

Leitfaden

zur Anwendung des § 22 SGB II (Leistungen für Unterkunft und Heizung)

Erstellt durch:
AG KdU-Leitfaden
Geprüft und freigegeben von Herrn Schulze-Böing

Stand: gültig ab 05.10.2015, gültig bis 30.09.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen:	10
2.	Begriffsdefinitionen:	10
2.1.	<i>Grundmiete-Nettokaltmiete</i>	10
2.2.	<i>Nebenkosten</i>	10
2.3.	<i>Heizkosten</i>	10
2.4.	<i>Bruttokaltmiete</i>	10
3.	Prüfung der Angemessenheit der Kosten:	10
3.1.	<i>Bruttokaltmiete</i>	11
3.1.1.	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	11
3.1.2.	Abweichende angemessene Wohnungsgröße für VU 25	11
3.1.3.	Angemessene Bruttokaltmiete ab dem 01.04.2013	12
3.1.4.	Möblierung	13
3.1.5.	Garage	13
3.1.6.	Neuanmietung einer Wohnung	13
3.1.7.	Einzelfälle	13
3.1.7.1.	Wohngemeinschaft / mehrere BG's in einer Wohnung	13
3.1.7.2.	Rollstuhlfahrer	16
3.1.7.3.	Sorgerecht für Kinder	16
3.1.7.4.	Alleinerziehende	16
3.1.7.5.	Mietkostenübernahme bei ungenehmigter OAW	16
3.1.7.6.	Mietkostenübernahme bei Sanktionen von U25	16
3.1.8.	Sondermietverhältnisse	17
3.1.8.1.	Staffelmiete	17
3.1.8.2.	Indexmiete	17
3.2.	<i>Nebenkosten</i>	17
3.2.1.	Orientierungswerte für angemessene Nebenkosten	18
3.2.2.	Jahresverbrauchs-/ Nebenkostenabrechnung	19
3.2.2.1.	Übernahmefähigkeit einer Nebenkostennachzahlung	19
3.2.2.2.	Bereits reduzierte Nebenkosten / Bruttokaltmiete	20
3.2.2.3.	Noch nicht reduzierte Nebenkosten / Bruttokaltmiete	20
3.2.2.4.	Berücksichtigung von Rückzahlungen und Guthaben	20
3.2.3.	Einzelfälle	21
3.2.3.1.	Minderbemittelte	21
3.2.3.2.	Keine Trennung von Heiz- und Nebenkosten durch Vermieter	21
3.2.3.3.	Stolperstein Abrechnung Wasser und Heizungskosten in einer Summe	22
3.3.	<i>Heizkosten</i>	22
3.3.1.	Bestimmung der Angemessenheit nach Wohnungsgröße und Heizart	22
3.3.1.1.	Angemessenheit der Heizkosten ab 01.01.2014	22
3.3.1.2.	Senkung der Heizkosten	24
3.3.2.	Abschlagzahlung	24
3.3.2.1.	Kosten für Warmwassererzeugung	24
3.3.2.2.	Stromheizung	25
3.3.2.3.	Einmalige Heizkosten	26
3.3.3.	Jahresverbrauchsabrechnungen	26
3.3.3.1.	Berücksichtigung von Rückzahlungen und Guthaben	28
3.3.4.	Sonderfälle	28
3.3.4.1.	Krankheit	28
3.3.4.2.	Besondere bauliche Gegebenheiten	28
3.3.4.3.	Minderbemittelte	28
3.3.4.4.	Keine Trennung von Heiz- und Nebenkosten durch Vermieter	28
3.3.4.5.	Jahresverbrauchsabrechnung der EVO	29
3.3.4.6.	Einmaliger Heizkostenbedarf trotz bestehender Heizung	29

4.	Neuanmietung einer Wohnung	29
4.1.	<i>Grundsätzliches</i>	29
4.2.	<i>Wie prüfe ich die Angemessenheit eines Wohnungsangebots?.....</i>	30
4.3.	<i>Besonderheit der unrealistischen Nebenkostenvorauszahlungen.....</i>	31
4.4.	<i>Prüfung von Mietangeboten – Baurechtliche Voraussetzungen.....</i>	32
4.5.	<i>Sonderfall Einzelzimmervermietung / Boardinghouse.....</i>	33
4.5.1.	<i>Verfahren bei bereits bestehendem Mietverhältnis</i>	33
4.5.2.	<i>Verfahren bei beabsichtigter Neuanmietung.....</i>	33
4.6.	<i>Anmietung einer unangemessenen Wohnung.....</i>	34
4.7.	<i>Umzug trotz fehlender Notwendigkeit.....</i>	34
4.8.	<i>Beteiligungsverfahren → 6.2.9.</i>	34
4.9.	<i>Genereller Ausschluss Anmietung</i>	34
4.10.	<i>Zustimmung zum Wohnungsangebot trotz Unangemessenheit der Heizkosten.....</i>	35
5.	Senkung der Unterkunftskosten wegen Unangemessenheit.....	35
5.1.	<i>Ab wann ist zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern?.....</i>	35
5.2.	<i>Zumutbarkeit des Umzuges</i>	35
5.3.	<i>Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Frist 6 Monate).....</i>	36
5.4.	<i>Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten.....</i>	37
5.4.1.	<i>Nachverhandlung mit dem Vermieter:</i>	37
5.4.2.	<i>Untervermietung (durch den Leistungsempfänger -LE).....</i>	37
5.4.3.	<i>Umzug in angemessenen Wohnraum</i>	38
5.4.4.	<i>zu den Wohnungsbeschaffungskosten inkl. Umzugskosten, Kautions- und Renovierung siehe → 6.2)</i>	38
6.	Umzug.....	39
6.1.	<i>Erforderlichkeit des Umzuges</i>	39
6.1.1.	<i>Auszug von Unter-25-Jährigen aus der elterlichen Wohnung.....</i>	40
6.2.	<i>Wohnungsbeschaffungskosten</i>	40
6.2.1.	<i>Umzugskosten.....</i>	40
6.2.2.	<i>Kautions.....</i>	40
6.2.2.1.	<i>Bürgschaft.....</i>	41
6.2.2.2.	<i>Genossenschaftsanteile</i>	41
6.2.2.3.	<i>Rückzahlung/Fälligkeit des Mietkautionsdarlehens</i>	41
6.2.2.3.1.	<i>Fälligkeit bei Beendigung des Leistungsbezuges.....</i>	42
6.2.2.3.2.	<i>Fälligkeit bei Beendigung des Mietverhältnisses im laufenden Leistungsbezug und Rückzahlung durch den Vermieter</i>	42
6.2.2.4.	<i>Verfahren.....</i>	42
6.2.2.4.1.	<i>Antragstellung</i>	42
6.2.2.4.2.	<i>Darlehensbescheid</i>	43
6.2.2.4.3.	<i>Ende des Mietverhältnisses</i>	44
6.2.2.4.4.	<i>Ende des Leistungsbezuges</i>	44
6.2.3.	<i>Renovierung – Schönheitsreparaturen.....</i>	44
6.2.4.	<i>Maklerkosten</i>	45
6.2.5.	<i>Wohnraumberatung Caritas/Carijob.....</i>	45
6.2.6.	<i>Sonstige Kosten</i>	45
6.2.7.	<i>Überschneidende Mietverhältnisse</i>	45
6.2.8.	<i>Einzelfälle</i>	45
6.2.8.1.	<i>Sanktion bei VU25</i>	45
6.2.8.2.	<i>Gas-, Öl- oder Kohleofen</i>	46
6.2.8.3.	<i>Anmietung ohne vorherige Zusicherung der Kosten bei Zuzug</i>	46
6.2.9.	<i>Beteiligungsverfahren</i>	46
6.2.9.1.	<i>Zuzug nach Offenbach</i>	46

6.2.9.2.	Sonderfall: Zusicherung des bisherigen Trägers ohne vorherige Beteiligung der MainArbeit	47
6.2.9.3.	Wegzug aus Offenbach:	48
6.2.9.4.	Wer-zahlt-was? – Umzug mit Wechsel der Trägerzuständigkeit	48
7.	Mietrückstände.....	50
7.1.	Mietzahlung an Vermieter einleiten	50
7.2.	Übernahme von Mietrückständen und Stromrückständen	50
8.	Zuschuss nach § 27 Abs. 3 und Abs. 4 SGB II.....	50
9.	Selbst genutztes Wohneigentum.....	50
9.1.	§ 12 Geschütztes Vermögen	50
9.2.	Notwendige Unterlagen	51
9.3.	Grundsätzliches	51
9.4.	Angemessenheit von Wohneigentum.....	52
9.4.1.	Zinsen	52
9.4.2.	Tilgung	52
9.4.3.	Nebenkosten	52
9.4.4.	Heizkosten	52
9.4.5.	Angemessene Wohnfläche bei Eigentum	53
9.4.6.	Angemessene Grundstücksfläche bei Eigentum	53
9.4.7.	Instandhaltungskosten	53
9.4.8.	Energiepass	53
10.	Notunterkunft.....	54
10.1.	Verfahren bei Neuantragsstellern (Leistungsberechtigung vorausgesetzt)..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
10.1.1.	Verpflichtung zur Bemühung um angemessenen Wohnraum und Unterstützungsmöglichkeiten und Buchungen:	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.2.	Verfahren bei laufendem Bezug	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.3.	Eigenanteil an den ZVU Kosten.....	57
10.4.	Möbeleinlagerung	58
11.	Unterbringung im Frauenhaus	58
12.	Sesshaftmacher Aufnahme in die Gerberstraße 15-19 (Diakonie Sozialdienst).....	58
13.	Übernachter (Durchwanderer) Gerberstraße 15-19.....	60
14.	Betreutes Wohnen für Haftentlassene	60
15.	Anlagen	60

Wesentliche Änderungen

Fassung vom 18.11.2015

- 3.1.8.1 Klarstellungen zur Anmietung einer Wohnung bei vereinbarter Staffelmiete
- 6.2.4 Anpassung der Regelung zur Übernahme von Maklerkosten nach der Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes
- 10 Überarbeitung des Verfahrens bei Notunterkünften

Fassung vom 05.10.2015

- 3.1.7 Berechnung Angemessenheit der Miete bei mehreren Bedarfsgemeinschaften einer Familie
- 3.2.3.2 Klarstellung: Keine Trennung von Heiz- und Nebenkosten durch den Vermieter
- 3.3.1.1. Anpassung der Angemessenheitswerte an den Heizkostenspiegel 2014
- 3.3.2.1. Anpassung der Warmwasserkosten an die Regelbedarfe ab 2015
- 6.2.9.1 Zuzug nach Offenbach
- 7.2. geändertes Verfahren für die Übernahme von Miet- und Energierückständen
- 10 Notunterkunft – Verfahren
Notunterkunft – Überarbeitung zur Möbeleinlagerung
Austausch der „KdU-Tabelle ab 01.03.2015“ als Anlage

Fassung vom 29.08.2014

- 5.4.2. Ergänzende Informationen zum Thema „Untervermietung“, Genehmigung des Hauptvermieters
- 6.2.1. Verpflegungspauschale für mithelfende Familienangehörige und Bekannte in Höhe von 30,00 Euro pro durchgeführten Umzug wurde aufgenommen

Fassung vom 20.12.2013:

Komplette Überarbeitung des Leitfadens, grundlegende Änderungen bei

- 3 Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete, ab 01.04.2013 gültige KdU-Tabelle, Wohngemeinschaftsberechnung, Wegfall energetische KdU-Tabelle
- 3.1.7.3. Berechnungsbeispiel für aufstockenden Bedarf eingefügt
- 3.1.7.6. Mietkostenübernahme bei Sanktionen von VU25 neu eingefügt
- 3.2.2.4. +
3.3.3.1. Berücksichtigung von Rückzahlungen und Guthaben für Unterkunft und Heizung neu eingefügt
- 4 Angemessenheitswerte bei Neuansmietungen, Verfahren mit Bauaufsichtsamt, keine Ablehnung der Zusicherung bei nur unangemessenen Heizkosten
- 5 Senkung der Unterkunftskosten, Hinweis auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

- 6.2.2. Verfahren zur Mietkaution / Genossenschaftsanteile
- 6.2.8.3. Anmietung ohne vorherige Zusicherung der Kosten bei Zuzug neu eingefügt
- 6.2.9.1. Die Ansprechpartner des KRT zum Thema Zuzug von VU25 wurde aktualisiert
- 6.2.9.4. abweichende Zuständigkeitsregelung für Erstaussstattungen bei Zuzug/Wegzug von Frankfurt
- 14. Hinweis zur VA Unterbringung von Haftentlassenen neu eingefügt
- Anlage 1 Ehemals Anlage 2. Haushaltsstelle Rückforderung Mietkaution sowie LÄMM-kom-Pfade für die zu verwendenden Vorlagen in Flussdiagramm eingefügt.

Fassung vom 22.11.2012

- 1. und 2. Redaktionelle Änderungen
- 4. Neuanmietung einer Wohnung: Änderungen wegen baujahrunabhängiger Mieltabelle
- 5. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten und Senkung der Unterkunftskosten: Änderungen wegen Absenkung mit Bewilligungsbescheid
- 7.3 Neuer Punkt wegen Zuständigkeit Darlehen Stromrückstände
- 8. Herausnahme wegen Regelung in gesonderter Verfahrensanweisung
- 10. Aktualisierung und Neufassung „Notunterkunft“
- 12. und 13. Komplette Neufassung

Fassung vom 02.07.2012

- 5.2. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten wurde aktualisiert.
- 6.2.2. Kautionsdarlehen wurde aktualisiert
- 6.2.2.4. Rückzahlung/Fälligkeit des Kautionsdarlehens wurde neu aufgenommen
- 6.2.2.4.1 Beendigung des Leistungsbezugs wurde neu aufgenommen
- 6.2.2.4.2 Beendigung des Mietverhältnisses im laufenden Leistungsbezug und Rückzahlung durch den Vermieter wurde neu aufgenommen
- 6.2.2.5. Zu verwendende Vordrucke wurde neu aufgenommen

Fassung vom 26.05.2011

- 3.1.7.5. Mietkostenübernahme bei ungenehmigter OAW / Kopfteilmethode wurde neu aufgenommen.
- 3.3.2.1. Kosten für Warmwassererzeugung: Hinweis auf bestehende Übergangsregelung im § 77 Abs. 5 SGB II wurde aufgenommen.

Fassung vom 04.04.2011

- 3.3.2.1. Warmwasserabzug. Die Regelung zum Warmwasserabzug ist mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 01.01.2011 entfallen
- 3.3.2.1. Kosten für Warmwassererzeugung: An die Stelle der Ausführungen zum Warmwasserabzug wurden Ausführungen zur Berechnung der Kosten für die Warmwassererzeugung aufgenommen.
- 6.2.2.1. Bürgschaft: Ab sofort sind keine Bürgschaften mehr auszustellen. Das diesbezügliche Verfahren wurde daher gelöscht.

Fassung vom 19.01.2011

- 3.2.3.1. Bereits reduzierte Nebenkosten: Klarstellung zur Kostenübernahme bei Jahresverbrauchsabrechnungen

Fassung vom 25.11.2010:

- 3.1.2. Baujahr: Der Ansprechpartner im Bauamt wurde aktualisiert.
- 3.2.2.2. Neuanmietung: Das Beispiel wurde überarbeitet.
- 3.3.2.1. Warmwasserabzug: Das Vorgehen beim Warmwasserabzug und der Funktion des Berechnungs-Tools wurde überarbeitet.
- 4.4.1. Anmietung zum Zeitpunkt eines (kurzzeitigen) Leistungsausschlusses: neu eingefügt
- 6.2.5. Wohnraumberatung Caritas: Die Ansprechpartner und Telefonnummern wurden aktualisiert.
- 6.2.8.3. Caritas – Unterstützung bei Wohnraumsuche: gestrichen → siehe 6.2.5. Wohnraumberatung Caritas
- 6.2.9.1 Zuzug nach Offenbach: Hinweis auf Vorlagepflicht der Zuzugsanträge bei Geschäftsführer eingefügt.

Besonderheit: Zuzug von VU 25 – Hinweis auf Verfahren KRT eingefügt.
- 9.4.3. Nebenkosten: Auflistung der zu übernehmenden Nebenkosten wurde ergänzt
- 10. ZVU Unterbringung: Hinweis auf vorrangige Zuständigkeit zur Unterbringung bei fehlender Anspruchsberechtigung aufgenommen.
- 14. Anlagen:
Anlage 1: Genossenschaftsanteile: Die VA wurde überarbeitet.

Fassung vom 26.08.2010:

- 3.1.1. Größe der Wohnung: Ausführungen zur Angemessenen Wohnungsgröße bei Einpersonenhaushalten. Es wurde die Dienstanweisung der Geschäftsführung vom 22.07.2010 ein gepflegt.
Anmietung kleinerer als angemessener Wohnungen: Hinweise zur Prüfung wurden aufgenommen.
- 3.2.3.2. Noch nicht reduzierte Nebenkosten: Beispiel zur Berechnung des zu übernehmenden Betrags bei der Jahresverbrauchsabrechnung eingefügt.

- 3.3.2.4. Neuanmietung: Die Ausführungen wurden aktualisiert.
- 3.3.4.5. Jahresverbrauchsabrechnung der EVO: Hinweis zur Kennzeichnung von Abschlagszahlungen bei Direktanweisung aufgenommen.
- 6.1. Erforderlichkeit des Umzugs: Erläuterung zur Anwendbarkeit der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II aufgenommen (Berücksichtigung der KDU in bisheriger Höhe)
- 6.2.2.3. Genossenschaftsanteile: Hinweis zur Differenzierung von Genossenschaftsanteilen und Aufnahmegebühr aufgenommen.
- 6.2.3. Renovierung – Schönheitsreparaturen: Hinweis wurden angepasst; Differenzierung zwischen mietvertraglich geschuldeten und sonstigen Schönheitsreparaturen eingefügt.

Fassung vom 28.05.2010:

- 3.1.8.2. Indexmiete: Ausführungen zum Umgang mit Indexmieten wurden aufgenommen
- 14. Anlagen: Anlage 5 (KDU-Tabelle normal) und Anlage 6 (KDU-Tabelle energetisch) aktualisiert (Stand: gültig ab 01.06.2010)
- 3.3.1. KdU-Tabelle: Erläuterung zur individuellen Berechnung der Heizkosten wurde aufgenommen.
- 3.3.1.1. Angemessenheit der Heizkosten ab 01.06.2010: Ausführungen zur Anwendung des aktuellen Bundessozialgerichtsurteils zur Berechnung der angemessenen Heizkosten aufgenommen.
- 3.3.2.3. Einmalige Heizkosten: Das Berechnungsmodell für angemessene Öl- und Kohleheizung wurde aktualisiert.

Fassung vom 23.11.2009:

- 6.2.3. Renovierung – Schönheitsreparaturen: Konkretisierung der gesetzlichen Bestimmung: Die Kosten für eine Einzugsrenovierung stellen keine Umzugs- und keine Wohnungsbeschaffungskosten dar.
- 3.3.1.1. Angemessenheit der Heizkosten ab 15.10.2009: Ausführungen zur angemessenen Höhe des Heizkosten-Jahresverbrauchs in kWh wurden eingefügt.
- 3.1.4. Möblierung: Umsetzung des BSG Urteils vom 07.05.2009 (B 14 AS 14708 R): Aufwendungen für Möblierung sind bei der Gewährung der KDU zu berücksichtigen.

Fassung vom 19.11.2009:

- 3.3.2.2. Stromheizung: Es wurde eine Tabelle mit den maximal angemessenen Monats- und Jahreswerten eingefügt.

Fassung vom 12.10.2009:

- 3.1.3 Energetische KDU-Tabelle / Energiepass: Ausführungen zur Anwendung der Energetischen KDU-Tabelle bei Vorlage eines Energiepasses erstmalig eingefügt. Gültig ab 15.10.2009
 - 3.3.1.2. Angemessenheit der Heizkosten bei Anwendung der Energetischen KDU-Tabelle:
Ausführungen zur Angemessenheit der Heizkosten bei Vorlage eines Energiepasses erstmalig eingeführt. Gültig ab 15.10.2009
 - 3.3.1.1. Angemessenheit der Heizkosten ab 01.07.2006: Die Ausführungen zur Angemessenheit der Heizkosten wurden geändert. Gültig ab 15.10.2009
 - 14. Anlagen: Folgende Anlagen wurden neu eingestellt: Anlage 5: KdU-Tabelle ab 15.10.09, Anlage 6: Energetische KdU-Tabelle ab 15.10.09, Anlage 7: Muster-Energiepass
- Fassung vom 28.09.2009:**
- 6.2.9 Beteiligungsverfahren: Ausführungen zum Beteiligungsverfahren erstmalig eingefügt.

1. Vorbemerkungen:

Der vorliegende Leitfaden kann nicht alle in der Praxis auftretende Fälle behandeln. Gerade bei den Kosten der Unterkunft sind viele Aspekte im Einzelfall zu berücksichtigen. Eine solche Einzelfallprüfung ist z.B. bei der Frage, ob bei unangemessenen Kosten der Unterkunft mit einer Aufforderung zur Kürzung einen ggf. kostenintensiven Umzug zur Folge haben kann, zu berücksichtigen. Stichwort: Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu einer Umzugsforderung (siehe auch → 6.1). Der Leitfaden und die Angemessenheitstabelle werden laufend fortentwickelt und an die aktuelle Rechtslage angepasst (siehe auch Wesentliche Änderungen ab Seite 5).

Über das Inhaltsverzeichnis kann schnell zu einzelnen Themen navigiert werden. Hierzu einfach bei gedrückter Strg. Taste mit der linken Maustaste den entsprechenden Punkt im Inhaltsverzeichnis anklicken.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Berechnung von Leistungen nach dem SGB II zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizkosten diese Bedarfe nur in angemessenen Umfang anerkannt werden können.

2. Begriffsdefinitionen:

Die Kosten der Unterkunft bzw. die Kosten einer Wohnung setzen sich aus mehreren Faktoren zusammen. Der im Gesetz verwendete Begriff wird in der Praxis für verschiedene Tatbestände verwendet. Zur Prüfung der Angemessenheit werden folgende Angaben benötigt.

2.1. Grundmiete-Nettokaltmiete

Die Grundmiete umfasst keine Neben- und Heizkosten. Die Grundmiete ist das Nutzungsentgelt für den vermieteten Wohnraum.

2.2. Nebenkosten

Dies sind alle direkt mit der Wohnung in Verbindung stehenden Kosten ohne Heizkosten, hierzu gehört jedoch nicht die Haushaltsenergie. Beispiel für Nebenkosten: Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Fahrstuhl, Instandhaltung Grünflächen oder eines Kinderspielplatz etc. Diese werden vom Vermieter als Vorauszahlung neben der Nettokaltmiete in Rechnung gestellt und über die Nebenkostenabrechnung üblicherweise jährlich abgerechnet.

2.3. Heizkosten

Dies sind die Kosten zur Wärmegewinnung mit Öl, Gas, Strom, Kohle oder Fernwärme.

2.4. Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete und die Nebenkosten. Seit dem 01.04.2013 wird bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten auf die Bruttokaltmiete abgestellt.

3. Prüfung der Angemessenheit der Kosten:

Hierzu ist die beiliegende KdU-Tabelle (→ Anlage 3) anzuwenden. Relevant sind folgende Daten: Personenanzahl und Wohnungsgröße.

Die KdU-Tabelle ist sowohl bei der Beurteilung der Angemessenheit bereits bewohnter, als auch bei der Prüfung der Angemessenheit zur Anmietung beabsichtigter Wohnungen (Neuanmietungen) anzuwenden.

Überschreitet bei einer Neuanmietung die tatsächliche Miete die angemessene Summe, so ist der Einzelfall genau zu prüfen. Kommt die Sachbearbeitung zum Ergebnis, dass die Umstände des Einzelfalls eine Überschreitung rechtfertigen, ist der Vorgang immer mit einer kurzen Sachverhaltsschilderung und einem Entscheidungsvorschlag auf dem Dienstweg an die Geschäftsführung zur Entscheidung zu geben (siehe auch 4.1.).
Das „Zwei-Säulen Modell“

Die in § 22 SGB II genannten Bedarfe für Unterkunft (= Bruttokaltmiete, vgl. 2.4.) und Heizung sind separat auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

Keine „Vermischung“ oder Ausgleichsmöglichkeit bei der Bruttokaltmiete und den Heizkosten.

3.1. Bruttokaltmiete

Die Angemessenheit bemisst sich nach der Personenanzahl in der Bedarfsgemeinschaft und der für diese Personenanzahl abstrakt angemessenen Wohnungsgröße.

3.1.1. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße

Nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18/06 R) bestimmt sich die abstrakt angemessene Wohnungsgröße nach den für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannten Wohnraumgrößen. Die jeweiligen abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Personenanzahl	1	2	3	4	5	+ jede weitere Person
abstrakt angemessene Größe (qm)	45	60	72	84	96	+ 12

Danach stehen zum Beispiel einem alleinstehenden Hilfebedürftigen (in Hessen) 45 qm als abstrakt angemessener Wohnraum zu. Dem Hilfebedürftigen steht es jedoch frei, sich auch eine kleinere oder größere Wohnung zu suchen. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete ist unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße immer auf die abstrakt angemessene Wohnungsgröße abzustellen.

3.1.2. Abweichende angemessene Wohnungsgröße für VU 25

Bei erwachsenen Leistungsempfängern (LE) über 25 Jahren ist immer von einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße von 45 qm auszugehen.

