



Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus

Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung

nach SGB II, SGB XII und AsylbLG

- Unterkunftsrichtlinie -

Fassung vom 01.04.2010

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

Inhaltsverzeichnis

Chronologische Darstellung wesentlicher Änderungen	4
1. Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen	6
2. Begriffserklärung – allgemeine Erläuterungen	6
2.1 Kosten der Unterkunft	6
2.2 Mischfälle SGB II/XII	6
2.3 Kosten der Unterkunft und Wohngeld	7
2.4 Grundmiete/Schuldzinsen	7
2.5 Nebenkosten und Heizkosten	7
2.6 anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen	7
2.7 nicht anzuerkennende kalte Betriebskosten	8
2.8 Definition Nebenkostenpauschale	8
2.9 Definition Vorschusszahlung/freiwillig Erhöhung	8
2.10 Kabelanschlussgebühren	9
2.11 keine Kosten der Unterkunft	9
2.12 Warme Betriebskosten (Heizkosten)	9
2.13 Angemessenheitskriterien	10
2.14 Renovierungskosten	10
3. Mietwohnungen	11
3.1 Angemessene Wohnungsgröße	11
3.2 Angemessene Kosten einer Mietwohnung	11
3.3 Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte	12
3.4 Unterkunfts-kosten inklusive Strom	12
3.5 Nebenkosten insgesamt	12
3.6 angemessene Heizkosten	13
3.7 unangemessene Heizkosten	13
3.8 keine Heizkosten	13
3.9 keine Aufschlüsselung der warmen Betriebskosten im Mietvertrag	13
3.10 Eigengesteuerte Heizanlagen	14
4. Eigenheim und Eigentumswohnung	14
4.1 Angemessene Aufwendungen für Eigentumswohnung und Eigenheim	14
4.2 Kosten der Unterkunft und Betriebskosten	14
4.3 Vergleichsberechnung	14
4.4 Instandhaltungskosten	15
4.5 angemessene Heizkosten	15
4.6 eigengesteuerte Heizanlagen	16
4.7 Angemessenheitsprüfung/Produkttheorie	16
4.8 Zahlungsweise	16
4.9 Übergangsregelung	17
4.10 Vertragliche Bindungen	17
4.11 Zusatzbedarf bei Kohleheizung	17
4.12 Laufende Heizkosten	17
4.13 Renovierungskosten	17

5.	Unterkunftskosten in Sonderfällen	17
5.1	mietfrei/Wohnwagen	17
5.2	Frauenhaus	17
5.3	Unterstellung von Möbeln	17
5.4	Obdachlosen- und Notunterkünfte	18
5.5	Sonstige Unterkünfte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit	18
5.6	Übernachtungsstätten	18
5.7	Bescheinigung ohne festen Wohnsitz	18
6.	Aufforderung Kostensenkung	18
6.1	Senkung unangemessen hoher Kosten der Unterkunft	18
6.2	unangemessener Schuldzins	19
6.3	Ausnahmen	19
7.	Jahresabrechnung	19
7.1	Betriebskostenabrechnung	19
7.2	Guthaben/Nachforderungen	19
7.3	Fehlende Vorauszahlungen	20
7.4	Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung	20
7.5	Abrechnungen für vorherigen Wohnraum	21
7.6	Tod des Leistungsberechtigten	21
8.	Umzug	21
8.1	Umzugskosten	21
8.2	anzuerkennende Gründe für einen Umzug	22
8.3	Neu- oder Erstbezug einer Wohnung	22
8.4	Regelung beim Wegzug aus Cottbus	22
8.5	Wohnraumbeschaffungskosten sowie Mietkautionen	22
9.	ergänzende Regelungen	23
9.1	Zahlungsweise	23
9.2	Schuldübernahmen gemäß § 22 (5) SGB II, § 34 (1) SGB XII	23
9.3	Mietübernahme Auszubildende, Schüler, Studenten	24
9.4	Ausnahmen	24

Chronologische Darstellung wesentlicher Änderungen

Fassung vom 01.04.2010

1. Punkt 2.3

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

2. Punkt 2.10

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

3. Punkt 3.4

Ergänzung der gesetzlich möglichen Abtretungsregelungen

4. Punkt 3.9

- Der Warmwasseranteil wurde auf 1,8029 % der maßgebenden Regelleistung/des maßgebenden Regelsatzes entsprechend Anlage 1 angepasst.
- Anpassung der Anlage 1 entsprechend dem Korrekturschreiben vom 11.01.2010 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, AZ IIb6 – 29101/1

5. Punkt 4.6

Hinweis zu kombinierten Brennstoffarten

6. Punkt 5.4

Hinweis zu den gesetzlich möglichen Abtretungsregelungen

7. Punkt 7.1

Bei der Übernahme der Betriebskostennachzahlungen wird künftig bei Leistungsempfängern nicht mehr darauf abgestellt, ob diese bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit eingereicht werden. Anpassung an die Rechtsprechung

8. Punkt 7.2

Künftig werden Betriebskostenguthaben auch dann in voller Höhe angerechnet, wenn diese durch Verrechnung des Vermieters mit Mietschulden nur in vermindertem Umfang ausgezahlt werden. Die bisherige Praxis der Anrechnung des (schuldhaft verursachten) verminderten Guthabens widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

Fassung vom 01.07.2009

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

2. Korrektur einer Formel in Anlage 3 (Nachtstrom) - Fehler im Ergebnis beseitigt

Fassung vom 10.04.2009

1. Punkt 4.2 wurde gelöscht, der Punkt 4.3 wurde 4.2 und die folgenden Punkte entsprechend angepasst

2. Punkt 3.3

Wenn Strom-, Kochgas- und Warmwasserkosten in der zu zahlenden Miete enthalten sind, jedoch kein Betrag dafür ausgewiesen ist, dann wird der entsprechende Betrag des Regelsatzes aus der Abteilung 4, ggf. auch die gesamte Abteilung (Anlage 1) vom Regelsatz abgezogen, aber die veranschlagte Miete bezahlt.

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

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

3. Punkt 3.4

Satz 2 wurde gestrichen und der aktuellen Rechtsprechung angepasst.

4. Punkt 3.9.

Folgeänderung zum BSG-Urteil vom 27.02.2008, Az. B 14/11b AS 15/07 R

<p>Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende) und Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII - Sozialhilfe) sowie § 2 Abs. 1 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sehen für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung/dem Regelsatz Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang der Hilfgewährung regeln § 22 SGB II und § 29 SGB XII.</p> <p>Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des § 22 SGB II und § 29 SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung soweit sie angemessen sind.</p> <p>Weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und regelmäßige Kosten der Renovierung) können bei vorheriger Zustimmung erbracht werden.</p> <p>Stehen Leistungen nicht für einen vollen Monat zu, so werden diese entsprechend anteilig erbracht (Ausnahme bei Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Einmalige Unterkunftskosten werden in dem Monat erbracht, in dem der Bedarf entsteht.</p> <p>Die Entscheidung zu den Kosten der Unterkunft ist nach sachlicher und rechtlicher Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des konkreten Einzelfalles zu treffen.</p> <p>Die Auslegung der Angemessenheit unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, die in dieser Verwaltungsvorschrift berücksichtigt wurden.</p> <p>Im Übrigen ist der Leistungsträger nur für die Beratung, jedoch nicht für die Beschaffung von Unterkünften und den sich ggf. daraus ergebenden Problemen, zuständig.</p>	<p>1. Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen</p>
<p>Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete (Nettokaltmiete) bzw. bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen die Schuldzinsen auch die mit der Unterkunft verbundenen <u>kalten Nebenkosten</u> sowie die <u>warmen Betriebskosten</u> (Heizkosten, Warmwasser) und <u>Renovierungskosten</u>. Die Kosten der Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, sofern sie angemessen sind. Kosten der Unterkunft sind angemessen, soweit die in der Richtlinie genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles erfüllt sind. Die Kosten sind durch den Antragsteller mittels geeigneten schriftlichen Unterlagen (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigungen, ...) nachzuweisen. Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Unterkunftskosten sind nachfolgend dargestellt</p>	<p>2. Begriffserklärung – allgemeine Erläuterungen</p> <p>2.1 Kosten der Unterkunft</p>
<p>Bei Leistungsausschluss einer Person der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II aufgrund einer Inhaftierung oder eines längeren stationären Aufenthaltes oder aus sonstigen Gründen ist zu beachten, dass diese Person für ihren Mietanteil einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB XII stellen kann. Die im SGB II verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft erhalten ihren Mietanteil weiter nach § 22 SGB II.</p>	<p>2.2 Mischfälle SGB II/XII</p>

