushalt</td> <td>bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>jede weitere Person</td> <td>+ 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> </table>	1 Person im Haushalt	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Personen im Haushalt	bis 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Personen im Haushalt	bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4 Personen im Haushalt	bis 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche	jede weitere Person	+ 10 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<p><b>3.1 Angemessene Wohnungsgröße</b></p>
1 Person im Haushalt	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche										
2 Personen im Haushalt	bis 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche										
3 Personen im Haushalt	bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche										
4 Personen im Haushalt	bis 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche										
jede weitere Person	+ 10 m <sup>2</sup> Wohnfläche										

<p>Von der festgelegten Höchstgrenze kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden. Derartige Einzelfälle liegen vor allem vor,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse es erfordern,</li> <li>▪ wenn eine besondere Härte vermieden werden soll (kurzfristige Hilfestellung),</li> <li>▪ bei Menschen mit Behinderungen, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind. (Hier kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf bis max. 15 m<sup>2</sup> gerechtfertigt sein.)</li> </ul>	<p><b>3.1.1 Abweichende Festlegung zur angemessenen Wohnungsgröße</b></p>										
<p>Bei der Vorlage eines neuen Wohnungsangebotes ergeben sich Anhaltspunkte für die angemessenen Unterkunftsauflwendungen aus dem Mietspiegel der Stadt Cottbus und den Angaben ortsansässiger Wohnungsunternehmer. Dabei ist die Angemessenheit der einzelnen Positionen im Verhältnis zur angemessenen Wohnungsgröße festzustellen.</p> <p>Eine Wohnung ist grundsätzlich nur dann angemessen, wenn die Nettokaltmiete/Grundmiete und die Betriebskosten die jeweils angegebenen Höchstgrenzen nicht übersteigen.</p> <p>Für die Stadt Cottbus wird die Angemessenheit des Mietpreises wie folgt festgelegt:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Nettokaltmiete/Grundmiete</td> <td style="width: 50%;">4,60 EUR/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kalte Nebenkosten</td> <td>1,90 EUR/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Heizkosten</td> <td>0,90 EUR/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>7,40 EUR/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>zzgl. Warmwasseranteil</td> </tr> </table> <p>Die Ermittlung des als angemessen zu beurteilenden Anteils für die Aufbereitung von Warmwasser muss gesondert für jeden Haushalt vorgenommen werden. Hierzu wird auf die gesetzlichen Regelungen in den §§ 21 Abs. 7 SGB II und 30 Abs. 7 SGB XII verwiesen.</p>	Nettokaltmiete/Grundmiete	4,60 EUR/m <sup>2</sup>	Kalte Nebenkosten	1,90 EUR/m <sup>2</sup>	Heizkosten	0,90 EUR/m <sup>2</sup>		7,40 EUR/m <sup>2</sup>		zzgl. Warmwasseranteil	<p><b>3.2 Angemessene Aufwendungen einer Mietwohnung</b></p>
Nettokaltmiete/Grundmiete	4,60 EUR/m <sup>2</sup>										
Kalte Nebenkosten	1,90 EUR/m <sup>2</sup>										
Heizkosten	0,90 EUR/m <sup>2</sup>										
	7,40 EUR/m <sup>2</sup>										
	zzgl. Warmwasseranteil										
<p>In Einzelfällen beinhalten nicht nur vorübergehende Miet-/Nutzungsverträge Beiträge für die Nutzung der Einrichtungsgegenstände inklusive deren Instandhaltung. Eine Kürzung des Regelbedarfes hierfür ist bei fehlender Vorgabe durch den Gesetzgeber nicht vorzunehmen. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Inklusivkosten die vorgegebenen Angemessenheitsgrenzen nach dieser Richtlinie nicht übersteigen.</p>	<p><b>3.3 Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte</b></p>										
<p>Für nicht nur vorübergehende Unterkunftsauflwendungen, in denen zusätzlich die Kosten der Haushaltsenergie (Strom etc.) bereits (ohne vertraglich benannte Pauschale) enthalten sind, erfolgt bei fehlender Vorgabe durch den Gesetzgeber keine Kürzung des Regelbedarfes. Es ist darauf zu achten, dass die Inklusivkosten die vorgegebenen Angemessenheitsgrenzen nach dieser Richtlinie nicht übersteigen. Sofern der Stromanteil mit einem Betrag „x“ als Bestandteil der Nebenkosten beziffert ist (z. B. im „Haus der Wohnhilfe“), werden die hier benannten Kosten in entsprechender Höhe vom Regelbedarf abgezogen und an den Vermieter überwiesen.</p> <p>Auf Antrag der leistungsberechtigten Person können Kosten der Unterkunft auf der Grundlage einer <b>Abtretungserklärung</b> direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Sie <u>sollen</u> an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. (§§ 22 Abs. 7 SGB II und 35 Abs. 1 SGB XII)</p>	<p><b>3.4 Unterkunftsauflwendungen inklusive Strom</b></p> <p><b>Abtretung Miete</b></p>										