Für alleinstehende Kunden VU25 gilt als eine abweichende abstrakt angemessene Wohnungsgröße von nur 35 qm. Die Prüfung der Angemessenheit von Mietkosten ist dann entsprechend vorzunehmen. Die reduzierte Maximalgröße von Wohnraum für Alleinstehende dieser Altersgruppe soll verhindern, dass Fehlanreize gesetzt werden. Es ist gerade für junge Leute, die erstmals einen eigenen Hausstand gründen, während der Ausbildung, dem Studium oder beim Berufseinstieg typisch, in kleinere Wohnungen, Wohnheime oder Wohngemeinschaften zu ziehen. Hier stehen meist deutlich weniger als 35 qm zu Verfügung. Bei unter 25jährigen sind daher abweichend von der oben angegebenen Regel als abstrakt angemessene Wohnungsgröße 35 qm anzusehen. Hiervon ausgehend ist bei der Anmietung einer Wohnung bis 35 qm von den in der Mietwerttabelle enthaltenen Kosten für qm auszugehen (unabhängig davon, ob die Wohnung tatsächlich kleiner ist als 35 qm).
(Dienstliche Weisung des Geschäftsführers vom 22.07.2010)

Einem Auszug von VU25-jährigen ist jedoch nur unter besonderen Bedingungen zuzustimmen (siehe auch 6.1.2)

3.1.3. Angemessene Bruttokaltmiete ab dem 01.04.2013

Das bisherige schlüssige Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten wurde überarbeitet. Die neuen Angemessenheitswerte wurden anhand der aktuellen Wohnungsmarktlage in Offenbach ermittelt. Eine wesentliche Veränderung zum bisherigen Verfahren stellen der Wegfall Prüfung der Angemessenheit getrennt nach Grundmiete und Nebenkosten sowie der Wegfall der Baualtersklassen dar.

Bei der Prüfung der Angemessenheit ist nun nur noch auf die Bruttokaltmiete abzustellen. Daher steht seit dem 01.04.2013 in LÄMMkom bei der KdU-Maske zusätzlich die Position „Bruttokaltmiete“ zur Verfügung. Die Eintragungen in LÄMMkom sind weiterhin in den Positionen „Nettokaltmiete“, „Nebenkosten“ und „Heizkosten“ vorzunehmen.

Die maßgebliche angemessene Bruttokaltmiete bestimmt sich nach der Zahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft und der für die Personenzahl abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete. Auf die tatsächliche Größe der Wohnung kommt es bei der Prüfung der Angemessenheit nicht an. Die für die jeweilige Personenzahl in der Tabelle ausgewiesene Wohnfläche stellt lediglich einen Richtwert dar. D.h., es kann z.B. durch eine 2-Personen Bedarfsgemeinschaft auch eine Wohnung mit 45 qm zu einer für 60 qm angemessenen Bruttokaltmiete bewohnt werden.

Bruttokaltmiete (Grundmiete + Nebenkosten)		
	bezogen auf Größe der Wohnung (Richtwerte)	maximal mtl. (Grenze unrealistische NK)
1 Person	35 m ^{2*}	340,00 € *(46 €)
	45 m ²	435,60 € (46 €)
2 Personen	60 m ²	534,60 € (56 €)
3 Personen	72 m ²	630,72 € (67 €)
4 Personen	84 m ²	707,28 € (70 €)
5 Personen	96 m ²	892,80 € (92 €)
für jede weitere Person	12 m ²	Einzelfallprüfung

* Bei der Prüfung der Angemessenheit von Bestandsmieten sind Wirtschaftlichkeitsüberlegungen mit einzubeziehen (Toleranzgrenze).

* Der Richtwert von 35 qm sowie der Angemessenheitswert von 340 € gilt nur für Neuanmietungen von Personen unter 25 Jahren um keine Fehlanreize zu setzen. (siehe Anmerkung des Geschäftsführers im Dokument „Schlüssiges Konzept Stand 03/2013“ – Seite 4)

Allerdings ist bereits bei Prüfung der Angemessenheit darauf zu achten, ob die kleinere Wohnung auch langfristig den Raumbedarf der Bedarfsgemeinschaft deckt. Wenn Bedenken bestehen, sollte im Zweifelsfall ein Gespräch mit der Bedarfsgemeinschaft geführt werden. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein erneuter Umzug wegen zu kleiner Wohnung dann nicht als wichtiger Umzugsgrund anerkannt und die anfallenden Kosten nicht getragen werden können. Dies sollte ausführlich in der Akte dokumentiert werden. Hierdurch soll vermieden werden, dass augenscheinlich zu kleine Wohnungen von den Kunden lediglich als Not- oder Übergangslösung angemietet werden.

Die KdU-Tabelle weist konkrete Angemessenheitswerte nur für Bedarfsgemeinschaften bis zu 5 Personen aus. Bei **Bedarfsgemeinschaften ab 6 Personen** ist durch die Teamleitung eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Valide Daten für Bedarfsgemeinschaften ab 6 Personen liegen nicht vor. In diesen Fällen kann die angemessene Bruttokaltmiete hilfsweise wie folgt ermittelt werden:

Angemessener Wert für 5 Personen geteilt durch 96 qm x tatsächliche qm-Zahl (maximal jedoch die für die Personenzahl angemessenen qm):

Beispiel 1: 6 Personen, 100 qm => $892,80 \text{ €} : 96 \text{ qm} = 9,30 \text{ €} \times 100 \text{ qm} = 930,00 \text{ €}$

Beispiel 2: 6 Personen, 150 qm => $892,80 \text{ €} : 96 \text{ qm} = 9,30 \text{ €} \times 108 \text{ qm} = 1.004,40 \text{ €}$

3.1.4. Möblierung

Für eine teilweise oder vollständige Möblierung wird keine Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen der Grundmiete vorgenommen.

Das Nutzungsentgelt für Möblierung gehört lt. BSG Urteil vom 07.05.2009 (B 14AS 14/08 R) zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung, die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II zu bestreiten. Ein solcher "Zuschlag" ist dann zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Möbelzuschlag angemietet werden kann und der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für die Wohnung hält.

3.1.5. Garage

Ebenfalls nicht von der Grundmiete umfasst sind z.B. die Kosten der Miete einer **Garage** oder eines **PKW-Abstellplatz**. Diese sind keine Kosten der Unterkunft und deshalb nicht, auch nicht vorübergehend, anzuerkennen.

3.1.6. Neuanmietung einer Wohnung

siehe → 4.

3.1.7. Einzelfälle

3.1.7.1. Wohngemeinschaft / mehrere BG's in einer Wohnung

Nach dem BSG Urteil vom 18.06.2008 und 18.02.2010 darf eine Bedarfsgemeinschaft, die in Wohngemeinschaft mit weiteren Personen lebt, nicht schlechter gestellt werden, als Bedarfsgemeinschaften, die Wohnraum alleine bewohnen. Dies bedeutet, dass bei der Prüfung der angemessenen (anteiligen) Unterkunftskosten auf die für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft gültigen Angemessenheitswerte abzustellen ist. Es ist also die Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft bei Alleinlebenden (also ohne die Personen in Haushaltsgemeinschaft) zugrunde zu legen; die Feststellung der Angemessenheit hat nicht anhand der Anzahl aller im Wohnraum lebenden Personen zu erfolgen. Es sind jedoch maximal die anteiligen, tatsächlichen Kosten bei der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.

Zweck der Regelung ist es, die Splittung von Wohngemeinschaften und hierdurch in der Folge ggf. entstehende, höhere KdU-Aufwendungen durch den Bezug von dann zwei Wohnräumen zu vermeiden. Gerade auch in bestehenden Mietverhältnissen mit unangemessen hoher Grundmiete kann diese Mischberechnung die Bedarfsgemeinschaft finanziell günstiger gegenüber der Berechnung anhand der Kopfanteilmethode stellen, was die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels vermeiden und zur Einsparung von Folgekosten führen kann.

Dies gilt nicht für mehrere Bedarfsgemeinschaften einer Familie, z. B. Großeltern, Eltern, Kinder, Tanten, Onkel, Neffen, Nichten. Hier sind bei der Prüfung die Angemessenheitswerte analog der Personenzahl zugrunde zu legen.

Leben mehrere Bedarfsgemeinschaften in einer Wohnung, so sind die angemessenen Unterkunftskosten für jede Bedarfsgemeinschaft separat zu ermitteln. Es ist auf die Personenzahl der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft und nicht auf die Personenzahl der gesamten Wohngemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft abzustellen! Es sind jedoch maximal die anteiligen tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen. Ausnahme: mehrere Bedarfsgemeinschaften einer Familie.

Beispiele zur Erläuterung:

Eine Person, die nicht in einem engen verwandtschaftlichen Familienverhältnis mit den jetzigen Mietern steht, möchte zu einem Paar in eine Wohnung ziehen. Das Paar erhält ebenfalls Leistungen und bildet eine eigene Bedarfsgemeinschaft. Die Bruttokaltmiete beträgt 700 Euro. Der Pro-Kopfanteil beträgt 233,33 Euro.

Prüfung der Angemessenheit der anteiligen KdU für

- a) die Einzel- BG :
- | | |
|---|----------|
| Angemessene Bruttokaltmiete für 1 Person: | 435,60 € |
| Tatsächliche anteilige Bruttokaltmiete: | 233,33 € |
- b) die BG des Paares:
- | | |
|---|----------|
| angemessene Bruttokaltmiete für 2 Personen: | 534,60 € |
| tatsächliche anteilige Bruttokaltmiete: | 466,66 € |

Würde man vorliegend auf den Angemessenheitswert für eine BG mit 3 Personen abstellen (= 630,72 €), beliefe sich der angemessene Pro-Kopfanteil nur auf 210,24 €. Bei Zugrundelegen dieses Angemessenheitswertes müsste eine Absenkung der Bruttokaltmiete bei der Einzel-BG auf 210,24 € und bei der BG des Paares auf 420,48 € erfolgen.

Nach Absenkung der KdU würde dies zu einer Bedarfsunterdeckung führen und wahrscheinlich dazu führen, dass die Wohngemeinschaft aufgelöst wird und sich beide BG's eine neue angemessene Wohnung suchen. Da dies nicht gewollt sein kann und im Ergebnis sogar zu noch höheren KdU führt (mit Umzugskosten usw.), ist bei der Prüfung der Angemessenheit der KdU jeweils auf den Angemessenheitswert für die Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Danach sind die tatsächlichen KdU im Beispiel angemessen. Von einer Absenkung ist abzu-sehen.

Eine Familie bestehend aus Eltern mit 3 Kindern (5 Personen) und einer weiteren Tochter mit deren Kind (2 Personen) bilden 2 Bedarfsgemeinschaften. Sie möchten zusammen eine Wohnung beziehen. Aufgrund des engen verwandtschaftlichen Familienverhältnisses ist nicht die Berechnung bei einer Wohngemeinschaft, sondern eine Berechnung für insgesamt 7 Personen zu fertigen:

Angemessenheit 5 Personen	= 892,80 € (bei einem QM-Preis von 9,30 €)
Pro Person 12 QM mehr zu 9,30 €	= 2 x 12 x 9,30€ = 223,20 €
Angemessenheit für 7 Personen	= 1.116,00 €

Aufteilung der Bruttokaltmiete in den BGs

Bruttokaltmiete gesamt durch Personenzahl	= 1.116,00 / 7 Personen = 159,43 € (gerundet)
BG mit 5 Personen	= 159,43 € X 5 = 797,14 €
BG mit 2 Personen	= 2 x 159,43 € = 318,86 €

Umsetzungsprobleme in der Praxis bei Unangemessenheit / Eingabe in LÄMMkom:

Die Umsetzung der Wohngemeinschafts-Fälle im Fachverfahren LÄMMkom bereitet keine Schwierigkeiten, solange die tatsächliche, anteilige Bruttokaltmiete innerhalb der Angemessenheitsgrenze für die jeweilige BG liegt, da anteilige Kosten in tatsächlich anteilig anfallender Höhe berücksichtigt werden (siehe Beispiel). Es genügt zu wissen, dass vorliegend höhere Angemessenheitsbeträge zugrunde zu legen sind. In LÄMMkom ist jedoch einfach die tatsächliche Bruttokaltmiete zu erfassen. LÄMMkom ermittelt dann den korrekten, anteiligen Betrag.

Anders sieht dies aus, wenn die tatsächliche anteilige Bruttokaltmiete für eine BG nicht angemessen ist.

Beispiel :

Wohngemeinschaft bestehend aus zwei Bedarfsgemeinschaften: BG des VÜ 25 und BG der Eltern. Die Bruttokaltmiete beträgt 900 Euro. Der Pro-Kopfanteil beträgt 300 Euro.

Prüfung der Angemessenheit der anteiligen KdU für

a) die BG des VÜ 25:	
Angemessene Bruttokaltmiete für 1 Person:	435,60 €
Tatsächliche anteilige Bruttokaltmiete:	300,00 €
b) die BG der Eltern:	
angemessene Bruttokaltmiete für 2 Personen:	534,60 €
tatsächliche anteilige Bruttokaltmiete:	600,00 €

In diesem Beispiel ist die tatsächliche anteilige Bruttokaltmiete bei der BG der Eltern nicht angemessen. Sie übersteigt den Angemessenheitswert. Auch nach erfolgter Wirtschaftlichkeitsprüfung (Toleranzgrenze) ist bei der BG der Eltern eine Absenkung der Unterkunftskosten auf den Angemessenheitsbetrag von 534,60 € anzukündigen.

Nach erfolgter Kürzung der Bruttokaltmiete würde die Erfassung der tatsächlichen Bruttokaltmiete zu einem falschen Berechnungsergebnis führen. Es würde eine zu hohe anteilige Bruttokaltmiete berechnet werden. In LÄMMkom ist anstelle der tatsächlichen Bruttokaltmiete ein fiktiver Betrag zu erfassen, um auf das korrekte Berechnungsergebnis zu kommen.

Dies kann an folgendem Berechnungsbeispiel verdeutlicht werden:

Die Erfassung der tatsächlichen Bruttokaltmiete in Höhe von 900 Euro führt in LÄMMkom zur Berechnung einer anteiligen Bruttokaltmiete von 300 Euro pro Person; für die BG der Eltern wird folglich ein Bedarf von 600 Euro errechnet. Gezahlt werden sollen aber nur 534,60 Euro.

- In LÄMMkom muss daher eine geringere fiktive Bruttokaltmiete erfasst werden. Diese errechnet sich wie folgt: $534,60 \text{ €} / 2 \times 3 = 801,90 \text{ Euro}$.

Der Sachbearbeitung soll nicht in jedem Einzelfall eine händige Berechnung der anteiligen, angemessenen Bruttokaltmiete, sowie des in LÄMMkom zu erfassenden fiktiven Bruttokaltmietbetrags zugemutet werden. Es ist daher die zur Verfügung gestellte **Berechnungshilfe** zu verwenden. Diese ist unter dem Pfad *G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 22 Kosten der Unterkunft\Berechnungshilfe anteilige Bruttokaltmiete* hinterlegt. Hier ist nur die Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft, die Anzahl der übrigen Personen der Wohngemeinschaft und die tatsächliche Bruttokaltmiete zu erfassen.

--

Damit LÄMMkom auch bei Wohngemeinschaftsfällen mit gekürzter Bruttokaltmiete den KdU-Anteil korrekt berechnet, ist eine fiktive Bruttokaltmiete zu erfassen.

3.1.7.2. Rollstuhlfahrer

Rollstuhlfahrern ist meist ein höherer Raumbedarf anzuerkennen. Rollstuhlfahrer sind bei der Suche nach einer kostengünstigeren Wohnung in ihren Möglichkeiten beschränkt. Eine Vielzahl von Wohnungen scheidet für sie aus. Bei der gesetzten Frist zur Suche einer angemessenen Wohnung könnte dies relevant sein, auch bei der zulässigen Größe der Wohnung. Hier sollte der SB Rücksprache im Einzelfall mit dem Teamleiter nehmen.

3.1.7.3. Sorgerecht für Kinder

Teilen sich die Eltern das Sorgerecht für Kinder hälftig und halten sich die Kinder tatsächlich jeweils abwechselnd (z.B. wochenweise) bei einem Elternteil tatsächlich auf, so ist dies bei der Angemessenheit der Wohnungsgröße zu berücksichtigen. Nicht ausreichend sind „normale“ Besuche (z.B. über das Wochenende) im Rahmen der Wahrnehmung des Umgangsrechtes. Bei der Entscheidung ist zu prüfen, wie die bewohnte Unterkunft geschnitten ist und ob eine Unterbringung des/der Kinder möglich ist. Sollte eine Unterbringung nicht möglich sein, so ist im Einzelfall auch eine Wohnung zu genehmigen, die der Personenzahl inklusive des Kindes entspricht. Sollte der Wohnungszuschnitt der bewohnten Unterkunft ausreichen, so können die Neben- und Heizkosten wegen des erhöhten Verbrauches angemessen angehoben werden. Bsp. für 1 Kind: Siehe auch Orientierungswerte unter 3.2.1. Kind an zwei Wochenenden im Monat anwesend: 77€ / 30 Tage x 4 Tage = 10,26 Euro. Bei Heizkosten selbes Berechnungsvorgehen, jedoch orientiert an Heizungsart.

3.1.7.4. Alleinerziehende

Alleinerziehende mit einem Kind sind kein **Ausnahmetatbestand**. Grundsätzlich ist hier die Fläche von 60qm für 2 Personen als maximal angemessene Fläche zu beurteilen. Der Tatbestand der Alleinerziehung rechtfertigt keinen höheren Platzbedarf. Das Amt für Wohnungswesen stellt Wohnberechtigungsscheine für Alleinerziehende aus, die zur Anmietung einer Wohnung mit maximal 75qm berechtigen. Auch dieser Berechtigungsschein stellt keinen Grund zur Anerkennung einer größeren Wohnung im Rahmen des SGB II dar! Das Wohnungsamt befolgt Richtlinien, die uns nicht binden.

3.1.7.5. Mietkostenübernahme bei ungenehmigter OAW

Wenn eine Person der Bedarfsgemeinschaft sich in nicht genehmigter OAW befindet und dadurch nach § 7 Abs. 4a) SGB II vom Leistungsbezug ausgeschlossen ist, haben die restlichen Personen der Bedarfsgemeinschaft entsprechend einen höheren Anspruch an Kosten der Unterkunft und Heizung. Der KDU-Anteil der ungenehmigt abwesenden Person ist nicht von der Gesamt-KDU abzusetzen. Vielmehr ist die gesamte KDU neu auf die in der BG verbleibenden Personen aufzuteilen.

Ergibt sich durch die Neuverteilung der KDU deren Unangemessenheit, ist eine Absenkung nur anzukündigen wenn absehbar ist, dass die OAW länger als 6 Monate (also über den Ankündigungszeitraum hinaus) dauert.

3.1.7.6. Mietkostenübernahme bei Sanktionen von U25

Wird ein unter 25-jähriger mit 100% der Regelleistung und KdU sanktioniert (§ 31 Abs. 2 Satz 2 SGB II), so dass das Arbeitslosengeld II vollständig wegfällt, erhöht sich der Bedarf der mit ihm in der Bedarfsgemeinschaft lebenden übrigen Hilfeempfänger. In Höhe des sanktionsbedingt weggefallenen Mietkostenanteils sind diesen dann weitere Leistungen zur Verfügung zu stellen, § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II. Für den Sanktionszeitraum sind den in der

Bedarfsgemeinschaft lebenden übrigen Hilfeempfänger, aufgrund ihres erhöhten Bedarfs, Leistungen für die erhöhten KdU zu gewähren. Ein entsprechender Änderungsbescheid ist zu erstellen.

3.1.8. Sondermietverhältnisse

3.1.8.1. Staffelmiete

Die Staffelmiete ist eine Form der Miete bei der schon im Vorhinein festgelegt wird, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht. Bei bestehenden Mietverhältnissen kann einer Erhöhung nur bis zum Erreichen unserer Angemessenheitswerte gefolgt werden. Der Kunde ist frühzeitig darüber zu informieren, dass einer weiteren Anpassung nur bis zur Angemessenheitsgrenze gefolgt werden kann (Anwendung der 6-Monats-Regelung zur Ankündigung der Kürzung). Ist bei Beginn des Leistungsbezugs die Bruttokaltmiete bereits auf einer nicht angemessenen Staffelhöhe, ist diese für maximal 6 Monate zu übernehmen und gleichzeitig eine Absenkung anzukündigen.

Bei Neuanmietungen ist keine Zusicherung der Kostenübernahme zu erteilen, wenn im Mietvertrag eine Staffelmiete festgesetzt werden soll, die die angemessenen Kosten der Unterkunft zu einem späteren Zeitpunkt überschreitet. Sollte die höchste Stufe der Staffelung noch angemessen sein, ist hingegen eine Zusicherung zu erteilen.

3.1.8.2. Indexmiete

Die Indexmiete ist eine variable Miete für ein Objekt (Wohn- oder Gewerberaum). Sie ist geregelt in § 557b BGB.

Der Mietpreis ist bei der Indexmiete nicht dauerhaft auf einen festen Wert bestimmt, sondern wird, ausgehend von einer Basismiete, nach von beiden Vertragsparteien nachvollziehbaren Parametern verändert. Zumeist wird die Miete an den Index der Lebenshaltungskosten gekoppelt, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt. Bei Vorliegen einer Indexmiete ist das Verfahren analog einer Staffelmiete anzuwenden. Ist bei Neuanmietungen eine Indexmiete vereinbart, ist ebenfalls keine Kostenzusicherung zu erteilen. Auch bei der Indexmiete ist eine dauerhafte Angemessenheit der Bruttokaltmiete nicht absehbar gesichert.

3.2. Nebenkosten

Die Betriebskostenverordnung legt abschließend fest, was überhaupt Nebenkosten sind. Zu den **umlagefähigen Neben-/Betriebskosten** gehören hiernach (§ 2 BetrKV):

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr)
- Wasserversorgung (Wasser, Abwasser sowie Zählermiete)
- Reinigung und Wartung der Heizungsanlage, Gaseinzelfeuerstätten und/oder Warmwassergeräte (sofern nicht in Heizkosten enthalten)
- Schornsteinfeger (sofern nicht in Heizkosten enthalten)
- Gebäudeversicherungen, Versicherungen gegen Elementarschäden (Feuer-, Sturm-, Wasser-, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öl- oder Gastank, nicht jedoch Haus- und/oder Mietrechtsschutzversicherung)
- Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen)
- Betriebskosten eines Personen- und/oder Lastenaufzuges (jedoch keine Reparaturkosten)
- Gemeinschafts-Wascheinrichtungen (Waschmaschinen, Wäscheschleuder, Trockengeräte oder auch Bügelmaschinen, sofern vorhanden)
- Hauswart
- Gartenpflege

- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Schnee- und Eisbeseitigung
- Gemeinschaftsantenne oder
- Anschluss an ein **TV-Breitbandkabelnetz**, aber **nur, wenn Bestandteil des Mietvertrages**, ansonsten, wenn der Anschluss zur Disposition des Leistungsberechtigten steht, sind die TV-Kabelgebühren mit dem Regelsatz abgedeckt (vgl. BVerwG vom 28.11.2001 - 5 C 9.01, FEVS 53, Seite 300)
- Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllmengenerfassungsanlagen und deren Reinigung und Wartung
- Dachrinnenreinigung
- Wartung und Prüfung von Feuerlöschern einschließlich des Löschpulvers, nicht jedoch die Installationskosten eines Feuerlöschers
- Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen nebst Kosten einer behördlichen Abnahme
- Wartung einer Rückstauanlage
- Wartung einer Lüftungsanlage

Separate Anerkenntnis von Kosten für Kabelanschluss TV oder Radio, wenn im Mietvertrag vorgesehen.

Haftpflichtversicherung oder **Hausratversicherung** des Mieters sind grundsätzlich keine Nebenkosten. Ausnahme: wenn im Mietvertrag ein Abschluss einer entsprechenden Versicherung vorgeschrieben ist, ist eine Berücksichtigung als Kosten der Unterkunft (Nebenkosten) möglich. In diesem Fall ist der nach Tabelle angemessene Betrag der Bruttokaltmiete um den Betrag der monatlichen Versicherungsprämie zu erhöhen. Ansonsten können sie nur bei vorhandenem Einkommen ggfs. pauschal als Einkommen mindernd berücksichtigt werden (§ 11b SGB II).

Die Kosten einer Gebäudeversicherung, die der Hauseigentümer abschließt (gesetzliche Verpflichtung), sind Nebenkosten, die mit der Vorauszahlung abgerechnet werden. Diese werden in der Regel erst in der Jahresverbrauchsabrechnung einzeln benannt. Ansonsten werden die Nebenkosten (als Kosten der Unterkunft) üblicherweise in einem Betrag ohne genaue Spezifizierung beziffert. **Verwaltungskosten**, wie zum Beispiel Kosten für eine Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon usw. sind **keine umlagefähigen Nebenkosten**. Auch **Reparaturkosten** muss der Mieter nicht zahlen, genauso wenig wie Instandhaltungskosten oder -rücklagen (sog. Hausgeld) in vermieteten Eigentumswohnungen. Verwaltungs- und Reparaturkosten dürfen auch nicht in umlagefähigen Nebenkostenpositionen "versteckt" werden. Führt der Hausmeister kleinere Reparaturen durch oder übernimmt er Verwaltungsaufgaben, kann der Mieter von den zu zahlenden Hausmeisterkosten entsprechende Abzüge machen. Das gleiche gilt, wenn im Rahmen von Wartungsarbeiten für Fahrstuhl oder Heizungsanlage, die der Mieter zahlen muss, Reparaturen durchgeführt werden, zum Beispiel bei so genannten Vollwartungsverträgen.

