



**Geschäftsanweisung
Kosten der Unterkunft
Stand: 11/2017**

**Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)
Grundsicherung für Arbeitsuchende
§ 22 SGB II**

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1. Unterkunft – Grundmiete	6
1.1. Angemessenheit.....	6
1.1.1. Angemessene Wohnfläche und Nettokaltmiete	6
1.1.2. Gehbehinderte Menschen	8
1.1.3. Betreutes Seniorenwohnen	8
1.1.4. Durchschnittliche kalte Nebenkosten	8
1.1.5. Angemessenheit bei leistungsberechtigten Personen, die mit mindestens einem Verwandtenteil in einem Mehrpersonenhaushalt leben (gilt nur bei GSI/SGB XII).....	9
1.1.6. Angemessenheit bei leistungsberechtigten Personen in einer Wohngemeinschaft (gilt nur bei GSI/SGB XII)	10
1.1.7. Energetischer Zuschlag.....	11
1.1.8. Schwangerschaft	12
1.1.9. Verteilung der Kinderzimmer	13
1.1.10. Wechselmodell (Umgangsrecht)	13
1.1.11. Garage /Stellplatz	13
1.1.12. Möblierung	14
1.1.13. Subjektförderung	14
1.1.14. Wertverbesserungszuschlag	14
1.1.15. Ergebnis.....	14
1.2. Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung, Urlaubsabwesenheit und Sanktion.....	15
1.2.1. Inhaftierung und Urlaubsabwesenheit	15
1.2.2. Vollsanktionierung eines unter 25-Jährigen Leistungsberechtigten innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft.....	16
1.2.3. Ausnahme vom Kopfteilprinzip	16
1.3. Übernahme durch andere Haushaltsangehörige	16
1.4. Pensionen, Hotels etc.....	16
1.5. Wohneigentum	17
1.5.1. Ermittlung der monatlichen Unterkunftskosten.....	17
1.5.2. Erhaltungsaufwendungen	17
1.6. Wohnheime und Unterkünfte der Wohnungslosenhilfe	17
1.6.1. Obdachlosen – und Ausländerwohnheime der Stadt Freiburg	17
1.6.2. Alternative Wohnformen.....	18
1.6.3. Betreutes Wohnen für Männer der Diakonie (§67 SGB XII)	18
1.6.4. Betreutes Wohnen und Aufnahmehaus für Frauen der Diakonie (§ 67 SGB XII).....	19
1.6.5. Stationäre Einrichtung für Wohnungslose des Caritasverbandes (§67 SGB XII) – Haus St. Gabriel	19
1.6.6. Betreutes Wohnen und Aufnahmehaus für Wohnungslose des Caritasverbandes (§67 SGB XII) – Erika-Kramer Haus (ambulante Einrichtung).....	19
2. Umzug / Verfahren Zusicherung	20
2.1. Zusicherung für Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs. 4 SGB II).....	20
2.2. Allgemeines.....	20
2.2.1. Es liegt kein konkretes Wohnungsangebot vor	20
2.2.2. Konkretes Wohnungsangebot innerhalb der Stadt Freiburg	20
2.2.3. Konkretes Wohnungsangebot außerhalb der Stadt Freiburg.....	20
2.2.4. Leistungsberechtigter möchte von außerhalb nach Freiburg verziehen	20
2.2.5. Kein Antrag auf Zusicherung gestellt	20
2.3. Zusicherung zu den Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II)	21

2.3.1.	Notwendigkeit	21
2.3.2.	Konkretes Wohnungsangebot innerhalb der Stadt Freiburg	21
2.3.3.	Konkretes Wohnungsangebot außerhalb der Freiburg	21
2.3.4.	Leistungsberechtigter möchte von außerhalb nach Freiburg verziehen	21
2.3.5.	Kein Antrag auf Zusicherung gestellt	22
2.3.6.	Leistungsberechtigte ohne bisherigen Leistungsbezug	22
2.4.	Umzugskosten.....	22
2.4.1.	Pauschale	22
2.4.2.	Kosten für den Umzug	22
2.4.3.	Kosten in Zusammenhang mit dem Umzug	23
2.4.4.	Doppelte Kosten der Unterkunft	23
2.4.5.	Kautions / Genossenschaftsanteile	23
2.4.6.	Maklergebühren.....	23
2.5.	Umzug ist erfolgt, Entscheidung über Zusicherungen noch nicht getroffen oder nicht bestandskräftig	23
2.5.1.	Unterkunftskosten.....	23
2.5.2.	Umzugskosten.....	24
2.6.	Renovierungskosten.....	24
2.7.	Mietnachlass wegen Sanierungs- / Modernisierungsarbeiten	24
2.8.	Entmüllung und Aufräumen von Wohnungen (z.B. Messie-Syndrom).....	25
3.	Betriebs - und Nebenkosten.....	26
3.1.	Allgemeines.....	26
3.2.	Kabelgebühren	26
3.3.	Betreuungspauschale Betreutes (Senioren-)Wohnen (Nicht Eingliederungshilfe nach SGB XII).....	26
3.4.	Abfallgebühren (Achtung: monatliche Gebühren bitte bis 31.12.2015 begrenzen, ab 01.01.2016 ändert sich das Auszahlungsverfahren für Weiterbewilligungsanträge, ab 01.01.2015 für Neufälle)	27
3.4.1.	Abfallgebühren bis 31.12.2015.....	27
3.4.2.	Abfallgebühren ab dem 01.01.2016-nur noch jährliche Auszahlung	27
3.5.	Stromkosten/Energiekosten.....	29
3.5.1.	Stromkosten für eine dezentrale Lüftungsanlage.....	30
3.6.	Heizkosten	30
3.6.1.	Öl-, Gas- und Stromheizung (=Zentral- oder Etagenheizung)	30
3.6.2.	Befristung der Heizkostenabschläge bei Gasetagenöfen oder Gaseinzelöfen	31
3.6.3.	Brennstoffbeihilfen bei Heizung mit flüssigen und festen Brennstoffen (Öl bzw. Holz/Kohle) ...	32
3.6.4.	Brennstoffbeihilfen, Nebenkosten- und Energieabrechnungen in nichtlaufenden Fällen (Einkommensschwache Haushalte)	33
3.6.5.	Brennstoffbeihilfen bei Wohnwagenbewohnern	33
3.6.6.	Aufstockung bei Brennstoffbeihilfen	33
3.7.	Warmwasser	34
3.7.1.	Warmwassererzeugung.....	34
3.7.2.	Bewohner von Wohnwagen.....	35
3.7.3.	Gewährung eines Mehrbedarfs	35
3.8.	Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen	35
3.8.1.	Allgemeines	35
3.8.2.	Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen – Gutschriften	36
3.8.3.	Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen – Nachzahlungen.....	36
3.8.4.	Nicht angemessene kalte und/oder warme Betriebskosten	37

4. Mietrückstände / Zusammenarbeit mit der Wohnungssicherung im Amt für Soziales und Senioren 38

Einleitung

Diese Geschäftsanweisung soll sicherstellen, dass innerhalb des Jobcenter Freiburg (JC) eine einheitliche Rechtsanwendung erfolgt. Zu diesem Zweck werden grundsätzliche Regelungen getroffen. Einzelfälle sind in <https://www.profund-bw.de> niedergelegt.

Diese Regelungen entbinden nicht von der Verpflichtung Einzelfallbetrachtungen vorzunehmen und verwehren nicht die Berechtigung, Ermessensspielräume auszuschöpfen, soweit diese vorhanden sind und die Ermessensausübung erforderlich ist.

Ergänzend zur Geschäftsanweisung sind zwingend die Ausführungen in den SGB II bzw. XII-Richtlinien (SHR) zu beachten. Durch einen Beschluss des Gemeinderates der Stadt Freiburg ist die Verwaltung an deren Anwendung gebunden.

Es gilt grundsätzlich die Rangfolge: Gesetz – Richtlinien – Geschäftsanweisung.

Die Geschäftsanweisung gilt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII. Unterschiede im Bereich SGB XII sind in blau hervorgehoben.

Anmerkung:

Die in der Geschäftsanweisung gemachten Angaben beziehen sich grundsätzlich sowohl auf die weibliche, als auch auf die männliche Form. Zur besseren Lesbarkeit des Textes wurde die männliche Form gewählt. Auf die zusätzliche Bezeichnung in weiblicher Form wurde verzichtet.

1. Unterkunft – Grundmiete

1.1. Angemessenheit

Für die Feststellung der Angemessenheit des Unterkunftsbedarfs sind nach der Rechtsprechung die Kosten für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bau-substanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, zu ermitteln (BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18/06 R).

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten bemisst sich vor allem nach dem Bedarf des Leistungsberechtigten und den örtlichen Verhältnissen. Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten errechnet sich als Produkt aus der für die Bedarfsgemeinschaft abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter (sog. Produkttheorie). Das bedeutet, dass nicht ein einzelner Faktor (Wohnfläche bzw. Miete in € je m²) herausgegriffen und als (un-)angemessen beurteilt werden darf, wenn der sich als Produkt ergebende Mietzins insgesamt angemessen ist. Bei einer Haushaltsgemeinschaft wird bei der Bemessung der Angemessenheit auf die Bedarfsgemeinschaft, nicht auf die Anzahl der Familienmitglieder abgestellt.

Die Angemessenheit der Miete bestimmt sich aus dem Produkt: Wohnungsgröße, hierauf bezogene Nettokaltmiete plus durchschnittliche kalte Betriebskosten (Bruttogrundmiete – insbesondere bei Neuanmietung). Sollte das Verbraucherverhalten der Leistungsberechtigten vorliegen (z.B. Betriebskostenabrechnung) ist ein Vergleich der abstrakten Warmmiete zur tatsächlichen Warmmiete vorzunehmen.

Die Leistungsberechtigten sind also grundsätzlich frei in der Entscheidung, ob sie eine kleinere Wohnung in gehobener Wohnlage und/oder mit besserer Ausstattung zu einem höheren Preis je m² anmieten.

Für Personen, welche zur **Untermiete** wohnen, gelten dieselben Höchstgrenzen, wie bei Hauptmietern. Wenn Anhaltspunkte auf Leistungsmissbrauch bestehen, ist ggf. der Hauptmietvertrag zu prüfen.

1.1.1. Angemessene Wohnfläche und Nettokaltmiete

Nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus und in Anwendung des örtlichen Mietspiegels gelten für Freiburg die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Wohnungsgrößen und MOG als angemessen (vgl. (BSG v. 17.12.2009, Az: B 4 AS 27/09 R Rnr. 15 sowie Ziff. 5.7 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung von Bindung in der sozialen Wohnraumförderung, VbVSozWO Stand 22.02.2004, GABL. 2004, S 248 zur Wohnungsgröße und Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2011, Drucksache G-11/272 zur Miethöhe).

Hierbei handelt es sich um Höchstgrenzen, auf die nicht zwingend ein Rechtsanspruch besteht!

1.1.1.1 Angemessenheit bei Personen die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Abs. 2 und Abs. 3 AufenthG unterliegen

Für Leistungsberechtigte die der Wohnsitzregelung unterliegen, richtet sich die Angemessenheit nach der Angemessenheitsgrenze, die für den zugewiesenen Wohnort gilt; auch dann, wenn sich der Kunde tatsächlich – ggf. auch erlaubt – an einem anderen Ort aufhält.