<p>Insbesondere in Notunterkünften, Gästehäusern und Pensionen ist bei Nichtvorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Abtretung von Amts wegen auf eine Abtretungserklärung hinzuwirken, da diese Unterkünfte meist aufgrund vorheriger Zahlungsver säumnisse genutzt werden (müssen) und die in den Mietkosten enthaltenden Stromkosten als Bestandteil des Regelbedarfes nicht von Amts wegen abgetreten werden können (drohende Mietschulden).</p> <p>Insbesondere wird für folgende Unterkünfte kein zusätzlicher Vertrag mit einem Energieversorger geschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Notunterkunft „Haus der Wohnhilfe“,</li> <li>➤ Gästehäuser und Pensionen,</li> <li>➤ Frauenhaus,</li> <li>➤ bei Untermietverhältnissen.</li> </ul>	
<p>Auf Grund eigener Erhebungen zu den Betriebskosten in Zusammenarbeit mit den größten Vermietern der Stadt Cottbus ist als angemessener Betrag für die kalten Betriebskosten und Heizkosten (<b>ohne Warmwasser</b> und Haushaltsenergie) ein Wert von <b>2,80 EUR</b> je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat für die Stadt Cottbus festgeschrieben.</p> <p>Bei Vorlage eines neuen Mietangebotes sind die vom Vermieter in Abrechnung gestellten Wohnnebenkosten (Betriebskosten) in der Regel als angemessen anzusehen. Dabei sollen bei Anmietung neuen Wohnraumes die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen den angemessenen Betrag von 2,80 EUR/m<sup>2</sup> zuzüglich des Warmwasseranteils nicht überschreiten. Angemessen sind Betriebs- und Heizkosten auch dann, wenn sie dem Faktor aus</p> <p><b>2,80 EUR x angemessene Wohnfläche + Warmwasseranteil</b> entsprechen.</p> <p>Kann auf Grund der Lage, des Zustandes der Wohnung o. ä. nachgewiesen werden, dass die Betriebskostenhöhe nicht durch unwirtschaftliches Verhalten des Mieters/Eigentümers der Wohnung/des Eigenheimes unangemessen ist, gilt die Höhe dieser Heiz- und Betriebskosten als angemessen.</p> <p>Eine Überprüfung, ob unangemessene Ausgaben vorliegen, ist angebracht, wenn der Quadratmeterpreis der Wohnnebenkosten höher als 2,80 EUR/m<sup>2</sup> und Monat (zuzüglich des entsprechenden Anteils für Warmwasser) ist. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles (z. B. kleine Kinder, Art der Tätigkeit, Krankheit und ein damit erhöhter Wasserverbrauch) zu berücksichtigen. Die Produkttheorie ist zu beachten.</p>	<p><b>3.5 Nebenkosten insgesamt</b></p>
<p>Kosten für die fremdgesteuerten Heizanlagen sind in Höhe der tatsächlichen laufenden Aufwendungen zu übernehmen, die neben der monatlichen Miete als monatliche Heizkostenvorauszahlungen oder als Abschlag an ein Energieversorgungsunternehmen zu entrichten sind.</p> <p>Erfolgt die Beheizung des Bades durch eine elektrische Heizung (Heizstrahler) sind die Aufwendungen hierfür ebenfalls als Kosten der Heizung anzuerkennen. Der Anspruch ermittelt sich aus der Leistung des Gerätes und der erforderlichen Nutzungsdauer. Die entsprechenden Angaben sind beim Antragsteller zu erfragen. Soweit die geltend gemachte jährliche Nutzungsdauer 106 Stunden nicht übersteigt, ist der Anspruch pro Person des Haushaltes anzuerkennen.</p> <p>Der jährliche Bedarf ergibt sich aus dem Produkt: Nutzungsdauer x Geräteleistung x Preis je kWh. Die Geräteleistung lässt sich in der Regel dem Typenschild entnehmen. Die ermittelten Jahreskosten sind zu 1/12 bei der monatlichen Bedarfsprüfung zu berücksichtigen.</p> <p>Übersteigt der geltend gemachte Bedarf diesen Höchstbetrag, kann dieser bis zum doppelten Wert nur bei vorliegenden besonderen Umständen anerkannt</p>	<p><b>3.6 Angemessene Heizkosten</b></p>

<p>werden (z. B. Personen, die einen erhöhten Wärmebedarf haben wie Baby, Kleinkind, ältere und pflegebedürftige Person). Grundlage für die Ermittlung des jeweiligen Leistungsanspruchs bildet die letzte Stromabrechnung (mit dem aktuell geltenden Strompreis).</p>	
<p>Die Übernahme erfolgt auch, wenn diese Kosten unangemessen sind, vom Zeitpunkt des Bekanntwerdens bis zur Wirksamkeit der Belehrung zur Kostensenkung. Der Leistungsberechtigte ist über die Unangemessenheit seiner Heizkosten und die Dauer deren Übernahme zu informieren (z. B. Mitteilung im Leistungsbescheid) und schriftlich aufzufordern, seine Heizkosten zu senken.</p>	<p><b>3.7 Unangemessene Heizkosten</b></p>
<p>Nicht zu den Heizkosten i. S. d. SGB II/SGB XII gehören die Kosten der Kochfeuerung. Sie sind bereits mit dem Regelbedarf (§ 20 SGB II/§ 27 a SGB XII) abgegolten.</p>	<p><b>3.8 Keine Heizkosten</b></p>
<p>Ist die Betriebskostenvorauszahlung im Mietvertrag nicht in Forderungen für Heizung und Warmwasser unterteilt, ist der Vorauszahlungsbetrag für Heizung und den Warmwasseranteil durch folgende Pauschalbeträge zu ersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ mit 0,90 EUR/m<sup>2</sup> für den Heizkostenanteil (bei fremdgesteuerten Heizanlagen)</li> <li>➤ mit der Summe der Anteile für Warmwasser im Regelbedarf aller Haushaltsangehörigen nach den §§ 21 SGB II und 30 SGB XII).</li> </ul>	<p><b>3.9 Keine Aufschlüsselung der warmen Betriebskosten im Mietvertrag</b></p>
<p>Bei der Beheizung von Mietwohnungen mit einer eigen gesteuerten Heizanlage wird auf die Punkte 4.6 ff verwiesen.</p>	<p><b>3.10 Eigengesteuerte Heizanlage</b></p>
	<p><b>4. Eigenheim/ Eigentumswohnung</b></p>
<p>Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen treten als Wohnkosten an die Stelle der Kosten bei Mietwohnungen die monatlichen Belastungen. Diese entsprechend ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen. Dies betrifft Abschlagszahlungen, aber auch Einzel- oder Endabrechnungen. Daraus resultiert, dass die Kosten der Unterkunft ggf. jeden Monat in unterschiedlicher Höhe zu bewilligen sind. Bei laufenden Bewilligungsabschnitten ist die Änderung zur bisherigen Berechnungsmethode ab dem 01.01.2014 vorzunehmen. Für alle Neuansprüche (erstmalige Bewilligung von Leistungen nach dem SGB II/XII/AsylbLG) sind bei Hauseigentum ab sofort die Kosten der Unterkunft und Heizung entsprechend der zu beachtenden Rechtsprechung nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen Aufwendungen zu ermitteln. Ohne laufenden Leistungsbezug wird zur Ermittlung der Leistungsanspruchs auf Punkt 2.3 der Richtlinie verwiesen. Für Wohnungseigentümer sowie Bewohner von Eigenheimen treten an die Stelle der Grundmiete bei Mietwohnungen die angemessenen Zahlungen von Kreditzinsen (Schuldzinsen) für selbst bewohnten Wohnraum. Die Höhe dieses Betrages wird auf der Grundlage des für den Erwerb des Wohneigentums erstellten Zins- und Tilgungsplans, der vom Leistungsberechtigten vorzulegen ist, ermittelt. Daneben anzuerkennen sind angemessene Instandhaltungskosten des Wohnobjektes zur Beseitigung von Schäden sowie die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (keine Schönheitsreparaturen). Zu den Kosten der Unterkunft für Besitzer von Eigenheimen/Eigentumswohnungen zählen weiterhin die angemessenen warmen Betriebskosten sowie die Renovierungskosten.</p>	<p><b>4.1 Angemessene Aufwendungen für Eigentumswohnung und Eigenheim (auch bei vergleichbaren Mietverhältnissen)</b></p>