<p>Vorhandenes Wohngeld ist den Mietanteilen der wohngeldberechtigten Personen gegenzurechnen. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt oder um einen einwohnerbehördlich gemeldeten Bewohner der Wohnung, der sich zwar nicht mehr in der Wohnung aufhält, jedoch für seinen Mietanteil Wohngeld erhält.</p> <p>Für Bewohner mit Untermietverträgen entfällt in Anlehnung an das BSG-Urteil vom 18.06.2008, AZ: B 14/11b AS 61/06 R, eine kopfteilige Anrechnung. Die plausiblen Kosten der Unterkunft können bei einem Untermietverhältnis auf Grund der gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche, etc.) in Höhe der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen anerkannt werden.</p>	<p>2.3 Kosten der Unterkunft und Wohngeld</p>
<p>Die Grundkosten beinhalten die Kosten für die Nutzung der Unterkunft ohne jegliche Nebenkosten. Eine Kürzung oder Aufrechnung der Miete durch den Vermieter/Leistungsberechtigten wie auch Untermieteinnahmen mindern die tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft.</p> <p>Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen ersetzen die Schuldzinsen die Grundmiete.</p>	<p>2.4 Grundmiete/Schuldzinsen</p>
<p>Die Nebenkosten einer Wohnung, einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims beinhalten die Aufwendungen, die nicht in der Grundmiete/den Schuldzinsen enthalten sind.</p> <p>Als Unterkunftsbedarf nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sind kalte Nebenkosten und Heizkosten zu berücksichtigen.</p>	<p>2.5 Nebenkosten und Heizkosten</p>
<p>Gemäß der Betriebskostenverordnung - BetrKV in der Fassung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2347; in Kraft getreten am 01.01.2004, zählen nachfolgende Positionen zu den kalten Betriebskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (vor allem Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe) ➤ Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten für Zähler und Anlage) ➤ Kosten der Entwässerung (Kanal, Entwässerungspumpe, Grubenleerung, Abwassergebühren, nicht jedoch die Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz) ➤ Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs ➤ Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung ➤ Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung ➤ Kosten der Gartenpflege (einschließlich der Spielplätze und Zugänge) ➤ Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile wie Flure, Keller, Waschküchen, Zugänge) ➤ Kosten der Schornsteinreinigung ➤ Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug) ➤ Kosten für Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge) ➤ Kosten der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelnetzanlagebetriebs – nur Grundversorgung (nicht aber des Kabelerstanschlusses) ➤ Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege ➤ sonstige Betriebskosten <p>Zu beachten ist, dass die Zahlung von Betriebskosten stets eine vertragliche Vereinbarung voraussetzt, die entweder in Form einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung möglich ist:</p>	<p>2.6 anerkannte kalte Nebenkosten bzw. monatliche Belastungen</p>

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

<p>Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen wie das Breitbandkabelnetz, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zur Regelleistung/zum Regelsatz (§ 20 SGB II, § 28 SGB XII) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen/den Regelsätzen zu decken. In Anlehnung an die Bundesverwaltungsgerichtsurteile vom 28.11.2001 (BVerwG 5 C 9.01) und vom 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R -) sind Kabelanschlussgebühren Kosten der Unterkunft, sofern sie nicht zur Disposition des Hilfeempfängers stehen. Das heißt, sie werden dann als laufende Kosten der Unterkunft berücksichtigt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter ausgeschlossen werden können.</p>	<p>2.10 Kabelanschlussgebühren</p>
<p>Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zuschläge für die Heizung, ➤ Wert steigernde Reparatur- und Instandhaltungskosten im und am Eigenheim/ in der Eigentumswohnung, ➤ Kosten für die Behebung von mutwilliger Zerstörung im und am Wohnobjekt, ➤ Anschlussgebühren an Versorgungseinrichtungen des Eigenheimes/der Eigentumswohnung (Anliegerbeiträge), ➤ Beiträge zur Straßenerschließung o. ä., <p>Kostenbestandteile, die durch die Regelleistungen abgegolten sind, wie z. B. für Warmwasser, Verköstigung, Wäsche, Bedienung und Ähnliches, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u. a.</p>	<p>2.11 keine Kosten der Unterkunft</p>
<p>Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 29 Abs. 3 Satz 1 SGB XII). Heizkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe (Gas, Öl etc.) und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.</p> <p>Dazu gehören neben den regelmäßigen Vorauszahlungen an Vermieter sowie Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen (inklusive Grund- und Zählergebühren) auch die Abrechnungen nach Ablauf der Heizperiode (Nachzahlung) und die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von Brennstoffen.</p> <p>Bei der Festsetzung der Heizkosten ist zu unterscheiden, ob der Leistungsrechte seine Wohnung mittels einer eigengesteuerten oder fremdgesteuerten Anlage beheizt.</p> <p>Eigen gesteuerte Heizanlagen unterliegen der Einflussnahme des Wohnungsinhabers. Dabei ist letzterer auf die Bevorratung mit Heizmaterial angewiesen (Beispiel: Forster Etagenheizung, Öl- oder Gasheizung mit Tank). Eigengesteuerte Heizanlagen werden demzufolge nicht über Dritte (Vermieter oder Energieversorger) abgerechnet.</p> <p>Fremdgesteuerte Heizanlagen unterliegen – bis auf die Ventileinstellung am Heizkörper – nicht der Einflussnahme des Wohnungsinhabers. Letzterem entstehen laufende Kosten, die neben der monatlichen Miete als monatliche Heizkostenvorauszahlungen oder als monatliche Abschlagszahlungen (wie Stadtgasanschluss u. a.) zu leisten sind. Ein nach Ablauf der Heizperiode errechneter Nachzahlungsbetrag gehört ebenfalls zu den Betriebskosten. Nachforderungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung Hilfebedürftigkeit besteht.</p>	<p>2.12 Warme Betriebskosten (Heizkosten)</p> <p>Definition</p>

<p>(Die Kosten der Warmwasserbereitung werden aus Gründen der Verwaltungseffizienz bei Betriebskostenabrechnungen nicht aus dem Heizkostenverbrauch bereinigt.)</p> <p>Die Angemessenheit der Heizkosten hängt von zahlreichen Faktoren ab, die teilweise durch den Leistungsberechtigten nicht beeinflusst werden können (Lage und Bauzustand der Wohnung, Wärmeisolierung, Heizungsanlage).</p> <p>Darüber hinaus spielen auch die Größe der Unterkunft (abhängig von Anzahl der Haushaltsangehörigen) sowie ein durch besondere persönliche Verhältnisse (Alter, Behinderung) bedingter Wärmebedarf eine Rolle.</p>	<p>Warmwasser</p> <p>Angemessenheit</p>						
<p>Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Zahl der Leistungsberechtigten, deren Alter, die Art des Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, der Größe der Wohnung, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit die Unterkunfts-kosten nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsberechtigten marktüblichen Wohnungsmieten. Diese Verfahrensweise erfolgt im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken. Auf dieser Grundlage ermittelt sich die Spannweite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum.</p> <p>Dabei ist grundsätzlich die Produkttheorie anzuwenden (BSG vom 07. November 2006, B 7b AS 10/06R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG vom 28. April 2005, 5 C 15.04), nämlich die angemessene Grundmiete zuzüglich der angemessenen Betriebskosten (ohne Warmwasser) multipliziert mit der angemessenen Quadratmeterzahl.</p> <p>Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen oder umgekehrt, soweit das Produkt angemessen ist.</p>	<p>2.13 Angemessenheitskriterien</p>						
<p>Renovierungen in Wohnräumen sind entsprechend Mietvertrag bzw. entsprechend geltendem Mietrecht zum Erhalt der Bewohnbarkeit der Wohnung in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.</p> <p>Für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind Renovierungskosten analog zu gewähren.</p> <p>In der Regel ist von folgenden Fristen auszugehen:</p> <table data-bbox="150 1906 858 2040"> <tr> <td>Küchen, Bäder, Duschen</td> <td>alle vier Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure</td> <td>alle fünf Jahre</td> </tr> <tr> <td>anderweitige Nebenräume</td> <td>alle sieben Jahre.</td> </tr> </table>	Küchen, Bäder, Duschen	alle vier Jahre	Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure	alle fünf Jahre	anderweitige Nebenräume	alle sieben Jahre.	<p>2.14 Renovierungskosten</p>
Küchen, Bäder, Duschen	alle vier Jahre						
Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure	alle fünf Jahre						
anderweitige Nebenräume	alle sieben Jahre.						