1.1.1.2 Mietobergrenzen (MOG)

Mit Datum vom 13.12.2011 (Drucksache G-11/272) wurde vom Gemeinderat beschlossen die neue MOG auf Grundlage der Basismiete des Mietspiegels anzuwenden.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietspiegel 2011		Mietspiegel 2013	
		von	bis	von	bis
	anzuwenden				
		01.01.2011	31.12.2012	01.01.2013	31.12.2014
1 Person	45 m ²	8,11 €/m ²	364,95 €	8,13 €/m ²	365,85 €
2 Personen	60 m ²	7,26 €/m ²	435,60 €	7,27 €/m ²	436,20 €
3 Personen	75 m ²	6,78 €/m ²	508,50 €	6,95 €/m ²	521,25 €
4 Personen	90 m ²	6,66 €/m ²	599,40 €	7,07 €/m ²	636,30 €
5 Personen	105 m ²	6,90 €/m ²	724,50 €	7,43 €/m ²	780,15 €
6 Personen	120 m ²	7,02 €/m ²	842,40 €	7,76 €/m ²	931,20 €
7 Personen	135 m ²	6,84 €/m ²	923,40 €	7,85 €/m ²	1059,75 €
8 Personen	150 m ²	6,59 €/m ²	988,50 €	7,64 €/m ²	1146,00 €

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietspiegel 2015		Mietspiegel 2017	
		von	bis	ab	bis
	anzuwenden				
		01.01.2015	31.12.2016	01.01.2017	auf weiteres
1 Person	45 m ²	8,37 €/m ²	376,65 €	8,81 €/m ²	396,45 €
2 Personen	60 m ²	7,48 €/m ²	448,80 €	7,87 €/m ²	472,20 €
3 Personen	75 m ²	7,15 €/m ²	536,25 €	7,61 €/m ²	570,75 €
4 Personen	90 m ²	7,28 €/m ²	655,20 €	7,89 €/m ²	710,10 €
5 Personen	105 m ²	7,65 €/m ²	803,25 €	8,42 €/m ²	884,10 €
6 Personen	120 m ²	7,99 €/m ²	958,80 €	8,84 €/m ²	1.060,80 €
7 Personen	135 m ²	8,08 €/m ²	1090,80 €	8,87 €/m ²	1.197,45 €
8 Personen	150 m ²	7,86 €/m ²	1179,00 €	8,50 €/m ²	1.275,00 €

Für jede weitere Person im Haushalt sind 15 m² Wohnfläche zusätzlich zu berücksichtigen, der m²-Preis der Stufe 150 m² ist hierfür anzuwenden.

1.1.2. Gehbehinderte Menschen

Für **gehbehinderte** Menschen (insbesondere **Rollstuhlfahrer**) sind 15 m² zusätzlich zu den unter 1.1.1.2 genannten Wohnungsgrößen anzusetzen, d.h. die nächste Wohnungsgröße und die damit verbundene MOG ist anzuwenden. Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) (Stand: 31. Juli 2010).

{Rechtsgrundlage: Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG-VwV) Gemeinsames Amtsblatt Jahr 1995, Heft 10 ab Seite 571}.



Anlage_1_Ziffer_1.1.
3._VwV_Gliederung_

1.1.3. Betreutes Seniorenwohnen

Bei Betreutem Seniorenwohnen wird bei Bereitstellung von Gemeinschaftsbereichen ein zusätzlicher Bedarf von 5 m² pro Wohnung anerkannt, somit gelten folgende Mietobergrenzen: lt. Mietspiegel

Wohnungsgröße	Mietspiegel 2015		Mietspiegel 2017	
	von	bis	von	bis
anzuwenden				
	01.01.2015	31.12.2016	01.01.2017	auf weiteres
50 m ²	8,01 €/m ²	400,50 €	8,42 €/m ²	421,00 €
65 m ²	7,31 €/m ²	475,15 €	7,71 €/m ²	501,15 €

(bezüglich der Übernahme der Betreuungspauschale siehe Ziffer 3.3)

1.1.4. Durchschnittliche kalte Nebenkosten

Zu berücksichtigen sind außerdem die kalten Betriebskosten, wie sie durchschnittlich anfallen. Hierzu gehören die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten, auf den Mieter umgelegten Nebenkosten, hierunter fallen insbesondere:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der allgemeinen Beleuchtung und Außenbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Hauswarts/Hausmeisters
- Sofern über die Miete erhoben: Müllgebühr

- Kosten für Kabelanschluss, wenn die Verpflichtung lt. Mietvertrag begründet ist

Die durchschnittlichen kalten Nebenkosten werden seit 01.01.2011 bis zur Erhebung kommunaler Werte auf **1,70 €/m²** festgelegt (vgl. Gemeinderatsbeschluss – Drucksache, G-13-176), soweit der Betriebskostenspiegel für Deutschland West des Deutschen Mieterschutzbundes (DMB) keine höheren Werte ausweist.

Die kalten Betriebskosten enthalten folgende Betriebskostenarten:

- Grundsteuer
- Wasser/Abwasser
- Aufzug
- Straßenreinigung
- Gebäudereinigung
- Gartenpflege
- Allgemein Strom
- Schornsteinreinigung
- Versicherung
- Hauswart
- Sonstige
- Antenne/Kabel

Sollten die tatsächlichen Nebenkosten pro m² unter 1,20 € pro m² liegen, sind diese zur Verhinderung von Nachforderungen auf Plausibilität zu prüfen und ggf. Nachweise vom Vermieter anzufordern.

Ist die Höhe der Grundmiete oder der Nebenkosten aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich, ist diese mit dem Vordruck „Mietbescheinigung“ (über BK-Texte über den Vermieter) zu ermitteln.

1.1.5. Angemessenheit bei leistungsberechtigten Personen, die mit mindestens einem Verwandtenteil in einem Mehrpersonenhaushalt leben (gilt nur bei GSI/SGB XII)

Ab Juli 2017 ist in Neufällen für Leistungsberechtigte, die mit mindestens einem Elternteil, einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung leben, nach § 42a Abs. 3 Satz 2 und 3 SGB XII ein **pauschaler** Bedarf bei der Kaltmiete, den kalten Nebenkosten und ein tatsächlicher Bedarf bei den Heizkosten zu berücksichtigen.

Der anzuerkennende **pauschale Bedarf der Kaltmiete** errechnet sich aus dem Differenzbetrag der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt mit und ohne Leistungsberechtigten. Die Beträge sind bei Ziffer 1.1.1.3 letzte Spalte „Mietpiegel“ aufgelistet (erstmalig beim Mietspiegel 2017).

Ausnahme **Eigentumswohnung**:

Bei einer **abbezahlten** Eigentumswohnung ist **keine** pauschale angemessene Kaltmiete anzuerkennen.

Bei einer noch **nicht abbezahlten** Eigentumswohnung ist auch dann die **pauschale** angemessene Kaltmiete anzuerkennen, wenn die tatsächlichen mtl. Kosten niedriger sind.

Der anzuerkennende **pauschale Bedarf der kalten Nebenkosten** errechnet sich vereinfacht aus dem zustehenden m²-Anteil der leistungsberechtigten Person im Haushalt multipliziert mit den angemessenen kalten Nebenkosten, also 15 m² x 1,70 € = 25,50 €.

Bei den **Heizkosten** muss der prozentuale Anteil der angemessenen Kaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten des Leistungsberechtigten im Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten der Wohnung (ohne Heizung und Warmwasser) berechnet werden. Mit diesem Prozentsatz wird dann ausgehend von den tatsächlichen Heizkosten in der gesamten Wohnung der Anteil der Heizkosten des Leistungsberechtigten ermittelt.

Berechnungsbeispiel Heizkosten in einer Mietwohnung/nicht abbezahlten Eigentumswohnung:

Tatsächliche Gesamtkosten KM + kalte NK der Wohnung = 600,00 €

Errechneter angemessener Bedarf KM + KN des LB = 124,05 € (98,55 + 25,50)

Der errechnete angemessene Bedarf entspricht einem Anteil von 20,67 % an den tatsächlichen Kosten der Wohnung (KM + KN).

Tatsächliche Heizkosten in der Wohnung = 110,00 €

20,67 % davon = 22,74 € anzuerkennende Kosten für die Heizung des Leistungsberechtigten.

Berechnungsbeispiel Heizkosten in einer abbezahlten Eigentumswohnung:

Tatsächliche Gesamtkosten kalte NK der Wohnung = 200,00 € (ohne KM !)

Errechneter angemessener Bedarf KN des LB = 25,50 €

Der errechnete angemessene Bedarf entspricht einem Anteil von 12,75 % an den tatsächlichen Kosten der Wohnung (da abbezahlt werden nur Nebenkosten berücksichtigt).

Tatsächliche Heizkosten in der Wohnung = 110,00 €

12,75 % davon = 14,03 € anzuerkennende Kosten für die Heizung des Leistungsberechtigten.

Ggf. ist ein Mehrbedarf für Warmwasser nach Ziffer 3.8 zu gewähren.

Müllgebühren können jedoch nicht übernommen werden, auch nicht anteilig.

Keine Anwendung der pauschalen Berechnung:

- Erhalten die Familienangehörigen selbst existenzsichernde Leistungen verbleibt es bei der kopfanteiligen Berechnung.
- Wurden bereits vor Juli 2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt verbleibt es bis zu einem Umzug bei der bis dahin angewandten Berechnungsmethode.

Gibt es einen bereits vor Hilfebeginn abgeschlossenen Mietvertrag und wurde nachweislich die Miete bezahlt, sind die vereinbarten Mietbeträge wie bei einem normalen Mietverhältnis zu berücksichtigen.

1.1.6. Angemessenheit bei leistungsberechtigten Personen in einer Wohngemeinschaft (gilt nur bei GSI/SGB XII)

Hier gilt ab Juli 2017 in Neufällen für Leistungsberechtigte, die in einer Wohngemeinschaft leben, nach § 42a Abs. 4 SGB XII – im Unterschied zu bisher – der Grundsatz, dass als angemessen nicht der Unterkunftsbedarf für einen 1-Personen-Haushalt anzusehen ist. Zu berücksichtigen sind kopfanteilig die angemessenen Aufwendungen für einen entsprechenden Mehr-Personen-Haushalt.

Eine typische Konstellation wäre die Studenten-WG, in der eine Person den Hauptmietvertrag abgeschlossen hat und Zimmer (ohne gesonderten Mietvertrag) untervermietet.

Wenn das Zimmer jedoch mit einem eigenen Mietvertrag angemietet wurde gelten weiterhin die angemessenen Aufwendungen für einen 1-Personen-Haushalt.

Wurden bereits vor Juli 2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt verbleibt es bis zu einem Umzug bei der bis dahin angewandten Berechnungsmethode.

1.1.7. Energetischer Zuschlag

Bei Bestehen von bestimmten Energetischen Standards können zusätzlich zur Grundmiete Zuschläge berücksichtigt werden. Der Energetische Standard eines Gebäudes ist dem Energieausweis zu entnehmen. Diese Zuschläge werden jeweils zur MOG addiert. Die Berechnung erfolgt auf Basis der tatsächlichen Wohnungsgröße.

Energetische Standards	Endenergiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasser	Endenergiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwert mit Warmwasser
Stufe 0 Altbau	über 85 kWh/ m ² ,a	über 100 kWh/m ² ,a
Stufe 1 Neubaustandard bis 2007	66 - 85 kWh/m ² ,a	81 - 100 kWh/m ² ,a
Stufe 2 NEH Standard bis 2002	16 - 65 kWh/m ² ,a	31 - 80 kWh/m ² ,a
Stufe 3 Passivhausstandard	bis 15 kWh/m ² ,a	bis 30 kWh/m ² ,a

Energetische Standards	Energetische Zuschläge - Stand 01.05.2015		
	Gas	Fernwärme	Ölheizung
Stufe 0 Altbau	0,00	0,00	0,00 €/ m ²
Stufe 1 Neubaustandard bis 2007	0,29 €/m ²	0,31 €/m ²	0,34 €/m ²
Stufe 2 NEH Standard bis 2002	0,39 €/m ²	0,43 €/m ²	0,47 €/m ²
Stufe 3 Passivhausstandard	0,70€/m ²	0,76 €/m ²	0,79 €/m ²

Im Bereich der Freiburger Stadtbau (FSB) können derzeit folgenden Objekte berücksichtigt werden:

Strasse	Haus Nr.	Stufen			Bemerkungen
		1	2	3	
Badenweiler Str.	8, 10, 12		x		
Badenweiler Str.	14, 14a, 16, 16a		x		
Bettackerstr.	10, 10a, 10b, 10c		x		
Berliner Allee	5, 7, 9, 11		x		
Binzengrün	9, 26, 28, 28a, 28b		x		
Binzengrün	11, 13,15	x			
Boelkestr.	19, 21		x		
Bohlstr.	1, 3, 5		x		
Bugginger Str.	1, 3, 5, 7	x			
Bugginger Str.	2, 50		x		
Bugginger Str.	87			x	
Carl-Kuerzner-Str.	7b	x			
Draisstr.	10, 12, 14, 16, 18, 20		x		
Emmendingerstr.	2	x			
Elisabeth-Emter-Weg	26		x		
Elsässer Str.	4		x		
Fehrenbachallee	31, 33, 33a, 35, 37, 39		x		
Habsburgerstr.	1, 3				
Heinrich-von-Gayling-Weg	5		x		
Johann-Sebastian-Bach-Str.	26		x		
Konradin-Kreutzer-Str.	6, 8	x			
Laubenweg	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13		x		
Lise-Meitner-Str.	21			x	
Lorzlingstr.	36, 38, 40	x			
Obere Lachen	1		x		
Nonnenmattenweg	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17		x		
Raimannweg	9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25		x		
Risler Str.	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13			x	
Schwarzwaldstr.	58a	x			
Tennenbacherstr.	37, 39, 40, 42	x			
Uferstr.	79, 81			x	
Wannerstr.	20, 22, 24, 26a, 39, 41		x		
Weißerlenstr.	5c		x		

Für andere Wohnungen bzw. Gebäude (nicht FSB) muss bei Hinweisen auf energetisch sanierte Gebäude jeweils der entsprechende Energieausweis von den Leistungsberechtigten vorgelegt werden, damit eine Einstufung erfolgen kann.