<p>Zur Ermittlung der kalten Unterkunftskosten ist die Rentabilitätsberechnung lt. Anlage 2 durchzuführen. Dabei sind Schuldzinsen, die für diese Unterkunft wegen einer Kreditaufnahme entstanden sind, berücksichtigungsfähig, nicht jedoch die Tilgungsleistung eines Kredites.</p>	<p><b>4.2 Kosten der Unterkunft und Betriebskosten</b></p>
<p>Als angemessen gelten die Aufwendungen zur Unterhaltung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen <u>nur</u> in der Höhe, die sich mit dem Wohnflächenbedarf der Bedarfsgemeinschaft/Haushaltsgemeinschaft in einer Mietwohnung und dem ortsüblichen Grundmietpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche multipliziert ergeben, zuzüglich der angemessenen Betriebskosten (analog einer Mietwohnung).</p> <p>Bewegen sich die Kosten des Eigenheims oder Eigentumswohnung also analog zu Mietwohnungen vergleichbarer Haushaltsgröße, sind die Ausgaben für die Eigentumswohnungen und Eigenheime als angemessener Bedarf zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten im konkreten Einzelfall Einfluss auf die Feststellung zur Angemessenheit haben (wie z. B. Dauer der Hilfebedürftigkeit, Vermögensverhältnisse, Elternzeit, Dauer des Kreditvertrages o. ä.).</p> <p>Sind die monatlichen Kosten des Eigenheimes/der Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.</p> <p>Erscheint die Sicherung des Wohneigentums auf Grund höherer Instandhaltungskosten oder/und höherer Schuldzinsen bzw. drohender Zwangsversteigerung nicht als gesichert, ist von der Übernahme abzusehen. In diesem Fall ist ein Umzug anzuraten.</p>	<p><b>4.3 Vergleichsrechnung</b></p>
<p>Abweichend zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten bei Mietwohnungen sind im Fall von Wohneigentum auch Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, allerdings nur dann, wenn das Wohneigentum zum geschützten Vermögen gehört.</p> <p>Zu den anererkennungsfähigen Aufwendungen gehören die Kosten, die während der Nutzung des Eigenheimes bzw. der Eigentumswohnung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Substanzerhaltung) aufgewendet werden müssen. Sie sind vom hilfebedürftigen Eigentümer auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Bei der Bewilligung ist zu beachten, dass eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen möglich sein kann, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.</p> <p>In diesem Sinne dienen Instandhaltungskosten der ordnungsgemäßen Beseitigung von durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Die Kosten für die Modernisierung und/oder die Schaffung zusätzlichen nutzbaren Raumes in und an dem Wohneigentum sind nicht den Instandhaltungskosten zuzurechnen.</p> <p>Soweit die geltend gemachten Aufwendungen unter Berücksichtigung der Kosten für den laufenden sowie die darauf folgenden elf Kalendermonate insgesamt angemessen sind, wird der Bedarf anerkannt. Übersteigen die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur diesen Bedarf, können im begründeten Einzelfall die Kosten hierfür als Darlehen übernommen werden. Zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche erfolgt eine dingliche Sicherung der Ansprüche der Stadt Cottbus.</p>	<p><b>4.4 Instandhaltungs- und Reparaturkosten</b></p>



<p>Durch den Leistungsberechtigten sind vor Auftragserteilung <u>3 Kostenvoranschläge</u> vorzulegen. Die in Anspruch genommenen Instandhaltungskosten sind durch entsprechende Rechnungen zu belegen. Höhere Instandhaltungskosten sind nicht zu decken.</p> <p>Erscheint die zweckentsprechende Nutzung der Instandhaltungskosten im Einzelfall als nicht sicher, soll die Begleichung der Rechnung direkt durch den Leistungsträger erfolgen (§§ 22 Abs. 7 SGB II und 35 Abs. 1 SGB XII).</p> <p><b>Bewohner von Eigentumswohnungen</b> sind i. d. R. vertraglich verpflichtet, eine Instandhaltungsumlage zu zahlen. Diese zusätzlichen Kosten werden anerkannt, soweit die damit verbundenen monatlichen Gesamtaufwendungen für diese Wohnung, die Kosten einer im Einzelfall vergleichbaren Mietwohnung nicht übersteigen.</p>	
<p>Im Regelfall erfolgt die Beheizung von Eigenheimen (Eigentumswohnungen nur teilweise) mittels eigen gesteuerter Heizanlagen. Erfolgt die Beheizung mittels fremd gesteuerter Heizanlage, z. B. mit Fernwärme, wird auf die Angemessenheitsprüfung bei Mietwohnungen verwiesen, allerdings bezogen auf die für Eigenheime und Eigentumswohnungen anerkannte Wohnfläche.</p>	<p><b>4.5 Angemessene Heizkosten</b></p>
<p>Als Anhaltspunkt für die Angemessenheit von Heizkosten gelten hierbei die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge aus dem Jahr 1990. Sie orientieren sich an der VDI-Richtlinie 2067. Danach berechnet sich der Brennstoffverbrauch im Jahr nach folgender Formel:</p> <p><b><u>Stündlicher Wärmebedarf * Jahresvollbenutzungsstunden * beheizbare Wohnfläche unterer Heizwert x Wirkungsgrad der Heizungsanlage</u></b></p> <p>Der stündliche Wärmebedarf ist in den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge mit 139 Wattstunden und die Jahresvollbenutzungsstunden mit 1600 Stunden festgesetzt.</p> <p>Bei der beheizbaren Wohnfläche wird Bezug genommen auf anerkannte Wohnfläche des Eigenheims bzw. der Eigentumswohnung.</p> <p>Der untere Heizwert unterscheidet sich je nach Brennstoffart (fest oder flüssig) und beträgt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ extraleichtes Heizöl 10.000 Wattstunden pro Liter</li> <li>➤ Erdgas 10.500 Wattstunden je Kubikmeter</li> <li>➤ Flüssiggas 7.000 Wattstunden je Liter</li> <li>➤ Stadtgas 4.500 Wattstunden je Kubikmeter</li> <li>➤ Steinkohle 7.000 Wattstunden je Kubikmeter</li> <li>➤ Braunkohlebriketts 5.500 Wattstunden je Kilogramm</li> <li>➤ Koks 7.900 Wattstunden je Kilogramm</li> <li>➤ Nachtstrom 1.000 Wattstunden je kWh</li> <li>➤ Stückholz (trocken) 4.000 Wattstunden je Kilogramm</li> <li>➤ Pellets 4.500 Wattstunden je Kilogramm</li> </ul> <p>Der Faktor Wirkungsgrad der Heizungsanlage ist abhängig von den eingesetzten Brennstoffen. Er beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 97 % für Stromheizungen,</li> <li>- 80 % für Heizungsanlagen mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen und</li> <li>- 70 % für Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen.</li> </ul> <p>Erfolgt die Beheizung der Unterkunft durch mehrere Brennstoffarten, sind die Kosten für den teuersten Brennstoff zu berücksichtigen.</p>	<p><b>4.6 Eigengesteuerte Heizanlagen</b></p>