<p>Zur Deckung der Renovierungskosten werden Pauschalen auf Antrag in Höhe von</p> <table border="0"> <tr> <td>für das Bad</td> <td>40,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>für die Küche</td> <td>70,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>für einen Flur</td> <td>40,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>pro Wohn-/Schlafraum</td> <td>80,00 EUR</td> </tr> </table> <p>gewährt.</p> <p>Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar, für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.</p>	für das Bad	40,00 EUR	für die Küche	70,00 EUR	für einen Flur	40,00 EUR	pro Wohn-/Schlafraum	80,00 EUR			
für das Bad	40,00 EUR										
für die Küche	70,00 EUR										
für einen Flur	40,00 EUR										
pro Wohn-/Schlafraum	80,00 EUR										
	<p>3. Mietwohnungen</p>										
<p>Für die Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße von Mietwohnungen bilden § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001 gültig ab 01.01.2002 i. V. m. der dazu vom Land Brandenburg erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15.10.2002 die Grundlage.</p> <p>Aufgrund der anzuwendenden Produkttheorie bilden die nachfolgend genannten Wohnflächen die Basis für die Ermittlung der jeweils angemessenen Kosten einer Wohnung:</p> <table border="0"> <tr> <td>1 Person im Haushalt</td> <td>bis 50 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>2 Personen im Haushalt</td> <td>bis 65 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>3 Personen im Haushalt</td> <td>bis 80 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>4 Personen im Haushalt</td> <td>bis 90 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>jede weitere Person</td> <td>+ 10 m² Wohnfläche</td> </tr> </table>	1 Person im Haushalt	bis 50 m ² Wohnfläche	2 Personen im Haushalt	bis 65 m ² Wohnfläche	3 Personen im Haushalt	bis 80 m ² Wohnfläche	4 Personen im Haushalt	bis 90 m ² Wohnfläche	jede weitere Person	+ 10 m ² Wohnfläche	<p>3.1 Angemessene Wohnungsgröße</p>
1 Person im Haushalt	bis 50 m ² Wohnfläche										
2 Personen im Haushalt	bis 65 m ² Wohnfläche										
3 Personen im Haushalt	bis 80 m ² Wohnfläche										
4 Personen im Haushalt	bis 90 m ² Wohnfläche										
jede weitere Person	+ 10 m ² Wohnfläche										
<p>Bei der Vorlage eines neuen Wohnungsangebotes ergeben sich Anhaltspunkte für die angemessenen Unterkunftskosten aus dem Mietspiegel der Stadt Cottbus und den Angaben ortsansässiger Wohnungsunternehmer. Dabei ist die Angemessenheit der einzelnen Positionen im Verhältnis zur angemessenen Wohnungsgröße festzustellen.</p> <p>Eine Wohnung ist grundsätzlich nur dann angemessen, wenn die <u>Nettokaltmiete/Grundmiete</u> und die <u>Betriebskosten</u> die jeweils angegebenen Höchstgrenzen nicht übersteigen.</p> <p>Für die Stadt Cottbus wird die Angemessenheit des Mietpreises wie folgt festgelegt:</p> <table border="0"> <tr> <td>Nettokaltmiete/Grundmiete</td> <td>4,60 EUR/m²</td> </tr> <tr> <td>Zusammengefasste Betriebskosten ohne Warmwasser</td> <td><u>2,80 EUR/m²</u> 7,40 EUR/m² zzgl. Warmwasseranteil</td> </tr> </table> <p>Zur Ermittlung des Anteils für die Aufbereitung von Warmwasser aus der Regelleistung wird auf (Anlage 1) verwiesen.</p>	Nettokaltmiete/Grundmiete	4,60 EUR/m ²	Zusammengefasste Betriebskosten ohne Warmwasser	<u>2,80 EUR/m²</u> 7,40 EUR/m ² zzgl. Warmwasseranteil	<p>3.2 Angemessene Kosten einer Mietwohnung</p>						
Nettokaltmiete/Grundmiete	4,60 EUR/m ²										
Zusammengefasste Betriebskosten ohne Warmwasser	<u>2,80 EUR/m²</u> 7,40 EUR/m ² zzgl. Warmwasseranteil										

<p>In Einzelfällen beinhalten nicht nur vorübergehende Miet-/Nutzungsverträge Beträge für die Nutzung der Einrichtungsgegenstände inklusive deren Instandhaltung. Diese sind jedoch bereits durch die Regelleistung/den Regelsatz gedeckt. Der Betrag nach Abteilung 05 der Regelsatzverordnung (Verordnung zur Durchführung des § 28 des SGB XII – RSV – auch für die Regelleistung nach § 20 SGB II anzuwenden) ist entsprechend der Anlage 1 zu berücksichtigen. Um diesen Betrag sind die Unterkunftskosten zu minimieren und (bei Mietabtretung) über Regelleistungsabzug/Regelsatzabzug an den Vermieter zu überweisen.</p> <p>Für Haushaltsangehörige ist der Regelleistungs-/Regelsatzanteil im entsprechenden Verhältnis zu kürzen. Als „nicht nur vorübergehend“ ist ein zusammenhängender Zeitraum von einem Kalendermonat zu betrachten.</p>	<p>3.3 Besondere Vorschriften bei Nutzung möblierter Unterkünfte</p>
<p>Nicht nur vorübergehende Unterkunftskosten, in denen zusätzlich die Kosten der Haushaltsenergie (Strom etc.) bereits (ohne vertraglich benannte Pauschale) enthalten sind, sind entsprechend dem Anteil der maßgeblichen Regelleistung/des maßgeblichen Regelsatzes lt. Anlage 1 zu mindern.</p> <p>Als „nicht nur vorübergehend“ ist ein zusammenhängender Zeitraum von einem Kalendermonat zu betrachten.</p> <p>Sofern der Stromanteil mit einem Betrag „x“ als Bestandteil der Nebenkosten beziffert ist (z. B. im „Haus der Wohnhilfe“), wird nicht die prozentuale Regelleistungsbereinigung/Regelsatzbereinigung vorgenommen. In diesen Fällen werden die benannten Kosten von den Unterkunftskosten bereinigt und per Regelleistungsabzug/Regelsatzabzug an den Vermieter überwiesen.</p> <p>Eine Abtretung ist jedoch nur bei Vorlage einer Abtretungserklärung möglich. Erst bei Nichtzahlung kann (der ausschließliche KdU-Anteil) von Amts wegen abgetreten werden.</p> <p>Insbesondere in Notunterkünften, Gästehäusern und Pensionen ist auf eine Abtretungserklärung hinzuwirken, da diese Unterkünfte meist aufgrund vorheriger Zahlungsver säumnisse genutzt werden (müssen) und die in den Mietkosten enthaltenden Strom, Möblierungs- und Warmwasserpauschalen als Bestandteil der Regelleistung nicht von Amts wegen abgetreten werden können (drohende Mietschulden).</p> <p>Insbesondere in folgenden Unterkünften wird kein zusätzlicher Vertrag mit einem Energieversorger geschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Notunterkunft „Haus der Wohnhilfe“, ➤ Gästehäuser und Pensionen, ➤ Frauenhaus, ➤ bei Untermietverhältnissen. 	<p>3.4 Unterkunftskosten inklusive Strom</p>
<p>Auf Grund eigener Erhebungen in Zusammenarbeit mit den größten Vermietern der Stadt Cottbus zu den Betriebskosten ist als angemessener Betrag für die kalten Betriebskosten und Heizkosten (ohne Warmwasser und Haushaltsenergie) ein Wert von 2,80 EUR für die Stadt Cottbus festgeschrieben.</p> <p>Bei Vorlage eines neuen Mietangebotes sind die vom Vermieter in Abrechnung gestellten Wohnnebenkosten (Betriebskosten) in der Regel als angemessen anzusehen. Dabei sollen bei Anmietung neuen Wohnraumes die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen (ohne Warmwasser) einen angemessenen Betrag von 2,80 EUR/m² nicht überschreiten. Angemessen sind Betriebs- und Heizkosten dann, wenn sie dem Faktor aus</p> <p>2,80 EUR x angemessene Wohnfläche entsprechen.</p>	<p>3.5 Nebenkosten insgesamt</p>