Kosten der **Stromversorgung** der Wohnung (Haushaltsenergie, z.B. Energie für Kühlschrank, Licht, ggfs. Warmwasserzubereitung) sind keine Kosten der Unterkunft bzw. Nebenkosten. Jedoch umfassen die Stromkosten ggfs. auch Heizkosten. Siehe Heizkosten → 3.3.

Mit den Nebenkosten können vom Vermieter allerdings die Stromversorgungskosten eines Fahrstuhles oder der Treppenhausbeleuchtung geltend gemacht werden.

3.2.1. Orientierungswerte für angemessene Nebenkosten

In der KdU-Tabelle werden seit dem 01.04.2013 keine separaten Angemessenheitswerte mehr für die Nebenkosten ausgewiesen, da bei der Prüfung der Angemessenheit nur noch auf den Wert der Bruttokaltmiete abzustellen ist. Allerdings sind für die Beurteilung der Angemessenheit von Wohnungsangeboten Grenzwerte für unrealistische Nebenkostenvorauszahlungen aufgeführt.

Sollten im Einzelfall separate Angemessenheitswerte für Nebenkosten benötigt werden, sind dafür die folgenden Werte als Orientierungswert heranzuziehen (Quelle: IWU-Gutachten, gültig ab 01.04.2013):

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Nebenkosten	77 €	95 €	112 €	118 €	154 €

Die Orientierungswerte sind sowohl bei Miete als auch bei Eigentum anzuwenden. Diese Werte sind jedoch nur nach vorheriger Rücksprache mit der Teamleitung anzusetzen.

Bei Wohneigentum ist zu beachten, dass hier abweichende angemessene Wohnungsgrößen gelten (vgl. 9.4.5). Dementsprechend gelten auch abweichende Werte bei den Nebenkosten. Die angemessenen Nebenkosten bei Wohneigentum ermitteln sich wie folgt:

Der sich nach der Personenzahl ergebende o.g. Orientierungswert (a) geteilt durch die für diese Person angemessene Wohnungsgröße bei Mietwohnungen (b) mal der maßgeblichen angemessenen Wohnungsgröße bei Wohneigentum (c)

Beispiel: 2 Personen in einer Eigentumswohnung
 $95 \text{ € (a) : } 60 \text{ qm (b) } \times 80 \text{ qm (c) } = 126,67 \text{ € angemessene Nebenkosten}$

3.2.2. Jahresverbrauchs-/ Nebenkostenabrechnung

3.2.2.1. Übernahmefähigkeit einer Nebenkostennachzahlung

Geht eine Nebenkostennachzahlung zur Prüfung der Übernahmefähigkeit im Sachgebiet ein, so ist für die Beurteilung der Angemessenheit zunächst der Jahresverbrauch an Nebenkosten festzustellen und dieser Wert durch 12 Monate zu teilen. Zu dem Ergebnis ist dann die tatsächliche Grundmiete hinzuzurechnen.

Beispiel 1:

1 Person Ü25, 300 € Grundmiete, Jahresverbrauch Nebenkosten 1.800 €

Die durchschnittlichen monatlichen Nebenkosten betragen 150 € (1.800 € / 12). Addiert man die Grundmiete hinzu, ergibt sich eine Bruttokaltmiete von 450 €. Dieser Wert übersteigt zwar die maximal angemessene Bruttokaltmiete (=435,60 €); aus Wirtschaftlichkeitsgründen (Toleranzgrenze) ist der Nachzahlungsbetrag jedoch zu übernehmen.

Beispiel 2:

1 Person Ü25, 300 € Grundmiete, Jahresverbrauch Nebenkosten 3.000 €

Die durchschnittlichen monatlichen Nebenkosten betragen 250 € (3.000 € / 12). Addiert man die Grundmiete hinzu, ergibt sich eine Bruttokaltmiete von 550 €. Dieser Wert übersteigt die angemessene Bruttokaltmiete (=435,60 €).

Wurde der Leistungsempfänger in der Vergangenheit noch nicht über die Unangemessenheit seiner Bruttokaltmiete belehrt, ist der Nachzahlungsbetrag zu übernehmen (siehe 3.2.2.3)

Ist jedoch bereits eine Belehrung über die Unangemessenheit der Bruttokaltmiete erfolgt und ggf. auch bereits auf den absoluten Angemessenheitswert gekürzt worden, ist eine Übernahme der Nachzahlung nicht möglich (siehe 3.2.2.2.), auch nicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen (Toleranzgrenze).

3.2.2.2. Bereits reduzierte Nebenkosten / Bruttokaltmiete

Es sind keine Nachzahlungen anlässlich der Nebenkostenabrechnung über das maximal angemessene Maß hinaus für Zeiträume zu erbringen, in denen nach vorheriger Ankündigung monatliche Vorauszahlungen nur noch in angemessener Höhe gezahlt wurden. Für Abrechnungszeiträume in denen eine Absenkung noch nicht zum Tragen kam ist die Nachzahlung anteilig in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Hieraus ergibt sich, dass eine Übernahme von Nachzahlungen in tatsächlicher, ggf. anteiliger Höhe auch nicht dadurch ausgeschlossen werden kann, dass im Abrechnungszeitraum keine Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden. Entscheidend ist, dass der Bedarf aufgrund der Nebenkostenabrechnung ein aktueller, derzeitiger Bedarf ist.

Es ist daher auch nicht möglich, mit einer Begründung wie, „Sie haben letztes Jahr keine Leistungen nach dem SGB II erhalten, deshalb ist keine Gewährung einer entsprechenden Leistung möglich“, abzulehnen. Der Bedarf ist jetzt aktuell. Ansonsten wäre ja auch nach Einstellung der Gewährung von Leistungen, z.B. zum 31.12.2005 nach Heirat mit einer MillionärIn ggf. noch eine Leistung für eine Nebenkostennachforderung aus dem Jahr 2005 in 2006 zu erbringen. Es ist immer die aktuelle Situation und der Zeitpunkt der Fälligkeit einer Nebenkostennachforderung bzw. die Fälligkeit zu berücksichtigen.

Auf den Zeitpunkt des Bedarfs kommt es auch bei Jahresverbrauchsabrechnungen von vorher bewohnten Wohnungen an. Es ist unerheblich, ob sich diese Wohnung in Offenbach befindet oder ob derjenige zum Zeitpunkt des Verbrauchs im SGB II Leistungsbezug gewesen ist. Es kommt auf den aktuellen Bedarf an, der dem vorhandenen Einkommen etc. gegenüber zu stellen ist.

3.2.2.3. Noch nicht reduzierte Nebenkosten / Bruttokaltmiete

Sofern die Hilfebedürftigen nicht über die Unangemessenheit der Nebenkosten belehrt wurden und noch keine Begrenzung der anerkannten Kosten auf den angemessenen Betrag erfolgte, ist ein Bedarf im Rahmen einer Nebenkostennachforderung anzuerkennen. Denn die Hilfebedürftigen waren nicht darüber informiert bzw. belehrt, welche Kosten als unangemessen zu beurteilen sind. Sie hatten dementsprechend auch keine Möglichkeit im Rahmen einer Verbrauchsanpassung die Kosten zu beeinflussen bzw. zu senken. Dies gilt auch, wenn der Hilfebedürftige nicht den kompletten Zeitraum der Abrechnung im Bezug von Arbeitslosengeld II stand.

Beispiel:

Die Nebenkosten/Bruttokaltmiete wird nach ordnungsgemäß erfolgter Ankündigung ab 01.07. nur noch in angemessener Höhe bei der Leistungsberechnung berücksichtigt. Im Rahmen der Übernahme der Jahresverbrauchsabrechnung ist wie folgt zu verfahren:

Der Abrechnungsbetrag ist auf die Monate des Abrechnungszeitraums aufzuteilen. Bis zum Zeitpunkt der Absenkung sind die monatlichen Nachzahlungsbeträge in voller Höhe zu berücksichtigen. Ab dem 01.07. sind Nachzahlungsbeträge lediglich bis zur maximal monatlich angemessenen Höhe (unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Vorauszahlungen) zu berücksichtigen.

3.2.2.4. Berücksichtigung von Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift (§ 22 Abs. 3 SGB II). Diese Anrechnungsregel ist zwingend zu beachten. Wurden die Leistungen für den Monat, in welchem das Guthaben anzurechnen ist, bereits ausgezahlt, ist eine Rückforderung in der Regel nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB X zu veranlassen. § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 SGB X (Aufhebung wegen Einkommen) ist nicht als Rechtsgrundlage zu verwenden,

da die Rückzahlung/Guthaben kein Einkommen ist, sondern die Aufwendungen für die Unterkunft mindern.

3.2.3. Einzelfälle

3.2.3.1. Minderbemittelte

„Minderbemittelte“ sind Personen, die zwar keine laufenden Leistungen erhalten, jedoch evtl. nur geringfügig den laufenden Bedarf übersteigendes Einkommen besitzen. Auch hier ist die übliche Vermögensprüfung durchzuführen; Vermögensfreibeträge sind zu berücksichtigen. Außerdem ist zu prüfen, ob die Vorauszahlung angemessen war und nicht zu gering veranschlagt worden ist mit dem Ziel, eine (höhere) Nachforderung herbeizuführen, um so (höhere) Leistungen geltend zu machen. Nicht gezahlte, bereits fällige Abschläge sind Schulden und kein aktueller Bedarf.

Die von uns zu berücksichtigende Nachzahlung analog 3.2.2. ist als zusätzlicher Bedarf im Antragsmonat zu berücksichtigen. Insofern ist einmalig in diesem Monat zusätzlich zum gewöhnlichen laufenden Bedarf noch einmalig ein Bedarf für diese Nebenkostenforderung anzuerkennen. Insofern erhöht sich der dem Einkommen gegenüber zu stellende Bedarf.

Liegt die Fälligkeit der Nachzahlung aus der Jahresabrechnung vor dem Antragsmonat, handelt es sich bei der Nachzahlung um Schulden. Eine Übernahme als einmaliger KdU-Bedarf scheidet dann aus. In diesem Fall handelt es sich nämlich um Mietschulden, für die gem. § 22 Abs. 8 SGB II ggf. nur ein Darlehen gewährt werden kann.

Beispiel (mit einfachen Zahlen):

Gewöhnlich anzuerkennender laufender Bedarf der Bedarfsgemeinschaft:	1.000,00 €
Bereinigtes Einkommen:	1.200,00 €
„Übersteigendes“ Einkommen für den Bedarf ohne Berücksichtigung der Nebkostennachforderung:	200,00 €
Bedarf aus Nachforderungsbetrag der Nebenkostenabrechnung:	500,00 €
Da Gesamtbedarf in einem (Antrags)Monat 1.500 €, durch Einkommen gedeckter Bedarf = 1.200 € und ungedeckter Bedarf = 300 € ergibt sich für einen Monat ein Anspruch auf Gewährung von Leistungen	300,00 €

Zu beachten ist, dass die Regelung des § 24 Abs. 3 Satz 4 SGB II (Einmalige Leistungen für Minderbemittelte) nicht analog angewendet werden darf.

3.2.3.2. Keine Trennung von Heiz- und Nebenkosten durch Vermieter

In diesen Fällen sollen die Heizungskosten mit der maximalen Höhe berücksichtigt werden (soweit noch keine Umlagenabrechnung vorliegt). Die restlichen Kosten sind als Nebenkosten anzuerkennen. Diese Vorgehensweise ist auch nach Einführung der ab dem 01.03.2015 gültigen Angemessenheitswerte zur Bruttokaltmiete beizubehalten. Übersteigen die Nebenkostenvorauszahlungen und die Nettomiete den angemessenen Bruttokaltmiete-Betrag, so ist die Absenkung anzukündigen. Bei Jahresverbrauchsabrechnungen ist der Heizkostenanteil herauszurechnen und prozentual am Gesamtverbrauch die Trennung bei den zukünftigen monatlichen Abschlägen vorzunehmen. Bei einem ev. übersteigenden Betrag wie unter 3.2.2. beschrieben verfahren.

Beispiel: 1 Person, Nettomiete 360 €, Vorauszahlung für Heiz- und Nebenkosten 200,00 €, Heizungsart Gas

Durch Vorlage der letzten Jahresverbrauchsabrechnung (JVA) lässt sich nun eine Aufteilung folgendermaßen vornehmen:

Summe der JVA: 2.400,00 Euro

Summe der Heizkosten in der JVA: 900,00 Euro

Demnach entspricht der prozentuale Heizkostenanteil an den Gesamtumlagen 37,5% (900,00 Euro von 2.400,00 Euro)

Dieser Anteil ist nun vom Gesamtabschlag als Heizkosten zu berücksichtigen -> 37,5% von 200,00 Euro = 75,00 Euro

Somit beträgt die Aufteilung der Umlagen (200,00 Euro) für Nebenkosten 125,00 Euro und für Heizkosten 75,00 Euro. Die Bruttokaltmiete beträgt somit 485,00 Euro und liegt noch im Toleranzbereich. Die Heizkosten in Höhe von 75,00 Euro übersteigen den angemessenen Betrag in Höhe von 72,45 Euro somit um 2,55 Euro und sind zur Kürzung anzukündigen.

3.2.3.3. Stolperstein Abrechnung Wasser und Heizungskosten in einer Summe

Hier ist darauf zu achten, dass die Nass. Heimstätte und auch vereinzelt andere Vermieter eine Unterscheidung zwischen sonst. Betriebskosten sowie Heizung und Wasser/Abwasser bei ihrer Festsetzung der Kosten der Unterkunft macht. Die Posten sonst. Betriebskosten und Wasser/Abwasser sind zu addieren und ergeben die Nebenkostenvorauszahlung.

3.3. Heizkosten

3.3.1. Bestimmung der Angemessenheit nach Wohnungsgröße und Heizart

Die Angemessenheit der Heizkosten ist nach Heizart individuell zu berechnen und zu prüfen. Die in der KDU-Tabelle angegebenen Angemessenheitswerte sind Maximalwerte. Abweichungen hierzu sind jedoch, im Rahmen der notwendigen Einzelfallprüfung, möglich (siehe hierzu 3.3.4.). Der tatsächliche Angemessenheitswert ist in jedem Einzelfall durch die Sachbearbeitung zu prüfen. Die Höhe der Heizkosten ist gestaffelt nach der Personenzahl. D.h. keine „spitze“ Berechnung nach tatsächlicher Wohnfläche, sondern gedeckelt nach den Angemessenheitsgrenzen der maximal angemessenen Wohnfläche der jeweiligen Personenzahl. Die Beträge für die angemessenen Heizkosten sind mit Hilfe des Berechnungstools unter Berücksichtigung der für die Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße, sowie der individuellen Heizungsart zu berechnen. Eine Berechnung „spitz“ nach Wohnfläche und Kosten pro qm Fläche hat nicht zu erfolgen. D.h. unabhängig davon, ob eine 2-köpfige Bedarfsgemeinschaft eine Wohnung mit der maximal angemessenen Wohnfläche von 60qm, oder nur 50qm bewohnt, sind die Heizkosten in der für 60qm benannten Größenordnung als angemessen zu beurteilen.

Dies gilt auch für 1-Personenhaushalte. Es gibt nur **eine maximale Heizkostenbegrenzung**, die sich an der höchst zulässigen Quadratmeterzahl von 45 qm orientiert. (ab 01.07.06).

3.3.1.1. Angemessenheit der Heizkosten ab 01.01.2014

Das BSG hat mit seinem Urteil vom 02.07.09 (B 14 AS 36/08 R) festgesetzt, dass ein Anhaltspunkt dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, sich insbesondere daraus

ergibt, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes hält es der Senat im Regelfall bei einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, den kommunalen Heizspiegel oder bei Fehlen eines solchen den bundesweiten Heizspiegel heranzuziehen.

Für den Bereich der Stadt Offenbach liegt kein eigener Heizkostenspiegel vor, sodass vorliegend der bundesweite Heizspiegel zur Anwendung kommt.

Der Grenzwert ist lt. BSG das Produkt des Wertes für „extrem hohe“ Heizkosten im Heizspiegel, des Energieträgers, der Größe der Wohnanlage und der abstrakt angemessenen Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Da in Offenbach wenige Hilfeempfänger in 1 – 2 Familienhäusern leben, werden als Richtwert für die KDU-Tabelle die Kosten für 251 – 500 qm zugrunde gelegt. Hiermit soll vermieden werden, dass eine unverhältnismäßige Mehrarbeit für die Sachbearbeitung entsteht, wenn in jedem Fall die Größe des gesamten Wohngebäudes ermittelt werden müsste. Auch für die Hilfeempfänger bedeuten weniger Werte mehr Transparenz. Die Einzelfallprüfung ist bei kleineren Wohnobjekten (Wohnung in Wohngebäude unter 251 qm) durch die Sachbearbeitung individuell vorzunehmen.

Im aktuellen Heizspiegel 2014 sind die Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013 zugrunde gelegt.

Die Kosten pro qm im Monat würden (bei oben beschriebenem Modell) wie folgt festgesetzt:

Heizöl: 1,84 Euro
Erdgas: 1,61 Euro
Fernwärme: 1,88 Euro

Mit der Berechnungshilfe ist auch die Angemessenheit von Stromheizungskosten zu berechnen. Näheres zur Stromheizung siehe 3.3.2.2.

Berechnung der angemessenen Heizkosten bei (Wohnungen in) 1-2-Familien-Häusern:

Diese Berechnung ist bei Gebäudegrößen bis 250qm vorzunehmen!

Hierzu steht in der Berechnungshilfe ein eigenes Tabellenblatt zur Verfügung.

Angemessener Heizkosten-Jahresverbrauch

Als Faustformel ist bei einer Wohnung ohne besondere bauliche Gegebenheiten (z.B. Keller- oder Dachgeschosswohnungen) ein jährlicher Heizkostenverbrauch bis zu 200 kWh pro qm als angemessen zu beurteilen. Zu berücksichtigen ist auch immer die gesundheitliche Situation des Kunden. Eine Beurteilung, ob von einem höheren angemessenen Verbrauch auszugehen ist, hat im Einzelfall zu erfolgen.

Bei der Angemessenheit von Heizkosten ist weiterhin zu berücksichtigen:

- der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (z.B. Kleinkinder, behinderte, alte/kranke Menschen, Erwerbstätigkeit),
- die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen),
- die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage),
- die örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise)

3.3.1.2. Senkung der Heizkosten

Wird eine Unangemessenheit der Heizkosten festgestellt, ist der Leistungsberechtigte über die Unangemessenheit der Heizkosten zu belehren. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist bei den Heizkosten wie bei der Bruttokaltmiete zu verfahren. Sie sind nach Ankündigung der Absenkung für die Dauer von sechs Monaten in tatsächlicher Höhe bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Bei der Festlegung der angemessenen Heizkosten ist durch die Sachbearbeitung Ermessen anhand der konkreten Wohnsituation auszuüben. Die Ermessensentscheidung ist zu dokumentieren. Bei Bedarf sind abweichend höhere Heizkosten bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Vor Ausübung der Ermessensentscheidung ist dem Kunden die Gelegenheit zu geben, sich im Rahmen der Ankündigung der Absenkung zu seiner aktuellen Heizsituation zu äußern. Bei Neuvermietungen im laufenden Leistungsbezug sind nur die angemessenen Heizkosten bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Bei zentraler Warmwassererzeugung ist darauf zu achten, dass die Kosten hierfür die angemessenen Heizkosten erhöhen. Bei dezentraler Warmwassererzeugung ist über die Gewährung eines Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II zu entscheiden.

3.3.2. Abschlagzahlung

3.3.2.1. Kosten für Warmwassererzeugung

Mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 01.01.2011 sind in der Regelleistung keine Kosten für die Erzeugung von Warmwasser mehr enthalten. Somit darf von den Heizkosten kein Warmwasserabzug mehr vorgenommen werden. Der Warmwasserabzug ist im Rahmen der laufenden Sachbearbeitung; spätestens jedoch bei Bearbeitung des nächsten Weiterbewilligungsantrags rückwirkend ab 01.01.2011 zu löschen.

Nunmehr sind Kosten für die Warmwassererzeugung immer als Bedarf zu berücksichtigen und zwar,

- bei zentraler Warmwassererzeugung im Rahmen der KDU nach § 22,1 bzw.
- bei dezentraler Warmwassererzeugung (Boiler) als Mehrbedarf nach § 21,7.

Bei einer zentralen Warmwassererzeugung errechnet sich der Gesamtbetrag der angemessenen Heizkosten aus der Summe von angemessenen Heizkosten (nach Personenzahl und Energieart) zuzüglich der angemessenen Kosten für die Warmwassererzeugung (nach Personenzahl und individuellem Regelleistungsanspruch).

Bei einer dezentralen Warmwassererzeugung sind die Kosten für die Warmwassererzeugung nicht auf die angemessenen Heizkosten aufzuschlagen, da sie nicht Bestandteil der KDU sind. Vielmehr sind die angemessenen Wassererwärmungskosten dann als Mehrbedarf nach § 21,7 zu erbringen.

Die Höhe des individuellen Bedarfs an Kosten für die Warmwassererzeugung ist in § 21 geregelt und beläuft sich bei:

RL-Anspruch ab 01.01.2014	%-Anteil der RL für WW-Erzeugung	€-Anteil der RL für WW-Erzeugung
391,00 €	2,3%	8,99 €
353,00 €	2,3%	8,12 €
313,00 €	2,3%	7,20 €
296,00 €	1,4%	4,14 €
261,00 €	1,2%	3,13 €
229,00 €	0,8%	1,83 €

RL-Anspruch ab 01.01.2015	%-Anteil der RL für WW-Erzeugung	€-Anteil der RL für WW-Erzeugung
399,00 €	2,3%	9,18 €
360,00 €	2,3%	8,28 €
320,00 €	2,3%	7,36 €
302,00 €	1,4%	4,23 €
267,00 €	1,2%	3,20 €
234,00 €	0,8%	1,87 €

Eine Berechnungshilfe zur Feststellung der angemessenen HK und Kosten für die WW-Erzeugung steht unter dem Pfad *G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 22 Kosten der Unterkunft\Berechnungshilfe HK u Wasserbereitungskosten 2012, 2013, 2014, 2015* zur Verfügung.

Achtung! Sofern der Bedarf für die Warmwasseraufbereitung genau festgestellt werden kann, z.B. durch eine Abrechnung der EVO eines Boilers, der **ausschließlich** für die Warmwasseraufbereitung genutzt wird, sind diese Werte zu gewähren.

Beispiel: Bei einer 2-Personen BG sind die Heizkosten in den Betriebskosten enthalten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ausschließlich über einen Boiler, der separat über die EVO abgerechnet wird. Der monatliche Abschlag beträgt 20,00 Euro. Anstatt eines Mehrbedarfs in Höhe von 8,28 Euro (2,3% von 360,00 Euro) ist bei jedem Leistungsberechtigten ein Mehrbedarf in Höhe von 10,00 Euro festzulegen.

3.3.2.2. Stromheizung

In Einzelfällen **wird mit Strom** geheizt (z.B. elektrische Fußbodenheizung). In diesem Fall sind Kosten für Strom entgegen dem sonstigen Grundsatz als Heizenergie anzuerkennen. Allerdings nur die Stromkosten der Heizung. In der Praxis gibt es zwei Fälle.

- **Eigener Stromzähler für Heizenergie:**
Entweder werden die Kosten der Elektro-Heizung mit einem separaten Zähler vom Energieversorgungsunternehmen abgerechnet (ggfs. Nachfrage beim Versorger oder Hilfesuchenden). In diesem Fall sind diese zunächst als Heizkosten (Kosten für Warmwassererzeugung, bzw. Mehrbedarf „ 21 Abs. 7 SGB II beachten) anzuerkennen.
- **Nur ein Stromzähler für alle Stromkosten zusammen:**
D.h. es werden gegenüber dem Stromversorgungsunternehmen die gesamten Kosten der Stromversorgung abgerechnet. Also Heizenergie und Haushaltsenergie im Rahmen einer Abrechnung bzw. Abschlagszahlung über einen Zähler. In diesem Fall sind pauschal 70% der Gesamtkosten der Stromversorgung als Heizkosten zu berücksichtigen.

Heizung mit Strom:

1. Entweder bei einem eigenen Stromzähler für Heizkosten diese Stromkosten als Heizkosten anerkennen, oder
2. bei nur einem Stromzähler für Haushaltsenergie und Heizkosten pauschal 70% der Gesamtkosten für Strom als Heizkosten anerkennen.

Grundsätzlich gilt eine Angemessenheit von 150 kWh/qm und Jahr bei einem aktuellen Preis von EUR 0,16.

Berechnungsformel: $150:12 \times 0,16 = \text{EUR } 2,00/\text{qm} \times \text{angemessene Qm.}$

Maximal angemessene Monats- und Jahreswerte bei Stromheizung

Personenzahl	Max. angemessene QM	Max. angemessener Monatswert	Max. angemessener Jahreswert
1	45	90,00 Euro	1080,00 Euro
2	60	120,00 Euro	1440,00 Euro
3	72	144,00 Euro	1728,00 Euro
4	84	168,00 Euro	2016,00 Euro
5	96	192,00 Euro	2304,00 Euro
Jede weitere	+ 12	+ 24,00 Euro	+ 288,00 Euro

3.3.2.3. Einmalige Heizkosten

Sofern Heizkosten nicht durch den Vermieter direkt in Rechnung gestellt werden und nicht monatlich anfallen, sondern eine **Beheizung mit Öl oder Kohle** durch den Mieter selbst vorgenommen wird, sind auch keine monatlichen Kosten der Heizung zu berücksichtigen. Es erfolgt keine Aufteilung der letzten Rechnung auf 12 Monate. In diesem Fall sind im Bedarfsfall die entsprechenden Kosten einmalig als Bedarf zu berücksichtigen. Z.B. für den Kauf von Kohle. In diesem Fall sollte ein Verwendungsnachweis (Quittung) verlangt werden. Für die Stadt Offenbach wird entschieden, sich der Empfehlung des Hess. Landkreistages und der Handhabung der Stadt Ffm. ebenfalls anzuschließen und die HBB als **einmalige Heizkostenbedarfe** anzuerkennen und auf Antrag in pauschalierter Form in einer Summe mit Beginn der Heizperiode zu gewähren.