<p>Für die Angemessenheitsprüfung der Beheizung einer Mietwohnung, eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung mit einer eigengesteuerte Heizung (z. B. Ofenheizung, Forster Etagenheizung o. ä.), ist Anlage 3 zu nutzen. Dabei ist die tatsächliche und anerkannte Wohnfläche der Wohnung zu Grunde zu legen. Hierbei wird auf die Anwendungen der Produkttheorie verwiesen.</p>	<p><b>4.7 Angemessenheitsprüfung/ Produkttheorie</b></p>
<p>Die Zahlung erfolgt in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Beschaffung des Heizmaterials. Auf diese Weise soll der notwendige Brennstoffbedarf in der Regel für das gesamte Jahr bzw. die Heizperiode abgedeckt werden (dabei ist auf den Bewilligungszeitraum abzustellen). Ist der Antragsteller nicht selbst in der Lage (z. B. aus nachgewiesenen gesundheitlichen Gründen) drei Kostenvoranschläge einzuholen, hilft ihm der zuständige Bearbeiter (per Telefon, Internet).</p>	<p><b>4.8 Zahlungsweise</b></p>
<p>Soweit vertragliche Bindungen zu Brennstoffversorgungsunternehmen bestehen, sind keine Kostenvoranschläge einzuholen, sondern das Angebot des Anbieters zu bestätigen.</p>	<p><b>4.9 Vertragliche Bindungen</b></p>
<p>Ist es den Mitgliedern der Haushaltsgemeinschaft auf Grund von Behinderung o. ä. nicht möglich, die Kohlen selbst in den Keller zu tragen, können Pauschalen für Halbstein frei Gelass/gepackt gewährt werden. Diese Tatsache ist aktenkundig zu machen und gegebenenfalls zu überprüfen, da hierfür Zusatzkosten, wie erkennbar, erhoben werden.</p>	<p><b>4.10 Zusatzbedarf bei Kohleheizung</b></p>
<p>Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe als <b>laufender Bedarf</b> zu berücksichtigen, wenn die Wohnräume mit Erdgas, Fernwärme oder Nachtstrom beheizt werden. Es erfolgt in diesen Fällen die Übernahme der daraus resultierenden monatlichen Abschlagsbeträge – bei Unangemessenheit: vom Zeitpunkt des Bekanntwerdens bis zur Wirksamkeit der Belehrung zur Kostensenkung.</p> <p>Der Leistungsberechtigte ist über die Unangemessenheit seiner Heizkosten bzw. seiner Verbrauchswerte und die Dauer deren Übernahme zu informieren (z. B. Mitteilung im Leistungsbescheid) und schriftlich aufzufordern, seine Heizkosten zu senken.</p>	<p><b>4.11 Laufende Heizkosten</b></p>
<p>Bei Renovierungskosten wird auf die bereits geregelten Zeiträume und Pauschalen bei Mietwohnungen verwiesen.</p>	<p><b>4.12 Renovierungskosten</b></p>
	<p><b>5. Unterkunftskosten in Sonderfällen</b></p>
<p>Wer bei Angehörigen/Bekanntem o. ä. mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten. Wohnen Personen im Wohnwagen, ist das Standgeld als Unterkunftskosten ggf. auch tageweise anzuerkennen.</p>	<p><b>5.1 mietfrei/ Wohnwagen</b></p>
<p>Wohnen Frauen und deren Kinder mit gewöhnlichem Aufenthalt in Cottbus als Mieter einer Wohnung vorübergehend im Frauenhaus, sind als Bedarf <b>sowohl</b> die Kosten für das Frauenhaus (ggf. auch tageweise) <b>als auch</b> die angemessenen Mietkosten der Wohnung für die Dauer der einzuhaltenden Kündigungsfrist zu berücksichtigen. Verbleibt der Partner im ehemals gemeinsamen Haushalt, können die Kosten der Unterkunft für die verlassene Wohnung nur im Monat der Aufnahme im Frauenhaus – und demzufolge längstens für einen Monat – berücksichtigt werden.</p>	<p><b>5.2 Frauenhaus</b></p>

<p>Muss Wohnraum geräumt werden und der Mieter ist aus persönlichen, strafrechtlichen oder anderen Gründen nicht in der Lage, sofort neuen Wohnraum zu erlangen, kann eine Unterstellung des Mobiliars in Erwägung gezogen werden (Abwägung der Wirtschaftlichkeit - Kosten dürfen maximal ½ der angemessenen Kosten der Unterkunft betragen). Dazu sind drei Kostenvoranschläge entsprechender Dienstleister (z. B. Umzugsfirmen) einzuholen.</p>	<p><b>5.3 Unterstellung von Möbeln</b></p>
<p>In Notunterkünften (z. B. Haus der Wohnhilfe und Obdachlosenhaus) sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft. Zur Sicherung der Zahlungen per Abtretung wird auf die Ausführungen des Punktes 3.4 verwiesen.</p>	<p><b>5.4 Obdachlosen- und Notunterkünfte</b></p>
<p>Sollten Leistungsberechtigte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels, Pensionen oder Wohnheimen eingewiesen werden, sind als Bedarf die anfallenden Unterkunfts-kosten in Abstimmung mit der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales zu berücksichtigen.</p>	<p><b>5.5 Sonstige Unterkünfte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit</b></p>
<p>Bei Nutzung von Notunterkünften, die ausschließlich als Übernachtungsstätten dienen (Obdachlosenhaus Ostrower Damm 02), erfolgt keine Kürzung des Regelbedarfes.</p>	<p><b>5.6 Übernachtungsstätten</b></p>
<p>Die Entscheidung über die Ausstellung einer Bescheinigung „ohne festen Wohnsitz“ trifft grundsätzlich nur die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (Fachbereich Soziales).</p>	<p><b>5.7 Bescheinigung ohne festen Wohnsitz</b></p>
	<p><b>6. Aufforderung Kostensenkung</b></p>
<p>Nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII werden die laufenden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt, soweit diese angemessen sind. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf des Leistungsberechtigten so lange zu berücksichtigen, wie es diesem nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.</p> <p>Bei einem Erstantrag ist der Leistungsberechtigte unverzüglich und schriftlich über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft zu informieren. Gleichzeitig ist er über die Frist – längstens 6 Monate – zur Minderung seiner Unterkunfts-kosten (z. B. durch Untervermietung, Umzug, Änderung der Betriebs-kostenhöhe u. ä.) und die Folgen bei Nichtbeachtung zu belehren.</p> <p>Im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens hat der zuständige Sachbearbeiter bei Bedarf Hilfestellung zu geben. In diesem Zusammenhang ist der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II darauf hinzuweisen, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft <u>zwingend</u> die Zusicherung des Jobcenters zur Kostenübernahme einholen muss.</p> <p>Zur Vermeidung einer nachträglichen Feststellung von unangemessenen Kosten und damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Leistungsgewährung sollten auch Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII die Zustimmung des Fachbereichs Soziales für das vorliegende Wohnungsangebot einholen.</p>	<p><b>6.1 Senkung unangemessen hoher Kosten der Unterkunft</b></p>