<p>Kann auf Grund der Lage, des Zustandes der Wohnung o. ä. nachgewiesen werden, dass die Betriebskostenhöhe nicht durch unwirtschaftliches Verhalten des Mieters/Eigentümers der Wohnung/des Eigenheimes unangemessen ist, gilt die Höhe dieser Heiz- und Betriebskosten als angemessen.</p> <p>Eine Überprüfung, ob unangemessene Ausgaben vorliegen, ist angebracht, wenn der Quadratmeterpreis der Wohnnebenkosten höher als 2,80 EUR/Monat (zuzüglich der Warmwasserpauschale) ist. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles (z. B. kleine Kinder, Art der Tätigkeit, Krankheit und ein damit erhöhter Wasserverbrauch) zu berücksichtigen. Dabei ist die Produkttheorie zu beachten.</p>	
<p>Kosten für die fremdgesteuerten Heizanlagen sind in Höhe der tatsächlichen laufenden Aufwendungen zu übernehmen, die neben der monatlichen Miete als monatliche Heizkostenvorauszahlungen oder als Abschlag an ein Energieversorgungsunternehmen zu entrichten sind.</p>	<p>3.6 angemessene Heizkosten</p>
<p>Die Übernahme erfolgt auch, wenn diese Kosten unangemessen sind, vom Zeitpunkt des Bekanntwerdens bis zur Wirksamkeit der Belehrung zur Kostensenkung. Der Leistungsberechtigte ist über die Unangemessenheit seiner Heizkosten und die Dauer deren Übernahme zu informieren (z. B. Mitteilung im Leistungsbescheid) und schriftlich aufzufordern, seine Heizkosten zu senken.</p>	<p>3.7 unangemessene Heizkosten</p>
<p>Nicht zu den Heizkosten i. S. d. SGB II/SGB XII gehören die Kosten der Warmwasserbereitung und die Kosten der Kochfeuerung. Sie sind mit der Regelleistung (§ 20 SGB XII) bzw. dem Regelsatz (§ 28 SGB XII) abgegolten.</p> <p>Sind die Kosten der Warmwasserbereitung nicht im Mietvertrag angegeben, ist der in der Regelleistung/im Regelsatz dafür berücksichtigte Anteil von den Heizkosten abzusetzen. Die entsprechenden Beträge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Dies gilt jedoch nur, sofern Warmwasser nicht auf andere Weise (z. B. per Stromboiler) bereitet wird.</p>	<p>3.8 keine Heizkosten</p>
<p>Ist die Betriebskostenvorauszahlung im Mietvertrag nicht in Forderungen für Heizung, Warmwasser bzw. Kochfeuerung unterteilt, ist der Vorauszahlungsbetrag für Heizung und den Warmwasseranteil durch folgende Pauschalbeträge zu ersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ um 0,90 EUR/m² für den Heizkostenanteil (bei fremdgesteuerten Heizanlagen) ➤ um 1,8029 % der maßgebenden Regelleistung/des maßgebenden Regelsatzes (kopfteilig) für die Warmwasserbereitung (siehe Anlage 1) ➤ um 1,05 % für den Kochgasanteil (siehe Anlage 1) <p>Der pauschale Warmwasseranteil ist kopfteilig pro Person der Haushaltsgemeinschaft vom Regelsatz abzuziehen (alle Regelsätze addieren davon 1,8029 % für Warmwasser durch die Anzahl der Personen und dann je Hilfeempfänger der Anteil), wenn keine festen Beträge aus der Miete/Betriebskostenabrechnung ersichtlich sind.</p> <p><u>Grund:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alle anderen Kosten der Haushaltsgemeinschaft (Heizung, Grundmiete, kalte Betriebskosten) werden ebenfalls kopfteilig berücksichtigt <p>Vereinfachung der Berechnung der Haushaltsgemeinschaften, in denen Leistungen nach SGB II und SGB XII bezogen wird</p>	<p>3.9 keine Aufschlüsselung der warmen Betriebskosten im Mietvertrag</p>

<p>Bei der Beheizung von Mietwohnungen mit einer eigen gesteuerten Heizanlage wird auf die Punkte 4.6 ff verwiesen.</p>	<p>3.10 Eigengesteuerte Heizanlage</p>
	<p>4. Eigenheim/ Eigentumswohnung</p>
<p>Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen treten als Wohnkosten an die Stelle der Kosten bei Mietwohnungen die monatlichen Belastungen. Diese belaufen sich auf 1/12 der jährlichen Ausgaben und sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und der noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.</p> <p>Für Wohnungseigentümer sowie Bewohner von Eigenheimen treten an die Stelle der Grundmiete bei Mietwohnungen die angemessenen Zahlungen von Hypothekenzinsen für selbst bewohnten Wohnraum, angemessene Instandhaltungskosten des Wohnobjektes zur Beseitigung von Schäden sowie die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (keine Schönheitsreparaturen).</p> <p>Zu den Kosten der Unterkunft für Besitzer von Eigenheimen/Eigentumswohnungen zählen weiterhin die angemessenen warmen Betriebskosten (Heizkosten) sowie die Renovierungskosten.</p>	<p>4.1 Angemessene Aufwendungen für Eigentumswohnung und Eigenheim</p>
<p>Zur Ermittlung der kalten Unterkunftskosten ist die Rentabilitätsberechnung lt. Anlage 2 durchzuführen. Dabei sind Schuldzinsen berücksichtigungsfähig, nicht jedoch die Tilgungsleistung eines Kredites.</p>	<p>4.2 Kosten der Unterkunft und Betriebskosten</p>
<p>Als angemessen gelten die Aufwendungen zur Unterhaltung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen <u>nur</u> in der Höhe, die sich mit dem Wohnflächenbedarf der Bedarfsgemeinschaft/Haushaltsgemeinschaft in einer Mietwohnung und dem ortsüblichen Grundmietpreis je m² Wohnfläche multipliziert ergeben, zuzüglich der angemessenen Betriebskosten (analog einer Mietwohnung).</p> <p>Bewegen sich die Kosten des Eigenheims oder Eigentumswohnung also analog zu Mietwohnungen vergleichbarer Haushaltsgröße, sind die Ausgaben für die Eigentumswohnungen und Eigenheime als angemessene Kosten anzuerkennen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten im konkreten Einzelfall Einfluss auf die Feststellung zur Angemessenheit haben (wie z. B. Dauer der Hilfebedürftigkeit, Vermögensverhältnisse, Elternzeit, Dauer des Kreditvertrages o. ä.).</p> <p>Sind die monatlichen Kosten des Eigenheimes/der Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.</p> <p>Erscheint die Sicherung des Wohneigentums auf Grund höherer Instandhaltungskosten oder/und höherer Schuldzinsen bzw. drohender Zwangsversteigerung nicht als gesichert, ist von der Übernahme abzusehen. In diesem Fall ist ein Umzug anzuraten.</p>	<p>4.3 Vergleichsberechnung</p>

<p>Abweichend zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten bei Mietwohnungen sind im Fall von Wohneigentum auch Instandhaltungskosten zu berücksichtigen. Zu den Instandhaltungskosten gehören die Kosten, die während der Nutzung des Eigenheimes bzw. der Eigentumswohnung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Substanzerhaltung) aufgewendet werden müssen. Sie sind vom hilfebedürftigen Eigentümer auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Bei der Bewilligung ist zu beachten, dass eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen möglich sein kann, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.</p> <p>In diesem Sinne dienen Instandhaltungskosten der ordnungsgemäßen Beseitigung von durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Die Kosten für die Modernisierung und/oder die Schaffung zusätzlichen nutzbaren Raumes in und an dem Wohneigentum sind nicht den Instandhaltungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Festsetzung der anzuerkennenden Instandhaltungskosten erfolgt anhand der II. Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen) in der jeweils aktuellen Fassung. Danach dürfen auf das Jahr bezogen je Quadratmeter angemessener bzw. anerkannter Wohnfläche nachfolgend genannte Instandhaltungskosten berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ max. 7,10 EUR/m² und Jahr für Häuser, deren Bezugsfertigkeit weniger als 22 Jahre zurückliegt. ➤ max. 9,00 EUR/m² und Jahr für Häuser, deren Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre zurückliegt. ➤ max. 11,50 EUR/m² und Jahr für Häuser, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurückliegt. <p>Auch hierbei ist von der tatsächlichen, angemessenen Wohnfläche auszugehen.</p> <p>Bewohner von Eigentumswohnungen sind i. d. R. vertraglich verpflichtet, monatlich 1/12 dieser Instandhaltungskosten als Instandhaltungsumlage zu zahlen. Wird dieser Betrag entsprechend eines Beschlusses der Eigentümerversammlung überstiegen, werden regelmäßig jedoch nur maximal die o. g. Beträge anerkannt.</p> <p>Die Instandhaltungskosten für Bewohner eines Eigenheimes werden fiktiv berechnet und kommen erst bei Bedarf zur Auszahlung. Fallen Instandhaltungskosten an, können diese maximal in Höhe der Summe erbracht werden, die sich aus der Anzahl der Monate der Hilfebedürftigkeit multipliziert mit den o. a. Beträgen geteilt durch 12 ergibt. Durch den Leistungsberechtigten sind vor Auftragserteilung <u>3 Kostenvoranschläge</u> vorzulegen. Die in Anspruch genommenen Instandhaltungskosten sind durch entsprechende Rechnungen zu belegen. Höhere Instandhaltungskosten sind nicht zu decken.</p> <p>Erscheint die zweckentsprechende Nutzung der Instandhaltungskosten im Einzelfall als nicht sicher, soll die Begleichung der Rechnung direkt durch den Leistungsträger erfolgen (§ 22 Abs. 4 SGB II/§ 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII).</p>	<p>4.4 Instandhaltungskosten</p>
<p>Im Regelfall erfolgt die Beheizung von Eigenheimen/(Eigentumswohnungen nur teilweise) mittels eigen gesteuerter Heizanlagen. Erfolgt die Beheizung mittels fremd gesteuerter Heizanlage, z. B. mit Fernwärme (vom Energieversorger gelieferten Strom/Gas), wird auf die Angemessenheitsprüfung bei Mietwohnungen verwiesen, allerdings bezogen auf die für Eigenheime und Eigentumswohnungen anerkannte Wohnfläche.</p>	<p>4.5 angemessene Heizkosten</p>