Zur Berechnung des angemessenen Jahreswertes bei Öl-Heizungen siehe Ausführungen unter 3.3.1.1. Zur Berechnung des angemessenen Jahreswerts bei Kohle-Heizungen ist, mangels eigenen Vergleichswertes, der Angemessenheitsbetrag der Öl-Heizungen analog anzuwenden.

Bei Heizung und Beschaffung von und mit Öl oder Kohle sind keine laufenden, monatlichen Heizkosten anzuerkennen! Heizkosten sind „einmalig“ zu bewilligen.

3.3.3. Jahresverbrauchsabrechnungen

Sofern Heizkosten schon in maximal als angemessen zu beurteilender Höhe gezahlt wurden, sind Nachforderungen abzulehnen, sofern dem Kunden in der Vergangenheit bereits eine Absenkung der Heizkosten angekündigt wurde, bzw. der Kunde darüber informiert wurde, dass zukünftige Nachforderung nur noch bis zur maximal angemessenen Höhe übernommen werden können.

Ist der Höchstbetrag, der als angemessen zu beurteilenden Kosten (noch) nicht erreicht und wurde der Kunde bereits über die Unangemessenheit seiner Heizkosten belehrt, kann die Nachforderung grundsätzlich bis zum Höchstbetrag / zur Angemessenheitsgrenze befriedigt werden.

Beispiel:

Die Hilfebedürftigen zahlten Abschläge für Heizkosten i.H.v. 80 € monatlich. Dies entspricht für den geforderten Abrechnungszeitraum (z.B. 01.01. -31.12.2004) 12X80 € = 960 €. Die tatsächlichen Kosten betragen 1.150 €. Die effektive Heizkostennachforderung beträgt 190 €. Der angemessene Höchstbetrag beträgt monatlich 90 €, im Jahr daher 1.080 €. In diesem Fall sind nur Leistungen bis zur (Gesamt)Höhe der Jahreskosten von 1.080 € zu erbringen. Dies wären im vorliegenden Beispiel nicht die effektive Nachforderung (1.150 € - 960 € = 190 €), sondern nur 1.080 € - 960 € = 120 €.

Wurde der Kunde erst im Laufe des zu prüfenden Abrechnungszeitraums über die Unangemessenheit der Heizkosten belehrt, können auch erst ab dem Zeitpunkt der Belehrung nur noch die angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden, da er erst ab diesem Zeitpunkt zu einer Änderung seines Verbrauchsverhaltens aufgefordert wurde.

Beispiel: 1 Person, Heizungsart Gas, angemessene monatliche Heizkosten 60,30 €, Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2012, Gesamtverbrauch 900 €, durch uns geleistete Vorauszahlung 720 €, Nachzahlungsbetrag 180 €. Die Belehrung über den für den Kunden maßgeblichen Angemessenheitswert für die Heizkosten erfolgte Anfang September 2012.

- Für die Monate Januar bis September 2012 sind anteilig die tatsächlichen Heizkosten als Bedarf anzuerkennen.*
- Für die Monate Oktober bis Dezember 2012 sind anteilig nur die angemessenen Heizkosten als Bedarf anzuerkennen.

* Bei der Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten im Zeitraum Januar bis September 2012 können nicht einfach 9/12 des Gesamtverbrauchs angesetzt werden, da jahreszeitlich bedingt monatlich unterschiedlich hohe Heizkosten anfallen. In der Praxis greift man hier auf die Gradtagszahlen-Tabelle zurück. Die Berechnung des Heizverbrauchs anhand dieser Tabelle ist von der Rechtsprechung anerkannt. Die Gradtagszahlen-Tabelle beruht auf langwierigen Erfahrungswerten für den Verbrauch in einzelnen Monaten im Verhältnis zum Jahresgesamtverbrauch. Jeder Monat wird mit einem bestimmten Promilleanteil bewertet. Dieser Promillewert ist umso höher, je mehr Heizkosten jahreszeitlich und erfahrungsgemäß in diesen Monaten anfallen. Die Gradtagszahlen sind in einer VDI-Tabelle festgelegt:

Monat	Promilleanteil je Monat
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	13,04
Juli	13,48
August	13,48
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
	1.000

Im o.g. Beispiel berechnet sich der zu übernehmende Nachzahlungsbetrag wie folgt:

1. Promilleanteil von 01/12 bis 09/12 = 640 (170+150+130+80+40+40+30)
2. Jahresverbrauch von 900 € : 1.000 x 640 = **576 € (= tatsächlicher Verbrauch im Zeitraum 01/12 bis 09/12)**
3. **3 Monate (10-12/12) x angemessene Heizkosten von mtl. 60,30 € = 180,90 €**
4. **576 € + 180,90 € = 756,90 €**
5. Übernommen wurden bisher nur 720 €, somit können noch weitere 36,90 € übernommen werden.
6. Der verbleibende Nachzahlungsbetrag von 143,10 € (900-756,90) resultiert aus dem unangemessenen Heizkostenverbrauch und kann daher nicht übernommen werden.

Ist eine Ankündigung der Absenkung der Heizkosten bisher unterblieben, weil die monatlichen Abschlagszahlungen angemessen waren und der maximale Jahreswert erst mit Über-

nahme der Nachzahlung überschritten wird, ist in diesem Fall die Nachzahlung auch über das angemessene Maß hinaus in voller Höhe zu übernehmen. Gleichzeitig ist dem Kunden mitzuteilen, dass zukünftige Nachforderungen nur noch bis zur maximal angemessenen Höhe übernommen werden können.

3.3.3.1. Berücksichtigung von Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift (§ 22 Abs. 3 SGB II). Diese Anrechnungsregel ist zwingend zu beachten. Wurden die Leistungen für den Monat, in welchem das Guthaben anzurechnen ist, bereits ausgezahlt, ist eine Rückforderung in der Regel nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB X zu veranlassen. § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 SGB X (Aufhebung wegen Einkommen) ist nicht als Rechtsgrundlage zu verwenden, da die Rückzahlung/Guthaben kein Einkommen ist, sondern die Aufwendungen für die Heizung mindern.

3.3.4. Sonderfälle

3.3.4.1. Krankheit

Eine mögliche Anerkennung höherer Heizungskosten ist in Einzelfällen denkbar und vom SB zu prüfen: z.B. im Fall von Rollstuhlfahrern, die sich wenig bewegen können. Andere Krankheiten, die einen erhöhten Heizbedarf rechtfertigen, können z.B. HIV und Krebserkrankungen im fortgeschrittenen Stadium sein. Laut medizinischen Dienst jedoch nicht bei rheumatischen Gelenkserkrankungen. Im Einzelfall kann über die Ärzte der MainArbeit eine ärztliche Einschätzung des Sachverhalts unter Einbeziehung der vom Kunden vorgelegten haus- oder fachärztlichen Gutachten eingeholt werden.

3.3.4.2. Besondere bauliche Gegebenheiten

Bauliche Gegebenheiten sind bei der Ausübung des Ermessens zu berücksichtigen. Die Gewährung höherer Heizkosten ist z.B. zu prüfen bei Kellerwohnung, Wohnungen ohne Isolierfenster, Wohnungen mit mehreren Außenwänden, Wohnungen unter nicht isolierten Dächern/Dachböden. **Diese Aufzählung ist nicht abschließend.**

3.3.4.3. Minderbemittelte

Bei den Minderbemittelten (Fälle, in denen wegen übersteigendem Einkommen und/oder Vermögen kein Anspruch auf laufende Leistungen besteht) ist die übliche Vermögensprüfung durchzuführen; Vermögensfreibeträge sind zu berücksichtigen.

Außerdem ist zu prüfen, ob die Vorauszahlung angemessen war und nicht zu gering veranschlagt worden ist mit dem Ziel, eine (höhere) Nachforderung herbeizuführen, um so (höhere) Leistungen geltend zu machen. Nicht gezahlte, bereits fällige Abschläge sind Schulden und kein aktueller Bedarf.

Kosten für die Warmwassererzeugung sind auch in diesen Fällen bei der Bedarfsberechnung den Heizkosten zuzuschlagen (zentrale Warmwassererzeugung), bzw. durch Gewährung des Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II (dezentrale Warmwassererzeugung) bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Die von uns zu berücksichtigende Nachzahlung analog 3.3. ist als zusätzlicher Bedarf im Antragsmonat zu berücksichtigen, so dass sich die einmalig zu zahlende Summe ergibt.

3.3.4.4. Keine Trennung von Heiz- und Nebenkosten durch Vermieter

siehe → 3.2.3.2.

3.3.4.5. Jahresverbrauchsabrechnung der EVO

Hier ist zu beachten, dass die EVO von ihren Kunden 11 Abschläge als Vorauszahlung verlangt. Nach der Ablesung erfolgt die Jahresverbrauchsabrechnung, die den 12. Abschlag beinhaltet. Der SB muss somit die bisherige Abschlagshöhe ermitteln (erkennbar wenn die Jahresverbrauchsabrechnung vollständig abgegeben worden ist, meist auf S. 3) und diese zunächst von der geforderten Summe abziehen. Erst dann ist erkennbar, ob tatsächlich ein zusätzlicher Bedarf besteht. Der gesamte Jahresverbrauch ist dann mit unserer maximalen Übernahme unter Berücksichtigung des Abzugs der Warmwasserkosten zu vergleichen.

Hinweis:

Sofern Direktzahlungen an die EVO geleistet werden, ist Folgendes zu beachten: Die EVO kann bei Zahlungseingängen nicht zwischen Zahlungen für Jahresrechnungen (Rückständen) und Abschlagszahlungen unterscheiden. Sofern bei Kunden Zahlungsrückstände bestehen, werden die monatlich eingehenden Abschlagszahlungen zuerst mit den Rückständen verrechnet. Dies kann dazu führen, dass weiterhin Abschläge offen sind, obwohl diese tatsächlich gezahlt wurden. Um dies zu vermeiden, wurde mit der EVO vereinbart, dass bei Direktzahlungen die monatlichen Abschlagszahlungen durch uns im Verwendungszweck mit einem „A“ gekennzeichnet werden. Hierdurch ist der Zahlungseingang für die EVO als „A“-Abschlag kenntlich. Monatliche Ratenzahlungen (nicht laufende Abschläge) sind mit „R“ zu kennzeichnen. Zahlungen aufgrund von Jahresverbrauchsabrechnungen mit „J“.

3.3.4.6. Einmaliger Heizkostenbedarf trotz bestehender Heizung

Zahlt der Hilfebedürftige Abschläge für Heizung, die Heizleistung reicht jedoch nicht aus, um die Wohnung zu beheizen, so kann neben den laufenden Vorauszahlungen noch ein Anspruch auf einmalige Heizkosten bestehen. Diese sind zu gewähren, wenn die Gesamtkosten für beide Heizarten insgesamt den Höchstbetrag für Heizung nicht übersteigen. Beispiel: Es gibt nur einen gasbetriebenen Ofen im Haushalt. Hiermit wird nur ein Zimmer in einer 3-Zimmer Wohnung beheizt. In den zwei oder einem anderen Zimmer steht noch ein Kohleofen. Hier kann noch ein weiterer Bedarf für Heizkosten anerkannt werden.

4. Neuanmietung einer Wohnung

4.1. Grundsätzliches

Bei der Anmietung von Wohnraum ist die ab dem 01.03.2015 gültige KdU-Tabelle / Angemessenheitstabelle anzuwenden. Der Angemessenheitswert bestimmt sich dabei nach der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft.

Grundsätzlich ist anhand des 2-Säulen-Modells zu prüfen (siehe → 3). Die Bruttokaltmiete und die Heizkosten sind separat auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Allerdings führt eine Unangemessenheit der Heizkosten bei vorliegender Angemessenheit der Bruttokaltmiete nicht zu einer Unangemessenheit der gesamten Wohnung. Das Wohnungsangebot ist in diesem Fall nicht abzulehnen sondern es ist über die Unangemessenheit der Heizkosten zu belehren und nur die Übernahme der angemessenen Heizkosten zuzusichern.

Die in der KdU-Tabelle ausgewiesenen Angemessenheitswerte sind grundsätzlich Cent genau anzuwenden. Ein Abweichen von der KdU-Tabelle ist nur in besonders begründeten Einzelfällen zulässig. Kommt die Sachbearbeitung zum Ergebnis, dass die Umstände des Einzelfalls eine Überschreitung rechtfertigen, ist der Vorgang immer mit einer kurzen Sachverhaltsschilderung und einem Entscheidungsvorschlag auf dem Dienstweg an die Geschäftsführung zur Entscheidung zu geben. Siehe hierzu Umzug → 6.1.

Es ist darauf zu achten, dass bei Mietangeboten nicht unrealistische Abschlagsforderungen erhoben werden, z.B. 50 € für Nebenkosten und 50 € für Heizkosten für einen 5-Personen Haushalt und 90qm Wohnfläche. Der Vermieter ist nach bürgerlichem Recht verpflichtet, die Vorauszahlung in realistischer Höhe (nicht „frei Schnauze“ oder nach dem Wunsch des potentiellen Mieters, sondern nach Erfahrungswerten/der letzten Abrechnung etc.) zu veranschlagen.

Weiterhin ist der Sonderfall des Wohnens in einer Wohngemeinschaft zu beachten (→3.1.7.1.).

Achtung: Bei bereits bestehendem Mietverhältnis ist → 5.1 zu beachten

4.2. Wie prüfe ich die Angemessenheit eines Wohnungsangebots?

Die Angemessenheit eines Wohnungsangebots bestimmt sich nach der Angemessenheit der für die Personenzahl in der Bedarfsgemeinschaft maximal angemessenen Bruttokaltmiete. Da die Heizkosten nicht immer bekannt sind (z.B. Abrechnung direkt durch die EVO), spielt die Angemessenheit der Heizkosten bei Zustimmung eines Einzugs eine nachgeordnete Rolle.

Auf dem Wohnungsangebot bzw. der Mietbescheinigung des Vermieters ist die Gesamtmiete weiterhin getrennt nach Grundmiete, Nebenkosten und Heizkosten auszuweisen. Bei Neuanmietungen werden die Positionen Grundmiete und Nebenkosten addiert und dann mit dem entsprechenden absoluten Angemessenheitswert in der Tabelle verglichen:

Beispiel: 1 Person, Ü25, Grundmiete 300 €, Nebenkosten 100 €

Die Bruttokaltmiete beträgt 400 €. Maximal angemessen sind 435,60 €. Die Bruttokaltmiete ist folglich angemessen.

Mit der Information des Antragstellers über die mögliche Berücksichtigung der Bruttokaltmiete in voller Höhe sowie der potentiell möglichen Übernahme von mit der Anmietung verbundener Aufwendungen wird der Leistungsempfänger gleichzeitig über die in seinem Fall maximal angemessene Bruttokaltmiete informiert und darüber belehrt, dass Beträge über diesen Maximalwert hinaus nicht übernommen werden können. Ein entsprechender Vordruck steht in LÄMMkom unter „6_22_Wohnungsangebot_angemessen_m“ zur Verfügung. In diesem Schreiben soll auch ein Hinweis über die jährliche maximale Heizkostensumme genannt werden, damit der Kunde von Anfang an über diese Grenze informiert ist.

Wichtig:

Bei Neuanmietungen bzw. der Prüfung von Wohnungsangeboten sind keine Wirtschaftlichkeitsüberlegungen anzustellen. Es sind die Werte der KdU-Tabelle anzuwenden. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind nur bei der Prüfung der Angemessenheit von Bestandsmieten anzustellen.

Bei Zuzügen nach Offenbach ist zusätzlich Punkt 6.2.9.1 (Vorlage des Wohnungsangebots bei dem Geschäftsführer) zu beachten.

4.2.1. Besonderheit der unangemessenen Wohnungsgröße (zu klein/zu groß)

Die Angemessenheit des Wohnungsangebots bestimmt sich allein nach der Höhe der Bruttokaltmiete und nicht nach der tatsächlichen Wohnungsgröße.

Soll also eine für die Personenzahl nach qm deutlich zu kleine oder zu große Wohnung angemietet werden, ist die Bruttokaltmiete für die Anzahl der Personen aber dennoch angemessen, kann keine Ablehnung des Wohnungsangebots bzw. der Kostenzusicherung erfolgen. Denn die Angemessenheitswerte für die Bruttokaltmiete wurden bereits unter Berücksichtigung der für die Anzahl der Personen angemessenen Wohnungsgröße ermittelt.

Dem Hilfebedürftigen steht es frei, eine in Bezug auf die für ihn abstrakt angemessene Wohnungsgröße kleinere oder größere Wohnung anzumieten. Wir dürfen den Hilfebedürftigen keine konkrete Wohnungsgröße vorschreiben. Allerdings darf die Bruttokaltmiete den für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Angemessenheitswert dabei nicht überschreiten (vgl. auch 3.1.1.).

Beispiele:

- 2 Personen wollen eine 45 qm große Wohnung zu einer Bruttokaltmiete von 500 € anmieten.
 - 1 Person will eine 70 qm große Wohnung zu einer Bruttokaltmiete von 430 € anmieten.
- ⇒ *In beiden Beispielfällen ist die Bruttokaltmiete für die Anzahl der Personen angemessen.*

In solchen Fällen ist allerdings bei der Kostenzusicherung auf die deutliche Überschreitung bzw. Unterschreitung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und möglicher daraus resultierender Folgen hinzuweisen:

- Bei Anmietung einer „zu großen“ Wohnung:

Eine größere Wohnung verursacht regelmäßig höhere Heiz- und Nebenkosten als eine kleinere Wohnung. Es ist zu erwarten, dass der Jahresverbrauch an Heiz- und Nebenkosten die jeweiligen angemessenen Jahresbeträge übersteigen wird. Es daher explizit auf die maßgeblichen angemessenen Jahreswerte für Heizkosten und Bruttokaltmiete hinzuweisen und dass Beträge darüber hinaus nicht übernommen werden. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass ein späterer Auszug aus der Wohnung aufgrund der Wohnungsgröße und den damit verbundenen hohen Kosten dann nicht als notwendig beurteilt werden wird und daher keine Kosten für einen nochmaligen Umzug übernommen werden.

Unabhängig davon ist in jedem Fall zu prüfen, ob die angesetzten Nebenkosten nicht unrealistisch sind (vgl. hierzu 4.3.)

- Bei Anmietung einer „zu kleinen“ Wohnung:

Hier ist in die Kostenzusicherung der Hinweis aufzunehmen, dass ein späterer Auszug aus der Wohnung aufgrund der Wohnungsgröße nicht als notwendig beurteilt werden wird und daher keine Kosten für einen nochmaligen Umzug übernommen werden. Bei der laufenden Leistungsberechnung würden dann auch nur die bisherigen Unterkunftskosten für die neue Wohnung gewährt werden, sofern diese sich erhöht haben (Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, siehe hierzu 6.1.)

4.3. Besonderheit der unrealistischen Nebenkostenvorauszahlungen

Das Abstellen auf die Angemessenheit der Bruttokaltmiete kann im Einzelfall dazu führen, dass Vermieter zur Erzielung einer höheren Grundmiete im Gegenzug unrealistisch niedrige Nebenkostenvorauszahlungen vereinbaren.

Beispiel: 1 Person, Ü 25, 420 € Grundmiete, 15 € Nebenkosten

Die Bruttokaltmiete beträgt 435 € und ist folglich angemessen. Allerdings ist bei der angesetzten Nebenkostenvorauszahlung von 15 € schon jetzt zu erwarten, dass nach Ablauf des Abrechnungszeitraums bei den Nebenkosten eine erhebliche Nebkostennachzahlung anfallen wird und die Unterkunftskosten dadurch wieder unangemessen werden.

Um zu vermeiden, dass diese Nachzahlung durch uns über die angemessene Bruttokaltmiete hinaus zunächst übernommen und dann ein Kürzungsverfahren eingeleitet werden muss, erfolgt von vornherein keine „Zustimmung zur Anmietung“ bzw. korrekt formuliert, es wird darüber informiert, dass die Kosten nicht in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt werden können und mit der Anmietung verbundene Kosten nicht übernommen werden. Das Wohnungsangebot ist unter Hinweis auf die unrealistisch festgesetzten Nebenkostenvorauszahlungen abzulehnen. Ein entsprechender Ablehnungsbescheid ist in LÄMMkom unter 6_22_Wohnungsangebot_unrealistische_NK_m hinterlegt.

Als Orientierungswerte für unrealistische Nebenkostenvorauszahlungen sind folgende Werte anzunehmen:

Anzahl der Personen in der BG	1	2	3	4	5	6
unrealistische Nebenkosten	46 €	56 €	67 €	70 €	92 €	Einzelfallprüfung

Bei Nebenkostenvorauszahlungen, welche unter den o.g. Werten liegen, ist das Wohnungsangebot abzulehnen.

4.4. Prüfung von Mietangeboten – Baurechtliche Voraussetzungen

Bei jedem Mietangebot ist das Bauaufsichtsamt bezüglich der Feststellung der baurechtlichen Voraussetzungen einzuschalten. Um Doppelanfragen zu vermeiden, ist vor einer Anfrage in der Wohnhaustabelle festzustellen, ob die Liegenschaft bereits überprüft wurde.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungsangebote der folgenden Baugesellschaften:

- Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH (GBO)
- Baugenossenschaft Odenwaldring (BGO)
- Nassauische Heimstätte
- Gemeinnützige Ketteler Baugenossenschaft e.G.
- Offenbacher Baugenossenschaft

Für die Anfrage ist die Vorlage „Anfrage Bauaufsichtsamt“ zu verwenden:

G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 22 Kosten der Unterkunft\Anfrage_Bauaufsichtsamt.docx

und per E-Mail an das Bauaufsichtsamt zu senden. Im Betreff der Mail müssen bereits die Straße und die Hausnummer genannt sein. Diese E-Mailadresse ist nur für die Anfragen der MainArbeit eingerichtet und soll nicht nach außen gegeben werden. Das Bauaufsichtsamt beantwortet binnen 2-3 Werktagen, ob die Wohnung den baurechtlichen Voraussetzungen entspricht. Das Beifügen von Bauplänen sollte nur bei nicht genehmigtem Wohnraum erfolgen. Nach positiver Rückmeldung des Bauaufsichtsamtes ist die Rückmeldung durch den Leistungssachbearbeiter an den zuständigen Teamassistenten weiterzuleiten, um die Eintragungen in der Wohnhaustabelle vorzunehmen.

Im Falle einer negativen Rückmeldung ist dies entsprechend an den ED und die FB weiterzuleiten, sofern dies noch nicht durch das Bauaufsichtsamt geschehen ist. Ebenso ist mit dem Teamleiter Rücksprache über das weitere Vorgehen zu halten.

Im Einzelfall, z.B. aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit des Mietangebots, kann von einer Anfrage abgesehen werden, bzw. über das Wohnungsangebot entschieden werden, ohne dass eine Rückmeldung vorliegt.

Grundsätzlich gilt, dass Wohnungsangebote vorrangig geprüft werden sollen (innerhalb von 48 Stunden). Eine schnelle Prüfung ist situationsabhängig angezeigt, wenn jemand z.B. in der ZVU ist, seit langem sucht und/oder der Vermieter ganz schnell entscheiden möchte.

4.5. Sonderfall Einzelzimmervermietung / Boardinghouse

In Offenbach kommt es seit Anfang 2015 verstärkt zu Einzelzimmervermietungen. Ganze Liegenschaften werden mittlerweile als Boardinghouse (= *ähnlich einer Pension, nur dass hier von vornherein ein längerer Aufenthalt geplant ist* > „Wohnen auf Zeit“) genutzt. Die Zimmer werden überwiegend an Personen aus Rumänien und Bulgarien vermietet. Die Nutzung der Liegenschaft als Boardinghouse muss baurechtlich genehmigt sein. Dies ist bei den uns bekannten Liegenschaften (in der Wohnhaustabelle als Boardinghouse gekennzeichnet) nicht der Fall. Alle diese Liegenschaften sind zur alleinigen Vermietung als Wohnraum für eine Familie genehmigt und nicht für eine zimmerweise Vermietung an mehrere Einzelpersonen.

Um „normale“ Wohnungen zimmerweise vermieten zu können, bedarf es einer Nutzungsänderung, die vom Bauaufsichtsamt genehmigungspflichtig ist. Eine solche ist in den uns bekannten Liegenschaften nicht erfolgt. Es werden somit nicht zulässige Unterkünfte vermietet. Für nicht zulässige Unterkünfte muss das SGB II keine Kosten der Unterkunft gewähren. Allerdings kann hier nicht sofort die Übernahme der Unterkunftskosten abgelehnt werden. Es muss erst eine Nutzungsuntersagung vom Bauaufsichtsamt vorliegen. **Erst ab dem Zeitpunkt der Bestandskraft der Nutzungsuntersagung können wir die Gewährung der KdU rechtmäßig einstellen / ablehnen.**

4.5.1. Verfahren bei bereits bestehendem Mietverhältnis

Wird nach Prüfung der Wohnhaustabelle festgestellt, dass es sich um ein Boardinghouse handelt, informiert die Sachbearbeitung das Bauaufsichtsamt über die von unseren Kunden angemieteten Zimmer. **Die KdU sind zunächst als Bedarf zu berücksichtigen und Leistungen mit dem Hinweis auf unzulässigen Wohnraum vorläufig zu bewilligen** (Textbaustein steht zur Verfügung).