<p>Nach Ablauf der gesetzlich geregelten Höchstgrenze von 6 Monaten sind nur noch die angemessenen Unterkunftskosten anzuerkennen. Die maximale 6-Monatsfrist gilt auch, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist, denn in diesen Fällen ist die Beendigung dieses Vertrages durch Abschluss eines Aufhebungsvertrages mit dem Vermieter möglich.</p> <p>Können die Kosten der Unterkunft nur durch Wohnungswechsel gesenkt werden, ist auch hierfür die im Gesetz genannte Frist von längstens sechs Monaten als ausreichend anzusehen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind möglichst doppelte Mietzahlungen zu vermeiden und die Miete der angemessenen Wohnung zu sichern.</p>	
<p>Ist die Höhe des Schuldzinses lt. Rentabilitätsberechnung (Anlage 2) unangemessen, ist dem/den Leistungsberechtigten auch hier die Möglichkeit der Minderung der Zinsen innerhalb einer Frist von bis zu 6 Monaten einzuräumen.</p>	<p><b>6.2 Unangemessener Schuldzins</b></p>
<p>Eine Senkung von unangemessen hohen Wohnkosten ist nicht möglich, sofern eine kostengünstigere geeignete Wohnung trotz nachweislichen Bemühens des Leistungsberechtigten nicht erhältlich ist und das Gegenteil durch den zuständigen Leistungsträger auch nicht nachgewiesen werden kann. In diesen Fällen sind auch die unangemessen hohen Kosten der Unterkunft während des Leistungsbezuges zu übernehmen. Der Zeitraum für die <u>wiederholte Nachweispflicht</u> ist individuell auf die Person und die vorliegenden Umstände abzustimmen und sollte einen Zeitraum von 3 bis 6 Monaten nicht überschreiten.</p>	<p><b>6.3 Ausnahmen</b></p>
	<p><b>7. Jahresabrechnung</b></p>
<p>Generell ist jeder Leistungsberechtigte mindestens 1 x jährlich <u>schriftlich</u> zu dem wirtschaftlichen Umgang mit Heiz- und Betriebskosten zu belehren. Es ist sicherzustellen, dass die Leistungsberechtigten die Betriebskostenabrechnungen jährlich vorlegen.</p> <p>Nachforderungen von Betriebskosten gehören nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 SGB XII zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat, wenn sie angemessen sind und die Abrechnung im Zeitrahmen der Betriebskostenverordnung in Rechnung gestellt wurde. Die Nachforderung findet Berücksichtigung, sofern sie als Bedarf geltend gemacht wird.</p> <p>Anträge auf Übernahme der Abrechnung können auch nach Ablauf der Fälligkeit bei Vorliegen der sonstigen Übernahmevoraussetzungen bewilligt werden.</p>	<p><b>7.1 Betriebskostenabrechnung</b></p>
<p><b>Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sind - ebenso wie Nachzahlungen - den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen.</b> Rückzahlungen und Guthaben <u>mindern</u> somit die entsprechenden Aufwendungen.</p> <p>Für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II erfolgt die Anrechnung entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 22 Abs. 3 SGB II). Höhere Guthaben können die Kosten für Unterkunft und Heizung über mehrere Monate mindern.</p> <p>Bei Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII erfolgt die Minderung im Fälligkeitsmonat und ggf. in den Folgemonaten.</p> <p>Die Anrechnung eines Betriebskostenguthabens erfolgt unter Anwendung der vorgenannten Regelungen grundsätzlich auch, wenn der Vermieter das Gutha-</p>	<p><b>7.2 Guthaben/Nachforderungen</b></p>

<p>ben mit bestehenden Mietschulden verrechnet. Der Leistungsberechtigte kann sich nicht darauf berufen, dass das Guthaben tatsächlich nicht zur Verfügung steht. Nach vorliegender Rechtsprechung (LSG Berlin-Brandenburg L 23 SO 68/12) besteht für den Leistungsberechtigten die Möglichkeit, die Auszahlung des Guthabens zur Deckung des Lebensunterhaltes zu verlangen.</p> <p>Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von <b>2,80 EUR/m<sup>2</sup></b>, ist anhand bereits vorhandener Betriebskostenabrechnung(en) zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte und/oder ggf. Vormieter unangemessene Verbrauchskosten verursacht hat (Wasser, Heizkosten).</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass unangemessene Heiz- und Betriebskosten durch das Verhalten des Leistungsberechtigten bedingt sind, ist dieser darüber hinaus noch einmal <b>schriftlich</b> zu belehren. Ändert der Leistungsberechtigten sein <b>Verhalten im Folgezeitraum</b> nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten für die anerkannte Wohnfläche nach dieser Richtlinie.</p> <p>Treten am Ende der Heizperiode Nachforderungen auf, so gehört auch die anfallende Heizkostennachzahlung zu den laufenden Leistungen für Heizung.</p>	
<p>Fehlende Vorauszahlungen sind Schulden und generell von der Betriebskostenabrechnung abzusetzen.</p>	<p><b>7.3 Fehlende Vorauszahlungen</b></p>
<p>Die Höhe des erforderlichen Heizungsbedarfs eines Mieters in einem Mietobjekt mit fremdgesteuerter Heizanlage (ohne zusätzlichen eigenen Versorgungsvertrag) ergibt sich zu bestimmten vertraglich festgelegten Anteilen auch aus dem Durchschnittsverbrauch aller Mieter.</p> <p>Der durchschnittliche Verbrauch wird wohnflächenbezogen errechnet. Bei der Prüfung, inwieweit die in einem Wohnobjekt für eine einzelne Wohnung entstandenen Betriebskosten als angemessen zu bezeichnen sind, ist daher in zwei Schritten vorzugehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zunächst sind die in der Abrechnung angegebenen Gesamtkosten, die für die Versorgung des ganzen Hauses entstanden sind, durch die Gesamtzahl der genutzten/beheizten Wohnfläche (ist in der Abrechnung ausgewiesen) zu dividieren. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag an den einzelnen Betriebskosten pro m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Im zweiten Schritt ist dieser m<sup>2</sup>-Betrag mit der beheizten Wohnfläche der zu prüfenden Wohnung (ist ebenfalls in der Abrechnung ausgewiesen oder dem Mietvertrag zu entnehmen) zu multiplizieren. Das sich daraus ergebende Produkt stellt die angemessenen Betriebskosten für die vom Leistungsberechtigten bewohnte Wohnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum dar.</li> </ol> <p>Hat der Leistungsberechtigte einen geringeren als den nach der Wohnfläche errechneten Betrag oder gleich hohen Betrag verbraucht, ist sein tatsächlicher Verbrauch als angemessener Heizungsbedarf anzusehen.</p> <p>Daher sind die darauf basierenden Vorauszahlungen in Höhe von 1/12 der angemessenen Heizkosten zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist jedoch zu beachten, dass auch bei Nachzahlungen von über 2,80 €/m<sup>2</sup> zuzüglich der Anteile für Warmwasser die Gesamtkosten bei geringer Grundmiete insgesamt noch angemessen sein können.</p>	<p><b>7.4 Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung</b> (fremd gesteuerte Heizanlagen)</p> <p>Produkttheorie</p>