1.1.8. Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft ist ab der 13. Schwangerschaftswoche beim Wohnraumbedarf das erwartete Kind grundsätzlich zu berücksichtigen. Allein aufgrund der Schwangerschaft ist jedoch ein Umzug noch nicht erforderlich, es ist die aktuelle Wohnungssituation zu prüfen.

Bei Beurteilung der aktuellen Wohnungssituation wie auch einem vorgetragenen Umzugwunsch / Antrag auf eine größere Wohnung ist zu prüfen, ob die bisherige Unter-

kunft auch mit dem zu erwartenden Kind / den zu erwartenden Kindern angemessen ist oder nicht. Allein daran orientiert sich die Berücksichtigung beim Wohnraumbedarf.

1.1.9. Verteilung der Kinderzimmer

Jedes Kind zählt als eigene Person für die Festlegung der Wohnungsgröße unabhängig von seinem Alter und Geschlecht. Es gibt aber keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedes Kind ein eigenes Zimmer zur Verfügung haben muss.

Beispiel: einer Alleinerziehenden mit drei Kindern ist es zuzumuten eine Drei-Zimmer-Wohnung zu bewohnen, wenn etwa von den Kindern zwei Töchter 7 und 9 Jahre alt sind.

1.1.10. Wechselmodell (Umgangsrecht)

Es ist zu unterscheiden, ob nur ein **Besuchsrecht** vorliegt oder ein **Wechselmodell** (Aufenthalt des Kindes bei den Eltern im Wechsel 50/50). Liegt ein Besuchsrecht vor, löst dies keinen erhöhten Wohnraumbedarf aus, weil dies nicht auf Dauer angelegt und kurzfristig änderbar ist. Das Wechselmodell ist durch gerichtliche oder außergerichtliche Nachweise zu belegen.

Grundsätzlich besteht keine Erforderlichkeit für einen Wohnungswechsel. Falls die Prüfung aber einen zusätzlichen Wohnraumbedarf ergibt, gilt folgende Regelung:

In Fällen bei denen ein sog. „Wechselmodell“ besteht, d. h. das Kind befindet sich zu 50 % bei jedem Elternteil, wird ein zusätzlicher Wohnbedarf bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten von **15 m²/Kind** anerkannt.

In Fällen, bei denen die Kinder sich unterhalb von 50 % bei den jeweiligen Elternteilen aufhalten, wird im Rahmen des Ermessens geprüft, ob ein zusätzlicher Wohnbedarf von 15 m²/Kind gewährt werden kann. Die Prüfung, ob ein zusätzlicher Wohnbedarf ausgelöst wird, hängt von der Häufigkeit des Umgangs, vom Alter, Geschlecht und von der Zahl der Kinder und weiteren Kriterien ab.

Ein ausschließlich besuchsweiser Aufenthalt von Kindern bei der Ausübung des Sorge-/ Umgangsrechtes löst grundsätzlich keinen höheren Unterkunftsbedarf aus. Es ist Leistungsberechtigten ebenso wie Beziehenden niedriger Einkommen zuzumuten, sich für die Zeit des Besuchs mit dem vorhandenen Wohnraum zu behelfen. Ansonsten würde für die überwiegende Zeit unangemessener Wohnraum finanziert werden

Auch hier gilt: Es ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

1.1.11. Garage /Stellplatz

Es ist zu unterscheiden, ob es sich um ein laufendes Mietverhältnis oder eine Neuankündigung handelt. Leistungsberechtigte sind dazu verpflichtet, die Garage zu vermieten (Bemühungen sind kontinuierlich nachzuweisen) oder haben die Kosten hierfür selbst aufzubringen. Kann die Garage nicht vermietet werden, weil dies mietvertraglich nicht gestattet ist (Nachweis ist vorzulegen) oder weil der Markt dies nicht hergibt (z.B. in bestimmten Wohngebiete wie z.B. Weingarten), ist die Garagenmiete **der Grundmiete zuzuschlagen** und auf Basis dieser Summe ist die Angemessenheit zu prüfen.

Werden die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) überschritten, ist ein Mietprüfungsverfahren einzuleiten.

Bei Neuankmietung: Es gilt zunächst die Vermutung, dass die Vermietung möglich ist. Die Kostenzusage kann mit Auflagen verbunden werden, z.B. sind Bemühungen der Vermietung nachzuweisen, sollte dem nicht Genüge getan werden, bzw. die Nachweise nicht vorgelegt werden, sind die Kosten für die Garage/den Stellplatz selbst zu tragen.

1.1.12. Möblierung

Beinhaltet die Miete auch Kosten für eine **Voll- oder Teilmöblierung**, sind diese in voller Höhe als KdU anzuerkennen, solange die Miete auch unter Einschluss des Möblierungszuschlages noch innerhalb der angemessenen Höchstgrenze liegt (BSG Urteil vom 05.07.2009 –B 14 AS 14/08 R). Werden die angemessenen KdU überschritten, ist ein Mietprüfungsverfahren einzuleiten.

Einzelgerätenutzung wie z.B. nur den Kühlschrank oder nur die Waschmaschine sind nicht als Teilmöblierung anzusehen.

1.1.13. Subjektförderung

Wohnraumförderung über den 4.Förderweg (**Subjektförderung**): Erfolgt über das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW). Um diese in Anspruch nehmen zu können, müssen Mieter diese selbst beantragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Leistungsempfänger grundsätzlich die Höchstförderung erhalten. Mit dieser beläuft sich die Grundmiete auf bis zu 5,50 €/m² und ist somit angemessen. Vermieter oder ALW können dies nicht vorab bescheinigen, da ein Antrag erst nach Vertragsabschluss gestellt und bearbeitet werden kann. Nach Rücksprache mit dem ALW kann jedoch von den o.a. Daten ausgegangen werden.

Die Kautions wird nach der „echten“ (überhöhten) Grundmiete festgelegt und ist in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn dem Umzug zugestimmt wurde.



Subjektförderung
Stand Juli 2017.xlsx

1.1.14. Wertverbesserungszuschlag

Bauliche Veränderungen (z.B. Wärmedämmung) zählen als Wertverbesserung zur Grundmiete dazu. Die Angemessenheit der KdU ist zu prüfen, ggf. ist ein Mietprüfungsverfahren einzuleiten. Es ist zu beachten, dass ggf. auch ein energetischer Zuschlag zu berücksichtigen ist.

1.1.15. Ergebnis

Die Angemessenheit der KdU richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und Gesundheitszustand. Die KdU sind dann angemessen, wenn die tatsächlichen Unterkunftskosten ohne Heizung das Produkt aus der angemessenen Wohnungsgröße und Summe aus angemessener Kaltmiete, Energetischem Zuschlag

und kalten Nebenkosten nicht übersteigt. Zur Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens ist auf die Einhaltung der angemessenen Kosten bei Kaltmiete und kalten Nebenkosten hinzuweisen. Unabhängig davon sind die KdU auch bei Überschreitung einer dieser Einzelbestandteile noch angemessen, solange die Kosten insgesamt nicht überschritten werden. **Diesbezüglich ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass die Gesamtmiete in der Summe angemessen ist aber unverhältnismäßig in der Verteilung.** Damit soll die Eigenverantwortung der Leistungsberechtigten erhöht werden.

Sind die tatsächlichen KdU unter Berücksichtigung der angemessenen Nettokaltmiete zzgl. der angemessenen durchschnittlichen kalten **Betriebskosten** ggf. noch zzgl. Energetischer Zuschlag höher, so ist zu prüfen, ob ein Mietprüfungsverfahren einzuleiten ist.

Dies erfordert eine Einzelfallprüfung, hierbei sind die Besonderheiten im Einzelfall mit den vorliegenden Kenntnissen zu den Lebensumständen zu berücksichtigen.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände im Einzelfall können sein (nicht abschließend):

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Pflegebedürftigkeit einer Person
- Behinderungen
- Besondere Wohngemeinschaften (Betreutes Wohnen bei Eingliederungshilfe oder nach § 67 ff SGB XII, Betreutes Wohnen im Alter, begleitendes Wohnen mit Kind – Dreisamstraße 5 etc.)
- Lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Nur kurzfristige (absehbare) Hilfebedürftigkeit
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnfeld angewiesen sind (Nachbarschaftshilfe etc.)
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist
- Familie/Alleinerziehende mit Kindern (Kinder, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel/Kita-Wechsel nicht zumutbar ist)
- Wirtschaftlichkeit

1.2. Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung, Urlaubsabwesenheit und Sanktion

1.2.1. Inhaftierung und Urlaubsabwesenheit

Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung (z.B. Untersuchungshaft, Strafhaft, Ersatzfreiheitsstrafe etc.) gelten als stationäre Einrichtungen im Sinne des SGB II. Demnach gelten die Ausnahmetatbestände des § 7 Abs. 4, Satz 3 SGB II, d.h. es können keine Leistungen nach dem SGB II während der richterlich angeordneten Freiheitsentziehung gewährt werden.

Bei Untersuchungshaft von Einzelpersonen kann dieser vom Antragsteller bzw. Inhaftierten beim Sozialhilfeträger beantragt werden.

Lebt der vom Leistungsausschluss betroffene Leistungsberechtigte mit weiteren Personen in der Bedarfsgemeinschaft gilt folgendes:

Nach den Fachlichen Hinweisen zu § 7 SGB II, Nr. 7.37 b wird die Bedarfsgemeinschaft auch während der Inhaftierung beibehalten, solange nicht mindestens einem Partner der Wille zur Fortsetzung der Lebensgemeinschaft fehlt.

Die Unterkunftskosten sind für die in der Wohnung verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft in voller Höhe zu gewähren, da es auf die tatsächliche Nutzung der Wohnung ankommt (Urteil des BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R -). Für die Anwendung des Kopfteilprinzips ist während der tatsächlichen Abwesenheit eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft kein Raum.

Wird die Wohnung für die in der Wohnung verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft unangemessen, besteht bei einer Abwesenheit des Mitglieds von bis zu 6 Monaten keine Kostensenkungsobliegenheit. Bei einer längeren Abwesenheit wird es für die verbleibenden Mitglieder zumutbar, die Gesamtkosten zu mindern und die Wohnverhältnisse an die dauerhaft verminderte Anzahl der Nutzenden der Wohnung anzupassen. Dann wäre also ein Mietprüfungsverfahren einzuleiten.

1.2.2. Vollsanktionierung eines unter 25-Jährigen Leistungsberechtigten innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft

Bei einer Vollsanktionierung eines unter 25-jährigen Mitglieds einer Bedarfsgemeinschaft wird die Gesamtmiete kopfteilig auf die anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft verteilt.

1.2.3. Ausnahme vom Kopfteilprinzip

Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft: Zunächst sind Sachleistungen nach § 31a Abs. 3 SGB II in Form einer Direktüberweisung des KdU-Anteils zu prüfen. Eine faktische „Mithaftung“ für ein nach dem SGB II sanktioniertes Fehlverhalten des Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft sieht das SGB II nicht vor. Ist eine Gewährung von Sachleistungen nicht möglich, ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und die KdU-Anteile für die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft entsprechend zu erhöhen (BSG, Urteil v. 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R). Der Kopfteil des sanktionierten Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft wird zuvor um eigenes bereinigtes Einkommen oder Vermögen gemindert (BSG, Urteil v. 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R).

1.3. Übernahme durch andere Haushaltsangehörige

Bezüglich der Aufteilung der Unterkunftskosten werden die SGB-II Hinweise zu Grunde gelegt. Zuerst ist immer zu prüfen, ob vermutet werden kann, dass die nicht in der Bedarfsberechnung einbezogenen Haushaltsangehörigen die KdU für die ganze Haushaltsgemeinschaft voll tragen können. Erst wenn diese Prüfung negativ ausfällt, ist der Pro-Kopfanteil zu berücksichtigen.

1.4. Pensionen, Hotels etc.

Die Kosten für einen zu Wohnzwecken benutzten Raum eines **Beherbergungsbetriebes** (z.B. Pension) sind ebenfalls in vollem Umfang als KdU anzuerkennen, wenn

und solange eine Umquartierung aus den Räumen der Pension nicht erfolgen kann oder nicht zumutbar ist (z.B. weil kein Platz im Obdachlosenheim zur Verfügung steht).

1.5. Wohneigentum

1.5.1. Ermittlung der monatlichen Unterkunftskosten

Bezüglich der Angemessenheit der Unterkunftskosten gelten die Ausführungen unter Ziff.1.1 entsprechend. Die Grundmiete wird hier ersetzt durch die monatlich zu zahlenden Zinsen. Die monatlich zu zahlenden Beträge für Tilgung können im Regelfall nicht übernommen werden und sind aus der monatlichen Darlehensrate heraus zu rechnen. Nur unter bestimmten Voraussetzungen des Einzelfalls (vgl. <https://www.profund-bw.de>) ist eine Übernahme im Ausnahmefall möglich.

Bei Neuanträgen sind die erforderlichen Unterlagen anzufordern und auf Monatsbeträge umzurechnen. Eine jährliche Berücksichtigung (z.B. Grundsteuer) soll vermieden werden.

Zur Ermittlung des Unterkunftsbedarfs bei Wohneigentum kann folgende Arbeitshilfe verwendet werden.



Anlage_3_Ziffer_1.5.
1._Berechnung_Unter

1.5.2. Erhaltungsaufwendungen

Unabweisbare Aufwendungen für rechtlich und tatsächlich notwendige Instandhaltungen und Reparaturen sind unter bestimmten Voraussetzungen berücksichtigungsfähig, soweit sie angemessen sind.

1.6. Wohnheime und Unterkünfte der Wohnungslosenhilfe

1.6.1. Obdachlosen – und Ausländerwohnheime der Stadt Freiburg

Die Höhe richtet sich nach dem Gebührenbescheid entsprechend der Wohnheimsatzung und ist in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen (vgl. SHR (35.15)). Für die Gewährung der KdU ist dieser abzuwarten. Dieser beinhaltet immer Strom, Warmwasser, Teilmöblierung und Müllgebühren. Die Gebühren sind in der laut Gebührenbescheid ausgewiesenen Höhe direkt an die Stadt Freiburg zu zahlen. In der KdU-Berechnung ist die Pauschale für Strom:

- im Rechtskreis SGB II nicht mehr abzuziehen
- im Rechtskreis SGB XII weiterhin abzuziehen.

Bei Personen, welche im Antrag eine der folgenden Straßen angegeben haben, ist ab Leistungsbeginn die Regelleistung um die jeweiligen Abzugsbeträge für Strom zu kürzen (Bearbeitungshinweise EDV: Eingabe „sonstiges Einkommen“), nach Vorlage des Gebührenbescheides ist das sonstige Einkommen zu löschen und der entsprechende Betrag lt. Gebührenbescheid direkt an die Stadt Freiburg (Bearbeitungshinweis EDV: über Drittzahlungsempfänger) zu gewähren.

Adressen der Wohnheime (Stand 01.10.2017)

Wohnungslosenheime* und Einzelwohnungen für Wohnungslose (diese Adressen bezeichnen nur die Wohnheime und sind nicht die Postadressen der Leistungsempfänger)
Am Lindenwäldle 7
Basler Landstr. 82
Belchenstr. 8
Bettackerstr. 10 b+c
Breisacher Str. 76
*Bötzing Str. 50
*Elsässer Str. 7
Großtalstr. 45
Haslacher Str. 11 (OASE)
Heuweilerstr. 5
Lehener Str. 107-113
Müllheimer Str. 10
Müllheimer Str. 18
Neuenburger Str. 3
Neuenburger Str. 7
Neuenburger Str. 9
Neuenburger Str. 15
Schauinslandstr. 90
*Schwarzwaldstr. 69
*Tullastr. 63
*Tullastr. 63a
*Waltershofener Str. 21
*Wiesentalstr. 21
Willy-Brandt-Allee 3
*Wonnhaldestr. 1

Es handelt sich zum Teil auch um einzelne Wohnungen innerhalb des Gebäudes.

1.6.2. Alternative Wohnformen

An folgenden Plätzen stehen Bauwagen oder Ähnliches. Hier beträgt die Platzgebühr 50,00 € monatlich und ist ohne Abzug direkt an die Stadt Freiburg zu bezahlen.

Hermann-Mitsch-Str. 21b (Wagenburg)
Mundenhof 6
Opfingerstr. 190 (Biohumgelände)

1.6.3. Betreutes Wohnen für Männer der Diakonie (§67 SGB XII)

Andreas-Hofer-Str. 68

Die Höhe der KdU richtet sich nach der Größe des Zimmers oder des Appartements. Mit den Bewohnern wird ein Nutzungsvertrag geschlossen, aus dem sich die Höhe der Miete ergibt. Die Nebenkosten betragen monatlich 95,00 € für die Zimmer und 100,00 € für die Appartements. Sie beinhalten auch Warmwasser, Strom und Müll.

Deshalb ist der Stromanteil von den KdU abzuziehen. Die KdU werden nur auf Wunsch der Leistungsberechtigten direkt an die Diakonie überwiesen.

Schwarzwaldstr. 15

Die Höhe der KdU richtet sich nach dem Nutzungsvertrag. Dazu kommen noch 115,00 € Nebenkosten inkl. Strom, Warmwasser und Müll. Deshalb ist der Stromanteil von den KdU abzuziehen. Die Diakonie erhält die vollen KdU überwiesen.

1.6.4. Betreutes Wohnen und Aufnahmehaus für Frauen der Diakonie (§ 67 SGB XII)

Ferdinand-Weiß-Str. 37 - In diesem Gebäude ist zu unterscheiden:

a) Aufnahmehaus:

Die Grundmiete beträgt 299,00 € monatlich und die Nebenkosten inkl. Müll 34,20 €. Die Nebenkosten werden aus dem Regelsatz der Frauen beglichen. Es findet ein Abzug für Strom statt. Die Diakonie erhält den vollen Betrag in Höhe von 333,20 €.

b) Betreutes Wohnen

Unter der gleichen Anschrift gibt es 5 Wohnungen für betreutes Wohnen. Die Höhe der KdU richtet sich nach dem Nutzungsvertrag. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. Strom, Warmwasser und Müll, die sich an der Größe der Wohnung bemessen. Deshalb wird der ermittelte Stromanteil von den KdU abgezogen.

Schwarzwaldstr. 24

Die Höhe der KdU richtet sich nach dem Nutzungsvertrag. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. Strom, Warmwasser und Müll, die sich an der Größe der Wohnung bemessen. Deshalb ist der ermittelte Stromanteil abzuziehen. Die Diakonie erhält die vollen KdU überwiesen.

1.6.5. Stationäre Einrichtung für Wohnungslose des Caritasverbandes (§67 SGB XII) – Haus St. Gabriel

Die Höhe der KdU beträgt

bis 30.06.2014	364,00 €
ab 01.07.2014	405,00 €
ab 01.07.2016	414,00 €.

Es findet kein Abzug für Strom statt. Die Auszahlung der KdU – und der gesamten Hilfe - erfolgt an den Caritasverband. Daraus ergibt sich ein monatlicher Gesamtbetrag, der in jedem Fall ab dem Monat der Aufnahme an St. Gabriel zu überweisen ist. Zusätzlich muss eine Kopie des Bescheides an St. Gabriel gesandt werden. Die Regelleistung wird vom Caritasverband ausgezahlt.

1.6.6. Betreutes Wohnen und Aufnahmehaus für Wohnungslose des Caritasverbandes (§67 SGB XII) – Erika-Kramer Haus (ambulante Einrichtung)

Die Höhe der Unterkunftskosten beläuft sich seit 01.09.2016 auf 414,00 €. Es findet kein Abzug für Strom statt. Der Caritasverband erhebt zusätzlich von den Bewohnern Regelsatzanteile für hauswirtschaftliche Verrichtungen welche nicht übernommen werden, da kein Abzug an der Regelleistung erfolgt.

Ein Pauschalabzug in Höhe des Anteils der Regelleistung (Abteilung 4 und 5 des ASS) ist nicht zulässig, da der Caritasverband weder die geforderten Gebühren aufschlüsseln kann, noch eine Kalkulation vorgelegt hat.

2. Umzug / Verfahren Zusicherung

2.1. Zusicherung für Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs. 4 SGB II)

2.2. Allgemeines

Beabsichtigen Leistungsberechtigte umzuziehen, so haben sie vor Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung für die KdU nach § 22 Abs. 4 SGB II beim für die neue Unterkunft örtlich zuständigen Leistungsträgers einzuholen. Diese ist zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

2.2.1. Es liegt kein konkretes Wohnungsangebot vor

Der Leistungsberechtigte ist ausführlich über die Voraussetzungen der Übernahme der Mietkosten und die Erforderlichkeit eines Umzuges zu beraten. Die Erforderlichkeit eines Umzuges soll exemplarisch anhand von Beispielen erläutert werden. Es ist auf die Möglichkeit der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines und gegebenenfalls Aufnahme in die Wohnungssuchdatei hinzuweisen. Das Merkblatt bzw. der Flyer ist auszuhändigen. Eine Zusicherung kann noch nicht erteilt werden.

2.2.2. Konkretes Wohnungsangebot innerhalb der Stadt Freiburg

Ist die neue Wohnung angemessen, ist die Zusicherung zu den KdU zu erteilen. Ist die neue Wohnung nicht angemessen, ist der Antrag auf Zusicherung abzulehnen.

Ist der Umzug erforderlich, werden die angemessenen Unterkunfts-kosten erbracht. Ist der Umzug **nicht erforderlich**, werden Unterkunfts-kosten nur in Höhe des bisherigen Bedarfs erbracht (Grundmiete, kalte Nebenkosten, Heizkosten, evtl. MB Warmwasser) (22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

2.2.3. Konkretes Wohnungsangebot außerhalb der Stadt Freiburg

Der Antrag auf Zusicherung ist beim am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständigen Träger zu stellen. Dieser entscheidet über die Zusicherung für die KdU.

2.2.4. Leistungsberechtigter möchte von außerhalb nach Freiburg verziehen

Für die Erteilung der Zusicherung ist das JC Freiburg zuständig. Die Zusicherung ist zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Auf die Erforderlichkeit des Umzuges kommt es hier nicht an. Zuständig für die Erteilung der Zusicherung ist das entsprechend dem Buchstaben zuständige Leistungsteam.

2.2.5. Kein Antrag auf Zusicherung gestellt

Der Antrag auf Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II hat lediglich eine Aufklärungsfunktion. Ein fehlender Antrag auf diese Zusicherung hat daher auf die Höhe der Unterkunfts-kosten keine Auswirkung.

2.3. Zusicherung zu den Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II)

2.3.1. Notwendigkeit

Die Zusicherung zu den durch den Umzug veranlasste Aufwendungen soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Die Notwendigkeit eines Umzugs liegt bei folgenden Tatbeständen vor (diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern exemplarisch):

- Leistungsberechtigter bisher ohne festen Wohnsitz
- Auszug aus Wohnheim (Obdachlose, Asylbewerber)
- Beendigung Betreutes Wohnen
- Wohnung überteuert
- Räumungsklage droht oder bereits vorliegt
- Arbeitsaufnahme – hier ist jedoch zu prüfen, inwieweit ein Pendeln zumutbar ist
- Trennung / Scheidung
- Familienzusammenführung
- Kündigung Untermietverhältnis
- Umzug aus gesundheitlichen Gründen erforderlich (Ärztlichen Dienst einschalten)
- bisherige Wohnung zu klein
- Kündigung der bisherigen Wohnung.

Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und aus dem elterlichen Haushalt ausziehen möchten, gelten strengere Maßstäbe. Über den Umzugswunsch entscheidet das aktuell zuständige Leistungssachgebiet.

Bei Bedarf wird der zuständige Vermittler bzw. Außendienst beteiligt.

2.3.2. Konkretes Wohnungsangebot innerhalb der Stadt Freiburg

Ist der Umzug erforderlich und die neue Wohnung angemessen, ist die Zusicherung zu den Umzugskosten zu erteilen.

2.3.3. Konkretes Wohnungsangebot außerhalb der Freiburg

Zuständig für die Zusicherung zu Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten ist das JC Freiburg. Zuständig für die Zusicherung zu Mietkaution und Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist der am Ort der neuen Unterkunft zuständige Träger. Beide Träger entscheiden eigenständig über die Zusicherung zu den jeweiligen Kosten.

2.3.4. Leistungsberechtigter möchte von außerhalb nach Freiburg verziehen

Das JC Freiburg ist zuständig für die Zusicherung zu Mietkaution und Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Es hat nach vorheriger Zusicherung auch nur diese Leistungen des § 22 Abs. 6 SGB II zu gewähren. Ggf. ist diese Zusicherung gleichzeitig mit der Zusicherung zu den Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 4 SGB II) zu erteilen.

2.3.5. Kein Antrag auf Zusicherung gestellt

Die vorherige Zusicherung zu den Umzugskosten ist Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung von Umzugskosten. Wurde kein Antrag auf Zusicherung oder erst verspätet gestellt, können keine Umzugskosten/Wohnungsbeschaffungskosten und auch keine Mietkaution/Genossenschaftsanteile gewährt werden.

2.3.6. Leistungsberechtigte ohne bisherigen Leistungsbezug

Wenn Personen keine laufenden Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII erhalten, begründen § 27 a Abs. 1 bzw. § 42 Satz 1 Nr. 4 i.V.m. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII keine Rechtsgrundlage für die Übernahme von Mietkaution, Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten.

2.4. Umzugskosten

2.4.1. Pauschale

Bei Beantragung von Umzugskosten wird für Umzüge innerhalb Freiburgs ohne weitere Prüfung eine Pauschale von 150,00 € als Umzugskosten gewährt. Damit sind grundsätzlich alle Aufwendungen abgegolten. Nachweise sind durch die Leistungsberechtigten nicht zu erbringen.

2.4.2. Kosten für den Umzug

Sofern Leistungsberechtigte höhere Kosten als die Pauschale (vgl. 2.4.1) geltend machen oder die Beauftragung eines Umzugsunternehmens begehren, so ist über eine Einzelfallprüfung festzustellen, ob und in welchem Umfang diesem Antrag nachzukommen ist.

Kosten für Umzugsunternehmen werden nur dann übernommen, wenn der Antragsteller gesundheitliche Gründe anführt und diese belegt oder glaubhaft macht, dass keinerlei Unterstützung von Dritten (Familie oder Freunden) zu erwarten ist und der Umzug nicht alleine zu bewältigen ist.

Es sind zwei Angebote (Kostenvoranschläge) sowie die Umzugsliste (BK-Texte) einzureichen. Die Umzugsliste wird zur Prüfung der Angemessenheit der vorgelegten Angebote herangezogen (drittes Vergleichsangebot wird vom JC eingeholt).

Bei einem Wegzug aus Freiburg darf nicht auf die Pauschale verwiesen werden. Es sei denn, der Leistungsberechtigte verzieht in eine direkt an Freiburg angrenzende Gemeinde oder er ist damit einverstanden. Grundsätzlich ist ein Umzug so kostengünstig wie möglich durchzuführen. (Mietwagen, Benzinkosten, Helfer sind aus dem familiären Umfeld / Freundeskreis zu aktivieren.)

Bei Umzügen, die aufgrund einer Arbeitsaufnahme erforderlich werden, ist über das JC (Markt und Integration) zu klären, ob von dort die Kosten aus dem Eingliederungsbudget finanziert werden können.

Umzugskosten ins Ausland können grundsätzlich nicht übernommen werden.

2.4.3. Kosten in Zusammenhang mit dem Umzug

Zu Umzugskosten gehören auch Kosten, die mittelbar mit einem Umzug entstehen. Dies sind Kosten für einen Telefon- und Internetanschluss sowie für einen Nachsendeantrag (BSG, Urteil vom 10.8.2016 – B 14 AS 58/15 R -). Auch hier ist der Grundsatz der Angemessenheit der Kosten zu beachten.

2.4.4. Doppelte Kosten der Unterkunft

Bei einem erforderlichen Umzug können doppelte Mietaufwendungen übernommen werden, wenn ein lückenloser Abschluss von zwei Mietverhältnissen nicht realisiert werden kann, folglich wären bis zu drei doppelte Mieten möglich. In der Regel sollte maximal eine Monatsmiete übernommen werden. Ist mit dem Wohnungswechsel ein Zuständigkeitswechsel verbunden, bleibt die Zuständigkeit in Bezug auf die bisherige Wohnung beim bisherigen Träger, da diese Kosten den Umzugskosten zuzuordnen sind.

Müssen über den Zeitpunkt einer Heimaufnahme hinaus noch Mieten bezahlt werden, ist hierfür der gesonderte QM-Hinweis „Wohnungsbezogene Kosten bei Heimaufnahme“ zu beachten.

2.4.5. Kautio n / Genossenschaftsanteile

Bei einem Umzug nach außerhalb von Freiburg ist zu beachten, dass für die Übernahme der Mietkaution/Genossenschaftsanteile der aufnehmende Träger zuständig ist. Vorab ist zu überprüfen, ob die Mietkaution oder Genossenschaftsanteile aus vorhandenem Schonvermögen erbracht werden können. Die Freibeträge nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II von 750,00 € pro Hilfebedürftigem in der Bedarfsgemeinschaft müssen dabei nicht eingesetzt werden.

Die Kautio n wird per Verwaltungsakt (s. BKTEXT) als Darlehen an denjenigen gewährt, der den Mietvertrag unterschreibt bzw. unterschreiben. Die Kautio n zählt nicht als verwertbares Vermögen.

2.4.6. Maklergebühren

Für Maklergebühren gilt seit dem 01.06.2015 das Bestellerprinzip, d.h. dass ab diesem Zeitpunkt der Beauftragende den Makler bezahlen muss (§ 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz). Nur wenn der Leistungsberechtigte einen Makler beauftragt und dieser bestätigt, dass die vermittelte Wohnung nicht aus seinem Bestand stammt, können diese Kosten übernommen werden.

2.5. Umzug ist erfolgt, Entscheidung über Zusicherungen noch nicht getroffen oder nicht bestandskräftig

2.5.1. Unterkunftskosten

Der Antrag auf Zusicherung hat sich erledigt. Die Entscheidung zu den Unterkunftskosten erfolgt mit dem Alg II – Bescheid.

2.5.2. Umzugskosten

Ist der Umzug erfolgt, wandelt sich der Antrag auf Zusicherung in einen Antrag auf Kostenerstattung um. Diesem ist, sofern die Voraussetzungen für eine Zusicherung vorgelegen hätten, unter folgenden Voraussetzungen zu entsprechen (BSG, Urteil vom 19.8.2010 – B 14 AS 36/09 R-):

- Es ist bereits eine rechtswidrige Ablehnung der Zusicherung erfolgt.
- Über den Antrag auf Zusicherung ist noch nicht entschieden, jedoch besteht ein unaufschiebbarer Eil- oder Notfall (Wohnungsbrand, häusliche Gewalt, Wohnungsangebot läuft ab o.ä.).

2.6. Renovierungskosten

Aufwendungen für Renovierung sind Bestandteil der KdU nach § 22 Abs. 1 SGB II. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die mietvertraglichen Regelungen rechtswirksam sind. Ist nach dem jeweiligen Mietvertrag der Mieter zur Renovierung verpflichtet, so sind die entstehenden Kosten Teil des Unterkunftsbedarfes. Eine Renovierung darf nicht die Beseitigung von Schäden umfassen, sondern nur den Bedarf, der durch den Verschleiß bei normaler vertraglicher Nutzung entsteht. Existiert eine Haftpflichtversicherung kann darauf hingewiesen werden, dass diese eventuell entstandene Schäden übernimmt.

Grundsätzlich ist die Renovierung in Eigenleistung durchzuführen. Ausnahmen vom Grundsatz der Eigenleistung bedürfen einer besonderen auf den Einzelfall bezogenen Begründung und sind in der Akte zu dokumentieren. Nur im Ausnahmefall können Vergütungen für Hilfskräfte oder die Vergabe eines Auftrags an einen Malerbetrieb in Frage kommen.

Ist Eigenleistung möglich und zumutbar, werden – abhängig von der tatsächlichen Fläche der Wohnung – für das Streichen und Tapezieren, die nachfolgend aufgeführten Pauschalen gewährt. Diese sind so ermittelt worden, dass sie den Bedarf an Farbe, Tapeten Kleber, Pinsel, Roller, Abdeckplanen usw. komplett abdecken:

Wohnungsgröße	Pauschale
bis 74 m ²	4,00 €/m ²
bis 75 m ² - 94 m ²	3,60 €/m ²
ab 95 m ²	3,33 €/m ²

Ist die Durchführung der Renovierung durch eine Firma erforderlich, sind drei Kostenvoranschläge einzuholen.

Die Renovierungskosten werden nur übernommen, sofern die Klausel im Mietvertrag rechtswirksam ist.

2.7. Mietnachlass wegen Sanierungs- / Modernisierungsarbeiten

Mietnachlass, der Mietern für die Dauer von Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten zugestanden wird, ist bei der Berechnung der KdU nicht zu berücksichtigen. Dieser hat Schmerzengeldcharakter und ist deshalb anrechnungsfrei. Dies bedeutet, dass KdU in unverminderter Höhe zu gewähren sind.

2.8. Entmüllung und Aufräumen von Wohnungen (z.B. Messie-Syndrom)

Grundsätzlich gehören die Kosten der Entmüllung von Wohnungen nicht zu den Unterkunftskosten nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII.

Die Anspruchsgrundlagen ergeben sich vielmehr aus § 67 SGB XII i. V. m. § 4 Verordnung zu § 67 SGB XII.

Vorgehen bei Antrag auf Entmüllung von Wohnungen:

1. Prüfen, ob Person nach § 67 SGB XII anspruchsberechtigt ist

Voraussetzungen sind hierbei u.a.:

a) Die Person muss in der Lage sein, nach der Entmüllung, in der Wohnung zu verbleiben (d.h. z. B. kein Heimaufenthalt im Anschluss an die Entmüllung oder Zwangsräumung durch den Vermieter).

b) Die Nachhaltigkeit der Entmüllung der Wohnung muss sichergestellt werden (ggf. Veranlassung von Hilfsdiensten über das Fallmanagement etc.).

2. Wenn die Voraussetzungen gegeben sind, ergibt sich folgendes Verfahren:

a) JC sendet Antrag auf Entmüllung der Wohnung mit kurzer Begründung und Kostenvoranschlag des ausführenden Dienstleisters an das ASS:

*Amt für Soziales und Senioren
Abteilung 6: Soziale Hilfen
Frau Heil
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg*

Tel.: 201-3270; E-Mail: Silke.Heil@stadt.freiburg.de

b) Das ASS/Abteilung 6 erteilt die Kostenzusage.

c) Der Dienstleister für die Entmüllung/Reinigung der Wohnung sendet Rechnung.

d) Die Rechnung wird an das ASS/Abteilung 6, SG Soziale Hilfen weitergereicht.

e) Das ASS/Abteilung 6, SG Soziale Hilfen zahlt die Rechnung an Dienstleister.

Mit der Brotzeit Freiburg e. V. wurden bisher bei Entmüllungen von Wohnungen gute Erfahrungen gemacht (<http://www.brotzeit-freiburg.de>).

3. Betriebs - und Nebenkosten

3.1. Allgemeines

Zu den kalten Betriebskosten gehören nach § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) insbesondere:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der allgemeinen Beleuchtung und Außenbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Hauswarts/Hausmeisters
- Sofern über die Miete erhoben: Müllgebühr
- Kosten für Kabelanschluss, wenn die Verpflichtung lt. Mietvertrag begründet ist.

Zu Betriebs- und Nebenkosten bzw. Bedarf für die Unterkunft gehören keine Kosten für Verköstigung, Beleuchtung, Bedienung, Wäsche und Ähnliches.

3.2. Kabelgebühren

Nicht zum Bedarf gehört die Übernahme der Gebühren für einen Kabelanschluss (Errichtung eines Kabelanschlusses bzw. Gebühren für dessen laufende Nutzung), es sei denn, die Kabelanschlussgebühren werden vom Vermieter zwingend verlangt.

Zusätzlich kann über DVBT ("Digital Video Broadcasting -Terrestrial") digital Fernsehen empfangen werden, der Empfang ist kostenfrei.

3.3. Betreuungspauschale Betreutes (Senioren-)Wohnen (Nicht Eingliederungshilfe nach SGB XII)

Die Betreuungspauschale für betreutes Wohnen in Seniorenwohnanlagen zählt zu den Nebenkosten und kann im Rahmen der KdU übernommen werden. Diese zählen nicht zu den kalten Nebenkosten nach Ziffer 1.1.4.. Sie ist nicht bei der Bemessung der Angemessenheit (Produkttheorie) zu berücksichtigen.

3.4. Abfallgebühren (Achtung: monatliche Gebühren bitte bis 31.12.2015 begrenzen, ab 01.01.2016 ändert sich das Auszahlungsverfahren für Weiterbewilligungsanträge, ab 01.01.2015 für Neufälle)

3.4.1. Abfallgebühren bis 31.12.2015

Folgende Pauschalen sind grundsätzlich anzuerkennen (gilt auch für Entsorgungsgemeinschaften und Müllschleusen):

Haushaltsgröße	Gefäß	Leerungs- rhythmus	Monatlich zu gewährende Gebühr bei WBA vom 01.01.2014 bis 31.12.2015	Jahresgebühr, Neufälle ab 01.01.2015
1 Person	35 Liter	14-tägig	11,39 €	136,62 €
2 Personen	35 Liter	14-tägig	11,91 €	142,86 €
3 Personen	60 Liter	14-tägig	16,00 €	192,00 €
4 Personen	60 Liter	14-tägig	17,43 €	209,16 €
Ab 5 Personen	60 Liter	14-tägig	19,55 €	234,60 €

3.4.2. Abfallgebühren ab dem 01.01.2016-nur noch jährliche Auszahlung

Haushaltsgröße	Gefäß	Leerungs- rhythmus	Jahresge- bühr 2016/2017
1 Person	35 Liter	14-täglich	143,40
2 Personen	35 Liter	14-täglich	149,88
3 Personen	35 Liter	wöchentlich	212,52
4 Personen	35 Liter	wöchentlich	230,52
5 Personen	35 Liter	wöchentlich	257,16
6 -12 Personen	60 Liter	wöchentlich	312,60

Folgendes gilt es hier zu beachten:

- Die Abfallgebühren werden im Monat der Fälligkeit in voller Höhe vom JC/ASS an den Leistungsempfänger ausbezahlt.
- Die Leistungsberechtigten müssen die Müllgebühren selbst an die ASF überweisen, es sei denn, der Kunde wünscht eine Direktüberweisung oder hat die Verwendung in der Vergangenheit nicht zweckentsprechend eingesetzt.
- Ein Behälterwechsel oder Markenwechsel nach § 29 Abs. 8 Abfallsatzung ist auch unterjährig möglich. Fällt eine Verwaltungsgebühr nach § 29 Abs. 9 (Markentausch u. Behältertausch) an, wird diese in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn der Wechsel notwendig war, d.h. die neue Abfallgebühr kann voll anerkannt werden.
- Ein Schloss am Mülleimer wird nicht übernommen.
- Bei höheren Tarifen ist auf die Wahl von kleineren Müllgefäßen, Entsorgungsgemeinschaften oder Umstellung des Leerungsrhythmus hinzuweisen. In Einzelfällen (z. B. erhöhter Bedarf bei Inkontinenz, kinderreiche Familien im Säuglingsalter) sind ggf. höhere Kosten anzuerkennen.
- Bei Neuanträgen wird der Müllgebührenbescheid angefordert, um die Container-Eigenschaft zu erkennen.

- Die Sätze für Container und Müllschleusen (inklusive ggf. Volls-service: Raus- und Reinstellen der Container) sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, da die Leistungsbeziehenden hier keine Wahlmöglichkeit haben.

Containergebühr:

Haushaltsgröße	Gefäß	Leerungs-rhythmus	Jahresge-bühr 2015	Jahresge-bühr 2016 und 2017
1 Person	35 Liter	wöchentlich	173,40 €	182,04 €
2 Personen	35 Liter	wöchentlich	179,64 €	188,52 €
3 Personen	35 Liter	wöchentlich	202,44 €	212,52 €
4 Personen	35 Liter	wöchentlich	219,60 €	230,52 €
5 Personen u. mehr	35 Liter	wöchentlich	245,04 €	257,16 €



Haushaltsgebühr mit Müllschleusen 2016/2017				zzgl. Volls-service-gebühr***	
Haushaltsgebühr	Haushaltsgebühr	Mindest-einwurf	Pro Jahr	jährlich	Gesamt
1-Personenhaushalt	104,76 €	24 x 0,63 €	15,12 €	7,32 €	127,20 €
2-Personenhaushalt	111,24 €	36 x 0,63 €	22,68 €	7,32 €	141,24 €
3-Personenhaushalt	135,24 €	48 x 0,63 €	30,24 €	7,32 €	172,80 €
4-Personenhaushalt	153,24 €	60 x 0,63 €	37,80 €	7,32 €	198,36 €
5-und mehr Personen-haushalt	179,88 €	72 x 0,63 €	45,36 €	7,32 €	232,56 €

*** 7,32 € kann bei den mobilen Müllschleusen entfallen, sofern eine Hausverwaltung die Container bereitstellt. Bei den meisten Müllschleusen handelt es sich jedoch um nichtmobile, also feststehende Schleusen, bei denen diese Volls-servicegebühr dann pro Haushalt zzgl. erhoben wird.



Wird in nichtlaufenden Fällen eine einmalige Hilfe für die Abfallgebühr beantragt (Kunde wäre nur im Monat der Fälligkeit der Gebühr bedürftig), ist auf die Möglichkeit zu verweisen, die Gebühr in 12 Monatsraten zu bezahlen.

Ist die Gebühr bei einem Antrag auf einen einmaligen Bedarf nach § 31 SGB XII schon bezahlt, ist sie nicht als Bedarf zu berücksichtigen. Ansonsten ist auch auf die Möglichkeit der Ratenzahlung zu verweisen.

3.5. Stromkosten/Energiekosten

Im SGB II sind aufgrund des Urteils des BSG vom 24.2.2016 - B 8 SO 13/14 R – bei Pauschalmietern und Gebührenbescheiden von Wohnheimverwaltungen, in denen Stromkosten ohne nähere Berechnung enthalten sind, keine Abzüge von den Unterkunftskosten vorzunehmen.

Im SGB XII gilt folgende Regelung:

Der Regelsatz beinhaltet die Kosten für Haushaltsenergie (Kochenergie und Allgemeinstrom). Eine zusätzliche Kostenübernahme im Rahmen der KdU ist daher nicht möglich. Wird eine pauschalierte Gesamtmiete geschuldet, ist bei den KdU ein Abzug für Strom vorzunehmen. Entsprechend dem BSG vom 24.11.2011, B 14 As 151/10 R – ist ein Pauschalabzug in Höhe des Anteils in der Regelleistung nicht zulässig. Für die Bezifferung des Energieaufwandes ist eine begründete Herleitung erforderlich. Die Vermieter sind daher gehalten, den Abzugsbetrag schlüssig zu begründen.

Sollten im Einzelfall keine Angaben über das Verbrauchsverhalten vorliegen, sind für Pauschalmietern sowie bei Personen im Wohnheim oder Frauenhaus folgende Werte heranzuziehen:

	Pauschalmietern	Wohnheim	Frauenhaus
1 Person	29,27 €	9,74 €	15,05 €
2 Personen	45,57 €	19,48 €	30,10 €
3 Personen	59,25 €	29,22 €	45,15 €
4 Personen	70,81 €	38,96 €	60,20 €
5 Personen	78,94 €	48,70 €	75,25 €
6 Personen	85,02 €	58,44 €	
7 Personen	89,03 €	68,18 €	
8 Personen	95,13 €	77,92 €	
9 Personen	106,05 €	87,66 €	
10 Personen	113,38 €	97,40 €	

(Die Sätze der Pauschalmietern und des Wohnheimes sind in LK bei den Unterkunftskosten unter „Energiepauschale - Strom Privatwohnraum (-)“ und „Energiepauschale – Strom Wohnheim (-)“ hinterlegt.)

*Anmerkung: Ermittlung obiger Werte wie folgt:
 Frauenhaus: tatsächliche Stromkosten in Bezug auf Plätze
 Wohnheim: tatsächliche Stromkosten in Bezug auf Plätze
 Pauschalmietern: Ermittlung des günstigsten Anbieters bei durchschnittlichem Verbrauch über www.preisvergleich.de mit monatlicher Zahlungsweise*

3.5.1. Stromkosten für eine dezentrale Lüftungsanlage

In Neubauten oder größeren Gebäuden werden für einen wegen der Wärmedämmung vorgeschriebenen Mindestluftwechsel zentrale Abluftanlagen eingebaut und an den Allgemiestrom angeschlossen. In diesen Liegenschaften werden dann die Kosten für diesen Strom über die Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Es gibt aber auch Wohnungen, bei denen der vorgeschriebene Mindestluftwechsel technisch nur über eine dezentrale Abluftanlage funktioniert. Die Folge ist, dass diese vorgeschriebenen dezentralen Abluftanlagen an den Stromkreislauf der einzelnen Wohnungen angeschlossen werden. Für diese Stromkosten ist eine Pauschale von monatlich 4,00 € anzusetzen (Ergebnis: Kostenvergleich bei einem von der FSB mitgeteilten anzusetzenden Stromverbrauch von ca. 158 kWh pro Jahr).

Wohnungen mit dezentraler Lüftungsanlage (Stand: 01.11.2017)
Belchenstr. 12 – 34

3.6. Heizkosten

Zur Feststellung der Angemessenheit bei Neuankmietung und der Anpassung der monatlichen Abschlagszahlungen oder des abgerechneten Verbrauchs für Heizung (ggf. einschließlich Warmwasser) wird die Tabelle unter Ziffer 3.6.1. ~~unter Ziffer 3.7~~ herangezogen. Im Übrigen gilt der Vergleich der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten zu den tatsächlichen Unterkunftskosten.

Zu den Heizkosten gehören auch Wartungskosten für die Heizungsanlage. Diese sind in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Bestandteil der Heizkosten aufgeführt.

3.6.1. Öl-, Gas- und Stromheizung (=Zentral- oder Etagenheizung)

(monatlicher Abschlag und Nebenkostenabrechnung)

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Heizkostenbeträge sind die Sätze nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel für Deutschland anzuerkennen (Vgl. G-17/051). Die Berechnungsbasis stellt immer die **nach der Produkttheorie angemessene Wohnungsgröße** dar.

angemessene Wohnfläche in m ²	Heizperiode 2016/17 und 2017/18 (Datenerfassung 2015/16)			
	Heizkosten ohne Kosten für Warmwasserbereitung (mtl.)	Heizkosten mit Kosten für Warmwasserbereitung (mtl.)		
bis 45	51 €	64 €		
45-60	68 €	86 €		
61-75	85 €	107 €		
76-90	102 €	128 €		
91-105	119 €	150 €		
106-120	136 €	171 €		
121-135	153 €	192 €		

Diese Beträge beruhen auf dem aktuellen Betriebskostenspiegel für Deutschland (Daten 2014; Datenerfassung 2015/2016) des DMB. Im Betriebskostenspiegel werden die Durchschnittswerte von Deutschland der gesamten Betriebskosten für jede Betriebskostenart pro Quadratmeter und Monat angegeben (Heizkosten (1,10 €/m²/Monat), Warmwasserkosten (0,29 €/m²/Monat) und Kosten für Schornsteinreinigung (0,03 €/m²/Monat)).

Bei diesen Pauschalen handelt es sich um Prüfgrenzen. Soweit diese Prüfgrenzen überschritten werden, ist im Einzelfall zu untersuchen, ob der Verbrauch angemessen ist (individuelle Gründe können in Personen oder Gebäuden liegen). Sollte kein Grund vorliegen, der einen Verbrauch über die Prüfgrenze hinaus rechtfertigt, werden Heizkosten bis zur Prüfgrenze übernommen. Sollte die tatsächliche Pauschale ggf. einschl. Haushaltsenergie geringer sein, wird diese als Bedarf in die Berechnung aufgenommen.

Bei der Prüfung der Nebenkostenabrechnungen ist darauf zu achten, dass die Werte des jeweiligen Abrechnungszeitraumes verwendet werden.

Da für Strom, Fernwärme und andere Heizungsarten (nicht Öl oder feste Brennstoffe) keine eigenen Regelungen getroffen wurden, gelten die vorgenannten Pauschalen.

Werden als Heizkosten bei ausschließlicher Heizung mit Strom die tatsächlichen Vorauszahlungen an den Stromanbieter beantragt, sind von diesen Vorauszahlungen die Regelsatzanteile für Haushaltsenergie in Abzug zu bringen. Bei gleichzeitiger Aufbereitung von Warmwasser über Strom sind die für die Bedarfsgemeinschaft zu gewährenden Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II ebenfalls in Abzug zu bringen und als Mehrbedarf zu gewähren. Der verbleibende Betrag ist als Aufwand für Heizung anzuerkennen.

Regelbedarf	Haushaltsenergie 2016	Haushaltsenergie 2017/2018
Regelbedarfsstufe 1	31,40 €	33,31 €
Regelbedarfsstufe 2	28,29 €	29,98 €
Regelbedarfsstufe 3	25,18 €	25,41 € Entfällt im SGB XII, da RB 3 nur noch bei stationärer Unterbringung
Regelbedarfsstufe 4	14,78 €	17,84 €
Regelbedarfsstufe 5	11,43 €	12,87 €
Regelbedarfsstufe 6	5,96 €	7,98 €

3.6.2. Befristung der Heizkostenabschläge bei Gasetagenöfen oder Gaseinzelöfen

Aus dem Abschlagsplan der badenova geht hervor, wie lange der monatliche Abschlag bis zu nächsten Verbrauchsabrechnung zu bezahlen ist. Die in der Bedarfsberechnung als Heizkostenvorauszahlung berücksichtigten Beträge werden nur gewährt, solange Abschlagzahlungen fällig sind (maximal 11 Monate). Im Bescheid ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, die Verbrauchsabrechnungen zur Feststellung von Nachforderungen oder Gutschriften und künftigen Abschlagszahlungen vorzulegen.

3.6.3. Brennstoffbeihilfen bei Heizung mit flüssigen und festen Brennstoffen (Öl bzw. Holz/Kohle)

Steht der Leistungsberechtigte zum Stichtag 01.10. im Leistungsbezug, so ist die Brennstoffbeihilfe in voller Höhe zu bewilligen, da der Bedarf zu diesem Zeitpunkt entsteht. Die Tatsache, dass der laufende Bewilligungsbescheid vor Ende der Heizperiode abläuft ist irrelevant, es wird nicht anteilig gewährt.

Bei Erstanträgen auf Brennstoffbeihilfe, die nach dem 31.12. des Jahres der Heizperiode gestellt werden, muss davon ausgegangen werden, dass sich der Antragssteller bisher selbst versorgen konnte. Die Beihilfe wird deshalb wie folgt gewährt:

Für jeden Monat der Heizungsperiode 1/7 des vollen Betrages:

ab Januar 4/7,

ab Februar 3/7

ab März 2/7

im April 1/7

Sofern vom Antragssteller kein konkreter Bedarf an Holz/Kohle geltend gemacht wird, kann von folgenden Richtwerten ausgegangen werden:

(EDV-Bearbeitungshinweis: BEACHTEN: Die Falleingabe in ALLEGRO bei Rechnungsanweisung der festen Brennstoffe muss auf **Nachzahlung Heizung (NICHT "Sonstiges")** erfolgen, da nur dann die richtige Verbuchung gewährleistet ist.

Feste Brennstoffe (Holz/Kohle):

Haushaltsgröße	Heizperiode 2014/2015	Heizperiode 2015/2016	Heizperiode 2016/2017	Heizperiode 2017/2018
Alleinstehende mit Haushaltsanschluss*	288,00 €	294,00 €	294,00 €	294,00 €
Haushalte mit 1 und 2 Personen	575,00 €	587,00	587,00	587,00 €
Haushalte mit 3 und 4 Personen	712,00 €	726,00 €	726,00 €	726,00 €
Haushalte mit 5 und mehr Personen	874,00 €	891,00€	891,00€	891,00 €

* mit Hausanschluss hat folgende Bedeutung: Eine Person wohnt mit anderen Personen, die keine Leistungen nach dem SGB II/SGB XII/AsylbLG beziehen in einem Haushalt, dann erhält diese nur den geringeren Satz

Wird ein höherer Heizbedarf (z.B. für die kurzfristige Beheizung des Bades) geltend gemacht, da ein Raum über die Einzelöfen nicht ausreichend gewärmt werden kann, so ist für den erhöhten Strombedarf ein Pauschalbetrag in Höhe von 5,00 € monatlich anzusetzen. Wird ein erhöhter Heizbedarf für mehrere Räume oder die Gesamtwohnung geltend gemacht, muss eine Einzelfallprüfung erfolgen. (Ergebnis einiger Vergleiche, die das JC Freiburg zu diesem Sachverhalt vor dem Sozialgericht Freiburg abgeschlossen hat.)

Flüssige Brennstoffe (Öl):

Haushaltsgröße	Heizperiode 2014/2015	Heizperiode 2015/2016	Heizperiode 2016/2017	Heizperiode 2017/2018
Alleinstehende mit Haushaltsanschluss*	400,00 €	320,00 €	298,00 €	305,00 €
Haushalte mit 1 und 2 Personen	748,00 €	598,00 €	558,00 €	572,00 €
Haushalte mit 3 und 4 Personen	895,00 €	716,00 €	668,00 €	684,00 €
Haushalte mit 5 und mehr Personen	1.058,00 €	846,00 €	789,00 €	808,00 €

* mit Hausanschluss hat folgende Bedeutung: Eine Person wohnt mit anderen Personen, die keine Leistungen nach dem SGB II/SGB XII/AsylbLG beziehen in einem Haushalt, dann erhält diese nur den geringeren Satz

Besteht eine Mischform bei der Heizung, zum Beispiel Gas und Holz, dann erfolgt die Gewährung anteilig, 1/2 aus Gas und 1/2 aus Holz.

3.6.4. Brennstoffbeihilfen, Nebenkosten- und Energieabrechnungen in nichtlaufenden Fällen (Einkommensschwache Haushalte)

Für Brennstoffbeihilfen ist die RdNr. 35.11 SHR – kein laufender Leistungsbezug – ist zu beachten. Für die Ermittlung des Leistungsanspruchs muss daher geprüft werden, ob unter Berechnung der auf 12 Monate umgelegten Heizkosten eine Leistungsbeziehung vorliegt. Nur wenn dies der Fall ist, kommt die Übernahme der Heizkosten – dann auch als einmaliger Betrag – in Betracht.

Nachforderungen aufgrund von Verbrauchsabrechnungen eines Energieversorgers (z.B. badenova) oder aufgrund der Nebenkostenabrechnung eines Vermieters erhöhen im Monat der Fälligkeit den Bedarf für die Unterkunftskosten (BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R).

3.6.5. Brennstoffbeihilfen bei Wohnwagenbewohnern

Wohnwagenbewohner erhalten für die Dauer der Heizperiode (01.10. bis 30.04.) eine monatliche Heizkostenpauschale in Höhe von 70,00 € für Wohnwagen, die mit Gas beheizt werden.

Für Wohnwagen, die mit Holz und Kohle beheizt werden, wird die Brennstoffbeihilfe für feste Brennstoffe (Haushalt mit 1 Person) gewährt.

3.6.6. Aufstockung bei Brennstoffbeihilfen

Ungeachtet der Pauschalsätze bleibt es bei der Verpflichtung, Brennstoffbeihilfen entsprechend den Bedürfnissen des Einzelfalles zu gewähren. Eine Erhöhung der Beihilfe kommt insbesondere z.B. bei Krankheit oder extrem langem und kaltem Winter in Betracht. In diesen Fällen können bis zu 20% als Zusatzbedarf gewährt werden. Diese sind wie folgt aufzuteilen:

Antragstellung ab Febr. : 20%
 Antragstellung ab März : 15%
 Antragstellung April : 10%

Falls keine schlüssige Begründung für einen Zusatzbedarf vorliegt, ist ein Zuschlag abzulehnen.

Im Einzelfall ist nach Berücksichtigung der meteorologischen Bedingungen auch über die Brennstoffperiode hinaus eine Aufstockung möglich.

3.7. Warmwasser

Warmwasser ist ab dem 01.01.2011 nicht mehr über den Regelsatz abgedeckt. Insofern sind die Aufwendungen hierfür – soweit die Höchstbeträge der Heizpauschalen nicht überschritten werden - über die Nebenkosten zu übernehmen.

Personen, deren Wohnung nicht über eine Zentralheizung verfügt, bzw. die das Warmwasser in der Wohnung über eine Therme oder einen Boiler erwärmen, ist ein Mehrbedarf für die Erwärmung wie folgt zu bewilligen.

Regelbedarf	%-Anteil aus maßgeblicher Regelbedarfsstufe	2017	2018
Regelbedarfsstufe 1	2,3	9,41 €	9,57 €
Regelbedarfsstufe 2	2,3	8,46 €	8,60 €
Regelbedarfsstufe 3	2,3	7,52 € Entfällt im SGB XII, da RB 3 nur noch bei stat. Unterbringung	7,64 € Entfällt im SGB XII, da RB 3 nur noch bei stat. Unterbringung
Regelbedarfsstufe 4	1,4	4,35 €	4,42 €
Regelbedarfsstufe 5	1,2	3,49 €	3,55 €
Regelbedarfsstufe 6	0,8	1,90 €	1,92 €

3.7.1. Warmwassererzeugung

Heizung mit Holz / Kohle / Ölofen
(d.h. Warmwasser über Elektroboiler) **MB**

Gasdurchlauferhitzer für Warmwassererzeugung
(bei zentraler Heizung) **MB**

Elektroboiler für Warmwassererzeugung
(bei zentraler Heizung oder Gasetagenheizung oder Gaseinzelöfen) **MB**

Gasetagenheizung/Gaseinzelöfen mit Warmwassererzeugung
über Gas:

Gasabschlagszahlung ist voll als Heizbedarf anerkannt: **kein MB**

Gasabschlagszahlung ist nicht voll als Heizbedarf anerkannt, die Differenz ist größer als der maßgebende MB: **MB**

Beispiele für verschiedene Fallkonstellationen:

Beispiel 1:

Der Abschlag für Gas an die badenova von monatlich 90,00 € für Heizung und Warmwassererzeugung wird voll anerkannt, da er im Rahmen des maximalen monatlichen Heizbedarfs liegt.

Beispiel 2:

Der Abschlag für Gas an die badenova von monatlich 65,00 € für Heizung und Warmwassererzeugung, für die 45 m²-Wohnung wird nur i.H.v. 59,50 € für Heizung anerkannt. Unter Berücksichtigung des Mehrbedarfes, welcher in voller Höhe zu Lasten des Bundes gewährt wird, kann der Differenzbetrag zu 65,00 € als Heizkosten berücksichtigt werden, somit kann der Abschlag von 65,00 € voll anerkannt werden.

Beispiel 3:

Der Abschlag für Gas an die badenova von monatlich 100,00 € für Heizung und Warmwassererzeugung; für die 45 m²-Wohnung, wird nur i.H.v. 59,50 € für die Heizung anerkannt. Dem Kunden ist somit der Mehrbedarf zu bewilligen.

3.7.2. Bewohner von Wohnwagen

Wird Warmwasser mit Gas aufbereitet und werden die Gaskosten für Heizung und Warmwasser bereits voll übernommen entfällt der MB. Ansonsten wird der MB gewährt.

EDV-Bearbeitungshinweise:

Der Mehrbedarf ist in ALLEGRO grundsätzlich gesondert zu erfassen; auch wenn die Pauschale, die an den Energieversorger gezahlt wird, beim Heizungsbedarf in voller Höhe berücksichtigt wird.

3.7.3. Gewährung eines Mehrbedarfs

Ist ein Mehrbedarf zu gewähren, wird kein Vergleich angestellt zwischen dem an das Energieunternehmen zu bezahlenden Anteil für Warmwasser (als Teil des Abschlags) und dem Mehrbedarf für die Warmwassererzeugung. Der Warmwasserbedarf wird pauschal abgedeckt.

Eine Übernahme von Nachzahlungen für die Warmwassererzeugung scheidet damit aus (wie beim Strom, der über den Regelsatz pauschal abgedeckt wird).

3.8. Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen

3.8.1. Allgemeines

Bei Neuanträgen sind die letzte Betriebs-/Nebenkostenabrechnung des Vermieters sowie die letzte Jahresverbrauchsabrechnung des Energieversorgers anzufordern. In Bestandsfällen sind jährlich wiederkehrend die Betriebs-/Nebenkostenabrechnung sowie die Heizkostenabrechnung von Amts wegen anzufordern.

3.8.2. Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen – Gutschriften

3.8.2.1 Umgang mit Gutschriften aus Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen bei angemessenen Kosten der Unterkunft

Gutschriften sind im Monat nach der Auszahlung / Verrechnung an den Unterkunfts-kosten abzusetzen. Sofern die Gutschrift höher als die monatlichen KdU ausfällt, kann auch eine Absetzung im Folgemonat bzw. in den Folgemonaten vorgenommen werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Gutschrift aus dem L-Bezug stammt oder nicht.

Bei Gutschriften im Bereich der Heizkosten ist darauf zu achten, dass vom Leistungsberechtigten erbrachte, eigene Leistungen (dann, wenn in der Bedarfsberechnung auf die Pauschale gekürzt wurde) beim Absetzungsbetrag zu berücksichtigen sind. NK-Gutschriften sind bis zur Höhe des Eigenanteils KdU nicht anrechenbar.

3.8.2.2 Umgang mit Gutschriften aus Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen bei unangemessenen Kosten der Unterkunft

Rückzahlungen aus Gutschriften, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung beziehen, wirken sich nicht mindernd auf die Bedarfe aus.

Beispiel:

Der Kunde bezieht seit Januar 2015 Leistungen nach dem SGB II. Die monatlichen KdU betragen 500,00 €. Aufgrund unangemessener KdU werden nach Ablauf von 6 Monaten – seit Juli 2015 - nur noch 450,00 € anerkannt und ausbezahlt. Im September 2016 erfolgt eine Gutschrift in Höhe von 170,00 € aus der Betriebskostenabrechnung 2015.

Der Kunde hat von Juli 2015 bis Dezember 2015 insgesamt 300,00 € (6 Monate x 50 ,00 €) aus Eigenmitteln bestritten, so dass eine Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung bis maximal 300,00 € außer Betracht bleibt. Im Ergebnis mindern die 170,00 € Gutschrift damit den laufenden Bedarf nicht.

3.8.3. Betriebs-/Nebenkostenabrechnungen – Nachzahlungen

Wenn ein grundsätzlicher Leistungsanspruch im Fälligkeitszeitraum der Betriebskostenabrechnung vorliegt, sind keine Fristen zur Einreichung zu beachten. Der Bedarf ist auch dann anzuerkennen, wenn die Forderung bereits beglichen ist.

Verpflichtungen aus einem bestehenden Mietverhältnis, die bereits vor Eintritt der Bedürftigkeit begründet worden sind, aber erst nach Eintritt der Bedürftigkeit fällig werden, gehören zu den übernahmefähigen tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im laufenden Bewilligungszeitraum (Leitsatz Urteil BSG v. 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R).

Aufwendungen durch eine Betriebskostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis sind Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und XII, wenn der Leistungsberechtigte sowohl zum Zeitpunkt der Entstehung als auch der Fälligkeit der Betriebskosten im SGB II- bzw. XII-Leistungsbezug stand und steht (Leitsatz Urteil BSG v. 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R sowie Urteil BSG v. 13.07.017 – B 4 AS 12/16 R, Randnummer 14).

Jedoch sind Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (vgl. BSG 25.06.15 - B 14 AS 40/14 R in Abgrenzung zu BSG vom 20.12.2011 - B 4 AS 9/11 R)

3.8.3.1 Kalte Betriebskosten

Betriebskostennachzahlungen (ohne Heizungskosten, Warmwasser) sind Bestandteil der Bruttogrundmiete. Hierzu zählen auch verbrauchsabhängige Bestandteile wie Wasser/Abwasser. Bei Wasser/Abwasser ist als angemessener Wert ein Verbrauch 40 m³ pro Person anzusehen (badenova hat im Jahr 2010 diesen Verbrauchswert bestätigt, Tendenz sinkend) zusätzliche Kulanz 10 %.

Liegen die Gesamtkosten von Grundmiete und kalten Nebenkosten unterhalb der Angemessenheitsgrenze, entfällt die Prüfung einzelner Bestandteile, wie auch des Wasserverbrauchs.

3.8.3.2 Heizung/Warme Betriebskosten/Warmwasser.

Die tatsächlichen Heizkosten gelten als angemessen und werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit sie die in dieser Geschäftsanweisung vorgegebenen Werte nicht übersteigen (sog. Nichtprüfungsgrenze). Dies gilt sowohl für die Heizkostenvorauszahlung wie auch für die Nachzahlungsbeträge aus einer Heizkostenabrechnung.

Sofern die Kosten für die zentrale Warmwasseraufbereitung zusammen mit den Kosten für die Heizung aufgeführt werden (auch bei gesonderter Ausweisung) erfolgt die Angemessenheitsprüfung anhand der Pauschale für „Heizkosten mit Kosten für Warmwasseraufbereitung“.

3.8.4. Nicht angemessene kalte und/oder warme Betriebskosten

Wird aufgrund der Prüfung der Abrechnung festgestellt, dass ein **unwirtschaftliches Verhalten** vorliegt, ist der Leistungsberechtigte darauf aufmerksam zu machen. Die unangemessen hohe Nebenkostennachzahlung muss übernommen werden. Der Leistungsberechtigte ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Verbrauchskosten unangemessen sind; es ist ihm anzukündigen, dass in Zukunft nur die angemessenen Nebenkosten übernommen werden. Eine Reduzierung auf die angemessenen Nebenkosten hat allerdings zu unterbleiben, wenn die tatsächlichen Gesamtaufwendungen für Unterkunft und Heizung insgesamt angemessen sind.

In einem weiteren Schritt ist zu überprüfen, ob die monatlichen Gesamtaufwendungen für Unterkunft und Heizung im Verhältnis zu den monatlichen angemessenen gesamten Unterkunfts-kosten angemessen sind. Falls dem nicht so ist und kann aufgrund vorheriger Belehrungen eine Kürzung erfolgen, so ist der übersteigende Betrag als Eigenanteil an der monatlichen Gesamtmiete festzusetzen.

Bei Neuanträgen ist die letzte Betriebskostenabrechnung/ Jahresverbrauchsabrechnung des Energieversorgers/Vermieters anzufordern. Das Sachgebiet nimmt eine Angemessenheitsprüfung vor, übernimmt aber die tatsächlichen Kosten. Wird festgestellt, dass unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, so erfolgt direkt eine Abmahnung, so

dass ggf. mit der nächsten Abrechnung eine Kürzung und ggf. Ablehnung der Übernahme der BK-Nachzahlung erfolgen kann.

Zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Betriebskosten wurde eine gemeinsame Arbeitshilfe entwickelt, welche auf die jeweiligen Belange angepasst ist. Die Arbeitshilfe ist jeweils Zentral abgelegt.

4. Mietrückstände / Zusammenarbeit mit der Wohnungssicherung im Amt für Soziales und Senioren

Zur Sicherung der Unterkunft können Mietschulden als Ermessensleistung übernommen werden.

Vor einer Übernahme von Mietschulden ist zu prüfen, ob die Miete / der Wohnraum angemessen und die Wohnung erhaltenswert ist. Zudem ist abzu prüfen, ob durch eine Schuldenübernahme die Kündigung abgewendet werden kann. Nur dann kommt ein Darlehen in Frage.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Übernahme der Rückstände nicht erfolgt, wenn oben angeführte Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Treten Mietrückstände zum wiederholten Male auf und sind diese in der Vergangenheit schon einmal übernommen worden, so ist eine weitere Übernahme abzulehnen, auch wenn dadurch Obdachlosigkeit entsteht.

Folgende Dinge sind unbedingt zu beachten:

Fälle mit Mietrückständen sind grundsätzlich als Notfälle zu behandeln und mit höchster Priorität zu bearbeiten.

Ist eine Kündigung ausgesprochen, so darf unter keinen Umständen die Mietzahlung durch uns eingestellt werden, ohne den Sachverhalt geklärt zu haben, denn die laufende Miete ist weiterhin fällig. Die KdU sind jedoch ab bekannt werden der Mietrückstände direkt an den Vermieter zu überweisen, um das Auflaufen weiterer Rückstände zu vermeiden. Die Direktzahlung an den Vermieter ist für die Dauer des Leistungsbezuges beizubehalten und wird auch dann nicht zurückgenommen, wenn der Leistungsberechtigte es wünscht.

Grundsätzlich ist das ASS über jeden Fall zu **informieren**, in dem durch Kündigung seitens des Vermieters Obdachlosigkeit droht.

Erfolgte die **Kündigung wegen Mietrückständen**, ist hier im Hause abzuklären, ob bei angemessenem / erhaltenswertem Mietraum eine Vollstreckung der Kündigung durch Übernahme der Mietrückstände und laufende Überweisung der Miete abgewendet werden kann (§ 569 Abs.3 Ziff.2 BGB). Liegen weiter Kündigungsgründe vor oder handelt es sich um einen wiederholten Mietrückstand und lenkt der Vermieter nicht ein und besteht auf die Kündigung sowie dann, wenn die Wohnung ohnehin nicht erhaltenswert ist, ist der Leistungsberechtigte mit dem hinterlegten Laufzettel an das ASS zu verweisen.

Bei **Kündigungen wegen mietwidrigen Verhaltens** ist der Leistungsberechtigte sofort mit dem hierfür vorhanden Laufzettel an das ASS zu verweisen. Von dort wird der Betreffende ggf. zur Rechtsberatung an das Amtsgericht geschickt.

Bei **Kündigungen aus sonstigen Gründen** ist der Leistungsberechtigte ebenfalls sofort mit Laufzettel an das ASS oder direkt an das Amtsgericht, zur Rechtsberatung, zu verweisen. Klassische Fälle hierbei sind die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Verkauf einer Wohnung, denn hier besteht oft die Möglichkeit einer Kündigung zu widersprechen.

Anmerkungen zum Laufzettel:

Grundsätzlich ist der/die zuständige Sachbearbeiter/in namentlich zu benennen und die Telefonnummer anzugeben. **Das ASS bittet dringend darum, die telefonische Erreichbarkeit sicherzustellen, denn kurzfristige Rücksprachen sind in diesem Geschäft sehr wichtig.**

Zugesagte Darlehen für Mietrückstände sind zügig zu bearbeiten und auszuführen. Die Gewährung erfolgt als Bescheid. In die Darlehenssumme sind entstandene Verfahrenskosten mit aufzunehmen.

Für Hilfesuchende, die beim JC nicht im Leistungsbezug stehen und auch keinen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II haben, kommt grundsätzlich eine Hilfe über das SGB XII, sprich dem Amt für Soziales- und Senioren in Frage.