Das Bauaufsichtsamt prüft zwischenzeitlich die Zulässigkeit des Wohnraums im Einzelfall und spricht bei Unzulässigkeit eine Nutzungsuntersagung aus. Die MainArbeit erhält eine Kopie der Nutzungsuntersagung. Es ist abzuwarten, bis Bestandskraft eintritt. Erst dann ist die Bewilligung bezüglich der KdU für die Zukunft aufzuheben / abzulehnen. Ein Textbaustein steht auch hier zur Verfügung.

4.5.2. Verfahren bei beabsichtigter Neuanmietung

Wird bei Prüfung der Wohnhaustabelle festgestellt, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Boardinghouse handelt, erfolgt auch trotz einer etwaigen Angemessenheit der Kosten keine Kostenzusicherung. Das Wohnungsangebot bzw. die Übernahme der Aufwendungen ist mit dem Hinweis auf voraussichtlich unzulässigen Wohnraum abzulehnen. Ein entsprechender Ablehnungsbescheid steht in LÄMMkom zur Verfügung.

Wird die Wohnung dennoch vom Kunden angemietet, sind die Unterkunftskosten nicht als Bedarf zu berücksichtigen und eine Anerkennung abzulehnen. Die Ablehnung ist mit dem Verdacht auf den unzulässigen Wohnraum sowie der bereits erfolgten Ablehnung der Kos-

tenzusicherung zu begründen. Ein entsprechender Textbaustein steht auch hier zur Verfügung.

Ergänzende Hinweise: [G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 22 Kosten der Unterkunft\Wohnhaustabelle und Bauaufsichtsamt\Einzelzimmer - Ergänzende Hinweise zum Vorgehen des Bauaufsichtsamtes.pdf](#)

4.6. Anmietung einer unangemessenen Wohnung

Vorbemerkung: Eine beabsichtigte Anmietung liegt dann vor, wenn der Mietvertrag noch nicht abgeschlossen wurde.

Der Begriff „(Keine) **Zustimmung zur Anmietung**“ ist nicht zu verwenden! Es kann nicht per Bescheid/Verwaltungsakt geregelt werden, ob der Antragsteller die Wohnung anmietet. Er geht damit das Risiko ein, nicht die tatsächlichen Kosten anerkannt zu bekommen. Eine „Zustimmung“ erfolgt nur bezüglich der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten. Kauti-on, Kosten für Umzug, Renovierung und Wohnungsbeschaffungskosten werden in diesem Fall nicht übernommen.

4.6.1. Anmietung zum Zeitpunkt eines (kurzzeitigen) Leistungsausschlusses

Liegt zum Zeitpunkt der Wohnungsanmietung ein (wenn auch kurzzeitiger) Leistungsausschluss (z.B. wegen fehlender Hilfebedürftigkeit) vor, ist der Kunde nicht an die Angemessenheitsgrenzen der KDU-Tabelle gebunden. Dies bedeutet, dass der Kunde sich bei erneuter Antragstellung auf Bestandschutz berufen kann und die KDU für die Dauer von bis zu 6 Monaten in tatsächlicher Höhe bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen sind. Jedoch ist mit Gewährung von Leistungen dann die Absenkung zu prüfen und anzukündigen →5. Ausnahme: Erfolgt die Anmietung der unangemessenen Wohnung nach dem Zeitpunkt der erneuten Antragstellung, kann sich der Kunde nicht auf Bestandschutz berufen.

4.7. Umzug trotz fehlender Notwendigkeit

Siehe hierzu → 6.1.

4.8. Beteiligungsverfahren → 6.2.9.

4.9. Genereller Ausschluss Anmietung

Sofern dies im Einzelfall durch die Geschäftsführung genehmigt wurde, kann die Zustimmung zur Kostenübernahme im Fall der Anmietung bestimmter Wohnobjekte im Stadtgebiet trotz vorgeblich angemessener KDU verweigert werden. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn aus den vorliegenden Erfahrungswerten eine Angemessenheit der KDU grundsätzlich nicht zu erwarten ist, bzw. wenn mit Eigentümern oder Hausverwaltungen einzelner Mietobjekte aufgrund von Betrugsfällen in der Vergangenheit nicht mehr zusammen gearbeitet werden soll (z.B. wenn vorsätzlich gefälschte Mietbescheinigungen vorgelegt wurden, um eine Angemessenheit der KDU vorzutäuschen). Die betroffenen Objekte sind in der Wohnhaustabelle rot markiert. In diesen Fällen ist, auch bei vorgeblich angemessenen KDU, keine Kostenzusicherung zu erteilen.

Für die Objekte Neusalzer Str. 75 und 77, die aufgrund von Strom-Heizungen in der Regel unangemessen hohe HK haben, war dies angedacht. Das Verfahren wurde für diesen Fall jedoch abschließend geregelt. In Fällen eines Anmietungswunsches hat keine Ablehnung ausschließlich aufgrund zu hoher HK zu erfolgen. Der EHB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass HK ab Mietbeginn nur in angemessener Höhe berücksichtigt werden können. Ein ent-

sprechender Vordruck (Umzug innerhalb OF Hinweis für Neusalzer Str. 21.08.09) findet sich in den Vorlagen in LÄMMkom: 6_22_Wohnungsangebot_angemessen_Neusalzer.

Für Mietobjekte, bei denen mit einer Gesundheitsgefährdung des Kunden oder aufgrund der schlechten Beschaffenheit des Mietobjekts mit hohen Folgekosten, insbesondere wegen erneutem Umzug zu rechnen ist, ist trotz Angemessenheit der Kosten der Unterkunft, keine Zustimmung zu erteilen (siehe 4.4)

4.10. Zustimmung zum Wohnungsangebot trotz Unangemessenheit der Heizkosten

Wird bei der Prüfung der Angemessenheit eines Wohnungsangebots festgestellt, dass zwar die Bruttokaltmiete, nicht aber die Heizkosten angemessen sind, erfolgt dennoch eine Zustimmung zum Wohnungsangebot. Denn die Heizkosten sind verbrauchabhängig und durch den Hilfebedürftigen beeinflussbar. Die Zustimmung erfolgt in der Weise, dass die Übernahme der Bruttokaltmiete und der angemessenen Heizkosten zugesichert wird. In der Zusicherung sind die angemessenen Heizkosten darzulegen und darauf hinzuweisen, dass Nachzahlungen über diesen Betrag hinaus nicht erstattet werden können. Dazu ist der Bescheid „6_22_Wohnungsangebot_angemessen_HK_unangemessen“ hinterlegt.

5. Senkung der Unterkunftskosten wegen Unangemessenheit

Gem. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II sind die unangemessenen Kosten der Unterkunft so lange anzuerkennen, als es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Kosten zu senken. Dies kann sein durch

- Untervermietung
- Wohnungswechsel
- auf andere Weise

Näheres siehe Punkt 5.4.

In der Regel sollen unangemessene Kosten für sechs Monate anerkannt werden, § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II, letzter Halbsatz. Bei festgestellter Unangemessenheit einer derzeit bewohnten Wohnung sind deshalb vorläufig die tatsächlichen (unangemessenen) Kosten bei der Bedarfsberechnung anzuerkennen.

5.1. Ab wann ist zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern?

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Bestandsmieten ist zunächst auf den in der Tabelle für die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft maßgeblichen absoluten Angemessenheitswert für die Bruttokaltmiete abzustellen. Bei einer dabei festgestellten Überschreitung der maximal angemessenen Bruttokaltmiete ist jedoch nicht zwingend das Verfahren zur Kürzung der Bruttokaltmiete einzuleiten. Denn gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II kann von einer Absenkung der Unterkunftskosten abgesehen werden, wenn diese unter der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich (Toleranzgrenze) wäre.

In Ausnahmefällen kann von einer Aufforderung zur Senkung abgesehen werden, wenn beispielsweise ein Rollstuhlfahrer die Wohnung bewohnt oder andere Gründe eine Aufforderung zur Senkung der Kosten unangemessen sind; hierzu sind die Mehrkosten in Verhältnis zur Beeinträchtigung des Leistungsempfängers zu stellen.

5.2. Zumutbarkeit des Umzuges

Grundsätzlich ist ein Umzug zumutbar. Kein Ausnahmetatbestand der Zumutbarkeit liegt vor, wenn:

- die bisherige Wohnung schon jahrelang (jahrzehntelang) bewohnt wird.
- die Kinder in eine Schule in der Nähe gehen. Auch Nichthilfebedürftige mit geringem Einkommen muten ihren Kindern ggfs. einen Schulwechsel zu, wenn bei beschränkten Mitteln eine günstigere Wohnung z.B. in einem anderen Stadtteil gefunden wird.
- die erkrankte Mutter oder Vater in der Nähe wohnt und Unterstützung beim Einkaufen o.ä. bedarf.
- Der Hausarzt oder anderer Arzt in der Nähe wohnt.

Unzumutbarkeit Wohnungswechsel ist z.B. anzunehmen (oder konkret und explizit zu prüfen) bei:

- Individueller Anpassung der Wohnung z.B. an vorhandene und anerkannte Behinderung (Treppenlift o.ä.).
- Erkrankungsbedingte Notwendigkeit des Bewohnens der bisherigen Wohnung z.B. aus psychischen Gründen. Ein einfaches ärztliches Attest –auch eines Nervenarztes ist hierzu nicht ausreichend! Ggfs. ist der sozialpsychiatrische Dienst einzuschalten. Dieser kann bei Einverständniserklärung auch die Unterlagen des behandelnden Arztes anfordern.
- Unmittelbarer kausaler Zusammenhang zwischen Wohnung und Erwerbstätigkeit. Beispiel: Sofern bei einem selbstständigen Fotografen in der Wohnung Räume als Fotostudio oder auch als „Nagelstudio“ genutzt werden, ist nur ein Teil der Miete als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Der gewerblich genutzte Anteil ist aus dem Anteil, den das Finanzamt als Gewerberaum anerkennt, heraus zu rechnen.
- Wenn sich die Kosten in naher Zukunft als angemessen herausstellen werden (z.B. Familienzuwachs).

Beachte: Hier ist jeder Einzelfall zu prüfen.

5.3. Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten (Frist 6 Monate)

Im Falle der Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft erfolgt die Fristsetzung zur Senkung der (jeweiligen) Kosten gem. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II. Nebenkosten und Heizkosten sind verbrauchsabhängig und insofern auch direkt durch den Hilfebedürftigen beeinflussbar. Im Falle der Fristsetzung ist das entsprechende Schreiben nicht mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Die Belehrung ist kein widerspruchsfähiger Bescheid (Verwaltungsakt) und hat deshalb mit einem Schreiben (ohne Rechtsbehelfsbelehrung) zu erfolgen. Vielmehr handelt es sich bei der sog. „Ankündigung der Kürzung“ gleichzeitig um eine Anhörung. Der LE hat noch die Möglichkeit wichtige Gründe vorzutragen, welche gegen eine Kürzung sprechen. Darauf wird der LE hingewiesen. Trägt der LE daraufhin vor Ablauf der 6-Monatsfrist Gründe vor, ist zeitnah zu prüfen, ob dieses als wichtig anerkannt werden können. Der LE ist über das Ergebnis der Prüfung zu informieren. Für den Fall, dass die vorgetragenen Gründe nicht als wichtig anerkannt werden können, steht eine Vorlage zur Verfügung. (LÄMMkom -> § 22 Kosten der Unterkunft -> „6_Antwort_Kein_wichtiger_Grund“) Die zeitnahe Prüfung und Rückmeldung auf die vom LE vorgetragenen Gründe ist zwingend notwendig, damit der LE bei einem Nichtanerkennen der vorgetragenen Gründe darüber belehrt ist, dass er sich weiterhin um angemessenen Wohnraum bemühen und diese Bemühungen auch dokumentieren muss. Auch nach Ablauf der Anhörungsfrist vorgetragene wichtige Gründe sind noch anzuerkennen. Es sollte jedoch schon vor der Ankündigung der Kürzung von der Sachbearbeitung geprüft worden sein, dass nicht bereits nach Aktenlage ein wichtiger Grund vorliegt, welcher gegen die Kürzung spricht (z.B. bereits nachgewiesene Behinderung oder Krankheit).

Bei folgenden Bewilligungs- und Änderungsbescheiden ist der Textbaustein „0001 KdU gekürzt“ in LÄMMkom „nach der Berechnung“ einzufügen.

Sinnvoll ist es, den Bewilligungsabschnitt gleich der vorläufig gesetzten Frist der Anerkennung der unangemessenen Kosten zu setzen. Dies ermöglicht eine Prüfung der Reduzierung der anerkannten Kosten zum Folgeantrag und erspart ggf. die (rechtlich nicht ganz so einfache) teilweise Rücknahme eines Bewilligungsbescheides. Achtung! Sollte die Frist im Einzelfall verlängert werden, sollte der nächste Bewilligungszeitraum entsprechend gewählt werden.

5.4. Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten die Kosten der Unterkunft zu senken, hierzu wird der LE in dem Formschreiben aufgefordert.

5.4.1. Nachverhandlung mit dem Vermieter:

Die Reduzierung der KDU kann erfolgen, indem die Miete in Absprache mit dem Vermieter gesenkt wird.

5.4.2. Untervermietung (durch den Leistungsempfänger -LE)

Eine Möglichkeit der Senkung unangemessener Kosten der Unterkunft ist die Untervermietung. Diese Möglichkeit ist in der Regel bei unangemessen großen Wohnungen als zumutbar anzusehen. Dies ist auch wirtschaftlicher als ein Umzug. Ein Problem ist hierbei, dass es dem LE nicht möglich ist, die Nebenkosten mit dem Untermieter konkret und aufgeteilt nach „Grundmiete“ sowie Nebenkosten und Heizkosten abzurechnen. Für ein Zimmer wird deshalb ein pauschaler Betrag als „Untermiete“ verlangt.

Achtung: Einnahmen aus Untervermietung mindern ausschließlich den KDU-Bedarf des LE. Eine Berücksichtigung bei der Leistungsberechnung als Einkommen aus Vermietung / Untervermietung hat daher **nicht** zu erfolgen, da hierdurch zuerst der Regelleistungsanspruch verringert wird (Diese Option ist z.B. für Fälle gedacht, in denen ein Hilfeempfänger eine **nicht** selbstgenutzte Wohnung/ein selbstgenutztes Haus vermietet).

Auch ist der Untermieter nicht als Person in der Haushaltsgemeinschaft einzutragen, da in den seltensten Fällen die tatsächlich gezahlte Untermiete genau dem dann abgezogenen Mietanteil entspricht.

In LÄMMkom ist die Position „Untermieteinnahmen“ zu verwenden. LÄMMkom mindert hierbei automatisch die Kosten der Unterkunft.

Achtung! Es kann bei einem Untermietvertrag keine Berücksichtigung für Instandhaltung und Bewirtschaftung (wie ansonsten für Einnahmen aus Vermietung von Wohneigentum, → Anwenderhinweise Rz. 11.9) vorgenommen werden

Genehmigung des Hauptvermieters

Eine Erlaubnis des Hauptvermieters gegenüber dem Hauptmieter ist erforderlich, diese muss jedoch seitens der MainArbeit nicht angefordert werden.

Gemäß § 540 Abs. 1 BGB ist eine Erlaubnis der Untervermietung erforderlich. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis nicht berechtigt die Mietsache einem Dritten zu überlassen, bzw. zu vermieten. Bei Mietsachen zu Wohnzwecken kann jedoch von einem Anspruch auf „soll“ der Hauptvermieter jedoch zustimmen, wenn ein berechtigtes Interesse des Hauptmieters be-

steht. Dies können unter anderem wirtschaftliche Interessen, wie z.B. die Senkung der KdU im SGB II, sein. Daher sollte man nur im Einzelfall, z.B. bei Verdacht auf Überbelegung, einen Nachweis der Erlaubnis des Hauptvermieters anfordern.

Auf weitere Hinweise zur Untervermietung: [G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 22 Kosten der Unterkunft\Besonderheit Untervermietung_38a.pdf](#)

5.4.3. Umzug in angemessenen Wohnraum

Bei Umzug in eine neue Wohnung ist durch den SB die Angemessenheit der neuen Wohnung zu prüfen. Im Einzelnen siehe → 3

5.4.4. zu den Wohnungsbeschaffungskosten inkl. Umzugskosten, Kaution und Renovierung siehe → 6.2)

5.5. Eigenbemühungen um angemessenen Wohnraum

Bei festgestellter Unangemessenheit kann nicht sofort eine Reduzierung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen, sondern die tatsächlichen unangemessenen Kosten der Unterkunft sind vorläufig, d.h. in der Regel für längstens sechs Monate anzuerkennen (§22 Abs. 1 S2 SGB II). Diese Frist ist ab erfolgter (schriftlicher) Belehrung zu setzen! Gleichzeitig mit der Belehrung ist der Kunde anzuhören, d.h. im Falle der Leistungsgewährung ab Februar und erst im Mai erfolgter Belehrung ist das Ende der sechsmonatigen Frist der 30.11.2005. Der LE muss darüber informiert sein, was von ihm verlangt wird. Ein LE hat, um die unangemessenen Kosten der Unterkunft weiterhin (> 6 Monate) gezahlt zu bekommen, substantiiert darzulegen, dass eine bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft nicht zugänglich ist (so bisher BVerwG, 09.07.1997, Az. 5 C 2.96, ZfSH/SGB 1998, 44ff, ebenfalls LSG Hessen am 23.07.2007, L 9 AS 91/06 ER).

Nicht ausreichend ist

- ausschließliche Meldung als wohnungssuchend beim Amt für Wohnungswesen und/oder
- Meldung bei den bekannten gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen

LE haben sich intensiv - auch auf dem privaten Wohnungsmarkt -, um Wohnungen zu bemühen und die evtl. Erfolglosigkeit bei begehrtter Fristverlängerung konkret nachzuweisen. Hier sind hohe Anforderungen zu stellen. Es muss (mindestens) jedes Wochenende intensiv gesucht werden, 3 oder 4 Angebote im Monat reichen nicht. Ebenfalls ist zu verlangen, dass bei Bewohnen einer unangemessenen Unterkunft ggf. auch im weiteren Umkreis nach einer angemessenen Wohnung geschaut wird. Dies kann zwar nicht unmittelbar verlangt werden, jedoch ist bei Erfolglosigkeit in Offenbach-Stadt auch die Suche auf das Umland auszuweiten. Hierzu gehört nicht nur das Studium der üblichen Quellen (Zeitungen), sondern ggfs. auch das Schalten eigener Anzeigen. Hierzu können ggfs. als „Wohnungsbeschaffungskosten“ die entsprechenden Kosten von **Kleinanzeigen** (oder über „Das Inserat“ kostenfrei, aber Chiffrekosten) übernommen werden. Die geschalteten Anzeigen wären nachzuweisen.

Nach Ablauf der Frist ist endgültig zu prüfen, ob eine Reduzierung der anerkannten Kosten erfolgt. Eine quasi automatische Reduzierung der anerkannten Kosten der Unterkunft kann nicht erfolgen! Es ist nach Ablauf der Frist ein inhaltlich bestimmter Bescheid nach nochmaliger Prüfung und Entscheidung zu erstellen. Die Absenkung erfolgt mit dem Bewilligungsbescheid unter Verwendung des Textbausteins: „0001 KdU gekürzt“. In Abänderung zur bisherigen Vorgehensweise erfolgt **kein** gesonderter Bescheid, sondern dem Bewilligungsbe-

scheid ist die in LÄMMkom hinterlegte Anlage
„6_22_Absenkung_Grundmiete_Anlage_zum_Bescheid“ beizufügen.

6. Umzug

6.1. Erforderlichkeit des Umzuges

Grundsätzlich ist im Rahmen der Ermessensentscheidung trotz Angemessenheit einer neuen Wohnung zu prüfen, ob ein Umzug im Sinne des SGB II als notwendig zu beurteilen ist; darüber hinaus ist im Vorhinein eine Zusicherung erforderlich. Fehlt es an der vorherigen Prüfung der Notwendigkeit des Umzuges oder/ und der Zusicherung sind keine Wohnungsbeschaffungskosten zu gewähren (siehe zum Umfang → 6.2.)

Ein Umzug ist beispielsweise notwendig, wenn:

- Ein Umzug zur Senkung der Unterkunftskosten notwendig, ggf. sogar durch die MainArbeit verlangt wurde.
- Die bisherige Wohnung als nicht ausreichend zu beurteilen war. Z.B. zu kleine Wohnung (Bsp.: 4 Personen in 50qm). Achtung! Die in der Angemessenheitstabelle genannten Wohnungsgrößen sind Höchstgrenzen! Eine Umzugsnotwendigkeit ist darum z.B. nicht anzuerkennen, wenn 4 Personen eine Wohnung mit 75qm bewohnen und eine Wohnung mit 85qm (maximal angemessene Wohnungsgröße) begehren.
- Wenn aufgrund Familienzuwachs die Wohnung als zu klein zu beurteilen ist.
- Die bisherige Wohnung durch den Vermieter gekündigt wurde, z.B. wegen Eigenbedarf, Mietrückständen (siehe hierzu auch 7.2)
- Ein Umzug evtl. aufgrund der (konkreten) Arbeitsaufnahme notwendig ist. Ein Umzug ist nicht notwendig, wenn der Arbeitsplatz - auch unter höherem Zeitaufwand - zu erreichen ist.

In der Regel ist ein Umzug innerhalb Offenbachs nicht anzuerkennen. Eine Umzugsnotwendigkeit ist nur bei größeren Entfernungen außerhalb unseres Zuständigkeitsbereiches zu bejahen. In diesem Fall ist durch den Leistungsempfänger gem. § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II die Angemessenheit durch den örtlichen Träger prüfen zu lassen. Zur Vereinfachung und schnelleren Entscheidung kann hierbei, z.B. auch durch direkte Anfrage Hilfestellung geleistet werden.

-Wirtschaftlichkeitsüberlegung:

Hier ist zu prüfen, ob trotz gegebener Unangemessenheit der Kosten ggf. ein Umzug unwirtschaftlich wäre.

In der Regel fallen Umzugskosten und i.d.R. Kosten einer Einzugsrenovierung sowie Kautions (Darlehen) an. Aktenkundig wäre zu machen, ob und warum ein Umzug mit Kostenfolge auch wirtschaftlich günstiger ist, Amortisation dieser Kosten im Laufe der Zeit, d.h. wie lange mit Bedürftigkeit zu rechnen ist (ist z.B. konkret Arbeit in Aussicht?). Umzug mit Transportunternehmen anstatt in Eigenleistung, erhebliche Kosten i.H.v. beispielsweise 1.000 € und Einsparung von nur 20 € pro Monat. In diesem Fall wäre „nur“ bei einer weiteren Hilfebedürftigkeit über vier weitere Jahre eine Ersparnis gegeben.

Ein Umzug ist beispielsweise nicht notwendig, wenn:

- Mängel der bisherigen Wohnung geltend gemacht werden, z.B. Feuchtigkeit oder Ähnliches. Solche Mängel sind, sofern baulicher Mangel, gegenüber dem Vermieter geltend zu machen und dieser hat die Mängel der vermieteten Sache zum ordnungsgemäßen Gebrauch zu beseitigen.
- „Einfach nur so“, weil es eigener Wunsch des Leistungsempfängers war, eine andere Wohnung anzumieten.

- Ein Umzug gewünscht ist, weil ein Kind eine andere Schule besuchen soll, oder man z.B. näher bei den Eltern wohnen möchte. Hier wäre im Einzelfall eine andere Entscheidung möglich, wenn z.B. Großeltern hierdurch die Betreuung der Kinder von Leistungsempfängern übernehmen und hierdurch eine Aufnahme einer Erwerbstätigkeit erst möglich wird oder sogar durch die Aufnahme der Erwerbstätigkeit ein Ende der Hilfebedürftigkeit erreicht werden kann.

Berücksichtigung von Mietkosten in bisheriger Höhe bei ungenehmigtem Umzug

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht, wenn sich die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug erhöhen. Bei der Auslegung dieser Regelung sind gewisse Einschränkungen zu beachten. Die Regelung findet nur in Bezug auf nicht erforderliche Umzüge im Vergleichsraum (für die MainArbeit ist dies der Bereich der Stadt Offenbach inklusive der Stadtteile) Anwendung. Bei Umzügen aus anderen Städten und Gemeinden darf die Regelung nicht angewendet werden.

6.1.1. Auszug von Unter-25-Jährigen aus der elterlichen Wohnung

Ab 01.04.06 können Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nur dann eine Zusicherung zum Umzug erhalten, wenn

- schwerwiegende soziale Gründe vorliegen
- eine Eingliederung in den Arbeitsmarkt davon abhängig ist oder
- ein sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund vorliegt.

Die Prüfung erfolgt durch den PAP in Abstimmung mit dem Sachbearbeiter. Nachweise sind vorzulegen.

6.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Ist ein Umzug notwendig und die Kostenübernahme wurde zugesagt, sind die Wohnungsbeschaffungskosten durch die MainArbeit zu übernehmen.

6.2.1. Umzugskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Aufwendungen für den Umzug. Grundsätzlich sind nur die Kosten für einen Transporter zu übernehmen. Die Hilfebedürftigen sind insoweit auf die Selbsthilfe zu verweisen. Auch wenn der Hilfebedürftige selber nicht in der Lage ist, den Umzug durchzuführen, ist er auf Verwandte und Freunde zu verweisen. Hierbei kann eine Verpflegungspauschale für die helfenden Familienangehörigen und Bekannten in Höhe von insgesamt 30,00 Euro als Wohnungsbeschaffungskosten berücksichtigt werden.

Bei der Anmietung eines Kleintransporters ist darauf zu achten, dass dies ohne Abschluss einer Selbstbeteiligung bei der Vollkaskoversicherung zu geschehen hat. Die Hilfebedürftigen sind auf ihre Sorgfaltspflicht und darauf, dass sie die eventuell fällige Selbstbeteiligung selber tragen müssen, hinzuweisen. Es sind vom Hilfebedürftigen drei Kostenvoranschläge einzuholen.

Nur in Ausnahmefällen ist der Beauftragung einer Spedition zuzustimmen. Dies gilt beispielsweise, wenn die Person selber nicht hierzu in der Lage ist und auch keine Freunde oder Verwandte vor Ort hat, die den Umzug durchführen können. Auch hier sind drei Kostenvoranschläge einzureichen.

6.2.2. Kaution

Wenn die Miete angemessen ist und der Umzug in die Wohnung notwendig war und die Übernahme der Kautionsleistung vorher zugesichert wurde, wird ein Darlehen nach § 22 Abs. 6 gewährt. Fehlt es an der vorherigen Zusicherung der Übernahme oder war die Kautionsleistung bereits vor Eintritt in den Leistungsbezug fällig, kommt eine Übernahme der Kautionsleistung nur nach § 22 Abs. 8 (Mietschulden, Prüfung durch SWH) in Betracht.

Die vorherige Zusicherung ist zwingende Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung eines Kautionsdarlehens. Dies gilt auch für die Fälle, in denen ein Umzug notwendig war, die neuen Unterkunftskosten angemessen sind und bei rechtzeitiger Antragstellung die Übernahme der Kautionsleistung zugesichert worden wäre.

Ein Abweichen von dieser strengen Regelung kommt aber ggf. für begründete Einzelfälle bei Bestandskunden in Betracht, insbesondere wenn ein amtsseitiges Interesse an der baldigen Anmietung einer angemessenen Wohnung besteht (wenn z.B. bereits zur Kostensenkung aufgefordert wurde). Eine Kostenzusicherung ist hier jedoch nur nach vorheriger Rücksprache mit der Teamleitung zu erteilen.

Bei Zuzügen kommt die vorgenannte Ausnahmeregelung nicht in Betracht.

Die Kautionsleistung kann durch Zahlung der Kautionsleistung oder durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erfolgen. In der Vergangenheit wurde die Kautionsleistung auch in Form einer Bürgschaftserklärung bzw. Kostenzusicherung erbracht. Diese Art der Kautionsleistung ist nicht mehr vorzunehmen, da sonst im Fall einer Verrechnung der Kautionsleistung mit Forderungen des Vermieters die Rechtmäßigkeit der Forderungen durch die MainArbeit zu prüfen wäre. Dies ist jedoch nicht leistbar (vgl. Punkt 6.2.2.1.).

6.2.2.1. Bürgschaft

Seit dem Jahr 2011 werden keine selbstschuldnerischen Bürgschaften mehr ausgestellt.

6.2.2.2. Genossenschaftsanteile

Gemeinnützige Baugesellschaften verlangen häufig keine Kautionsleistung, sondern vermieten Wohnungen nur, wenn Anteile an der Gesellschaft erworben werden. Neben den Genossenschaftsanteilen wird von den Genossenschaften bei Einzug oftmals auch eine Aufnahmegebühr (ca. 40 Euro) erhoben. Da dieser Anteilserwerb und die Zahlung der Aufnahmegebühr Voraussetzung für die Anmietung der Wohnung ist, sind die Kosten für die Aufnahmegebühr als Wohnungsbeschaffungskosten i.S.d. § 22 (6) SGB II zu betrachten und zu übernehmen. Die Aufnahmegebühr ist nach Beendigung des Mietverhältnisses, bzw. nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug nicht durch den Leistungsberechtigten zurück zu zahlen.

Wie bei einer Mietkautionsleistung kann das Geld zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen nur als Darlehen gewährt werden. Die MainArbeit selbst kann keine Genossenschaftsanteile kaufen, da diese hierdurch Einnahmen (Dividende) erzielen würde. Dies soll aus steuerlichen Gründen nicht erfolgen. Eigentümer der Genossenschaftsanteile wird deshalb der Leistungsberechtigte selbst. Die während des Leistungsbezugs gezahlten Dividenden werden an den Leistungsberechtigten ausgezahlt und als Einkommen für den Leistungsberechtigten verbucht. Dieser hat sich bereits in dem Antrag auf Gewährung eines Darlehens zum Ankauf von Genossenschaftsanteilen damit einverstanden erklärt, dass die Genossenschaft bei Auszahlung der Dividende eine Meldung hierüber an die MainArbeit erstattet. Nach Erhalt der Meldung werden wir die Dividende automatisch als Einkommen anrechnen.

6.2.2.3. Rückzahlung/Fälligkeit des Mietkautionsdarlehens

Kautionsdarlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II können mit der Gesetzesänderung vom 01.04.2011 gemäß § 42a SGB II aufgerechnet werden. Diese Regelung bietet dem Leistungsträger die Möglichkeit, das Kautionsdarlehen bereits im laufenden Leistungsbezug

durch monatliche Aufrechnung mit 10% des maßgeblichen Regelbedarfes des Darlehensnehmers zu tilgen. Darlehensnehmer ist im Regelfall der Haushaltsvorstand/Antragsteller der Bedarfsgemeinschaft, welcher auch Mietvertragspartner ist. Rechtlich wäre eine Darlehensgewährung auch an alle Personen der Bedarfsgemeinschaft möglich, was die Möglichkeit zur monatlichen Aufrechnung in Höhe von 10% des für jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft maßgeblichen Regelbedarfs bieten würde. Dieses Vorgehen ist jedoch nicht anzuwenden; die monatliche finanzielle Belastung wäre für die Bedarfsgemeinschaft zu groß. Eine Abweichung von der o.g. Aufrechnungshöhe ist nicht vorgesehen. Die Aufrechnung beginnt mit dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehensbetrages folgt.

Bei Beendigung des Leistungsbezugs und bei Beendigung des Mietverhältnisses während des laufenden Leistungsbezugs gelten für das Darlehen unterschiedliche Fälligkeiten. Diese sind im Folgenden beschrieben und in der Anlage 2 nochmals als Flussdiagramm dargestellt.

6.2.2.3.1. Fälligkeit bei Beendigung des Leistungsbezuges

Mit der Beendigung des Leistungsbezuges entfällt auch die Möglichkeit zur monatlichen Aufrechnung und das Mietkautionsdarlehen wird in Höhe des noch nicht getilgten Betrags sofort in voller Höhe zur Rückzahlung fällig. Mit dem Kunden ist eine Vereinbarung über die Rückzahlung des noch nicht getilgten Darlehensbetrages zu schließen.

6.2.2.3.2. Fälligkeit bei Beendigung des Mietverhältnisses im laufenden Leistungsbezug und Rückzahlung durch den Vermieter

Bei Beendigung des Mietverhältnisses im laufenden Leistungsbezug wird das Mietkautionsdarlehen zunächst weiterhin mit 10% des Regelbedarfs aufgerechnet.

Zahlt der Vermieter die Kautions ganz oder teilweise an den Kunden zurück, ist das gewährte Darlehen in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrags sofort zur Rückzahlung fällig.

Reicht der vom Vermieter zurückerlangte Betrag **aus**, um den noch nicht getilgten Darlehensbetrag zu decken.

Reicht der vom Vermieter zurückerlangte Betrag jedoch **nicht aus**, um den noch nicht getilgten Darlehensbetrag zu decken, ist eine Zahlungsaufforderung an den Kunden in Höhe des vom Vermieter geleisteten Rückzahlungsbetrags zu veranlassen und über den dann noch verbleibenden Restbetrag mit dem Kunden eine Ratenzahlung zu vereinbaren.

Zahlt der Vermieter die Kautions gar nicht an den Kunden zurück, erfolgt weiterhin Aufrechnung in Höhe von 10% des Regelbedarfs.

6.2.2.4. Verfahren

Das im Folgenden beschriebene Verfahren gilt sowohl bei einem Darlehen für eine Mietkautions als auch bei einem Darlehen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden nur der Begriff „Mietkautions“ verwendet. Im Text wird auf die zu verwendenden und in LÄMMkom zur Verfügung stehenden Vorlagen hingewiesen.

6.2.2.4.1. Antragstellung

Sobald der Leistungsberechtigte einen Antrag auf die Gewährung eines Darlehens für eine Mietkautions stellt bzw. bereits mit der Rückmeldung an den Leistungsberechtigten in Bezug auf die Prüfung der Angemessenheit des Mietangebots, ist dem Leistungsberechtigten das spezielle Antragsformular für die Mietkautions zu übersenden (6_22_Kautions_Antrag). Der

Antrag wird dem Kunden mit dem Formular 6_22_Kaution_Antrag_Anschreiben zweifach zugesendet.

Mit dem Darlehensantrag wird der Leistungsberechtigte über die Darlehensbedingungen aufgeklärt. Daher kann der Antrag erst abschließend bearbeitet werden, wenn der Darlehensantrag vom Leistungsberechtigten unterschrieben vorliegt. Die Darlehensbedingungen sind:

- Das Darlehen wird zinslos gewährt und auf das Konto des Vermieters ausbezahlt.
- Der Darlehensbetrag wird monatlich in Höhe von 10% des Regelbedarfs ab dem Monat, der der Darlehensauszahlung folgt, aufgerechnet.
- Endet das Mietverhältnis, bevor das Darlehen vollständig getilgt ist und steht der Darlehensnehmer weiterhin im laufenden Leistungsbezug, wird das Darlehen weiterhin aufgerechnet. Zahlt der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses die Kaution an den Kunden zurück, wird der noch nicht getilgte Darlehensbetrag mit Rückzahlung durch den Vermieter sofort fällig (Sonderregelung des § 42a Abs. 3 Satz 1 SGB II).
- Der Darlehensnehmer hat die MainArbeit umgehend schriftlich über die Rückzahlung durch den Vermieter zu informieren. Hierauf erfolgt eine Mitteilung an den Darlehensnehmer über die aktuelle Höhe der Restforderung. Weiterhin wird eine Zahlungsaufforderung an den Darlehensnehmer übersandt. Die vom Vermieter zurückgezahlte Kaution ist dann umgehend zum Ausgleich des noch offenen Darlehensbetrags zu verwenden. Sofern der vom Vermieter zurückgezahlte Kautionsbetrag nicht zur vollständigen Deckung der offenen Restforderung ausreicht, soll zwischen der MainArbeit und dem Darlehensnehmer eine ratenweise Rückzahlung vereinbart werden. Es wird jedoch zunächst versucht, den zur Verfügung stehenden Kautionsbetrag in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrags direkt von dem Vermieter anzufordern.
- Soweit nicht bereits eine vollständige Darlehenstilgung erfolgt ist, endet spätestens mit Beendigung des Leistungsbezugs die monatliche Aufrechnung und der noch nicht getilgte Darlehensbetrag wird sofort zur Rückzahlung fällig.
- In diesem Fall erfolgt eine Mitteilung durch die MainArbeit über die aktuelle Höhe der Restforderung und Aufforderung zur Zahlung. Sollte der Restbetrag nicht in einer Summe getilgt werden können soll zwischen der MainArbeit und dem Leistungsberechtigten eine ratenweise Rückzahlung über den noch offenen Darlehensbetrag vereinbart werden. Hierzu wird dem Darlehensnehmer nach Beendigung des Leistungsbezuges ein entsprechendes Formular zur Vereinbarung über die Rückzahlung des noch ausstehenden Betrages zugesandt.
- Der Darlehensnehmer ermächtigt die Genossenschaft, die MainArbeit über die an ihn ausgezahlte Dividende zu informieren und verpflichtet sich selbst, die MainArbeit über die aufgrund der Anteile jährlich unmittelbar an ihn gezahlten Dividenden zu informieren. Dem Darlehensnehmer wird mitgeteilt, dass die Dividende als Einkommen im Sinne des SGB II zählt und bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II berücksichtigt wird.

6.2.2.4.2. Darlehensbescheid

Nach Eingang des unterschriebenen Darlehensvertrages und des unterschriebenen Mietvertrags ist von der MainArbeit ein Bescheid über das Mietkautiondarlehen zu fertigen (6_22_Kaution_Bescheid). Dieser ist dem Kunden per PZU zuzustellen. Mit dem Bescheid werden dem Kunden nochmals die Darlehensbedingungen sowie die Höhe des Darlehens mitgeteilt. Weiterhin werden in dem Bescheid auch der Aufrechnungsbeginn und der Aufrechnungsbetrag festgesetzt.

Mit Erlass des Darlehensbescheides ist in LÄMMkom eine Sollstellung zu veranlassen (HH-Stelle: 4000080037 – Rückforderung Darlehen Mietkautionen) und der Darlehensbetrag an den Vermieter auszuzahlen. Hierüber ist der Vermieter zu informieren (6_22_Kaution_Beginn_Vermieter). In LÄMMkom ist zudem die Aufrechnung in Höhe von 10% der Regelleistung ab dem Monat zu erfassen, der auf die Auszahlung erfolgt.

6.2.2.4.3. Ende des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis, bevor das Darlehen vollständig getilgt ist und steht der Darlehensnehmer weiterhin im laufenden Leistungsbezug, wird das Darlehen weiter aufgerechnet. Zahlt der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses die Kautionsanleihe an den Kunden zurück, wird der noch nicht getilgte Darlehensbetrag mit Rückzahlung durch den Vermieter sofort fällig (Sonderregelung des § 42a Abs. 3 Satz 1 SGB II).

Der Darlehensnehmer hat die MainArbeit umgehend schriftlich über die Rückzahlung durch den Vermieter zu informieren. Hierauf erfolgt eine Mitteilung an den Darlehensnehmer über die aktuelle Höhe der Restforderung. Weiterhin wird eine Zahlungsaufforderung an den Darlehensnehmer übersandt (6_22_Kautions_EndemV_Mietverhältnis). Die vom Vermieter zurückgezahlte Kautionsanleihe ist dann umgehend zum Ausgleich des noch offenen Darlehensbetrags zu verwenden. Sofern der vom Vermieter zurückgezahlte Kautionsbetrag nicht zur vollständigen Deckung der offenen Restforderung ausreicht, soll zwischen der MainArbeit und dem Darlehensnehmer eine ratenweise Rückzahlung vereinbart werden (6_Kautions_Rückzahlungsvereinbarung). Es wird jedoch zunächst versucht, den zur Verfügung stehenden Kautionsbetrag in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrags direkt von dem Vermieter anzufordern (6_22_Kautions_EndemV_Rückzahlung_Vermieter).

6.2.2.4.4. Ende des Leistungsbezuges

Soweit nicht bereits eine vollständige Darlehenstilgung erfolgt ist, endet spätestens mit Beendigung des Leistungsbezugs die monatliche Aufrechnung und der noch nicht getilgte Darlehensbetrag wird sofort zur Rückzahlung fällig.

In diesem Fall erfolgt eine Mitteilung durch die MainArbeit über die aktuelle Höhe der Restforderung an den Darlehensnehmer mit gleichzeitiger Zahlungsaufforderung des noch offenen Betrags (6_22_Kautions_EndemV_Leistungsbezug). Sollte der Restbetrag nicht in einer Summe getilgt werden können, soll zwischen der MainArbeit und dem Leistungsberechtigten eine ratenweise Rückzahlung über den noch offenen Darlehensbetrag vereinbart werden. Daher ist der Mitteilung über die Höhe der Restforderung noch die Vorlage zur Rückzahlungsvereinbarung beizufügen (6_22_Kautions_Rückzahlungsvereinbarung).

Für Altfälle, in denen an Stelle des Mietkautionsdarlehens noch eine Kostenzusicherung / Bürgschaftserklärung erstellt wurde, steht für die Rückforderung der Kautionsanleihe in LÄMMkom die Vorlage 6_22_RüFo_Bürgschaft zur Verfügung.

6.2.3. Renovierung – Schönheitsreparaturen

Zu den Kosten der Unterkunft gehört auch die Einzugsrenovierung, sofern diese im Mietvertrag vereinbart wurde. Hierfür sind nur Materialkosten zu erstatten.

Achtung!

Kosten für Einzugsrenovierung sind keine Umzugskosten und keine Wohnungsbeschaffungskosten, sondern Kosten der Unterkunft nach § 22,1 SGB II.

Das Gleiche gilt, wenn eine Auszugsrenovierung im Vertrag vorgeschrieben ist.

Falls keine Einzugs- oder Auszugsrenovierung im Mietvertrag vorgeschrieben ist, so kann eine Einzugsrenovierung gezahlt werden. Das Herrichten der Wohnung gehört in diesem Fall zu den „normalen“ Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II), sofern eine Einzugsrenovierung überhaupt als notwendig zu beurteilen ist. Dies ist durch den Ermittlungsdienst prüfen zu lassen.

Die regelmäßige Durchführung von Schönheitsreparaturen, sofern diese mietvertraglich vereinbart ist, ist als KDU im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu verstehen. Hier wäre jedoch immer im Einzelfall zu prüfen, ob entsprechende Renovierungsmaßnahmen überhaupt notwendig sind. Hier ist der ED zu beauftragen.

Sofern Kosten für Schönheitsreparaturen in der Miete vorhanden sind, sind diese lt. BSG Urteil vom 19.03.08 im Zuge der Mietkosten gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen. Durch diesen Zuschlag des Mieters erhöhen sich die Aufwendungen für die Miete. Diese Aufwendungen werden der tatsächlichen Bruttokaltmiete zugeschlagen.

Sonstige (Schönheits-)Reparaturen die nicht mietvertraglich geschuldet sind (z.B. notwendige Reparaturen durch übermäßigem Verschleiß aufgrund von unsachgemäß oder unpfleglicher Verwendung) sind in der Regelleistung enthalten. Hier kommt die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht.

6.2.4. Maklerkosten

Maklerkosten werden nicht mehr übernommen, da hierfür die Notwendigkeit nicht mehr gegeben ist. Seit der gesetzlichen Änderung im Juni 2015 gilt das Bestellerprinzip und die Maklercourtage wird von demjenigen fällig, der den Makler beauftragt hat.

6.2.5. Wohnraumberatung Caritas/Carijob

Siehe VA: [G:\Grundsatz und Recht\Verfahrensanweisungen\Verfahrensanweisungen Bereich Leistung\VA_6_201403_Wohnraumberatung Carijob.pdf](G:\Grundsatz und Recht\Verfahrensanweisungen\Verfahrensanweisungen Bereich Leistung\VA_6_201403_Wohnraumberatung_Carijob.pdf)

6.2.6. Sonstige Kosten

Zu den Beschaffungskosten können auch Kosten zur Schaltung von Zeitungsanzeigen gehören; es sollte hierbei jedoch auf die kostenlosen Inserat-Blätter, Internet etc. verwiesen werden. Zwecks Prüfung hat der LE die Rechnung sowie die geschaltete Anzeige einzureichen.

6.2.7. Überschneidende Mietverhältnisse

Wohnungsbeschaffungskosten können auch anfallen, weil die lückenlose Anmietung einer Wohnung im Anschluss an einen früheren Mietvertrag nicht möglich ist. Kosten für eine doppelte Mietzahlung bis zum Ende der Kündigungsfrist der alten Wohnung sind nicht länger als 1 Monat als Bedarf anzuerkennen. Auch nicht nach einem Verweis auf eine Forderung durch den Vermieter! Der Mieter könnte z.B. den Vermieter auf dessen Schadensminderungspflicht hinweisen. Diese Minderungspflicht umfasst auch eine frühere Entlassung aus dem Mietverhältnis aufgrund der Benennung geeigneter Nachmieter. **Diese Doppelanerkennung hat nur ausnahmsweise und nur für einen Monat zu erfolgen.**

6.2.8. Einzelfälle

6.2.8.1. Sanktion bei VU25

Sollte bei einem jungen Erwachsenen die Leistung wegen Sanktion auf Zahlung der KdU beschränkt sein (§31 Abs. 5 SGB II), so soll die KdU unmittelbar an den Vermieter gezahlt werden. Es handelt sich um gebundenes Ermessen; soll die Zahlung weiterhin an den LE erfolgen, so muss hierfür ein wichtiger Grund gegeben sein, der in der Akte zu dokumentieren ist. **Achtung:** versäumte Einladungen sind nach §31 Abs. 2 SGB II zu sanktionieren, weshalb § 31 Abs. 5 SGB II nicht greift und damit keine direkte Zahlung an den Vermieter zu erfolgen hat.

Siehe auch Punkt 3.1.7.6. - Mietkostenübernahme bei Sanktionen von VU25

6.2.8.2. Gas-, Öl- oder Kohleofen

Sollte in der Wohnung kein(e) Ofen/Heizung, sondern nur ein Anschluss für einen Gas-, Öl- oder Kohleofen vorhanden sein, so ist zu fragen, ob der Ofen des Vorgängers übernommen werden kann. Falls dies nicht möglich ist, so ist ein Fachbetrieb zu beauftragen, die Anschlüsse zu prüfen und mitzuteilen, welcher Ofen eingebaut werden kann. Sollten Kosten für die Prüfung anfallen, so sind diese vom LE selbst zu tragen. Sollten die Kosten über 10% der monatlichen Regelleistung liegen, kann eine Darlehensgewährung geprüft werden. Der LE hat sich mit der Fachfirma abzustimmen, wer sich um die Einholung evtl. benötigter Genehmigungen des Schornsteinfegers kümmert. Der Einbau des Ofens ist nach Prüfung entsprechend zu beauftragen. Wir finanzieren in diesem Fall keine elektrischen Heizlüfter für jedes Zimmer in der Wohnung. Die Beheizung mit Ofen ist als angemessen zu erachten.

In diesem Fall ist eine Beihilfe als Erstausrüstung der Wohnung zu gewähren.

6.2.8.3. Anmietung ohne vorherige Zusicherung der Kosten bei Zuzug

Mieten Leistungsbezieher die nach Offenbach zuziehen eine neue Wohnung ohne die vorherige Kostenzusicherung der MainArbeit an, sind die Kosten der neuen Wohnung aber angemessen, so sind diese bei der laufenden Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Eine Mietkaution kann in diesem Fall nicht übernommen werden. (Achtung!: bei nicht notwendigem Umzug innerhalb Offenbachs und bisher niedrigeren angemessenen Kosten; § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II – Punkt 6.1.Kostenübernahme in bisheriger Höhe). Dies gilt auch, wenn der Leistungsbezieher die Kautions nicht anderweitig aufbringen kann und dadurch Mietrückstände entstehen, die zu einer Kündigung der Wohnung führen. Eine Übernahme kommt dann nur nach § 22 Abs. 8 SGB II (Darlehen bei Mietrückständen) in Betracht (vgl. hierzu Punkt 7.)

6.2.9. Beteiligungsverfahren

Die Regelungen des § 22 Abs. 2 SGB II stellen klar, dass an der Zusicherung bei einem beabsichtigten Umzug eines Leistungsempfängers neben dem Leistungsträger am bisherigen Wohnort auch der Leistungsträger am Ort der neuen Wohnung zu beteiligen ist.

Grund hierfür ist, dass der Leistungsträger am bisherigen Wohnort durch seine Zusicherung zum Umzug in Bezug auf eventuell entstehende Folgekosten nicht nur sich selbst, sondern auch den Träger am neuen Wohnort bindet.

Sofern der bisherige Leistungsträger eine Zusicherung erteilt, kann der Leistungsempfänger unter anderem folgende Leistungen beantragen:

vom bisherigen Leistungsträger:

- Kosten für Auszugsrenovierung
- Kosten für Umzugstransporter

Vom neuen Leistungsträger:

- Kosten der Unterkunft
- Mietkaution
- Kosten für Einzugsrenovierung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist durch den bisherigen Leistungsträger die Notwendigkeit eines Umzugs zu prüfen; die Angemessenheit der Kosten für die neue Wohnung ist durch den Leistungsträger am Ort der neuen Wohnung festzustellen. Zu den Einzelheiten siehe 6.2.9.4.

6.2.9.1. Zuzug nach Offenbach

Sobald ein Kunde erstmalig in der ZAS vorspricht um ein Zuzugsangebot prüfen zu lassen, wird von dort ermittelt, ob das Beteiligungsverfahren bereits durch den bisherigen Träger eingeleitet wurde oder ob der Kunde auf eigene Faust zur MainArbeit gekommen ist.

Sollte das Beteiligungsverfahren noch nicht eingeleitet worden sein, erhält der Kunde ein Schreiben von der ZAS zur Vorlage beim bisherigen Träger. Dieser wird hierdurch aufgefordert, das Beteiligungsverfahren ordnungsgemäß einzuleiten.

Sofern das Beteiligungsverfahren ordnungsgemäß vom bisherigen Träger eingeleitet wurde, erhält der zuständige Sachbearbeiter das Wohnungsangebot zur Prüfung.

Dieser prüft zunächst, ob durch den bisherigen Träger ordnungsgemäß die Notwendigkeit eines Umzugs geprüft und bescheinigt wurde. Sofern dies nicht der Fall ist, ist ein entsprechender Nachweis von diesem nachzufordern.