<p>Legt der Leistungsberechtigte nach dem SGB II Betriebskostenabrechnungen von mehreren Wohnungen vor (Grund: Umzug im Abrechnungszeitraum), wird bei der Berücksichtigung der Nachzahlungen oder Guthaben analog der gesetzlichen Regelung im SGB II wie bei laufenden Mietverhältnissen verfahren.</p> <p>Liegt bei einem Leistungsberechtigten nach dem SGB XII oder AsylbLG ein Guthaben für die vorherige(n) Wohnung(en) vor, ist dieses im Fälligkeitsmonat als Einkommen (nicht unterkunftskostensenkend) bezogen auf den gesamten Leistungsanspruch zu berücksichtigen. Im Folgemonat ist das Restguthaben dem Vermögen zuzurechnen.</p>	<p><b>7.5 Abrechnungen für vorherigen Wohnraum</b></p> <p><b>Ausnahme</b> ausschließlich für den Personenkreis nach SGB XII und AsylbLG</p>
<p>Geht ein Antrag auf Übernahme von Betriebskostenkostennachzahlungsbeträgen nach dem Tod des Leistungsberechtigten für dessen ehemalige Wohnung(en) ein, ist dieser abzulehnen, da Schulden zu den Nachlassverbindlichkeiten zählen, die vom Erben zu tragen sind.</p>	<p><b>7.6 Tod des Leistungsberechtigten</b></p>
	<p><b>8. Umzug</b></p>
<p>Zu den Kosten der Unterkunft gehören gemäß § 22 SGB II/§ 35 SGB XII auch Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges. Jeder Antrag auf die Übernahme von Umzugskosten nach dieser Richtlinie ist <b>auf seine absolute Notwendigkeit zu überprüfen</b>. Die Hinweise zur Kostenübernahme einer Auszugsrenovierung sind entsprechend der Regelung in 2.14 zu beachten.</p> <p><b>Der Umzug ist vorrangig im Rahmen der Hilfe zur Selbsthilfe durchzuführen.</b> In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).</p> <p>Bei zu erbringenden Leistungen für einen Umzug unter dem Blickwinkel des wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel sind drei Kostenvoranschläge geeigneter Unternehmen für den geltend gemachten Bedarf vorzulegen. Bei gleichem Leistungsangebot wird dem kostengünstigsten Anbieter der Zuschlag erteilt.</p> <p>Im Einzelfall können aus persönlichen, strafrechtlichen oder anderen Gründen eine Unterstellung des Mobiliars in Erwägung gezogen werden (Abwägung der Wirtschaftlichkeit – siehe Pkt. 5.3).</p> <p>Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsberechtigte eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen entstehen. Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt.</p> <p>Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen, da diese als unangemessen einzustufen sind.</p> <p>Personen/Leistungsberechtigte, die wegen Mietschulden keinen neuen Wohnraum anmieten können bzw. dadurch keinen neuen Wohnraum erhalten, sind an die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zu verweisen, die bei der Beschaffung eines angemessenen Wohnraumes Unterstützung gibt.</p>	<p><b>8.1 Umzugskosten</b></p>
<p>Ein Umzug ist insbesondere notwendig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ gesundheitliche Gründe vorliegen,</li> <li>➤ ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,</li> <li>➤ die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,</li> </ul>	<p><b>8.2 Anzuerkennende Gründe für einen Umzug</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,</li> <li>➤ die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,</li> <li>➤ andere Gründe, die den Umzug notwendig machen.</li> </ul> <p>Schimmelbefall ist regelmäßig kein Grund, der die Kostenübernahme für einen Umzug rechtfertigt. Der Mieter hat an der Wohnung bestehende Mängel auf dem zivilrechtlichen Wege direkt mit seinem Vermieter zu klären. Eventuelle Schadenersatzansprüche, zu denen auch Kosten eines Umzugs gehören, sind vorrangig geltend zu machen.</p>	
<p><u>Vor</u> Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der Leistungsberechtigte beim Leistungsträger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gründe für den Wohnungswechsel.</li> <li>➤ Bedingungen des Vertrages (Mietzins, Wohnfläche)</li> </ul> <p>angeben und sich nach § 22 Abs. 4 SGB II die Zusicherung bzw. nach § 35 Abs. 2 SGB XII die Zustimmung des Leistungsträgers einholen. Grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug, wenn hierfür ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt.</p> <p>Soweit bei Auszubildenden, Schülern, Studenten, also bei wirtschaftlich Abhängigen, Anspruch auf Leistungen besteht und sie in der Wohnung der Eltern/der Angehörigen wohnen, stellt dies allein keinen plausiblen Grund für einen notwendigen Umzug dar.</p> <p>Die Übernahme der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe scheidet von Anfang an aus, wenn der Leistungsberechtigte trotz Belehrung und/oder fehlender Zustimmung des Leistungsträgers eine unangemessene Wohnung anmietet.</p>	<p><b>8.3 Neu- oder Erstbezug einer Wohnung</b></p>
<p>Beabsichtigt ein Leistungsberechtigter aus anzuerkennenden Gründen einen Wegzug aus der Stadt Cottbus, sind die Kosten des Umzuges durch den bisher zuständigen Träger zu übernehmen.</p> <p>Zur Überprüfung der Angemessenheit der anzumietenden Wohnung ist der für die neue Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen.</p>	<p><b>8.4 Regelung beim Wegzug aus Cottbus</b></p>
<p>Die Höhe der Unterkunftskosten bei einem Zuzug nach Cottbus, kann trotz fehlender Zustimmung, nicht auf die bisherigen Unterkunftskosten beschränkt werden. (BSG B 4 AS 60/09 R vom 01.06.2010)</p> <p>Wurde dem Zuzug nicht zugestimmt, können für die neue Wohnung lediglich die Kosten anerkannt werden, die nach dieser Richtlinie als angemessen beurteilt werden können.</p>	<p><b>8.5 Regelung beim Zuzug nach Cottbus</b></p>
<p>Nach vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers und bei Veranlassung des Umzuges durch den Leistungsträger können auf Antrag Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge, Umzugskosten) übernommen werden. Die Leistungsberechtigten haben jedoch vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen.</p> <p>Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als zinsloses Darlehen erbracht werden, da der Leistungsberechtigte (unter bestimmten Voraussetzungen) bei vertragsgemäßigem Verhalten einen Rückzahlungsanspruch hat.</p>	<p><b>8.6 Wohnraumbeschaffungskosten sowie Mietkautionen</b></p>