<p>Als Anhaltspunkt für die Angemessenheit von Heizkosten gelten hierbei die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge aus dem Jahr 1990. Sie orientieren sich an der VDI-Richtlinie 2067. Danach berechnet sich der Brennstoffverbrauch im Jahr nach folgender Formel:</p> <p><u>Stündlicher Wärmebedarf * Jahresvollbenutzungsstunden * beheizbare Wohnfläche unterer Heizwert x Wirkungsgrad der Heizungsanlage</u></p> <p>Der stündliche Wärmebedarf ist in den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge mit 139 Wattstunden und die Jahresvollbenutzungsstunden mit 1600 Stunden festgesetzt.</p> <p>Bei der beheizbaren Wohnfläche wird Bezug genommen auf anerkannte Wohnfläche des Eigenheims bzw. der Eigentumswohnung.</p> <p>Der untere Heizwert unterscheidet sich je nach Brennstoffart (fest oder flüssig) und beträgt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ extraleichtes Heizöl 10.000 Wattstunden pro Liter ➤ Erdgas 10.500 Wattstunden je Kubikmeter ➤ Flüssiggas 7.000 Wattstunden je Liter ➤ Stadtgas 4.500 Wattstunden je Kubikmeter ➤ Steinkohle 7.000 Wattstunden je Kubikmeter ➤ Braunkohlebriketts 5.500 Wattstunden je Kilogramm ➤ Koks 7.900 Wattstunden je Kilogramm ➤ Nachtstrom 1.000 Wattstunden je kWh ➤ Stückholz (trocken) 4.000 Wattstunden je Kilogramm ➤ Pellets 4.500 Wattstunden je Kilogramm <p>Der Faktor Wirkungsgrad der Heizungsanlage ist abhängig von den eingesetzten Brennstoffen. Er beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 97 % für Stromheizungen, - 80 % für Heizungsanlagen mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen und - 70 % für Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen. <p>Erfolgt die Beheizung der Unterkunft durch mehrere Brennstoffarten, sind die Kosten für den teureren Brennstoff zu berücksichtigen.</p>	<p>4.6 eigengesteuerte Heizanlagen</p>
<p>Für die Angemessenheitsprüfung der Beheizung einer Mietwohnung, eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung mit einer eigengesteuerte Heizung (z. B. Ofenheizung, Forster Etagenheizung o. ä.), ist Anlage 3 zu nutzen. Dabei ist die tatsächliche und anerkannte Wohnfläche der Wohnung zu Grunde zu legen. Hierbei wird auf die Anwendungen der Produkttheorie verwiesen.</p>	<p>4.7 Angemessenheitsprüfung/ Produkttheorie</p>
<p>Die Zahlung erfolgt in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Beschaffung des Heizmaterials. Auf diese Weise soll der notwendige Brennstoffbedarf in der Regel für das gesamte Jahr bzw. die Heizperiode abgedeckt werden (dabei ist auf den Bewilligungszeitraum abzustellen). Ist der Antragsteller nicht selbst in der Lage (z. B. aus nachgewiesenen gesundheitlichen Gründen) drei Kostenvoranschläge einzuholen, hilft ihm der zuständige Bearbeiter (per Telefon, Internet).</p>	<p>4.8 Zahlungsweise</p>

<p>Nach bisheriger Praxis wurden monatlich pauschalierte Zahlungen an Leistungsberechtigte der genannten Brennstoffe gezahlt. Entsprechend des BSG-Beschlusses vom 16.05.2007 (AZ: B 7b AS 40/06 R) müssen jedoch Heizkosten gewährt werden, wenn sie fällig sind. Die Umstellung auf einmalige Zahlungen beginnt mit dem neuen Bewilligungszeitraum nach dem Inkrafttreten dieser Richtlinie.</p>	<p>4.9 Übergangsregelung</p>
<p>Soweit vertragliche Bindungen zu Brennstoffversorgungsunternehmen bestehen, sind keine Kostenvoranschläge einzuholen, sondern das Angebot des Anbieters zu bestätigen.</p>	<p>4.10 Vertragliche Bindungen</p>
<p>Ist es den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft auf Grund von Behinderung o. ä. nicht möglich, die Kohlen selbst in den Keller zu tragen, können Pauschalen für Halbstein frei Gelass/gepackt gewährt werden. Diese Tatsache ist aktenkundig zu machen und gegebenenfalls zu überprüfen, da hierfür Zusatzkosten, wie erkennbar, erhoben werden.</p>	<p>4.11 Zusatzbedarf bei Kohleheizung</p>
<p>Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe als laufende Kosten zu gewähren, wenn die Wohnräume mit Erdgas, Fernwärme oder Nachtstrom beheizt werden. Es erfolgt in diesen Fällen die Übernahme der daraus resultierenden monatlichen Abschlagsbeträge – bei Unangemessenheit: vom Zeitpunkt des Bekanntwerdens bis zur Wirksamkeit der Belehrung zur Kostensenkung.</p> <p>Der Leistungsberechtigte ist über die Unangemessenheit seiner Heizkosten bzw. seiner Verbrauchswerte und die Dauer deren Übernahme zu informieren (z. B. Mitteilung im Leistungsbescheid) und schriftlich aufzufordern, seine Heizkosten zu senken. Hier ist zu beachten, dass die Heizkosten ggf. um die Warmwasserpauschale zu bereinigen sind.</p>	<p>4.12 Laufende Heizkosten</p>
<p>Bei Renovierungskosten wird auf die bereits geregelten Zeiträume und Pauschalen bei Mietwohnungen verwiesen.</p>	<p>4.13 Renovierungskosten</p>
	<p>5. Unterkunfts-kosten in Sonder-fällen</p>
<p>Wer bei Angehörigen/Bekanntem o. ä. mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunfts-kosten. Wohnen Personen im Wohnwagen, ist das Standgeld als Unterkunfts-kosten ggf. auch tageweise anzuerkennen.</p>	<p>5.1 mietfrei/Wohnwagen</p>
<p>Wohnen Frauen mit gewöhnlichem Aufenthalt in Cottbus als Mieter der Wohnung und deren Kinder vorübergehend im Frauenhaus, sind sowohl die Kosten für das Frauenhaus (ggf. auch tageweise) als auch die angemessenen Mietkosten der Wohnung gleichzeitig als Bedarf zu berücksichtigen, längstens jedoch bis zu einem Monat.</p>	<p>5.2 Frauenhaus</p>
<p>Muss Wohnraum geräumt werden und der Mieter ist aus persönlichen, strafrechtlichen oder anderen Gründen nicht in der Lage, sofort neuen Wohnraum zu erlangen, kann eine Unterstellung des Mobiliars in Erwägung gezogen werden (Abwägung der Wirtschaftlichkeit - Kosten dürfen maximal 1/2 der angemessenen Kosten der Unterkunft betragen). Dazu sind drei Kostenvoranschläge entsprechender Dienstleister (z. B. Umzugsfirmen) einzuholen.</p>	<p>5.3 Unterstellung von Möbeln</p>

<p>In Notunterkünften (z. B. Haus der Wohnhilfe und Obdachlosenhaus) sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Das Gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft. Zur Sicherung der Zahlungen per Abtretung wird auf die Ausführungen des Punktes 3.4 verwiesen.</p>	<p>5.4 Obdachlosen- und Notunterkünfte</p>
<p>Sollten Leistungsberechtigte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels, Pensionen oder Wohnheimen eingewiesen werden, sind die anfallenden Unterkunfts-kosten in Abstimmung mit der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales zu übernehmen.</p>	<p>5.5 Sonstige Unterkünfte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit</p>
<p>Bei Nutzung von Notunterkünften, die ausschließlich als Übernachtungsstätten dienen (Obdachlosenhaus Ostrower Damm 02), hat keine Kürzung der Regelleistung/des Regelsatzes zu erfolgen.</p>	<p>5.6 Übernachtungsstätten</p>
<p>Die Entscheidung über die Ausstellung einer Bescheinigung „ohne festen Wohnsitz“ trifft grundsätzlich nur die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (Fachbereich Soziales).</p>	<p>5.7 Bescheinigung ohne festen Wohnsitz</p>
	<p>6. Aufforderung Kostensenkung</p>
<p>Nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 29 Abs. 3 SGB XII werden die laufenden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft dem der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf des Leistungsberechtigten so lange zu berücksichtigen, wie es diesem nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.</p> <p>Bei einem Erstantrag ist der Leistungsberechtigte unverzüglich und schriftlich über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft zu informieren. Gleichzeitig ist er über die Frist – längstens 6 Monate – zur Minderung seiner Unterkunfts-kosten (z. B. durch Untervermietung, Umzug, Änderung der Betriebs-kostenhöhe u. ä.) und die Folgen bei Nichtbeachtung zu belehren.</p> <p>Im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens hat der zuständige Sachbearbeiter bei Bedarf Hilfestellung zu geben. In diesem Zusammenhang ist der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II darauf hinzuweisen, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft <u>zwingend</u> die Zusicherung des JobCenters zur Kostenübernahme einholen muss.</p> <p>Zur Vermeidung einer nachträglichen Feststellung von unangemessenen Kosten und damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Leistungsgewährung sollten auch Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII die Zustimmung des Fachbereichs Soziales für das vorliegende Wohnungsangebot einholen.</p> <p>Nach Ablauf der gesetzlich geregelten Höchstgrenze von 6 Monaten sind nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten anzuerkennen. Die maximale 6-Monatsfrist gilt auch, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist. In diesem Fall ist die Beendigung dieses Vertrages durch Abschluss eines Aufhebungsvertrages mit dem Vermieter möglich.</p>	<p>6.1 Senkung unangemessen hoher Kosten der Unterkunft</p>

<p>Können die Kosten der Unterkunft nur durch Wohnungswechsel gesenkt werden, ist auch hierfür die im Gesetz genannte Frist von längstens sechs Monaten als ausreichend anzusehen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind möglichst doppelte Mietzahlungen zu vermeiden und die Miete der angemessenen Wohnung zu sichern.</p>	
<p>Ist die Höhe des Schuldzinses lt. Rentabilitätsberechnung (Anlage 2) unangemessen hoch, ist dem/den Leistungsberechtigten auch hier die Möglichkeit der Minderung der Zinsen innerhalb einer Frist von bis zu 6 Monaten einzuräumen.</p>	<p>6.2 unangemessener Schuldzins</p>
<p>Eine Senkung von unangemessen hohen Wohnkosten ist nicht möglich, sofern eine kostengünstigere geeignete Wohnung trotz nachweislichen Bemühens des Leistungsberechtigten nicht erhältlich ist und das Gegenteil durch den zuständigen Leistungsträger auch nicht nachgewiesen werden kann. In diesen Fällen sind auch die unangemessen hohen Kosten der Unterkunft während des Leistungsbezuges zu übernehmen. Der Zeitraum für die <u>wiederholte Nachweispflicht</u> ist individuell auf die Person und die vorliegenden Umstände abzustimmen und sollte einen Zeitraum von 3 bis 6 Monaten nicht überschreiten.</p>	<p>6.3 Ausnahmen</p>
	<p>7. Jahresabrechnung</p>
<p>Generell ist jeder Leistungsberechtigte mindestens 1 x jährlich <u>schriftlich</u> zu dem wirtschaftlichen Umgang mit Heiz- und Betriebskosten zu belehren. Es ist sicherzustellen, dass die Leistungsberechtigten die Betriebskostenabrechnungen jährlich vorlegen.</p> <p>Nachforderungen von Betriebskosten gehören nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 SGB XII zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat, wenn sie angemessen sind und die Abrechnung im Zeitrahmen der Betriebskostenverordnung in Rechnung gestellt wurde. Die Nachforderung findet Berücksichtigung, sofern sie als Bedarf - geltend gemacht wird.</p> <p>Anträge auf Übernahme der Abrechnung sind daher auch nach Ablauf der Fälligkeit im Rahmen der sonstigen Übernahmevoraussetzungen zu bewilligen (bei Überprüfungsanträgen demzufolge 4 Jahre rückwirkend bzw. ab Beginn des Leistungsbezuges).</p>	<p>7.1 Betriebskostenabrechnung</p>
<p>Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sind - ebenso wie Nachzahlungen - den Kosten der Unterkunft zuzuordnen. Rückzahlungen und Guthaben <u>mindern</u> somit die <u>Kosten der Unterkunft</u>.</p> <p>Für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II erfolgt die Anrechnung entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).</p> <p>Bei Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII erfolgt die Minderung im Fälligkeitsmonat und ggf. in den Folgemonaten.</p> <p>Werden die Kosten der Unterkunft durch das Guthaben gemindert (Verrechnung mit der laufenden Miete), gelten diese Mietkosten als tatsächliche Kosten der Unterkunft für den entsprechenden Zeitraum.</p> <p>Betriebskostenguthaben mindern <u>in voller Höhe</u> auch dann im Fälligkeitsmonat und den Folgemonaten die Kosten der Unterkunft, wenn Mietschulden vorhanden sind und der Vermieter diese mit dem Guthaben verrechnet.</p>	<p>7.2 Guthaben/Nachforderungen</p>

<p>Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von 2,80 EUR/m², ist anhand bereits vorhandener Betriebskostenabrechnung(en) zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte und/oder ggf. Vormieter unangemessene Verbrauchskosten verursacht hat (Wasser, Heizkosten).</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass unangemessene Heiz- und Betriebskosten durch das Verhalten des Leistungsberechtigten bedingt sind, ist dieser darüber hinaus noch einmal schriftlich zu belehren. Ändert der Leistungsberechtigten sein Verhalten im Folgezeitraum nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten für die anerkannte Wohnfläche nach dieser Richtlinie.</p> <p>Treten am Ende der Heizperiode Nachzahlungen auf, so gehört auch die anfallende Heizkostennachzahlung zu den laufenden Leistungen für Heizung. (Die Kosten der Warmwasserbereitung werden aus Gründen der Verwaltungseffizienz bei Betriebskostenabrechnungen nicht aus dem Heizkostenverbrauch bereinigt.)</p>	
<p>Fehlende Vorauszahlungen sind Schulden und generell von der Betriebskostenabrechnung abzusetzen.</p>	<p>7.3 Fehlende Vorauszahlungen</p>
<p>Die Höhe des erforderlichen Heizungsbedarfs eines Mieters in einem Mietobjekt mit fremdgesteuerter Heizanlage (ohne zusätzlichen eigenen Versorgungsvertrag) ergibt sich zu bestimmten vertraglich festgelegten Anteilen auch aus dem Durchschnittsverbrauch aller Mieter.</p> <p>Der durchschnittliche Verbrauch wird wohnflächenbezogen errechnet. Bei der Prüfung, inwieweit die in einem Wohnobjekt für eine einzelne Wohnung entstandenen Betriebskosten als angemessen zu bezeichnen sind, ist daher in zwei Schritten vorzugehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zunächst sind die in der Abrechnung angegebenen Gesamtkosten, die für die Versorgung des ganzen Hauses entstanden sind, durch die Gesamtzahl der genutzten/beheizten Wohnfläche (ist in der Abrechnung ausgewiesen) zu dividieren. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag an den einzelnen Betriebskosten pro m². 2. Im zweiten Schritt ist dieser m²-Betrag mit der beheizten Wohnfläche der zu prüfenden Wohnung (ist ebenfalls in der Abrechnung ausgewiesen oder dem Mietvertrag zu entnehmen) zu multiplizieren. Das sich daraus ergebende Produkt stellt die angemessenen Betriebskosten für die vom Leistungsberechtigten bewohnte Wohnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum dar. <p>Hat der Leistungsberechtigte einen geringeren als den nach der Wohnfläche errechneten Betrag oder gleich hohen Betrag verbraucht, ist sein tatsächlicher Verbrauch als angemessener Heizungsbedarf anzusehen.</p> <p>Daher sind die darauf basierenden Vorauszahlungen in Höhe von 1/12 der angemessenen Heizkosten zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist jedoch zu beachten, dass auch bei Nachzahlungen von über 2,80 €/m² die Gesamtkosten bei geringer Grundmiete insgesamt noch angemessen sein können.</p>	<p>7.4 Angemessenheitsprüfung der Neben- und Heizkosten unter Vorlage der Betriebskostenabrechnung (fremd gesteuerte Heizanlagen)</p> <p>Produkttheorie</p>

<p>Legt der Leistungsberechtigte mehrere Betriebskostenabrechnungen aus mehreren Wohnungen vor (Grund: Umzug im Abrechnungszeitraum), wird bei Nachzahlungen wie oben beschrieben verfahren. (§ 22 (1) Satz 4 SGB II)</p> <p>Liegt ein Guthaben für die vorherige(n) Wohnung(en) vor, ist/sind diese(s) im Fälligkeitsmonat als Einkommen (nicht Unterkunftskosten senkend) bezogen auf den gesamten Leistungsanspruch zu berücksichtigen. Im Folge-monat ist das Restguthaben dem Vermögen zuzurechnen.</p>	<p>7.5 Abrechnungen für vorherigen Wohnraum</p> <p>Ausnahme ausschließlich gemäß SGB XII</p>
<p>Geht ein Antrag auf Übernahme von Betriebskostenkostennachzahlungsbeträgen nach dem Tod des Leistungsberechtigten für dessen ehemalige Wohnung(en) ein, ist dieser abzulehnen, da Tote keinen Anspruch auf Sozialleistungen haben und Schulden zu den Nachlassverbindlichkeiten zählen, die vom Erben zu tragen sind.</p>	<p>7.6 Tod des Leistungsberechtigten</p>
	<p>8. Umzug</p>
<p>Zu den Kosten der Unterkunft gehören gemäß § 22 SGB II/§ 29 SGB XII auch Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges.</p> <p>Jeder Antrag auf die Übernahme von Umzugskosten nach dieser Richtlinie ist auf seine absolute Notwendigkeit zu überprüfen. Die Hinweise zur Kostenübernahme einer Auszugsrenovierung sind anzuwenden.</p> <p>Der Umzug ist vorrangig im Rahmen der Hilfe zur Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).</p> <p>Bei zu erbringenden Leistungen für einen Umzug unter dem Blickwinkel des wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel sind drei Kostenvoranschläge geeigneter Unternehmen für den geltend gemachten Bedarf vorzulegen.</p> <p>Die Kostenzusage bei gleichem Leistungsangebot wird dem kostengünstigsten Anbieter erteilt.</p> <p>Im Einzelfall können aus persönlichen, strafrechtlichen oder anderen Gründen eine Unterstellung des Mobiliars in Erwägung gezogen werden (Abwägung der Wirtschaftlichkeit – siehe Pkt. 5.3).</p> <p>Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsberechtigte eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen entstehen.</p> <p>Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt.</p> <p>Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen, da diese als unangemessen einzustufen sind.</p> <p>Personen/Leistungsberechtigte, die wegen Mietschulden keinen neuen Wohnraum anmieten können bzw. dadurch keinen neuen Wohnraum erhalten, sind an die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zu verweisen, die bei der Beschaffung eines angemessenen Wohnraumes Unterstützung gibt.</p>	<p>8.1 Umzugskosten</p>

<p>Ein Umzug ist insbesondere notwendig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ gesundheitliche Gründe vorliegen, ➤ ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt, ➤ die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht, ➤ die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert, ➤ die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen, ➤ andere Gründe, die den Umzug notwendig machen 	<p>8.2 anzu- erkennende Gründe für einen Umzug</p>
<p><u>Vor</u> Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der Leistungsberechtigte beim Leistungsträger</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gründe für den Wohnungswechsel. ➤ Bedingungen des Vertrages (Mietzins, Wohnfläche) <p>angeben und sich nach § 22 Abs. 2 SGB II die Zusicherung bzw. nach § 29 Abs. 1 SGB XII die Zustimmung des Leistungsträgers einholen. Grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug, wenn hierfür ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt.</p> <p>Soweit bei Auszubildenden, Schülern, Studenten, also bei wirtschaftlich Abhängigen, Anspruch auf Leistungen besteht und sie in der Wohnung der Eltern/der Angehörigen wohnen, stellt dies allein keinen plausiblen Grund für einen notwendigen Umzug dar.</p> <p>Die Übernahme der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe scheidet von Anfang an aus, wenn der Leistungsberechtigte trotz Belehrung und/oder fehlender Zustimmung des Leistungsträgers eine unangemessene Wohnung anmietet.</p>	<p>8.3 Neu- oder Erstbezug einer Wohnung</p>
<p>Beabsichtigt ein Leistungsberechtigter aus anzuerkennenden Gründen einen Umzug außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des kommunalen Trägers, sind die Kosten des Umzuges durch den bisher örtlich zuständigen Träger zu übernehmen.</p> <p>Zur Überprüfung der Angemessenheit der anzumietenden Wohnung ist der für die neue Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen. Wohnungsangebote für Cottbus sind unter Beachtung dieser Richtlinie auf ihre Angemessenheit zu überprüfen.</p>	<p>8.4 Regelung beim Wegzug aus Cottbus nach § 22 (2) SGB II/29 (1) SGB XII</p>
<p>Nach vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers und bei Veranlassung des Umzuges durch den Leistungsträger können auf Antrag Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge, Umzugskosten) übernommen werden. Die Leistungsberechtigten haben jedoch vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen.</p> <p>Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als zinsloses Darlehen erbracht werden, da der Leistungsberechtigte (unter bestimmten Voraussetzungen) bei vertragsgemäßem Verhalten einen Rückzahlungsanspruch hat.</p>	<p>8.5 Wohnraum- beschaffungskosten sowie Mietkautionen</p>

<p>Zur Sicherstellung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen soll bereits während des Leistungsbezuges zurückgezahlt werden.</p> <p>Ansonsten ist die Darlehenrückzahlung von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig. Mindert oder verliert der Leistungsberechtigte die Rückzahlung des Darlehens durch den Vermieter an den Sozialhilfeträger (Abtretung) wegen eines mietwidrigen Verhaltens, ist er selbst zur Darlehenstilgung verpflichtet.</p>	
	<p>9. ergänzende Regelungen</p>
<p>Mit Zustimmung der Leistungsberechtigten und in Abhängigkeit des Leistungsanspruches kann die volle Mietforderung (in Höhe des Anteils der Leistungsberechtigten) direkt an den Vermieter oder andere dafür Empfangsberechtigte gezahlt werden.</p> <p>Diese Mietzahlungen <u>sollen</u> vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 4 SGB II/§ 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII). Dies ist z. B. der Fall, wenn vom Leistungsberechtigten bereits in der Vergangenheit Leistungen, welche für die Miete einzusetzen waren, anderweitig verwendet wurden.</p> <p>Das Gleiche gilt auch, wenn eine entsprechende Mitteilung von der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit des Fachbereiches Soziales erfolgt ist und hierdurch die Sicherung der Unterkunft gewährleistet wird. Ist der Gesamthilfeanspruch geringer als die Mietforderung, ist dieser dennoch an den Vermieter zu zahlen (betrifft z. B. einzelne Mietanteile).</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass nur die Unterkunftsleistungen von Amts wegen an den Vermieter gezahlt werden können, welche nicht Bestandteil der Regelleistung/des Regelsatzes sind (Warmwasser, Strom ...).</p> <p>Wünscht der Leistungsberechtigte, dass die Miete an den Vermieter gezahlt werden soll, ist dem zu entsprechen.</p>	<p>9.1 Zahlungsweise</p>
<p>Zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung vergleichbarer Notlagen gibt es die Möglichkeit der Schuldübernahme unter Einhaltung nebenstehender gesetzlicher Grundlagen.</p> <p>Dem Wohnraumverlust vergleichbare Notlagen sind beispielsweise die fehlende Wasser-, Strom- oder Wärmeversorgung in einer Unterkunft.</p> <p><u>Alle</u> Anträge/Entscheidungen zu Schuldübernahmen werden grundsätzlich und ausschließlich durch die „Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit“ des Fachbereiches Soziales bearbeitet.</p>	<p>9.2 Schuldübernahmen gemäß § 22 (5) SGB II § 34 (1) SGB XII</p>

<p>Bei Auszubildenden, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG erhalten, ist im Bedarfsfall ein Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft entsprechend § 22 Abs. 7 SGB II zu gewähren.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass in Berufsausbildungsbeihilfen bereits teilweise Kosten der Unterkunft enthalten sind. Dementsprechend sind diese Kosten bei der Ermittlung des Zuschusses zu berücksichtigen.</p> <p>Der Zuschuss setzt voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen, dass diese angemessen und nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind und dass der Antragsteller mit Hauptwohnsitz in Cottbus gemeldet ist.</p> <p>Für anspruchsberechtigte Schüler, Auszubildende und Studierende unter 25 Jahren, die bei ihren Eltern bzw. Elternteilen wohnen, gilt vorrangig zu prüfen, ob diese Personen als Bedarfsgemeinschaft hilfebedürftig im Sinne des SGB II sind. Sind die Eltern/Elternteile nicht hilfebedürftig, haben diese für den Lebens- und Ausbildungsbedarf aufzukommen.</p> <p>Selbst wenn die Eltern hilfebedürftig sind, müssen vorrangig Wohngeldleistungen von den Eltern/dem Elternteil für das in Ausbildung oder Studium befindliche Kind beantragt werden.</p>	<p>9.3 Mietübernahme Auszubildende, Schüler, Studenten</p>
<p>Besteht kein Anspruch auf Ausbildungsförderung, zum Beispiel wegen Überschreitens der Altersgrenze oder der Studiendauer oder wegen einer Zweitausbildung, können Leistungen nur in besonderen Härtefällen und als Darlehen gewährt werden (§ 7 Abs. 5 Satz 2 SGB II/§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).</p>	<p>9.4 Ausnahmen</p>

Die Verwaltungsvorschrift gilt für die nach den Sozialgesetzbüchern II/XII zu erbringenden Leistungen und tritt am **01.04.2010** in Kraft.

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

im Original gez. Weiße
 Dezernent für Jugend, Kultur, Soziales
 der Stadt Cottbus

Abteilung 04 und 05 der Regelleistung

Höhe der Regelleistung ab 01.07.2009	Abteilung 04					Abteilung 05
	Anteil an der Regelleistung insgesamt	Stromanteil/ Anteil Kochfeuerung	Warmwasseranteil 1,8029% der Regelleistung/ des Regelsatzes	Anteil Kochfeuerung 1,05 % der Regelleistung/ des Regelsatzes	Instandhaltung/ Schönheitsreparaturen	Innenausstattung Haushaltsgeräte und -gegenstände sowie deren Instandhaltung
359,00 € 100 % Regelsatz eines Haushaltsvorstandes bzw. Alleinstehenden	26,96 €	11,32 €	6,47 €	3,77 €	5,40 €	25,78 €
323,00 € 90 % Mischregelsatz bei Ehepaaren oder eheähnlichen Gemeinschaften/Lebenspartnerschaften	24,26 €	10,19 €	5,82 €	3,39 €	4,86 €	23,20 €
287,00 € 80 % Regelsatz ab Vollendung des 15. Lebensjahres	21,57 €	9,06 €	5,18 €	3,02 €	4,32 €	20,62 €
251,00 € 70 % Regelsatz vom 7. bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	18,87 €	7,92 €	4,53 €	2,64 €	3,78 €	18,05 €
215,00 € 60 % Regelsatz bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	16,18 €	6,79 €	3,88 €	2,26 €	3,24 €	15,47 €

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung des BSG vom 27.02.2008, Az. B 14/11b AS 15/07 R, werden ab dem 01.03.2010 **1,8029 %** der maßgebenden Regelleistungen/Regelsätze aller Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft als Warmwasseranteil berücksichtigt. Der Kochgasanteil beläuft sich auf 1,05 % der maßgebenden Regelleistungen/Regelsätze.

Die in den Regelleistungen/Regelsätzen der weiteren Haushaltsmitglieder enthaltenen Anteile wurden durch Multiplikation des Wertes der Regelleistung/des Regelsatzes für Alleinstehende mit den jeweils maßgebenden Prozentsätzen gebildet und auf volle Eurocent gerundet.

Bsp.: $359,00 \text{ €} \times 1,8029 \% = 6,4724 \text{ €}$ $6,47 \text{ €}$
 $6,47 \text{ €} \times 90 \% = 5,8230 \text{ €}$ $5,82 \text{ €}$

Berechnung Kosten der Unterkunft

Name des Hilfeempfängers:	Mustermann, Muster		
wohnhaft:	03050 Cottbus, Musterstr. 3		
gesamte Wohnfläche in m ² :		128	
Anz. der Pers. im Haushalt:		3	42,67

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

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

65,00 €

Für den Abzug des Anteils für Warmwasser ist Anlage 1 zu nutzen.

Lt. Unterkunftsrichtlinie:

80 m² für 3 Pers., 4,60 €/m² Kaltmiete; 2,80 €/m² Beko o. Warmwasser

kalte Beko + Heizung

Grundmiete = Schuldzinsen

gesamt (Produkttheorie)

vom SB einzutragen

angem. KdU

74,67 €

122,67 €

197,33 €

o. Warmwasser

tatsächliche
KdU

106,16 €

55,56 €

161,72 €

Angemessener Brennstoffbedarf

1. extraleichtes Heizöl

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

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

Der monatliche Heizölbedarf beträgt 116 Liter für eine 50 m² große Wohnung.

2. Erdgas

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

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

Der monatliche Erdgasbedarf beträgt 110 Kubikmeter für eine 50 m² große Wohnung.

3. Flüssiggas

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

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

Der monatliche Flüssiggasbedarf beträgt 166 Liter für eine 50 m² große Wohnung.

4. Stadtgas

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

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

Der monatliche Stadtgasbedarf beträgt 257 Kubikmeter für eine 50 m² große Wohnung.

5. Steinkohle

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

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

Der monatliche Steinkohlebedarf beträgt 189 Kilogramm für eine 50 m² große Wohnung.

Angemessener Brennstoffbedarf

6. Braunkohlebriketts

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

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

Der monatliche Brikettbedarf beträgt 241 Kilogramm für eine 50 m² große Wohnung.

7. Koks

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

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

Der monatliche Koksbedarf beträgt 168 Kilogramm für eine 50 m² große Wohnung.

8. Nachtstrom

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

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

Der monatliche Nachtstrombedarf beträgt 955 Kilowattstunden für eine 50 m² große Wohnung.

9. Stückholz (trocken)

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

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

Der monatliche Holzbedarf beträgt 331 Kilogramm für eine 50 m² große Wohnung.

10. Holzpellets

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

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

Der monatliche Pelletsbedarf beträgt 294 Kilogramm für eine 50 m² große Wohnung.

Bsp. für ein Informationsschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten

Sehr geehrte/r Frau/Herr <Name>,

Sie haben am <Datum> einen Antrag auf Leistungen <Art der Leistung> gestellt. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der Verwaltungsvorschrift für die Stadt Cottbus gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Personen der Haushaltsge- meinschaft	max. Größe der Wohnung in m ²	Grundmiete pro m ²	Betriebskosten pro m ² ohne Warmwasser	Warmmiete pro m ² ohne Warmwasser	max. Warmmie- te ohne Warm- wasser (Produkttheorie)
1	50	4,60 €	2,80 €	7,40 €	370,00 €
2	65	4,60 €	2,80 €	7,40 €	481,00 €
3	80	4,60 €	2,80 €	7,40 €	592,00 €
4	90	4,60 €	2,80 €	7,40 €	666,00 €
jede weitere Person	+ 10	4,60 €	2,80 €	7,40 €	+ 74,00 €

Nach unseren Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

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

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

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

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II, § 29 SGB XII) verpflichtet, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von <Betrag> zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen. Sie können z. B. durch

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

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o. g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn und ggf. wovon Sie den Überschreibungsbetrag selbst tragen möchten.

Sollten Sie sich bis zu dem o. g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

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

Mit freundlichen Grüßen