Der Geschäftsführer hat festgelegt, dass ihm alle Vorgänge von geplanten Umzügen nach Offenbach zur Kenntnis und ggf. Entscheidung vorzulegen sind, bevor eine Rückmeldung an den abgebenden Träger gegeben wird. In der Vorlage an den Geschäftsführer ist eine Aussage über die Angemessenheit und eine Einschätzung zum Umzugsgrund zu geben. Falls es in den uns vorliegenden Unterlagen wichtige Hinweise gibt, die für die Entscheidungsfindung des Geschäftsführers (GF) wichtig sind, sollen diese markiert werden. Sollte es aufgrund von Vorermittlungen/Gesprächen schon wichtige Hinweise geben, ist dem Laufzettel an den GF ein entsprechender Vermerk beizufügen.

Nach Prüfung der Angemessenheit ist der bisherige Leistungsträger über das Ergebnis unserer Prüfung zu unterrichten. Hierzu ist der Vordruck in LÄMMkom „§22_Kosten der Unterkunft 6_Beteiligung_Antwort an bisherigen Träger“ zu verwenden.

Achtung!

Da für die Ausstellung der Zusicherung der bisherige Leistungsträger zuständig ist, ist durch uns neben der Rückmeldung an den Träger keine separate Zusicherung an den Kunden auszustellen.

Besonderheit Erstauszug VU25

Sofern es sich bei dem Kunden um einen VU25 handelt, der erstmalig aus dem elterlichen Haushalt auszieht mit dem Ziel eine eigene Wohnung anzumieten, eine sonstige Unterbringung zu erwirken oder sonstige Unterkunftskosten zu erhalten, ist der Vorgang unter Beachtung des einschlägigen Verfahrens dem Krisenreaktionsteam (KRT) der Jugendagentur zuzuleiten. Dort wird zeitnah im Gespräch Vermittlung + Kunde die Zuzugsnotwendigkeit geklärt.

Zu beachten ist, dass dem KRT Kunden nur durch die ZAS zugesteuert werden. Soweit Kunden mit einschlägigem Hintergrund bereits bei einem sonstigen Ansprechpartner von V vorstellig geworden sind, erfolgt die Entscheidung dort.

In strittigen Fällen oder im Vertretungsfall stehen die TL 51 und 57 (Vermittlung) und TL 64 (Leistung) für Rückfragen zur Verfügung.

6.2.9.2. Sonderfall: Zusicherung des bisherigen Trägers ohne vorherige Beteiligung der MainArbeit

Sofern der bisherige Leistungsträger gegenüber dem Kunden eine Zusicherung erteilt hat, kann dies unter Umständen dazu führen, dass wir aufgrund der Bindungswirkung der Zusicherung zur Übernahme von Mietkosten über unsere Angemessenheitsgrenzen hinaus verpflichtet sind. Gegenüber dem Kunden haben wir in diesem Fall keine Handhabe. Eine Ankündigung der Absenkung kommt wegen der erfolgten Zusicherung nicht in Betracht. In die-

sem Fall ist dann jedoch zu prüfen, ob gegen den bisherigen Leistungsträger ein Ersatzanspruch aufgrund der Missachtung des Beteiligungsverfahrens besteht.

6.2.9.3. Wegzug aus Offenbach:

Sofern ein Kunde beabsichtigt, aus Offenbach zu verziehen, ist er nicht an den Leistungsträger am neuen Wohnort zur Prüfung der Angemessenheit zu verweisen. Vielmehr hat eine Prüfung durch den zuständigen Sachbearbeiter unter Einleitung des Beteiligungsverfahrens zu erfolgen.

- Prüfung der Notwendigkeit des Umzugs

Sofern ein wichtiger Umzugsgrund nicht festgestellt werden kann, ist dies dem Kunden mit Schreiben „6_22_Keine Umzugsnotwendigkeit“ mitzuteilen. Die Einleitung des Beteiligungsverfahrens ist in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

Sofern ein wichtiger Umzugsgrund festgestellt werden kann, ist vom Kunden die Vorlage des Mietangebots für die neue Wohnung zu verlangen.

- Einleitung des Beteiligungsverfahrens

Das Mietangebot ist zusammen mit dem Schreiben „Anfrage beim neuen Träger“ unter Nennung des wichtigen Umzugsgrundes zur Prüfung der Angemessenheit der Mietkosten an den Leistungsträger am Ort der neuen Wohnung zu senden.

- Antwort des Trägers

Sofern der neue Leistungsträger die Mietkosten als nicht angemessen beurteilt, ist dies dem Kunden mit Schreiben „Ablehnung Umzugskosten wegen fehlender Angemessenheit KDU“ mitzuteilen. Eine Kostenzusicherung ist in diesem Fall nicht zu geben. (In LÄMMkom: 6_BETEILIGUNG_Ablehnung Umzugskosten wegen fehlender Angemessenheit)

Sofern der neue Leistungsträger die Mietkosten als angemessen beurteilt, kann dem Kunden mit Schreiben aus LÄMMkom „6_BETEILIGUNG_Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- u. Umzugsk.“ eine entsprechende Zusicherung erteilt werden.

Sofern der neue Leistungsträger nicht innerhalb der gesetzten Frist auf unsere Anfrage reagiert, ist durch die Sachbearbeitung zunächst zu versuchen, die Angelegenheit kurzfristig mit dem neuen Leistungsträger zu klären. Sollte eine Klärung nicht möglich sein, ist der Kunde hierüber zu informieren und aufzufordern, sich direkt mit dem neuen Leistungsträger in Verbindung zu setzen.

In keinem Fall ist dem Kunden ohne vorherige Prüfung der Angemessenheit der KDU durch den neuen Träger eine Zusicherung auszustellen, nur weil mittlerweile „die Zeit drängt“. Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass der neue Leistungsträger einen Ersatzanspruch gegenüber der MainArbeit geltend macht, weil er durch unsere Zusicherung zur Übernahme unangemessener Kosten verpflichtet ist.

6.2.9.4. Wer-zahlt-was? – Umzug mit Wechsel der Trägerzuständigkeit

Sofern der bisherige Leistungsträger eine Zusicherung über die Notwendigkeit eines Umzuges erteilt und der neue Träger die Miete als angemessen anerkennt, kann der Leistungsempfänger unter anderem folgende Leistungen bei dem abgebenden Träger beantragen:

- Kosten für Auszugsrenovierung
- Kosten für Umzugstransporter / Umzugsfirma

Beim aufnehmenden Träger können folgende Leistungen beantragt werden:

- Mietkaution
- Kosten für Einzugsrenovierung
- Kosten für Unterkunft
- Erstausrüstung / Darlehen für Möbel (Leistungen nach § 24 SGB II)

Bei Umzügen von und nach Frankfurt ist eine abweichende Zuständigkeitsregelung zur Erstausrüstung anzuwenden, weil Frankfurt dies auch strikt tut:

Hier greift die allgemeine örtliche Zuständigkeitsregelung des § 36 SGB II. Die Zuständigkeit ergibt sich demnach nicht aus dem Ort der Wohnung
(vgl. BSG vom 23.05.12, Az. B 14 AS 156/11 R).

Wegzug nach Frankfurt: Hat der Antragsteller bei der Antragstellung auf Erstausrüstung für die neue Wohnung in Frankfurt noch seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Offenbach, dann ist auch Offenbach noch für die Gewährung der Erstausrüstung zuständig.

Zuzug aus Frankfurt: Hatte der Antragsteller bei der Antragstellung auf Erstausrüstung für die neue Wohnung in OF noch seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Frankfurt, dann ist auch Frankfurt noch für die Gewährung der Erstausrüstung zuständig.

Die **Kosten für Auszugsrenovierung und Umzug** fallen im Zuständigkeitsbereich des abgebenden Trägers im Bedarfszeitraum an und sind so unstreitig durch diesen zu tragen. Die Übernahme der Mietkaution ist gesetzlich geregelt durch den aufnehmenden Träger zu übernehmen.

Die **Einzugsrenovierung** ist vom aufnehmenden Träger zu prüfen, da dieser vor Ort die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung prüfen kann. Diese Möglichkeit ist dem abgebenden Träger nicht gegeben. Eine Einzugsrenovierung zählt auch nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten im Sinne des § 22 Abs. 3 SGB II. Dies resultiert aus dem BSG Urteil vom 16.12.2009 (B 4 AS 49/07 R). Demnach ist Anspruchsgrundlage für die Einzugsrenovierung § 22 Abs. 1 SGB II. In folgenden Fällen ist lt. BSG eine Einzugsrenovierung zu gewähren, wenn:

- dies mietvertraglich vereinbart worden ist, wobei es sich dann um Nebenkosten handelt, die vom kommunalen Träger in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch das Maß der Angemessenheit zu übernehmen sind. Im Rahmen des § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II können jedoch grundsätzlich auch weitere einmalige Leistungen erbracht werden, soweit die Aufwendungen angemessen sind. Angemessen sind die Kosten der Einzugsrenovierung dann, wenn die Maßnahme/Renovierung erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen
- die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und soweit sie zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind (teilweise ist hier eine Entscheidung sogar ausschließlich durch den aufnehmenden Träger möglich).

Die Miete ist vom abgebenden Träger nur für die Wohnung in dessen Zuständigkeitsbereich zu übernehmen. Die Miete vom neuen Wohnort ist durch den aufnehmenden Träger zu übernehmen. Dort fällt der Bedarf bei einem Umzug tatsächlich an. Bei einer Leistungsbewilligung kann vom aufnehmenden Träger nur schwer festgestellt werden, ob für die neue Wohnung bereits Miete durch den abgebenden Träger erbracht wurde. Da auch die Regelleistung für den neuen Wohnort rechtzeitig vor dem Umzug beim aufnehmenden Träger beantragt werden muss, sollte auch mit der Miete so verfahren werden.

Sofern ein Umzug im laufenden Monat erfolgt, kann von dieser Regelung abgewichen werden (siehe hierzu Fachliche Hinweise der BA zu § 36 SGB II). Es wäre hier somit sinnvoll die

Regelung, welche die Bundesagentur für Arbeit für die Regelleistung vorgesehen hat, auch auf die Kosten der Unterkunft anzuwenden.

Genossenschaftsanteile sind der Mietkaution gleichzustellen (siehe auch 6.2.2.2)

Leistungen nach § 24 SGB II fallen als Bedarf für die neue Wohnung erst mit dem tatsächlichen Umzug und damit auch erst dann als Bedarf an.

Gem. § 36 SGB II läge somit die Zuständigkeit beim aufnehmenden Träger. Hier ist ebenfalls Voraussetzung, dass der Leistungsbezieher vom abgebenden Träger rechtzeitig über die erforderliche Antragstellung beim aufnehmenden Träger informiert wird und zur Antragstellung aufgefordert wird. Dann sollte es in der Regel nicht dazu kommen, dass nach dem Umzug keine Möbel vorhanden sind. Ggf. kann beim abgebenden Träger im Zuge der Amtshilfe um eine Überprüfung der bisherigen Wohnung bzw. um Weitergabe von Akteninformationen bzgl. Möbel und sonstiger Haushaltsgegenstände und –geräte gebeten werden. Dies bietet sich vor allem an, wenn ein Umzug nicht in eine Nachbargemeinde erfolgt. Um ein einheitliches, nachvollziehbares Verfahren zu gewährleisten, sollte ein Umzug in eine Nachbargemeinde genauso behandelt werden, wie ein Umzug in eine weiter entfernte Kommune. Bei Erstaustattungen bei einem Zuzug aus/nach Frankfurt ist Punkt 6.2.9.4 zu beachten

7. Mieterückstände

7.1. Mietzahlung an Vermieter einleiten

Gemäß §22 Abs. 4 sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den LE nicht sichergestellt ist. Bei gekürzten KdU ist darauf zu achten, dass auch nur die bewilligten KdU-Leistungen an den Vermieter überwiesen werden dürfen, nicht aber die Regelleistungen. Bei Erfassung eines Festbetrags in LÄMMkom ist darauf zu achten, dass der Festbetrag mit Absenkung der KDU angepasst wird.

7.2. Übernahme von Mieterückständen und Stromrückständen

Bestehen Mieterückstände und dem Leistungsberechtigten droht Wohnungslosigkeit, so ist bei Personen, die laufende SGBII-Leistungen erhalten, die Übernahme dieser Schulden nach § 22 (8) SGB II zu prüfen.

Für die Bearbeitung von Mieterückständen ist das Team 67 – Miet- und Energierückstände (MER) – zuständig. Bezüglich dem Ablauf wird auf die Verfahrensanweisung verwiesen: G:\Grundsatz und Recht\Verfahrensanweisungen\Verfahrensanweisungen Bereich Leistung\VA_6_201501_MER - Mieterückstände.pdf

8. Zuschuss nach § 27 Abs. 3 und Abs. 4 SGB II

Zu den Anspruchsberechtigten und der Berechnung des Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II (Zuschuss zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Auszubildenden) werden an dieser Stelle keine Ausführungen gemacht, denn die ausführliche Darstellung und Erläuterung der möglichen Fallgestaltungen ist sehr umfangreich. Hierzu gibt es unter <G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 27 Leistungen für Auszubildende> einen gesonderten Leitfadens – Leistungen für Auszubildende. Die hausinternen Weisungen befinden sich dort auf S. 26f. Auf deren Ausführungen wird verwiesen.

9. Selbst genutztes Wohneigentum

9.1. § 12 Geschütztes Vermögen

- Geschütztes Vermögen ist Wohneigentum nur, wenn es angemessen ist. Dies gilt für Größe und Kosten. Es ist jedoch auch immer zu prüfen, ob Besonderheiten im Einzelfall vorliegen, die eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze rechtfertigen würden.
- In die Vermögensmasse einbezogen werden kann jedoch auch nur verwertbares Vermögen. Es ist daher im Einzelfall ebenfalls zu prüfen, ob und inwieweit eine Veräußerung des Wohneigentums überhaupt in Frage kommt oder ob Gründe entgegenstehen, die einen Verkauf nicht möglich machen.
- Bei der Prüfung des tatsächlichen Vermögenswertes sind Wert und bestehende Belastungen auf dem Haus zugrunde zu legen.
- Zu klären ist auch, in welcher Form eine Veräußerung in Frage kommt (unter Einbeziehung der Vorschläge des LE). Es ist jedoch immer eine Möglichkeit zu wählen, die den Hilfebedarf in etwa gleicher Weise deckt. Andernfalls ist regelmäßig die Verwertung zu wählen, die die höchste Deckung bringt. Verwertungsmöglichkeiten sind z.B.: Belastung des Hauses durch Darlehen, Vermietung und anderes. Bei einer Veräußerung sind auch Wirtschaftlichkeitsgründe zu prüfen. Verkauf nur unter Wertminderung gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis möglich usw. Gewisse Verluste können jedoch in Kauf genommen werden, insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und des bisher in Anspruch genommenen Wohnwertes.
- Sofern der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für den diese eine besondere Härte bedeuten würde, ist die Leistungsgewährung als Darlehen gem. § 9 Abs. 4 SGB II zu prüfen (BSG Urteil vom 15.05.07 B 11b AS 37/06 R).

Wenn es sich um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II handelt, ist wie folgt zu verfahren.

9.2. Notwendige Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Kaufvertrag
- Erbschaftsurkunde
- Übertragungsurkunde
- Darlehensvertrag (sofern belastet)
- Nachweis über die aktuellen Schuldzinsen und Tilgung
- Nachweise über Heizkosten
- Nachweise über Nebenkosten, Wasser, Abwasser, Heizung (Bescheinigung der EVO oder anderer Versorger)
- Müll (Bescheid der ESO)
- Schornsteinfeger (Jahresrechnung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers)
- Wohngebäudeversicherung (Jahresrechnung der jeweiligen Versicherer)
- Heizungswartung (letzte Rechnung)
- Erbpachtzins (Vertrag)
- Bei Eigentümergemeinschaften auch: Hausmeister, Straßenreinigung, Putzfrau und Instandhaltungsrücklagen (letzte Hausgeldabrechnung, hieraus sind dann wie bei Mietwohnungen auch die sonstigen Nebenkosten zu berücksichtigen)
- Grundsteuer (Bescheid der Stadtverwaltung)

9.3. Grundsätzliches

- Es handelt sich um eine Leistung nach § 22 SGB II
- Leistungen sind in der Höhe der tatsächlich angemessenen Aufwendungen zu erbringen.

- Aus dem Vermögensverwertungsschutz nach § 12 SGB II folgt **kein Anspruch** darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das verwertungsgeschützte Vermögen zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer auch bei unangemessenen Kosten sicherzustellen.

9.4. Angemessenheit von Wohneigentum

9.4.1. Zinsen

Schuldzinsen sind anzuerkennen, soweit sie mit der Errichtung, Modernisierung oder Instandsetzung des Wohneigentums in Verbindung stehen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt werden. Es sollte bei jedem neuen Bewilligungsabschnitt geprüft werden, inwieweit sich die Zinsabschläge auf Grund von Tilgung verändert haben.

9.4.2. Tilgung

Die Belastungen zur Tilgung der Hypotheken sind nicht zu berücksichtigen, da sie dem Aufbau von Vermögen dienen. Im Gegenzug ist eine noch von staatlicher Seite genehmigte Eigenheimzulage (Bescheid des Finanzamtes) nicht auf die SGB II-Leistungen als Einkommen anzurechnen, **falls dies nachweislich zur Finanzierung der Immobilie dient**.

Laut eines Urteils des BSG vom 18.06.08 können Tilgungslasten ausnahmsweise dann übernommen werden, wenn bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohnungseigentum bereits weitgehend finanziert ist. Es handelt sich hier nicht um einen Aufbau von Vermögen, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte.

Tilgungsraten können nach Abzug der Zinsen von den angemessenen KDU bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen werden. (Bei der Bemessung der Angemessenheitsgrenze ist auf die Besonderheiten der angemessenen m² Zahl bei Wohneigentum zu achten > siehe 9.4.5). Es ist jedoch vorrangig darauf hinzuwirken, dass bei der Bank eine Aussetzung der Tilgung erwirkt wird.

Tilgungsraten, die über den angemessenen Betrag hinausgehen, können nach dem vorgenannten BSG Urteil im Einzelfall als Darlehen übernommen werden. Hier müssen jedoch besondere Gründe vorliegen, die die Erhaltung des Wohnraumes vorrangig machen.

9.4.3. Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören auch: Erbpachtzins und alle als Nebenkosten bei Mietwohnungen anzuerkennenden Ausgaben. Abweichend hiervon können bei Wohneigentum in Mehr-Parteien-Häusern auch Kosten anfallen, die in einem Mietverhältnis nicht auch den Mieter umgelegt werden können (z.B. Hausverwalter, Kontoführungsgebühren, etc.). Diese Kosten sind ebenfalls als Bestandteil der Nebenkosten zu übernehmen.

Bezüglich der Angemessenheit der Nebenkosten wird auf 3.2 verwiesen. Zahlungen die jährlich einmalig fällig werden, können als einmalige Zahlung erbracht werden oder auf das Jahr umgelegt werden. Sie sind dann monatlich zu berücksichtigen. Bitte die m² Zahl beim Wohneigentum bei der Berechnung der Angemessenheitsgrenze beachten.

Bsp.: 2 Personen in Eigentumswohnung

angemessene Nebenkosten nach 3.2.1 = 95 € / 60 qm x 80 qm = 126,67 € angemessen

9.4.4. Heizkosten

siehe 3.3, es wird nochmals auf die Notwendigkeit von Ermessensausübung hingewiesen. Achtung: andere m² Zahl als bei Mietwohnungen.

Bsp.: 2 Personen in Eigentumswohnung, mit Erdgas beheizt

angemessene Heizkosten nach 3.3.1.1. = 1,43 € x 80 qm = 114,40 € angemessen

9.4.5. Angemessene Wohnfläche bei Eigentum

Nach der Praktischen Arbeitshilfe des Hessischen Landkreistages für Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II in Hessen sind für selbstgenutztes und somit geschütztes Wohneigentum folgende Wohnflächen als angemessen anzusehen:

Personenzahl	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung
1 und 2 Personen	80 m ²	80 m ²
3 Personen	110 m ²	100 m ²
4 Personen	130 m ²	120 m ²

Für selbst genutztes Wohneigentum sind für Familienheime mit nur einer Wohnung bis zu 130 m² Wohnfläche angemessen, für selbst genutzte Eigentumswohnungen bis zu 120 m². Überschreitungen von 20 m² pro Person sind möglich, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als 4 Personen erforderlich ist.

Die angenommenen Werte orientieren sich am „Durchschnittsfall“ und bedürfen beim Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben. Die erhöhte Wohnfläche bei Hauseigentum lässt sich daraus ableiten, dass bei einem Haus Flächen im alleinigen Gebrauch sind, die bei einer Eigentumswohnung ins Gemeinschaftseigentum fallen (Bsp.: Treppenhaus, Waschküche usw.).

9.4.6. Angemessene Grundstücksfläche bei Eigentum

Städtischer Bereich: 500 m²
Ländlicher Bereich: 800 m²

9.4.7. Instandhaltungskosten

Bei Eigentümergemeinschaft können diese als laufend zu leistende Zahlung für die Gebäudeinstandhaltungsrücklage monatlich gezahlt werden.

Ansonsten sind nur die tatsächlich aktuellen Instandhaltungskosten berücksichtigungsfähig. Es wird keine Erhaltungspauschale gewährt, da dies dem sozialhilferechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip widerspräche. Nicht wesentlich werterhöhende, notwendige und aktuelle Instandhaltungskosten am Wohneigentum rechnen zu den Unterkunftskosten und sind bei Notwendigkeit als einmalige Leistung zuschussweise in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu decken. Der Leistungsträger hat das Recht Notwendigkeit und Umfang der Instandhaltungsarbeiten zu prüfen. Die Ermessensausübung muss deutlich erkennbar sein. Von einer nicht wesentlichen Werterhöhung kann ausgegangen werden, wenn der geltend gemachte Instandhaltungsaufwand 500,00 Euro im Kalenderjahr nicht übersteigt. Bei einem höheren Aufwand ist im Einzelfall zu prüfen, ob auch eine wesentliche wertsteigernde Verbesserung vorliegt. Bei notwendigen jedoch wesentlich wertsteigernden Instandhaltungen ist ggf. auch nach Rücksprache mit dem Teamleiter zu entscheiden, ob ein Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht kommt. Vorrangig ist jedoch der Hinweis auf die Verwertung bestehenden Vermögens und die Prüfung der Möglichkeiten des Hauseigentümers einer Darlehensaufnahme bei einer Bank (Grundschuld).

Zu Schönheitsreparaturen siehe 6.2.3.

9.4.8. Energiepass

Die Kosten für einen notwendigen Energiepass sind zu übernehmen. Ein Energiepass ist bei einer Vermietung oder dem Verkauf einer Immobilie erforderlich.

10. Notunterkunft

Sofern Personen (Einzel- oder Mehrpersonenbedarfsgemeinschaften) nicht oder nicht mehr über eine Wohnung verfügen und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Offenbach haben und eine Unterbringung bei Freunden und Verwandten nicht (mehr) möglich ist, besteht die Möglichkeit, sie in einer sogenannten „Notunterkunft“ unterzubringen, um die akute Obdachlosigkeit zu vermeiden. Hierfür ist der „Kurzantrag für die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft“ zu stellen. In jedem Fall sollte intensiv geprüft werden, ob es Möglichkeiten der vorübergehenden Unterbringung bei Freunden und Verwandten des Vorsprechenden gibt. Auch in Notfällen wie plötzlicher Wohnungslosigkeit geht die Selbsthilfe der Belastung der Allgemeinheit vor.

Bei Personen, die über Einkommen in einer Höhe verfügen, das auch die Unterbringungskosten decken würde oder die aus anderen Gründen nicht leistungsberechtigt nach dem SGB II sind, besteht vorerst keine Zuständigkeit der MainArbeit. Diese Personen sind an vorrangig zuständige Stellen wie das Ordnungsamt oder das Sozialamt zu verweisen, je nach Fallkonstellation. Es ist keine Unterbringung vorzunehmen, wenn eine Zuständigkeit des SGB II Trägers nicht festgestellt werden kann, insbesondere bei Leistungsausschluss aufgrund aufenthaltsrechtlicher Bestimmungen.

Es gibt verschiedene Unterbringungen: Sammelunterkünfte mit Mehrbettzimmern, Wohnungen, die sich mehrere Personen teilen, jedoch jeder über ein eigenes Zimmer verfügt und die Unterbringung im Hotel, dort ausschließlich im Mehrbettzimmer (Ausnahmen nur in besonders gelagerten Einzelfällen z.B. aufgrund nachgewiesener gesundheitlicher Indikationen).

Die Unterbringung erfolgt durch die Zentrale Vermittlung von Unterkünften. Diese teilt mit, welche Gemeinschafts-Notunterkünfte derzeit frei sind und welche für die von Obdachlosigkeit bedrohten Kunden die Passende wäre.

Sofern die ZVU den /die Obdachlose nicht unterbringen kann (Gründe in der Person des Obdachlosen oder räumliche Kapazitäten), können pro Nacht Kosten in Höhe von 20,00 Euro für eine selbst gesuchte Unterkunft in einem Hotel/einer Pension gewährt werden. Der Kunde ist auf die eigenständige Suche nach einer Unterkunft hinzuweisen und es ist dem Hotel/der Pension eine Kostenzusicherung auszustellen, die 14 Tage Gültigkeit besitzt (§ 22 „6_22_KoZu Hotel“).

Folgende Kosten können bewilligt werden: für die 1. und 2. Person 20 € (bei 2 Personen somit pro Nacht 40 €), für die 3. Person 17 € (bei 3 Personen somit 57 €) und ab der 4. Person für jede weitere Person zusätzlich 15 € pro Nacht. In der neuen Kostenzusicherung werden automatisch die Namen der Bedarfsmitglieder gezogen.

Die Kostenzusicherung ist in F2 – mit Haken beim zuständigen PAP (Info/ggf. Gemeinsame Hilfeplanung) zu setzen. In Fällen bei Kostenzusicherung für Familien ist außerdem auch bei beim Koordinator für das externe Fallmanagement (Kennung 5511) ein Haken zu setzen. Er prüft, ob freie Plätze vorhanden sind. In allen Fällen ist eine Terminierung für die Caritas Wohnraumberatung vorzunehmen.

Weitere Hilfestellung gibt die in LK gespeicherte Verfügung: 6_22_ZVU-Verfügung

Sollte der alleinstehende Kunde, das kinderlose Paar, zu diesem Preis keine Hotelunterbringung finden, so ist auf die Zuzahlungsmöglichkeit aus dem Regelbedarf hinzuweisen.

10.1. Verfahren bei Neuantragsstellern (Leistungsberechtigung vorausgesetzt)

Spricht ein Leistungsberechtigter vor, der seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Offenbach hat und von Wohnungslosigkeit akut bedroht ist, ist in der ZAS und in der Sachbearbeitung zunächst auf die Eigenhilfe durch Unterbringung in der Familie und bei Freunden und Bekannten hinzuweisen. Die beengte Situation in der Notunterkunft ist zu schildern, bei Familien ist darauf hinzuweisen, dass sie eventuell nicht zusammen untergebracht werden können und wir momentan nur die Möglichkeit haben, eine Kostenzusicherung auszuhändigen. Auf die Zuzahlungsmöglichkeit aus dem Regelbedarf ist hinzuweisen.

Angemessene Kosten zur Unterbringung von Mobiliar können nur dann für längstens 3 Monate übernommen werden, wenn keine andere privat zu organisierende Möglichkeit der Lagerung in Kellern, Garagen, Wohnungen besteht. Näheres zur Angemessenheit siehe im KdU Leitfaden unter 10.4.

Ist eine private Unterbringung nicht möglich, muss der Kunde den neuen Kurzantrag ausfüllen und in der Wartezone warten. Der Kurzantrag wird von der ZAS ausgehändigt. Die erforderlichen Grunddaten werden von der ZAS bzw. dann dem LSB in LK eingegeben.

Der LSB kontaktiert die ZVU und gibt eine kurze Schilderung zur Person und zum Sachverhalt. Er belehrt den Kunden laut Kurzantrag und scannt den Antrag ein.

In jedem Team und bei TL 65 sind Formulare zur Zusicherung der mit der Unterbringung in einer Notunterkunft verbundenen Kosten hinterlegt. Diese sind fortlaufend nummeriert. Das Formular ist am Telefon mit der ZVU auszufüllen.

Der Leistungsbezieher ist über die Regelungen in der ZVU aufzuklären. Der Kunde muss unterschreiben, dass er diese zur Kenntnis genommen und verstanden hat. Diese Erklärung ist auf dem ZVU-Vordruck enthalten. Die Durchschrift der Zuweisung mit der Erklärung des Leistungsberechtigten verbleibt in der Akte, das Original und eine Durchschrift wird dem LE mitgegeben und ist bei der Unterkunft vorzulegen.

Bitte beachten: In manchen Fällen wird eine Schlüsselkaution in Höhe von 15 Euro fällig. Diese ist vom Leistungsberechtigten selbst zu tragen. Ggf. ist für den Kautionsbetrag ein Vorschuss zu gewähren.

Männliche Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Offenbach haben, sind an die Gerberstr. 15-19 zu verweisen. Dort besteht die Möglichkeit, für eine Nacht unterzukommen oder die Sesshaftmachung einzuleiten (siehe KdU Leitfaden 12.).

10.1.1. Verpflichtung zur Bemühung um angemessenen Wohnraum und Unterstützungsmöglichkeiten und Buchungen:

Dem Kunden ist ein vorläufiger Bewilligungsbescheid auszuhändigen.

Außerdem erhält er zusammen mit der Kostenzusicherung das Formular 6_22_TabelleBemühungenWohnungssuche.

Die Pflicht zur intensiven Wohnungssuche ist zu erläutern. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine vorübergehende und teure Notunterkunft handelt, die durch seine Aktivitäten, bei denen die CariJob Unterstützung leistet, schnellstmöglich zu beenden ist.

Monatlich sind als Nachweis deshalb mindestens 10 Nachweise der Bemühungen einzutragen und das Formular einmal im Monat einzureichen.

Die Sachbearbeitung setzt sich eine entsprechende fortlaufende Wiedervorlage.

Außerdem ist der Kunde aufzufordern, sich bei den gemeinnützigen Baugesellschaften wohnungssuchend zu melden und beim Wohnungsamt einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

Um die Kunden bei der Wohnungssuche zu unterstützen, hat zwingend die Zuweisung zur Wohnraumberatung der CariJob zu erfolgen.


Ist von vorneherein erkennbar, dass dies nicht ausreichend sein wird oder werden keine Nachweise der Wohnungsbemühungen eingereicht, ist die gemeinsame Hilfeplanung von Sachbearbeitung und pAp aufzunehmen (siehe [VA:G:\Grundsatz und Recht\Verfahrensanweisungen\Verfahrensanweisungen Bereich Leistung\VA_6_201403_Wohnraumberatung_Carijob.pdf](#)).

In Fällen mit besonders intensivem Betreuungsbedarf und drohendem Arbeits- oder Ausbildungsplatzverlust bzw. mit durch die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft vorhandenem Vermittlungshemmnis, soll die Zuweisung in das externe Fallmanagement Notunterbringung der CariJob erfolgen. In Kürze wird es 75 Plätze geben, die vorrangig für Familien mit Kindern vorgesehen sind. Die Zuweisung erfolgt durch den Koordinator im Bereich V. Ein Hinweis an ihn ist bei Großfamilien schon bei der Kostenzusicherung wichtig. (siehe entsprechende VA: [G:\Grundsatz und Recht\Verfahrensanweisungen\Verfahrensanweisungen übergreifend\VA_201409 Externes Fallmanagement.pdf](#)).

Nach Eingang der ZVU Einzelrechnung sind die Ausgaben in LÄMMkom im jeweiligen Fall zu erfassen. Dies ist erforderlich, um die Buchung der Haushaltsstellen zu gewährleisten. Zuständig hierfür ist ein Mitarbeiter der Teamassistenten. Die tatsächliche Auszahlung erfolgt weiterhin durch eine Sammelrechnung über TL 63.

In der Sammelrechnung sind sowohl Kosten für die Unterkunft, als auch Verwaltungskosten (ZVU-Umlage) enthalten. Für die Erfassung in LÄMMkom ist die ZVU-Umlage vor der Eingabe in der Antragsbearbeitung von den Gesamtkosten in Abzug zu bringen. *Siehe auch:* [G:\Grundsatz und Recht\Richtlinien und Verfahren\§ 22 Kosten der Unterkunft\Notunterkunft\ZVU Erfassung in LÄMMkom.pdf](#)

Im Fall der Kostenzusicherung für ein Hotel, ist bei der Eingabe folgendes zu beachten:

Die Kosten des Hotels (der nachgewiesenen Rechnung) werden in LÄMMkom über das Häuschen eingegeben . Dieser Kosten werden nicht im Voraus gezahlt.

Hier gibt es den Tatbestand: „KOZU Hotel Kosten der Unterkunft“.

In dieser Historie ist jeweils der Rechnungsbetrag für den Monat der Unterbringung zu bewilligen.

Aufzuteilende Unterkunfts-kosten		
Beschreibung+	Std.	Betrag
Müllgebühren		
Sonstiges		
Untermieteinnahmen (-)		
Instandhaltung/Reparatur Wohneigentum § 22 (2) SGB II		
Unterkunfts-kosten Tagessatz		
Wohnungsbeschaffungs-kosten § 22 (6) SGB II		
Umlagen Guthaben KDU § 22 (3) SGB II (-)		
Zuschuss ungedeckte KDU § 27 (3) SGB II		
Umlagen Nachzahlung KDU § 22 (3) SGB II		
Grundsteuer		
Abrechnung ZVU		
KOZU Hotel Kosten der Unterkunft	?	0,00

Aufzuteilende Unterkunfts-kosten						
KOZU Hotel Kosten der Unterkunft: Historie						
von	bis	Anteil	Betrag	Bemerkung	geändert	Name
01.01.2015	31.01.2015	100,00%	300,00€		13.08.2015	Marc Peter

Die dort bewilligten Kosten tauchen nun in der Antragsbearbeitung auf und werden analog der normalen Kosten der Unterkunft auf alle Personen der BG verteilt (ACHTUNG BEI PERSONEN „HAUSHALT“ oder „VERWANDT“).

Sollte die Rechnung noch nicht durch den Kunden beglichen worden sein, ist diese mit Hilfe eines Drittzahlungsempfängers direkt an das Hotel zu zahlen. Ist der Kunde nachweislich in Vorleistung getreten, werden die Kosten an den Kunden erstattet.

Abschließend ist für den Zeitraum der bewilligten Kosten ein Änderungsbescheid zu erlassen, hier tauchen die Kosten des Hotels nun als KDU auf.

Sollte es Probleme bei der Auszahlung oder der Berechnung geben, nehmen Sie bitte Kontakt zu der Verfahrensbetreuung auf.

Hat der Kunde einen Eigenanteil zu tragen (siehe KdU Leitfaden 10.3 „Eigenanteil an den ZVU Kosten“) ist die entsprechende Sollstellung mit dem Verwendungszweck „Eigenanteil Hotel“ zu erfassen (<G:\MainArbeit\LÄMMkom\Bereich Leistung\Rückforderungen\Verwendungszwecke Sollstellungen.pdf>)

10.2. Verfahren bei laufendem Bezug

Prinzipiell gilt das Gleiche wie bei Neuantragstellern. Der Kurzantrag ist ebenfalls auszuhändigen und es ist entsprechend zu belehren. Fortlaufend ist zu prüfen, welche Unterstützungsmaßnahmen zur Wohnungssuche je nach Fallgestaltung erforderlich sind.

10.3. Eigenanteil an den ZVU Kosten

Sofern ein Leistungsberechtigter über Einkommen verfügt, das höher als der Regelbedarf ist, hat er einen Eigenanteil an den ZVU Kosten zu übernehmen.

Bescheidvordruck LÄMMkom: 6_ZVU Bescheid zum Kostenbeitrag

Die Kosten sind bei Bescheiderteilung mit der jeweiligen Fälligkeit in LÄMMkom ins Soll zu stellen. Weitere Hinweise zum Vorgehen in LÄMMkom findet man hier: [G:\MainArbeit\LÄMMkom\Bereich Leistung\ZVU Eigenanteil.pdf](G:\MainArbeit\LÄMMkom\Bereich_Leistung\ZVU_Eigenanteil.pdf)

Notwendigkeit zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten

Die Unterbringung von Kunden in einer Notunterkunft stellt in vielen Fällen die teuerste Unterbringungsmöglichkeit dar und sollte daher auf das notwendige Maß begrenzt werden. Bereits bei der Unterbringung ist daher zu prüfen, ob für den Kunden eine andere Art der Unterbringung (z.B. Anmietung einer neuen, angemessenen Wohnung) in Betracht kommt.

10.4. Möbeleinlagerung

Ist der vorübergehend zu Wohnzwecken dienende Raum des Hilfebedürftigen derart klein und beengt, dass die auch für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z.B. Bett, Schrank, Regal, kleine Küche oder Kochgelegenheit) und persönlichen Gegenstände (Kleidung, Wäsche, Geschirr, sonstige Bedarfsgegenstände des täglichen Lebens) darin nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Anspruch auf Grundsicherungsleistungen auch die angemessenen Kosten für die vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Es wäre unwirtschaftlich, von einem Hilfebedürftigen, der in einer Obdachlosenunterkunft untergebracht ist, zu verlangen, sich seines bescheidenen Hausrates und nicht benötigter Gegenstände sofort zu entledigen. Allerdings muss die Höhe der Einlagerungskosten gemessen an den eingelagerten Gegenständen wirtschaftlich und angemessen sein. Hieran fehlt es bei der Unterbringung von Gegenständen und Habe, die der Hilfebedürftige vor der Inanspruchnahme von Grundsicherungsleistungen als nicht geschütztes Vermögen verwerten müsste (z.B. ein nicht benötigtes Auto, Antiquitäten etc). Gleiches gilt für Gegenstände, die das Ergebnis einer ausgesprochenen Sammlerleidenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung sind. Die Kostenzusicherung ist zunächst auf 3 Monate begrenzt.

Es ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen. Diese richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten für die Lagerhaltung nach Personenzahl. Diese ist ins Verhältnis zu den Kosten einer Erstausrüstung zu setzen.

Sofern Einlagerungsmöglichkeiten aus der Praxis bekannt sind, so sind diese an die Fachberatung mitzuteilen, damit diese Möglichkeiten hier aufgenommen werden können.

11. Unterbringung im Frauenhaus

Diese Fälle werden generell von TL 63 betreut. Sollte dennoch ein Frauenhausfall in den Sachgebieten landen, bitte Rücksprache mit den genannten Kolleginnen halten.

12. Sesshaftmachung Aufnahme in die Gerberstraße 15-19 (Diakonie Sozialdienst)

Jede in der Gerberstraße 15-19 aufgenommene Person wird zuerst als Durchwanderer aufgenommen. Sobald ein Durchwanderer erklärt, dass er sich in Offenbach sesshaft machen möchte, informiert der Sozialdienst Gerberstraße die MainArbeit per Mail über die feste Aufnahme des Kunden. Die Mail wird vom Sozialdienst an das Teampostfach der ZAS gesandt. Die ZAS ist dadurch informiert, dass an einem der nächsten Sprechtage ein „Sesshaftmacher“ zur Antragsstellung erscheinen soll.

Zeitgleich veranlasst der Sozialdienst, dass der Sesshaftmacher im Bürgerbüro der Stadt Offenbach vorspricht und sich unter der Anschrift Gerberstraße 15 wohnhaft meldet und bei Bedarf auch einen neuen Ausweis beantragt.

Erfolgt am Tag nach der Aufnahmemitteilung durch den Sesshaftmacher keine Vorsprache in der ZAS, ergeht von dort an den Sozialdienst eine entsprechende Info-Mail. Die Sozialarbeiter werden dann Maßnahmen ergreifen, damit der Kunde bei der MainArbeit vorspricht. Sollte er dennoch nicht in der MainArbeit vorsprechen, wird er von den Sozialarbeitern aufgefordert die Einrichtung zu verlassen.

Der Sesshaftmacher soll in der ZAS mit seinem Ausweis, der Meldebescheinigung und mit einer Erklärung des Sozialdienstes (Anlage) vorsprechen. Aus der Erklärung geht hervor, dass der Kunde in der Gerberstraße 15 zur Sesshaftmachung fest aufgenommen worden ist, und dass er drei Stunden am Tag einer Erwerbstätigkeit nachgehen kann.

In der ZAS werden die persönlichen Daten aufgenommen und die üblichen Antragsunterlagen ausgehändigt. Die Sesshaftmacher erhalten einen Termin zur Antragsabgabe beim Leistungssachbearbeiter und werden mit dem internen gelben Zettel in den Bereich Vermittlung gesteuert.

Für den Bereich Vermittlung gibt es nur einen zuständigen Ansprechpartner für diesen Personenkreis. Es ist das Team 55 (5511).

Zum Termin der Antragsabgabe sollen die Sesshaftmacher alle angekreuzten Unterlagen von der Liste der mitzubringenden Unterlagen und den bereits ausgefüllten Antrag auf Arbeitslosengeld II mitbringen.

Als Tag der Antragstellung gilt der Tag der festen Aufnahme in der Gerberstraße 15-19.

Nach Prüfung der Antragsvoraussetzungen überweisen die Sachbearbeiter den Regelsatz in Höhe von 382 € und die KDU in Höhe von 329,95 € direkt auf das Konto der Diakonie. Städt. Sparkasse Offenbach BLZ: 505 500 20 KTO: 44768.

Über jede feste Aufnahme zur Sesshaftmachung wird auch Frau Süsselbeck vom Sozialamt durch die Diakonie informiert. Sie schickt unserer Dienststelle zu jedem Fall einen Erstattungsanspruch. Hierbei handelt es sich nicht um einen EA im eigentlichen Sinne, sondern nur um eine Mitteilung, dass das Sozialamt aufgrund des Antrages nach § 68 SGB XII in diesem Fall involviert ist.

Ein EA dürfte auch nicht in Frage kommen, da wir nach Prüfung der Leistungsvoraussetzungen ab dem Tag der festen Aufnahme (= Tag der Antragstellung) Leistungen nach dem SGB II erbringen.

Der LWV-Hessen hat die angemessenen KDU einschließlich Heizung in stationären Einrichtungen nach §§ 67 ff und § 53 ff. SGB XII hessenweit auf einen Betrag von 329,95 € monatlich festgesetzt.

Bei Auszug eines Kunden aus der Gerberstraße erfolgt durch die Diakonie unverzüglich eine Mitteilung, damit die Leistungen zeitnah eingestellt werden können.

13. **Übernachter (Durchwanderer) Gerberstraße 15-19**

Die Übernachter (Durchwanderer) werden durch die TL 65 und den Mitarbeitern der ZAS betreut.

Durchwanderer erhalten Hilfestellungen durch die Diakonie in folgender Form:
Aufnahme von Nichtsesshaften/ Durchwanderern für bis zu 2 mal im Monat für höchstens 3 hintereinander folgende Übernachtungen und Auszahlung entsprechender Tagessätze an Leistungsberechtigte nach dem SGB II.

Liegt eine Krankschreibung vor, so kann der Durchwanderer für die Dauer der Krankschreibung in der Diakonie verweilen.

Die Abrechnung der Übernachter mit der Diakonie erfolgt monatlich im Nachhinein. Hierzu erhält die TL 65 eine Aufstellung aller Übernachtungen von Durchwanderern eines Monats. Die durch die Diakonie ausgezahlten Tagessätze sowie die entstandenen KDU werden in LÄMMkom erfasst. Über LÄMMkom erfolgt in den Einzelfällen keine Auszahlung. Die Beträge werden per Scheckzahlung in LÄMMkom ausgebucht, so dass es zu keiner tatsächlichen Auszahlung kommen kann.

Nachdem die Rechnung der Diakonie geprüft wurde, erfolgt die Überweisung des Rechnungsbetrages an die Diakonie über das Team 72.

14. **Betreutes Wohnen für Haftentlassene**

Das Angebot der Diakonie eines ambulanten betreuten Wohnens in der Senefelderstraße 29 richtet sich an **alleinstehende männliche Haftentlassene ohne akute Suchproblematik aus Stadt und Kreis Offenbach**, die nach der Entlassung nicht über geeigneten Wohnraum verfügen.

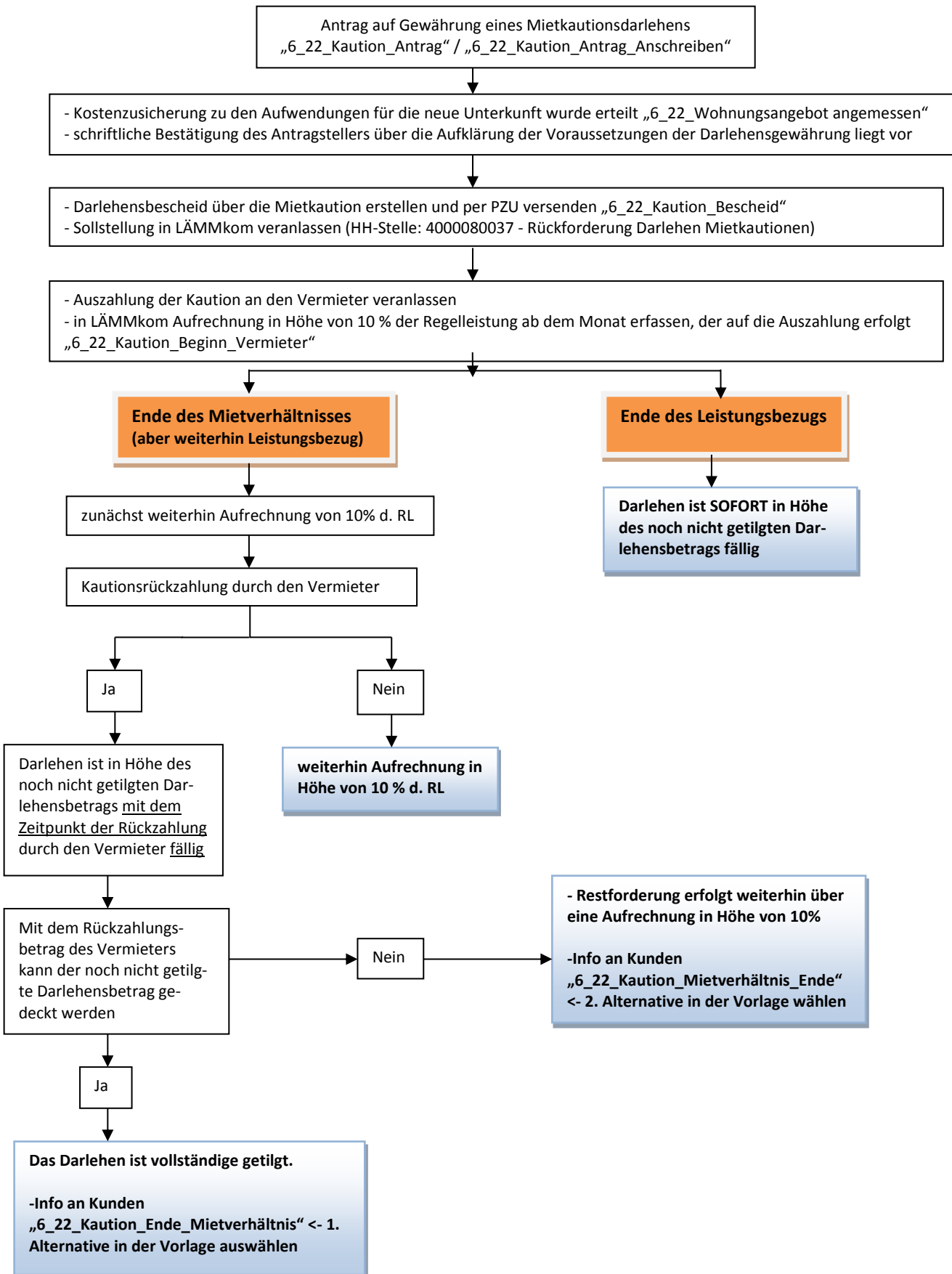
Das Unterbringungsverfahren ist in einer separaten Verfahrensanweisung geregelt und findet sich hier: [G:\Grundsatz und Recht\Verfahrensanweisungen\Verfahrensanweisungen Bereich Leistung\VA 6 201302 Übergangmanagement Senefelder29 Version B.pdf](#)

15. **Anlagen**

- 1 Flussdiagramm Fälligkeit Kautionsdarlehen
- 2 KdU-Tabelle ab 01.10.2015
- 3 Muster Aufnahme Diakonie / Sesshaftmacher

Anlage 1

Verfahrensablauf bei der Gewährung eines Darlehen für die Mietkaution gem. § 22 Abs. 6 SGB II



Anlage 2

Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmiete und Heizkosten ab 01.03.2015

Bruttokaltmiete (Grundmiete + Nebenkosten)			zuzüglich Heizkosten			
	bezogen auf maximale Größe der Wohnung	maximal mtl.	in Abhängigkeit von der Heizungsart			
			Erdgas maximal mtl.	Fernwärme maximal mtl.	Heizöl maximal mtl.	Strom maximal mtl.
1 Person	35 m²	340,00 €				
	45 m²	435,60 €	72,45 €	84,60 €	82,80 €	90,00 €
2 Personen	60 m²	534,60 €	96,60 €	112,80 €	110,40 €	120,00 €
3 Personen	72 m²	630,72 €	115,92 €	135,36 €	132,48 €	144,00 €
4 Personen	84 m²	707,28 €	135,24 €	157,92 €	154,56 €	168,00 €
5 Personen	96 m²	892,80 €	154,56 €	180,48 €	176,64 €	192,00 €
für jede weitere Person	12 m²		19,32 €	22,56 €	22,08 €	24,00 €

Anlage 3



Sozialdienst
63065 Offenbach am Main
Gerberstr. 15-19
Tel.: 069 / 82 97 70 - 0
Fax: 069 7 82 97 70 - 11
Email: sozialdienst@diakonie-of.de

Erklärung

An:
Main Arbeit
Berliner Str. 190
63067 Offenbach am Main

Für:
Name:
Vorname:
geboren:

Aufnahmetag:

Der Sozialdienst des Diakonischen Werkes – Offenbach - Dreieich - Rodgau ist, auch mit seinen stationären Einrichtungen, im Hilfesystem gemäß §§ 67 ff SGB XII, der so genannten Wohnungslosenhilfe tätig.

Hier werden Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, betreut, wenn diese zur Überwindung dieser Schwierigkeiten aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Im Vordergrund bei der hier betreuten Personengruppe steht im Allgemeinen das Bemühen um Wiedereingliederung in das gesellschaftliche Leben, - also auch das Integrationsbemühen zur Eingliederung in Arbeit.

Aufgrund der Struktur unserer Einrichtungen ist es nicht nur möglich, sondern sogar gewünscht, dass der oben genannte Bewohner, gemäß § 8 SGB II 3 Stunden täglich einer Erwerbstätigkeit auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt nachgehen kann.

Die Organisation der Einrichtungen des Sozialdienstes erlaubt und fördert somit durch seinen Tagesablauf eine Erwerbstätigkeit der stationär aufgenommenen Klienten.