<p>Zur Sicherstellung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen soll bereits während des Leistungsbezuges zurückgezahlt werden.</p> <p>Ansonsten ist die Darlehensrückzahlung von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig. Mindert oder verliert der Leistungsberechtigte die Rückzahlung des Darlehens durch den Vermieter an den Sozialhilfeträger (Abtretung) wegen eines mietwidrigen Verhaltens, ist er selbst zur Darlehenstilgung verpflichtet.</p>	
	<p><b>9. Ergänzende Regelungen</b></p>
<p>Werden Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht, kann mit Zustimmung des Leistungsberechtigten die volle Mietforderung (in Höhe des Anteils der Leistungsberechtigten) direkt an den Vermieter oder andere dafür Empfangsberechtigte gezahlt werden.</p> <p><b>Die Mietzahlungen <u>sollen</u> vom Leistungsträger direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII). Auf die im Gesetzestext genannten Beispiel wird verweisen.</b></p> <p>Das Gleiche gilt, wenn eine entsprechende Mitteilung von der <b>Fachstelle</b> zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales erfolgt ist und hierdurch die Sicherung der Unterkunft gewährleistet wird. Ist der Gesamthilfeanspruch geringer als die Mietforderung, ist dieser dennoch an den Vermieter zu zahlen (betrifft z. B. einzelne Mietanteile).</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass nur die Unterkunftsleistungen von Amts wegen an den Vermieter gezahlt werden können, welche nicht Bestandteil des Regelbedarfes sind.</p> <p>Wünscht der Leistungsberechtigte, dass die Miete an den Vermieter gezahlt werden soll, ist dem zu entsprechen.</p>	<p><b>9.1 Zahlungsweise</b></p>
<p>Zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung vergleichbarer Notlagen gibt es die Möglichkeit der Schuldübernahme unter Einhaltung nebenstehender gesetzlicher Grundlagen.</p> <p>Dem Wohnraumverlust vergleichbare Notlagen sind beispielsweise die fehlende Wasser-, Strom- oder Wärmeversorgung in einer Unterkunft.</p> <p><u>Alle</u> Anträge/Entscheidungen zu Schuldübernahmen werden grundsätzlich und ausschließlich durch die „Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit“ des Fachbereiches Soziales bearbeitet.</p>	<p><b>9.2 Schuldübernahme nach § 22 (8) SGB II, § 36 (1) SGB XII</b></p>



<p>Sind Auszubildende von einem Leistungsanspruch nicht bereits nach § 22 Abs. 5 SGB II ausgeschlossen, erhalten sie einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, soweit der Bedarf nicht bereits durch vorrangige Ansprüche gedeckt ist, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berufsausbildungsbeihilfe oder</li> <li>- Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder</li> <li>- Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten oder sie wegen der Vorschriften zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen keine dieser Leistungen erhalten, und sich deren Bedarf nach</li> <li>- § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1 und 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III oder</li> <li>- nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2, § 13 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG bemisst.</li> </ul> <p>Voraussetzung ist, dass der Auszubildenden seinen Hauptwohnsitz in Cottbus hat, ihm nachweislich tatsächlich Kosten für die eigenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entstehen und dass diese angemessen und nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind. Der Anspruch beschränkt sich auf den Anteil des Auszubildenden.</p> <p>Bei der Anspruchsprüfung ist ferner zu beachten, dass in Berufsausbildungsbeihilfen bereits teilweise Kosten der Unterkunft enthalten sind. Dementsprechend sind diese Kosten bei der Ermittlung des Zuschusses zu berücksichtigen.</p> <p>Für anspruchsberechtigte Schüler, Auszubildende und Studierende unter 25 Jahren, die bei ihren Eltern bzw. Elternteilen wohnen, gilt vorrangig zu prüfen, ob diese Personen als Bedarfsgemeinschaft hilfebedürftig im Sinne des SGB II sind. Sind die Eltern/Elternteile nicht hilfebedürftig, haben diese für den Lebens- und Ausbildungsbedarf aufzukommen.</p> <p>Vor Geltendmachung eines etwaigen Leistungsanspruches muss der Auszubildende selbst wenn die Eltern hilfebedürftig sind, <b>vorrangig Wohngeldleistungen</b> beantragen.</p>	<p><b>9.3 Mietübernahme Auszubildende, Schüler, Studenten</b></p>
--	---

Die Verwaltungsvorschrift gilt für die nach den Sozialgesetzbüchern II/XII und AsylbLG zu erbringenden Leistungen und tritt am **01.01.2015** in Kraft.

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

Im Original gezeichnet  
 Berndt Weiß  
 Dezernent für Jugend, Kultur, Soziales  
 der Stadt Cottbus

## Berechnung Kosten der Unterkunft

Name des Hilfeempfängers:	Mustermann, Muster	Regelbedarfsstufe 3
wohnhaft:	03050 Cottbus, Musterstr. 3	320,00 €
gesamte Wohnfläche in m²:	120	Anteil Wohnfläche:
Anz. der Pers. im Haushalt:	3	40,00

Aufwendungen für Unterkunft	jährliche Kosten	monatliche Kosten	monatliche Kosten für Hilfeempfänger
Grundsteuer	110,97 €	9,25 €	3,08 €
Abfallgebühr	79,04 €	6,59 €	2,20 €
Straßenreinigungsgebühr	70,53 €	5,88 €	1,96 €
Wartung der Heizung	300,00 €	25,00 €	8,33 €
Abwasser (bei Sammelgrube - Kosten der Abfuhr)	- € 487,57 €	- € 40,63 €	- € 13,54 €
Trinkwasser	192,00 €	16,00 €	5,33 €
Schornsteinfegergebühren	55,87 €	4,66 €	1,55 €
Gebäudeversicherung	85,91 €	7,16 €	2,39 €
Versicherung		- €	- €
Niederschlagswasser	100,00 €	8,33 €	2,78 €
Kreditverpflichtungen Zinsen	2.000,00 €	166,67 €	55,56 €
Tilgung	- €	- €	- €
Betriebskosten	1.481,89 €	123,49 €	41,16 €
Grundmiete = Kreditzinsen	2.000,00 €	166,67 €	55,56 €

Die warmen Betriebskosten für Heizung sind hinzuzurechnen, um die Kosten der Unterkunft insgesamt zu ermitteln. Hierbei sind bei fremdgesteuerten Heizungsanlagen die Abschlagszahlungen zu berücksichtigen. Bei eigengesteuerten Heizungsanlagen ist Anlage 3 zu beachten.

z. B. eigengesteuerte Ölheizung( 0,80 EUR/l\*) **49,42 €**

Die Aufbereitung von Warmwasser ist beim gewählten Beispiel in den Heizkosten enthalten.

80 m² angemessene Wohnfläche lt. Richtlinie	angem. KdU		tatsächl. KdU
kalte Beko + Heizung (2,80 EUR/m² anteilig)	74,67 €	Beko + Heizk. anteilig	90,58 €
Anteil Warmwasser	7,36 €	entfällt im Beispiel	-
Grundmiete (anteilig 4,60 EUR/m² anteilig)	122,67 €	Schuldzinsen anteilig	55,56 €
gesamt (Produkttheorie)	204,69 €	Summe	146,14 €

vom SB zu vervollständigende Felder

\*) = Schätzwert - variiert je nach Marktlage

## Angemessener Brennstoffbedarf

### 1. extraleichtes Heizöl

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{10.000 \text{ Wattstunden pro Liter} \times 0,8}$$

$$= 1.390 \text{ Liter Öl pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Heizölbedarf beträgt 116 Liter für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 2. Erdgas

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{10.500 \text{ Wattstunden pro Kubikmeter} \times 0,8}$$

$$= 1.324 \text{ Kubikmeter Erdgas pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Erdgasbedarf beträgt 110 Kubikmeter für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 3. Flüssiggas

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{7.000 \text{ Wattstunden pro Liter} \times 0,8}$$

$$= 1.986 \text{ Liter Flüssiggas pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Flüssiggasbedarf beträgt 166 Liter für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 4. Stadtgas

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{4.500 \text{ Wattstunden pro Kubikmeter} \times 0,8}$$

$$= 3.089 \text{ Kubikmeter Stadtgas pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Stadtgasbedarf beträgt 257 Kubikmeter für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 5. Steinkohle

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{7.000 \text{ Wattstunden pro Kilogramm} \times 0,7}$$

$$= 2269 \text{ Kilogramm Steinkohle pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Steinkohlebedarf beträgt 189 Kilogramm für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

## Angemessener Brennstoffbedarf

### 6. Braunkohlebriketts

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{5.500 \text{ Wattstunden pro Kilogramm} \times 0,7}$$

$$= 2.888 \text{ Kilogramm Braunkohlebriketts pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Brikettbedarf beträgt 241 Kilogramm für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 7. Koks

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{7.900 \text{ Wattstunden pro Kilogramm} \times 0,7}$$

$$= 2.011 \text{ Kilogramm Koks pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Koksbedarf beträgt 168 Kilogramm für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 8. Nachtstrom

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{1000 \text{ Wattstunden pro Kilowattstunde} \times 0,97}$$

$$= 11.464 \text{ Kilowattstunden pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Nachtstrombedarf beträgt 955 Kilowattstunden für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 9. Stückholz (trocken)

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{4.000 \text{ Wattstunden pro Kilogramm} \times 0,7}$$

$$= 3.971 \text{ Kilogramm Holz pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Holzbedarf beträgt 331 Kilogramm für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

### 10. Holzpellets

$$\frac{139 \text{ Wattstunden} \times 1600 \text{ Jahresvollbenutzungsstunden} \times 50 \text{ m}^2}{4.500 \text{ Wattstunden pro Kilogramm} \times 0,7}$$

$$= 3.530 \text{ Kilogramm Pellets pro Jahr (Heizperiode)}$$

Der monatliche Pelletsbedarf beträgt 294 Kilogramm für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung.

## Bsp. für ein Informationsschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten

Sehr geehrte/r Frau/Herr **<Name>**,

Sie haben am **<Datum>** einen Antrag auf Leistungen **<Art der Leistung>** gestellt. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 und 2 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der Verwaltungsvorschrift für die Stadt Cottbus gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Personen der Haushaltsgemeinschaft	max. Größe der Wohnung in m <sup>2</sup>	Grundmiete pro m <sup>2</sup>	Betriebskosten pro m <sup>2</sup> ohne Warmwasser	Warmmiete pro m <sup>2</sup> ohne Warmwasser	max. Warmmiete ohne Warmwasser (Produkttheorie)
1	50	4,60 €	2,80 €	7,40 €	370,00 €
2	65	4,60 €	2,80 €	7,40 €	481,00 €
3	80	4,60 €	2,80 €	7,40 €	592,00 €
4	90	4,60 €	2,80 €	7,40 €	666,00 €
jede weitere Person	+ 10	4,60 €	2,80 €	7,40 €	+ 74,00 €

Sind die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser in den Heizkosten enthalten, erhöhen sich die jeweils genannten Richtwerte in Abhängigkeit von den Mitgliedern der Haushaltsgemeinschaft wie folgt:

Regelbedarfsstufe	Mitglied des Haushalts	Warmwasseranteil in %
1	Erwachsene, alleinstehende oder allein erziehende Person (bzw. Haushaltsvorstand)	2,3
2	Für jeweils zwei Erwachsene, die als Ehegatten, Lebenspartner oder in eheähnlicher oder lebenspartnerschaftsähnlicher Gemeinschaft leben	2,3
3	Erwachsene Person ohne eigenen Haushalt, nicht als Ehegatte etc.	2,3
4	Jugendliche vom Beginn des 15. bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	1,4
5	Kind vom Beginn des 7. bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	1,2
6	Kind bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	0,8

Beispiel:

Bei einem Ehepaar mit einem Kind von 9 Jahren sind Kosten der Unterkunft angemessen, wenn sie insgesamt den Richtwert von 592,00 EUR zuzüglich **<xx,xx EUR>** (*Summe der Warmwasseranteile aus RBS 2 + RBS 2 + RBS 5*) nicht übersteigen.

Nach meinen Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diesen Richtwert.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist.

## Bsp. für ein Informationsschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten

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

Deswegen teilen Sie mir bitte bis zum **<Datum>** mit, ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit Kosten senkender Maßnahmen haben könnten. (z. B.: Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern). Bitte fügen Sie entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (**§ 22 SGB II, § 35 SGB XII**) verpflichtet, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von **<Betrag>** zu senken. Für die Senkung der Kosten gibt es mehrere Möglichkeiten. Sie können z. B. durch

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

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o. g. Frist auch mit, ob und welche Maßnahmen Sie ergreifen wollen. Teilen Sie mir bitte auch mit, wenn und ggf. wovon Sie den Überschreitungsbeitrag selbst tragen möchten.

Sollten Sie sich bis zu dem o. g. Datum nicht äußern, werden Sie eine schriftliche Aufforderung mit Terminsetzung zur Senkung der Unterkunftskosten erhalten.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit ... (**Tel.: ...**) in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen