

Bürgerinformation des Landkreises Gießen zur Ermittlung, Anrechnung und Umsetzung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung
Stand: 01.01.2019

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
I. Bedarfe der Unterkunft und Heizung	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Bedarfe der Unterkunft und Heizung	3
3. Wohnraum	4
4. Mieteinnahmen	4
5. Bezugsfertigkeit	4
6. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	4
7. Angemessene Bedarfe der Unterkunft	5
8. Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft	5
9. Abrechnung der kalten Betriebskosten	6
II. Bedarfe der Heizung	
10. Rechtsgrundlagen	7
11. Bedarfe der Heizung	7
12. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage	7
13. Einmalige Bedarfe der Heizung	7
14. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	8
III. Weitere Bedarfe der Kosten der Unterkunft	
15. Gesamtangemessenheitsgrenze und Wirtschaftlichkeit	8
16. Unzumutbarkeit/Unmöglichkeit von Kostensenkungen	9
17. Infoschreiben Angemessenheitsgrenzen/Aufklärungspflicht des Leistungsträgers	10
18. Renovierungskosten	10
19. Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum	12
20. Kosten für Rauchmelder	12
21. Kosten für Garage, Stellplatz und Carport	12
IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten	
22. Rechtsgrundlagen	13
23. Umzugskosten	13
24. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II	14
25. Mietkautionen	15
26. Aufrechnung von Mietkautionen	16
27. Genossenschaftsanteile	16
28. Maklerkosten	
29. Umgang bei bestehender Wohnortzuweisung	16
V. Miet- und Energiekostenschulden	
30. Rechtsgrundlagen	17
31. Mietschulden	17
32. Rückstände von Energiekosten	18

VI. Schlussbestimmungen

33. Rechtskreiswechsel	19
34. Inkrafttreten	19

Anlagen:

Anlage 1 – Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft	20
Anlage 2 – Nichtprüfungsgrenze für die Kosten der Heizung	21
Anlage 3 – Bedarfe für Heizung	22
Anlage 4 – Aufforderung zur Kostensenkung	23
Anlage 5 – Textbaustein zur Kostensenkung	26
Anlage 6 – Freiwillige Mietbescheinigung	27
Anlage 7 – Infoschreiben	29

I. Bedarfe der Unterkunft und Heizung

1. Rechtsgrundlagen

Die Bedarfe der Unterkunft (BdU) und Heizung (BdH) richten sich nach den Vorschriften des § 22 SGB II, § 35 SGB XII und des AsylbLG.

Mit dieser Bürgerinformation soll ein einheitliches Verfahren hinsichtlich der Bedarfe der Unterkunft und Heizung (§ 35 SGB XII) für den Fachdienst Soziales und Senioren, den Stab Flüchtlingswesen des Landkreises Gießen sowie für das Jobcenter Gießen sichergestellt werden.

Für Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) werden die Bedarfe der Unterkunft und Heizung ab dem 01.07.2017 entsprechend des neu eingeführten § 42a SGB XII gewährt.

2. Bedarfe der Unterkunft und Heizung

(1) Zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen gehören die Grundmiete, die mietvertraglich vereinbarten kalten Betriebskosten und den Heizkosten.

Zur Feststellung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung soll der Leistungsrechte folgende Unterlagen vorlegen:

- Aktueller Mietvertrag; bei zwischenzeitlichen Änderungen ist zusätzlich ein Schreiben des Vermieters mit der aktuellen Miethöhe vorzulegen (Mieterhöhungsverlangen)
- Letzte Abrechnung des Vermieters oder ggf. des jeweiligen Versorgers hinsichtlich der Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten, etc. mit Angabe der aktuellen Abschläge

Für den Fall, dass es keine schriftliche Vereinbarung gibt, kann der Antragsteller auf freiwilliger Basis eine Mietbescheinigung vom Vermieter ausfüllen und unterschreiben lassen (Anlage 6) und diese bei der leistungsgewährenden Stelle vorlegen.

(2) Bei Eigenheimen oder bei Eigentumswohnungen setzen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus der Belastung aus Kapitaldienst, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten zusammen. Bei der Belastung aus Kapitaldienst sind in der Regel die Schuldzinsen und nicht die Tilgungsleistungen zu berücksichtigen. Bei Eigentümern von Eigentumswohnungen werden die nichtumlagefähigen Kosten anerkannt, z.B. die Instandhaltungsrücklage, sofern die Grenze der Angemessenheit insgesamt nicht überschritten wird und der Eigentümer keine sog. Veto-Stimme hat. Bei der Beurteilung der Angemessenheit gelten die gleichen Obergrenzen wie bei Mietwohnungen.

Tilgungslasten können **ausnahmsweise** dann als Bedarf anerkannt werden, wenn nach § 12 SGB II/§ 90 SGB XII geschütztes Wohneigentum weitestgehend finanziert ist. Es handelt sich hier nicht um einen Aufbau von Vermögen, sondern um den Erhalt von angemessenem Wohnraum. Dies ist bspw. dann der

Fall, wenn der Leistungsberechtigte ohne (gegebenenfalls anteilige) Anerkennung von Tilgungsraten gezwungen wäre, das Eigenheim oder die Eigentumswohnung aufzugeben. Hier kommt evtl. eine Anerkennung der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Bedarfe einer vergleichbaren Mietwohnung in Betracht.

3. Wohnraum

(1) Wohnraum sind Räume, die vom Verfügungsberechtigten zum Wohnen bestimmt und hierfür nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung tatsächlich geeignet sind.

(2) Bedarfe der Unterkunft sind anzuerkennen, wenn von dem Leistungsberechtigten Zahlungen kraft Vertrages bzw. Gesetzes zu leisten sind. Die tatsächlichen Zahlungen sollten im Zweifelsfall durch entsprechende Nachweise belegt werden.

4. Mieteinnahmen

(1) Mieteinnahmen sind Einnahmen im Sinne des § 11 SGB II / § 82 SGB XII. Sie sind in Höhe des Überschusses der Einnahmen über die mit der Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben als Einkommen bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

(2) Mieteinnahmen – insbesondere Untermieteinnahmen – für Wohnraum, der von dem Leistungsberechtigten selbst genutzt wird, wirken sich bedarfsmindernd aus. Die jeweiligen Anteile sind von den Bedarfen der Unterkunft bzw. den Bedarfen der Heizung abzusetzen.

5. Bezugsfertigkeit

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist die Bezugsfertigkeit des Wohnraumes nicht zu berücksichtigen.

6. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße

(1) Wohnraum ist hinsichtlich seiner Größe als angemessen anzusehen, wenn er die nach Nr. 4.2.1 der Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.02.2003 (StAnz. S. 1346), geändert durch die Richtlinien vom 22.07.2014 (StAnz 32/2014. S. 645), festgelegten Regelwohnflächen nicht überschreitet. Die Regelwohnfläche beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 50 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m²
- bei Wohnungen für 3 Personen bis 75 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

(2) Lebt ein allein stehender Leistungsempfänger in einer **Wohngemeinschaft**, errechnet sich die Regelwohnfläche nicht nach Abs. 1. Ihm ist bei der Berechnung der Regelwohnfläche ein Wohnraum von bis zu 50 m² zuzubilligen. Bei einer Wohngemeinschaft von bspw. 2 Personen kann die Regelwohnfläche somit bis zu 100 m² betragen. Grundsätzlich ist aber zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer **Bedarfsgemeinschaft** vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(3) In begründeten Einzelfällen – insbesondere bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsmitgliedes, bei getrennt lebenden Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht, bei beruflichen Bedürfnissen, bei absehbar zu erwartendem Raumbedarf (z.B. wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist) – kann auch eine höhere Quadratmeterzahl anerkannt werden. Der Quadratmeterpreis bestimmt sich nach der entsprechenden Wohnungsgrößenkategorie der individuell anerkannten Wohnfläche. Beispielsweise errechnet sich bei anerkannten 55 m² Wohnfläche der Angemessenheitswert anhand des Quadratmeterpreises für einen 2-Personen-Haushalt.

(4) Bei schwerbehinderten Menschen, denen das Merkzeichen "AG" (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden ist, wird mindestens ein Wohnflächenbedarf in Höhe einer zusätzlichen Person berücksichtigt.

7. Angemessene Bedarfe der Unterkunft

(1) Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft für den jeweiligen Wohnungstyp ergeben sich aus der Anlage 1.

(2) Bei einer abweichenden Festlegung nach Ziff. 6. Abs. 3 oder Abs. 4 ist die dann anerkannte Wohnungsgröße für die Personenzahl gemäß der Anlage 1 als Bedarf anzuerkennen.

8. Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft

(1) Bei einer Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft des bereits genutzten Wohnraumes ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Überschreitung zu informieren und zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern (Kostensenkungsaufforderung/**kein Bescheid**). Die Senkung auf die Höhe der angemessenen Unterkunftsbedarfe ist frühestens nach Ablauf der 6-Monats-Frist (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII) vorzunehmen. Die Senkung erfolgt zeitgleich mit Beginn des nächsten Bewilligungszeitraums.

9. Abrechnungen der kalten Betriebskosten

(1) Die Angemessenheit der kalten Betriebskosten ist getrennt von den Kosten der Heizung zu betrachten.

(2) Die Ermittlung der tatsächlich entstandenen Kosten der Unterkunft und der angemessenen Bedarfe der Unterkunft im Abrechnungszeitraum erfolgt hierbei in folgenden Arbeitsschritten:

1. Es ist der Gesamtbetrag an tatsächlich entstandenen Kosten der Unterkunft zu ermitteln, der sich aus der Summe der abgerechneten kalten Betriebskosten aus der Betriebskostenabrechnung zzgl. der im Abrechnungszeitraum entstandenen Kaltmietforderungen ergibt.
2. Diesem errechneten Betrag ist der Gesamtbetrag an angemessenen Bedarfen der Unterkunft im Abrechnungszeitraum nach Ziff. 7. gegenüberzustellen, die auf den Abrechnungszeitraum hochzurechnen sind.

(3) Bei der Ermittlung eines Nachzahlungs- oder Guthabenanrechnungsbetrages ist im Weiteren von den nach Abs. 2 ermittelten Beträgen nur der geringere Betrag zu berücksichtigen. Davon sind anschließend folgende Beträge abzuziehen:

1. Für die Zeiten des Abrechnungszeitraumes, in denen Leistungen nach dem SGB II / SGB XII/ AsylbLG bezogen worden sind, sind die tatsächlich im Rahmen der Leistungsgewährung anerkannten Beträge für Bedarfe der Unterkunft von dem zuvor ermittelten Betrag abzuziehen.
- oder
2. Für die Zeiten des Abrechnungszeitraumes, in denen keine Leistungen nach dem SGB II / SGB XII/ AsylbLG gewährt worden sind, sind die lt. Mietvertrag vereinbarten monatlichen Beträge (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) abzuziehen.

Der nunmehr errechnete Endbetrag stellt den Nachzahlungs- oder Guthabenanrechnungsbetrag dar.

II. Bedarfe der Heizung

10. Rechtsgrundlagen

Nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII werden Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

11. Bedarfe der Heizung

(1) Als Bedarf für die Heizung sind die tatsächlich entstehenden Kosten bis zur Nichtprüfungsgrenze gemäß Anlage 2 i.V.m. Ziffer 6 dieser Bürgerinformation ohne weitere Prüfung anzuerkennen. Höhere Bedarfe sind von dem Leistungsberechtigten schlüssig zu begründen. Bei fehlender Schlüssigkeit der Begründung ist der Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass nach Ablauf der aktuellen Abrechnungsperiode, frühestens nach einer Frist von 6 Monaten nur noch die Beträge bis zur Nichtprüfungsgrenze als Bedarf anerkannt werden können.

(2) Bei Heizkostenabrechnungen sind die tatsächlichen Preise der einzelnen Heizarten, die sich aus der Abrechnung ergeben, zu berücksichtigen. Als Berechnungsgrößen sind die Verbrauchswerte aus der Anlage 2 sowie die angemessene Wohnungsgröße nach Ziff. 6. zugrunde zu legen.

12. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage zählen zu den Bedarfen der Heizung, da diese untrennbar mit dem Betrieb der Heizung als solcher verbunden sind. Dazu gehören gemäß § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV auch die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage.

Sollten die Kosten für den Heizungsstrom durch Fehlen eines separaten Zählers nicht ermittelbar sein, sind 5% der Bedarfe für Heizung als angemessen anzusehen.

13. Einmalige Bedarfe der Heizung

(1) Leistungsberechtigten, die das benötigte Heizmaterial selbst beschaffen müssen, wird auf Antrag zur Brennstoffbeschaffung gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 4 SGB XII ein einmaliger Bedarf für Heizung anerkannt. Der einmalige Bedarf für Heizung ist in der Regel für den Zeitraum von 12 Monaten im Voraus zu gewähren. Er kann abweichend für einen kürzeren Zeitraum gewährt werden, wenn hinreichend wahrscheinlich ist, dass ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug innerhalb der 12 Monatsfrist erfolgen wird.

(2) Leistungsberechtigten, die nur unter Zurechnung eines Bedarfs für die eigenverantwortliche Brennstoffbeschaffung hilfebedürftig sind, wird ein Bedarf

für Heizung unter Anrechnung des für jeden Monat des fiktiven Bewilligungszeitraumes von 12 Monaten selbst zu tragenden Anteils gewährt.

(3) Die jeweilige Höhe des Bedarfs für Heizung ist der Anlage 3 zu entnehmen. Wird die Wohnung mit mehreren Energieträgern gleichzeitig beheizt, ist maximal ein Bedarf für Heizung in Höhe des höheren Betrages zu gewähren.

14. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

(1) Bei einer Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Heizung des bereits genutzten Wohnraumes ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Überschreitung zu informieren und zur Senkung der Heizkosten aufzufordern (Kostensenkungsaufforderung/**kein Bescheid**). Die Senkung auf die Höhe der angemessenen Heizbedarfe nach Anlage 2 ist frühestens nach Ablauf der 6-Monats-Frist (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII) vorzunehmen. Die Senkung erfolgt zeitgleich mit Beginn des nächsten Bewilligungszeitraums.

(2) Die Höhe der geltend gemachten Heiz- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr ist mit den Vorausleistungen für diese beiden Kostenarten rechnerisch abzugleichen. Die tatsächlich verbrauchte Energie für Heizung und Warmwasser im Abrechnungsjahr ist mit den maßgeblichen Verbrauchsrichtwerten aus der Anlage 2 zu vergleichen.

Die Heizkosten sind entsprechend der Methodik nach Ziff. 9 Abs. 2 dieser Bürgerinformation zu berechnen. Die Guthaben und die Nachzahlungen aus den Heizkostenabrechnungen sind entsprechend der Methodik nach Ziff. 9 Abs. 3 dieser Bürgerinformation zu berücksichtigen.

15. Gesamtangemessenheitsgrenze und Wirtschaftlichkeit

(1) Ergibt sich aus der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft und Heizung, dass einer der beiden Posten unangemessen ist, ist gem. § 22 Abs. 10 SGB II in der Regel eine Gesamtangemessenheitsgrenze aus der Summe der beiden Angemessenheitswerte aus Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung zu bilden. Im Bereich des SGB XII (§35 SGB XII) und AsylbLG ist analog zu verfahren.

Eine Kostensenkung ist dann nicht zu fordern, wenn die Summe der tats. Beträge der Kosten der Unterkunft und Heizung unter der Gesamtangemessenheitsgrenze bleiben.

(2) Die Handlungsanweisung zum Klimabonus vom Juni 2016 verliert mit Wirkung vom 01.08.2016 für den Bereich SGB II und mit Wirkung vom 01.01.2017 für den Bereich SGB XII/AsylbLG ihre Gültigkeit. Unter Anwendung dieser aufgehobenen Regelung getroffene Entscheidungen behalten bis zur Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen ihre Gültigkeit.

(3) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist auch dann nicht zu fordern, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Berücksichtigt werden dabei beispielsweise Umzugskosten, Renovierungskosten der Auszugswohnung und Kosten für die Kautio/Genossenschaftsanteile.

(4) Das Absenkungsverfahren ist nach folgenden Verfahrensschritten durchzuführen:

1. Angemessenheitsprüfung gem. Abs. 1 Satz 1
2. Wirtschaftlichkeitsprüfung gem. Abs. 3
3. Zumutbarkeitsprüfung gem. Ziff. 16
4. Übersendung der Aufforderung zur Kostensenkung gem. Anlage 4
5. Erteilung des Leistungsbescheides zu Beginn des nächsten Bewilligungsabschnittes
6. Bei Vortrag neuer Sachverhalte werden die Verfahrensschritte erneut durchgeführt und geprüft, ob die Absenkung für die Zukunft aufgehoben wird

(5) Bei Leistungsberechtigten, die wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht werden oder die im Sinne des Gewaltschutzgesetzes (GewSchG) bedroht oder verletzt worden sind und bei besonderen Fallkonstellationen, können für einen angemessenen Zeitraum auch höhere Bedarfe der Unterkunft und Heizung anerkannt werden, wenn es im Einzelfall geboten ist, eine akute Notlage abzuwenden.

Bei Rechtskreiswechseln ist auf Ziff. 32, Abs. 1 dieser Bürgerinformation verwiesen.

Der Leistungsberechtigte ist von Beginn an zu Kostensenkungsmaßnahmen verpflichtet.

(6) Für den Bereich des SGB II gilt abweichend von der allgemeinen Gültigkeit dieser Bürgerinformation die Anwendung des § 22 Abs. 10 SGB II ab Inkrafttreten zum 01.08.2016.

16. Unzumutbarkeit/Unmöglichkeit von Kostensenkungen

(1) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist nicht zu fordern, wenn und solange Gründe vorliegen, die einen Wohnungswechsel unzumutbar machen. Zu diesen Gründen zählen:

- Wenn ein Haushaltsmitglied nicht in der Lage ist, umzuziehen wegen Erkrankung, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.
- Wenn aus sozialen Bindungen ein Umzug unzumutbar ist aufgrund von pflegebedürftigen Angehörigen, Schulwechsel, Alleinerziehung, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe etc..
- Wenn absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt.
- Wenn der Leistungsberechtigte einen höheren Heizbedarf schlüssig darlegt, ist keine Absenkung der Bruttowarmmiete vorzunehmen
- Wenn sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit ist das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu berücksichtigen.

17. Infoschreiben Angemessenheitsgrenzen/Aufklärungspflicht des Leistungsträgers

Die Leistungsberechtigten nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG erhalten - sofern kein Kostensenkungsverfahren nach Ziff. 8 und 15 einzuleiten ist - bei Erstbewilligung über Ihren Leistungsantrag ein Informationsschreiben (Anlage 4) über die Angemessenheit der Unterkunftskosten. Dieses Schreiben enthält die Information über die monatlich anzuerkennende Bruttokaltmiete, die monatlich anzuerkennenden Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Information über das Vorgehen bei Wohnungswechseln.

III. Weitere Bedarfe der Unterkunft

18. Renovierungskosten

(1) Nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB sind alle notwendigen Renovierungskosten mit der Miete abgegolten. Der Vermieter hat aber die Möglichkeit, durch Mietvertrag die Renovierungspflicht und die regelmäßig anfallenden Renovierungskosten während der Mietzeit (Schönheitsreparaturen) in angemessenem Umfang auf den Mieter zu übertragen.

(2) **Renovierungskosten bei Einzug** in eine Wohnung sind als einmalige Bedarfe der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII zu anzuerkennen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart worden sind.

Sie können im Ausnahmefall auch dann anerkannt werden, wenn keine mietvertraglich wirksame Vereinbarung vorliegt und wenn zudem die Renovierung erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen. Die Angemessenheit einer Einzugsrenovierung ist in drei Schritten zu prüfen:

1. Ist die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen.
2. Ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen.
3. Feststellung der Höhe der Renovierungskosten, die im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

(3) Leistungen zur Durchführung einer **Renovierung bei einem Auszug** aus einer Wohnung **werden in der Regel nicht gewährt**. Eine Auszugsrenovierung dient nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist, kann eine Anerkennung als einmaliger Bedarf der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII erfolgen. Unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Auszugsrenovierungen hat der Bundesgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung jedoch für unwirksam erklärt. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(4) Regelmäßig anfallende **Renovierungskosten während der Mietzeit** sind als einmalige Bedarfe der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII nur dann zu übernehmen, wenn die Renovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind starre Fristenpläne im Bezug auf regelmäßige Schönheitsreparaturen, aber auch vom Abnutzungsgrad unabhängige Auszugsrenovierungen unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist von daher nicht zur Vornahme der Renovierungen verpflichtet. Die Zurückweisung von unrechtmäßigen Forderungen des Vermieters ist Angelegenheit des Mieters. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(5) Wird von dem Vermieter ein monatlicher **Zuschlag für Schönheitsreparaturen** erhoben, ist dieser als zusätzlicher Bedarf der Unterkunft anzuerkennen, sofern die Wohnung preisgebunden ist. Der Zuschlag für Schönheitsreparaturen erhöht die Grenze der angemessenen Bruttokaltmiete. Ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen für nicht-preisgebundenen Wohnraum ist **unzulässig**.

(6) Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine **Renovierung durch ein Unternehmen**. Er muss eine fachgerechte Renovierung durch den Mieter hinnehmen. Dies schließt die Übernahme von Lohnkosten bei den Renovierungskosten aus.

(7) Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten. Hierfür ist eine Pauschale von 4,00 € für die festgelegte Regelwohnfläche entsprechend Ziff. 6 Nr. 1 dieser Bürgerinformation zu gewähren.

(8) Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nur eingeschränkt möglich, können Kosten für eine Hilfskraft in Höhe von jeweils 50,00 € pro Tag für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Schwarzarbeit wird nicht unterstützt!

(9) Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Fachfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvorschläge von verschiedenen Fachfirmen einzuholen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.

(10) **Übersicht über die zu gewährenden Renovierungskosten** sowie über die Zuständigkeit nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII:

	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	Soweit erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen	Aufnehmender Träger
Auszugsrenovierung	Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde und Handlungsbedarf besteht.	Abgebender Träger
Renovierung (Schönheitsreparaturen) während der lfd. Mietzeit	Nur wenn Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam vereinbart wurden und Handlungsbedarf besteht.	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs.

19. Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden bei selbst bewohntem Wohneigentum i.S.v. § 12 Abs. 3, S.1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII als Bedarf für die Unterkunft anerkannt. Dabei darf der Betrag des im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt anzuerkennenden Bedarfs der Unterkunft nicht überschritten werden. Hierbei ist folgende Berechnung durchzuführen:

1. Der angemessene Bedarf der Unterkunft gem. Ziff. 7. ist für die Dauer eines Jahres hochzurechnen.
2. Hiervon ist der bereits anerkannte laufende Bedarf der Unterkunft für den gleichen Zeitraum abzuziehen.
3. Die errechnete Differenz ist der Höchstbetrag an Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, der insgesamt gewährt werden kann.

Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den oben errechneten Höchstbetrag, kann dieser Teil der Aufwendungen als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

20. Rauchmelder

Kosten für Rauchmelder bei selbst bewohntem Eigentum können für Schlaf- und Kinderzimmer, für Wohnzimmer und Flure (wenn diese Räume als Fluchtweg genutzt werden können und für das Treppenhaus mit bis zu 6,00 € je Stück anerkannt werden, sofern keine Rauchmelder vorher installiert waren.

21. Kosten für Garage, Stellplatz und Carport

Kosten für Garagen, Stellplätze und Carports werden nicht berücksichtigt, sofern diese separat angemietet sind.

IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen/Genossenschaftsanteile und Umzugskosten

22. Rechtsgrundlagen

(1) Nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten bei **vorheriger** Zusicherung übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Bevor über die Anerkennung dieser Kosten entschieden wird, muss eine Gesamtfallbetrachtung erfolgen.

(2) Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II ist insbesondere zu prüfen, ob die Anerkennung von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten für die Dauer der zu erwartenden Hilfebedürftigkeit die vorhergesehenen Einsparung der Unterkunftskosten rechtfertigt. Dies kann in Einzelfällen auch dazu führen, dass unangemessene Unterkunftskosten für einen längeren Zeitraum anerkannt werden, um die Kosten in der Zukunft durch eine erfolgreiche Wiedereingliederung zu minimieren.

23. Umzugskosten

(1) Umzugskosten können gewährt werden, wenn der Umzug in eine andere Wohnung notwendig ist. Zudem muss die Wohnung familiengerecht und die Unterkunftskosten der neuen Wohnung gem. Ziff. 7 und Ziff. 11 angemessen sein.

(2) Notwendig ist ein Umzug

- wenn der Leistungsberechtigte aufgefordert wurde, die Kosten der Unterkunft und Heizung gem. Ziff. 15 zu senken.
- zur Beseitigung von Obdachlosigkeit und damit zur besseren Vermittlungsmöglichkeit.
- bei Auszug aus einem Wohnheim (Übergangswohnheim, Gemeinschaftsunterkunft); Hinweis: die Wohnortzuweisung für Spätaussiedler gilt für drei Jahre.
- wenn die Wohnung für die Größe der Haushaltsgemeinschaft wesentlich zu klein ist.

(3) Ein Umzug kann auch aus wichtigen familiären Gründen (z.B. Eheschließung, Pflege von Familienangehörigen, Umzug wegen häuslicher Gewalt (Ausnahme § 2 GewSchG)) notwendig sein.

(4) Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II kann die Notwendigkeit eines Umzuges gegeben sein, wenn zu einer konkreten Arbeitsaufnahme ein Umzug in eine andere Wohnung zwingend notwendig ist. Dies gilt auch für Erhaltung eines bestehenden Arbeitsverhältnisses, wenn der Arbeitsplatz äußerst schwer von der jetzigen Wohnung erreichbar ist.

(5) Umzugskosten können nicht gewährt werden

- bei Verlust der Wohnung aus eigenem Verschulden (z.B. vertragswidriges Verhalten, Lärmen in der Wohnung, Zerstörung).
- wenn die Wohnung selbst und ohne wichtigen Grund gekündigt wurde.
- bei Familienzuwachs, wenn die bisherige Wohnungsgröße ausreichend ist.
- bei Gewährung einer Mobilitätshilfe nach dem SGB III.

Sollte im Ausnahmefall dennoch eine Leistungsgewährung in Betracht kommen, ist ein Kostenersatzanspruch nach § 34 SGB II / § 103 SGB XII zu prüfen.

(6) Der Umzug ist von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Anerkennung von Umzugskosten bezieht sich grundsätzlich nur auf die anfallenden Kosten für ein Mietfahrzeug. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvoranschläge für ein Mietfahrzeug vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.

(7) Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nur eingeschränkt möglich, können Kosten für zwei Hilfskräfte in Höhe von jeweils 50,00 € pro Tag für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Schwarzarbeit wird nicht unterstützt!

(8) Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Möbeltransportfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Möbeltransportfirmen vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.

24. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II

(1) Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Eine Verpflichtung besteht bei den in § 22 Abs. 5 SGB II als Regelbeispiele aufgeführten Gründen.

(2) Ein schwerwiegender Grund nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II liegt beispielsweise vor bei Überbelegung der elterlichen Wohnung oder im Falle der Gründung einer eigenen Familie (Schwangerschaft). Zur Prüfung von schwerwiegenden Gründen empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Jugend.

(3) Ziehen junge Erwachsene vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden diese nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II nicht erbracht.

(4) Bei einer Vollsanktionierung einer Person in einer Mehrpersonenbedarfsgemeinschaft soll der Bedarf für Unterkunft und Heizung für diese Person anteilig auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufgeteilt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die sanktionierte Person über kein Vermögen oder Einkommen verfügt, aus dem er seinen Kopfteil – oder ggf. Teile davon – bestreiten kann (BSG-Urteil vom 02.12.2014 Az.: B 14 AS 50/13 R).

25. Mietkautionen

(1) Die Höhe der geforderten Mietkaution darf drei Grundmieten (§ 551 Abs. 1 BGB) nicht übersteigen.

(2) Eine Mietkaution kann nur übernommen werden, wenn die unter der Ziff. 23. genannten Voraussetzungen für die Gewährung von Umzugskosten vorliegen. Hierbei ist zudem noch Folgendes zu prüfen:

- Kann die Mietkaution aus eigenem Einkommen und/oder Vermögen (Vermögensumschichtung) aufgebracht werden? Dies ist bei ausreichend vorhandenem Vermögen (z.B. Sparvermögen) ohne weiteres möglich. Die Auflösung eines Sparvertrages oder einer Lebensversicherung würde hingegen eine unbillige Härte darstellen und kann nicht verlangt werden.
- Eine Mietkaution kann nach § 551 Abs. 2 BGB in 3 Raten gezahlt werden. Können diese Raten aus eigenem Einkommen und/oder Vermögen (Vermögensumschichtung) aufgebracht werden?
- Ist der Vermieter möglicherweise bereit, kleinere Raten (z.B. 50,00 €) zu akzeptieren, die selbständig aus der Regelleistung erbracht werden können? Eine Verpflichtung des Vermieters besteht jedoch nicht.
- Besteht ggf. ein Anspruch auf Mietkautionsrückzahlung aus dem alten Mietvertrag? Kann dieser Betrag für die neue Mietkaution verwendet werden?

(3) Mietkautionen sind ausschließlich als Darlehen zu gewähren. Der Leistungsberechtigte hat den Anspruch auf die Mietkaution und die daraus resultierenden Zinsen an den Leistungsträger abzutreten. Bei mehreren Mietern (z.B. bei Eheleuten) ist diese Abtretungserklärung von allen Mietern zu unterzeichnen. Je ein Exemplar erhalten der Vermieter und der/die Mieter. Zudem ist ein Exemplar zur Akte zu nehmen. Falls erforderlich, ist eine weitere Ausfertigung gesichert aufzubewahren.

(4) Die Zahlung der Mietkaution erfolgt in der Regel direkt an den Vermieter.

(5) Bei Mischfällen wird eine Mietkaution anteilig nur für die Anzahl der Personen übernommen, die Leistungen nach dem SGB II / SGB XII/AsylbIG beziehen.

(6) Gewährte Mietkautionen sind im Leistungsbereich des SGB XII in einer separaten Datei zu erfassen und jährlich zu überprüfen.

26. Aufrechnung von Mietkautionen

- (1) Die Aufrechnung im Bereich des SGB II erfolgt gem. der Regelungen in § 42a SGB II.
- (2) Die Aufrechnung im Bereich des SGB XII ist nur auf freiwilliger Basis in Höhe eines angemessenen Betrages im Sinne des § 26 SGB XII möglich. Eine getroffene Vereinbarung kann von dem Leistungsempfänger jederzeit widerrufen werden.
- (3) Bei restloser Tilgung des Darlehens ist der Vermieter mittels Rückabtretung nach § 409 BGB über die Tilgung zu informieren. Dem Hilfebedürftigen ist mitzuteilen, dass keine Forderung mehr besteht.

27. Genossenschaftsanteile

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Kautions im Sinne des BGB. Der Erwerb ist jedoch Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung, so dass die Übernahme der Genossenschaftsanteile wie eine Kautions als Darlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII grundsätzlich erfolgen kann. Es sind die nach der Satzung der jeweiligen Wohnungsbau-genossenschaft zu zeichnenden Mindestgenossenschaftsanteile zu übernehmen. Die Aufrechnungsregelungen der Ziff. 26. gelten entsprechend. Die Eintrittsgebühr ist in Form einer Beihilfe zu gewähren.

28. Maklerkosten

- (1) Maklerkosten sind Wohnraumbeschaffungskosten. Sie sind nur im äußersten Ausnahmefall als Zuschuss zu gewähren. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.
- (2) Voraussetzung für die Gewährung von Maklerkosten ist, dass
 1. die unter Ziff. 23 genannten Voraussetzungen für die Gewährung von Umzugskosten vorliegen
und
 2. die neue Wohnung angemessen und familiengerecht ist
und
 3. neuer Wohnraum zwingend gefunden werden muss (z.B. Beseitigung von Obdachlosigkeit, Arbeitsaufnahme wird nur hierdurch ermöglicht)
und
 4. der Leistungsberechtigte über einen längeren Zeitraum nachgewiesen hat, dass geeigneter Wohnraum nicht gefunden wurde.
- (3) Die Höhe der Maklerkosten beträgt in der Regel das 2,3-fache der vereinbarten Nettokaltmiete der vermittelten Wohnung.

29. Umgang bei bestehender Wohnortzuweisung

(1) Die Wohnortzuweisung für anerkannte Flüchtlinge ist zu beachten. Sollte der Leistungsberechtigte in eine andere als die ihm zugewiesene Gemeinde des Kreisgebietes Gießen umziehen, sind die Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten sowie Kautionen nicht zu gewähren.

(2) Laufende Kosten der Unterkunft und Heizung sind auch bei entgegenstehender Wohnortzuweisung dennoch als Bedarf anzuerkennen.

V. Miet- und Energiekostenschulden

30. Rechtsgrundlagen

(1) Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können nach § 22 Abs. 8 SGB II Schulden übernommen werden, soweit sie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt sind. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

(2) Ein Leistungsanspruch nach § 36 Abs. 1 SGB XII besteht nur für die Leistungsberechtigte, die keine Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erhalten. Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Der persönliche Geltungsbereich des § 36 SGB XII ist jedoch nicht eröffnet für dem Grunde nach erwerbsfähigen Personen, die aus anderen Gründen (z.B. Sanktionierung) aktuell keine Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erhalten.

31. Mietschulden

(1) Mietschulden können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

1. Die Wohnungslosigkeit muss konkret drohen
und
2. eine andere angemessene Wohnung steht nicht zur Verfügung
und
3. die Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung müssen gem. Ziff. 7 und Ziff. 11 angemessen sein
und
4. die Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB muss innerhalb von zwei Monaten getroffen worden sein.

(2) Die Übernahme von Mietschulden erfolgt als Darlehen.

(3) Es ist sicherzustellen, dass die Unterkunftskosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt werden. Wenn die tatsächlich gewährte Leistung die Unterkunftskosten nicht abdeckt, sollten weitere entsprechende Einkommensanteile durch den Leistungsberechtigten an den Vermieter abgetreten werden.

(4) Im Wiederholungsfall werden Mietschulden nicht mehr übernommen. Der Leistungsberechtigte ist dann an die örtliche Ordnungsbehörde zu verweisen, die für die Beseitigung von Obdachlosigkeit zuständig ist.

(5) Mietschulden sind nicht zu übernehmen, wenn im Einzelfall eine Heilung der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ausscheidet. Eine Heilung der Kündigung scheidet aus, wenn der aktuellen Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorausging und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Um diese Information zu erhalten, ist regelmäßig der Vermieter zu befragen.

(6) Altschulden können aus einem beendeten Mietverhältnis resultieren, für das der ehemalige Vermieter rückständige Forderungen geltend macht. Da die Gewährung wohnraumsichernder Hilfen an die Sicherung der konkret bewohnten Wohnung anknüpft, kommt eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII für nicht mehr genutzten Wohnraum nicht in Betracht.

32. Rückstände von Energiekosten

(1) Rückstände von Energiekosten können darlehensweise übernommen werden, wenn die Sperrung der Energielieferung konkret droht oder schon vollzogen ist. Die bisherige Eigeninitiative zur Vermeidung der Stromsperrung muss von dem Leistungsberechtigten nachgewiesen werden.

Haushaltsenergieschulden, die bereits **vor** Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, können zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII (kommunale Leistungen) in Form eines Darlehens übernommen werden.

Haushaltsenergieschulden, die **während** der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, können im Einzelfall als ein von den Regelbedarfen umfasster unabweisbarer Bedarf in Form eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II (Bundesmittel) übernommen werden. Die Regelungskompetenz hierfür obliegt der Bundesanstalt für Arbeit, die folgenden Absätze 2-6 gelten nicht für diese Regelung.

(2) Mit dem Energielieferanten ist der Zahlungsmodus zu klären. Ist der Energielieferant mit Ratenzahlungen einverstanden, sollten diese von dem Leis-

tungsträger von der laufenden Leistung einbehalten und direkt an den Energielieferanten gezahlt werden.

(3) Es ist sicherzustellen, dass die Energiekosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Energielieferanten gezahlt werden. Wenn die tatsächlich gewährte Leistung die Energiekosten nicht abdeckt, sollten Einkommensanteile durch den Leistungsberechtigten an den Energielieferanten abgetreten werden.

(4) Im Wiederholungsfalle ist mit dem Energielieferanten ggf. der Einbau eines Zahlungsautomaten für die Energielieferung zu vereinbaren.

(5) Die rückständigen Forderungen des früheren Versorgungsunternehmens können grundsätzlich nicht als Schulden übernommen werden, da eine mit dem Verlust der Unterkunft vergleichbare Notlage nicht (mehr) gegeben ist.

VI. Schlussbestimmungen

33. Rechtskreiswechsel

(1) Sollten bei einem Rechtskreiswechsel keine Veränderungen in den für die Bemessung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung maßgeblichen Verhältnissen eintreten, gilt die getroffene Entscheidung hinsichtlich der Bedarfe der Unterkunft und Heizung der abgebenden leistungsgewährenden Stelle weiter. Im Leistungsbereich des SGB XII, 4. Kapitel werden ab dem 01.07.2017 die Vorschriften gemäß § 42a SGB XII angewandt.

(2) Mischfälle sind zwischen den leistungsgewährenden Stellen abzustimmen. Hierbei ist eine enge Kooperation unumgänglich. Bei unterschiedlicher Auffassung über die Höhe der angemessenen Bedarfe der Unterkunft oder Heizung, ist der für den Leistungsberechtigten höhere Betrag als angemessen anzuerkennen.

Im Leistungsbereich des SGB XII, 4. Kapitel werden ab dem 01.07.2017 die Vorschriften gemäß § 42a SGB XII angewandt.

34. Inkrafttreten

Diese Bürgerinformation tritt am 01.01.2019 in Kraft. Alle bisher ergangenen Bürgerinformationen verlieren zeitgleich ihre Gültigkeit.

Anlage 1

Angemessenheitsgrenze für Bedarfe der Unterkunft (gültig ab 01.06.2018)

Wohnungsmarkt- typ 1	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Allendorf (Lda.)	352,00 €	421,80 €	489,75 €	605,52 €	639,54 €
Biebertal					
Buseck					
Langgöns					
Lollar					
Rabenau					
Reiskirchen					
Staufenberg					

*) für jede weitere Person zuzüglich 77,52 €

Wohnungsmarkt- typ 2	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Fernwald	398,50 €	445,80 €	489,75 €	588,99 €	639,54 €
Heuchelheim					
Lich					
Linden					
Pohlheim					
Wettenberg					

*) für jede weitere Person zuzüglich 77,52 €

Wohnungsmarkt- typ 3	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Gießen	374,00 €	431,40 €	522,00 €	612,48 €	741,51 €

*) für jede weitere Person zuzüglich 89,88 €

Wohnungsmarkt- typ 4	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen *)
Grünberg	326,00 €	385,80 €	455,25 €	497,64 €	586,08 €
Hungen					
Laubach					

*) für jede weitere Person zuzüglich 71,04 €

Anlage 2

Nichtprüfungsgrenze für die Bedarfe der Heizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung

(rückwirkend gültig ab 01.01.2018)

Heizart	Verbrauchskosten *) (Monatswert) bei Vorauszahlungen	Verbrauchswerte *) (Monatswert) bei Abrechnungen	Umrechnungsfaktoren im Bereich der Bedarfe der Heizung
Heizöl	1,44 €/m ²	23,25 kWh/m ²	1 kWh = 0,1007 l ⁶⁾
Erdgas	1,60 €/m ²	23,58 kWh/m ²	1 kWh = 0,1023 m ³ ⁶⁾
Fernwärme	1,99 €/m ²	21,83 kWh/m ²	
Erdreich- Wärmepumpe ¹⁾	1,38 €/m ²	6,82 kWh/m ²	
Wasser- Wärmepumpe ¹⁾	1,38 €/m ²	6,82 kWh/m ²	
Luft- Wärmepumpe ¹⁾	1,70 /m ²	8,4 kWh/m ²	

*) Stand 2018 – es gilt der jeweils gültige bundesweite Heizspiegel

gültig ab 01.01.2019

Heizart	Verbrauchskosten (Monatswert) bei Vorauszahlungen	Verbrauchswerte (Monatswert) bei Abrechnungen	Umrechnungsfaktoren im Bereich der Bedarfe der Heizung
Flüssiggas ²⁾	1,35 €/m ²	2,76 l/m ² *)	1 l = 0,52 kg ⁷⁾
Heizstrom ³⁾	3,28 €/m ²	18,67 kWh/m ² *)	
Holz/Kohle ⁴⁾	1,00 €/m ²	3,25 kg/m ² *)	1 kg = 0,0031 srm ⁸⁾
Holzpellets ⁵⁾	1,39 €/m ²	5,33 kg/m ²	

*) Richtwerte des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge

¹⁾ Referenzwert für den Verbrauch ist der Wert für Fernwärme

²⁾ aktueller Flüssiggaspreis (<http://www.brennstoffbörse.de>)

³⁾ aktueller Heizstromtarif der Stadtwerke Gießen (<http://www.stadtwerke-giessen.de>)

⁴⁾ aktueller Holzpreis (<http://www.brennholz-schwarzhaupt.de/service.php>)

⁵⁾ aktueller Holzpelletspreis (<http://www.heizpellets24.de>)

⁶⁾ Quelle: Energieeinheiten-Umrechner – AG Energiebilanzen (<http://www.ag-energiebilanzen.de>)

⁷⁾ Quelle: KWK – Infozentrum: Flüssiggasumrechnungen (<http://kwk-infozentrum.info>)

⁸⁾ Buch/Esche – Quelle: DB Haus- & Gartenservice, Drolshagen (<http://www.db-Gartenservice.de/de/holzrechner/index.php>), Umrechnung gültig nur für Holz

Bei dezentraler Warmwasseraufbereitung werden von den oben stehenden Werten 0,13 € je angemessener Wohnfläche abgezogen.

Anlage 3
Bedarfe für Heizung
(gültig ab 01.01.2018)

Heizöl (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 23,25 \text{ kWh/m}^2 \times 0,1007 \text{ l} \times$ tagesaktueller Heizölpreis ¹⁾
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 23,25 \text{ kWh/m}^2 \times 0,1007 \text{ l} \times$ tagesaktueller Heizölpreis ¹⁾
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 23,25 \text{ kWh/m}^2 \times 0,1007 \text{ l} \times$ tagesaktueller Heizölpreis ¹⁾
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2

Flüssiggas (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ l/m}^2 \times$ tagesaktueller Flüssiggaspreis je l ²⁾
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ l/m}^2 \times$ tagesaktueller Flüssiggaspreis je l ²⁾
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ l/m}^2 \times$ tagesaktueller Flüssiggaspreis je l ²⁾
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2

Holz/Kohle (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2^*$
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2^*$
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2^*$
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2^*

Holzpellets (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 5,33 \text{ kg/m}^2 \times$ tagesaktueller Holzpelletspreis je kg ³⁾
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 5,33 \text{ kg/m}^2 \times$ tagesaktueller Holzpelletspreis je kg ³⁾
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 5,33 \text{ kg/m}^2 \times$ tagesaktueller Holzpelletspreis je kg ³⁾
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2

¹⁾ der tagesaktuelle Heizölpreis ist dem Internet (bspw. der Website <http://www.tarife.de/heizoelpreise>) zu entnehmen
²⁾ der tagesaktuelle Flüssiggaspreis ist dem Internet (bspw. der Website <http://www.brennstoffborse.de>) zu entnehmen
³⁾ der tagesaktuelle Holzpelletspreis ist dem Internet (bspw. der Website <http://www.heizpellets24.de>) zu entnehmen
* zuzüglich 40,00 € Lieferung (Pauschale)

Anlage 4

Aufforderung zur Kostensenkung mit alternativen Fallkonstellationen

Sehr geehrte/Sehr geehrter

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem 2. Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)/12. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) einschließlich Bedarfe der Unterkunft und Heizung in Höhe von €.

alternativ bei Neuanträgen:

Sie haben am einen Antrag auf Leistungen nach dem 2. Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)/12. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) gestellt. Die Leistungen beinhalten die Bedarfe der Unterkunft und der Heizung.

Die Kosten für Ihre Unterkunft in betragen:

Grundmiete: €
Sonstige Betriebskosten: €
Heizkosten: €

Laut Gesetz (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) werden die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nur in voller Höhe anerkannt, wenn diese angemessen sind. Nach den Richtlinien des Landkreises Gießen sind in Ihrem Fall nach heutigem Stand folgende Aufwendungen angemessen:

Kosten der Unterkunft (Grundmiete und kalte Betriebskosten): €
Kosten der Heizung: €

zusätzlich, wenn Unzumutbarkeitsgründe bekannt sind oder vorgetragen wurden:

Dabei können wir in Ihrem Fall folgende besondere Umstände berücksichtigen:

Begründung: (.....)

Nach der Prüfung Ihres konkreten Einzelfalles ergibt sich somit eine angemessene Gesamtmiethöhe von €. Im Vergleich dazu sind die Kosten für Ihre Wohnung zu hoch und damit laut Richtlinie unangemessen.

Wir können die unangemessenen Unterkunftskosten nur solange anerkennen, wie es Ihnen oder Ihrer Bedarfsgemeinschaft nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, durch Einsparung der Betriebskosten oder auf andere Weise die Kosten zu senken. In der Regel kommt eine Anerkennung der unangemessenen Unterkunftskosten längstens für 6 Monate in Betracht.

Die Prüfung der Angemessenheit richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Wir geben Ihnen daher Gelegenheit, bis zum zu den Umständen Stellung zu nehmen und zu erläutern, welche Umstände in Ihrem Fall Einfluss auf die Angemessenheit der Unterkunft sowie auf die Zumutbarkeit Kosten senkender Maßnahmen haben könnten. Dies kann u.a. sein bei

- Schwangerschaft
- Alleinerziehung
- Krankheit
- Behinderung
- Pflegebedürftigkeit
- besonderer sozialer Bindung
- unzumutbarem Schulwechsel
- Sicherung der Kinderbetreuung
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit
- absehbare Leistungseinstellung
- sonstige Gründe

Bitte fügen Sie auch aussagekräftige Nachweise bei.

Falls keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie laut Gesetz (gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II/§ 35 Abs.2 Sat 2 SGB XII) verpflichtet, die Aufwendungen zu senken. Die kann z.B. geschehen durch:

- Umzug in eine günstigere Wohnung
- Untervermietung von Räumen
- Verhandlungen mit dem Vermieter über Mietsenkung
- Wirtschaftliches Verhalten, das sich positiv auf die Höhe der Betriebskosten auswirkt (z.B. sparsamer Wasserverbrauch)

Wir bitten Sie daher, ebenfalls bis zum mitzuteilen, ob und welche Kostensenkungsmaßnahmen in Ihrem Fall in Betracht kommen oder welche persönlichen Umstände es rechtfertigen könnten, von einer Leistungskürzung abzusehen.

Wir fordern Sie daher auf, bis zum Kosten zu sparen und so die Kosten der Unterkunft und Heizung zu reduzieren. Sie müssen uns gegenüber glaubhaft machen, dass Sie sich intensiv um eine bedarfsgerechte, günstige Wohnung bemüht haben. Jeglicher Vortrag zur Zumutbarkeit entbindet Sie zunächst nicht von den Kostensenkungsbemühungen.

Als Nachweis für ein ausreichendes Bemühen können:

- Telefonnotizen
- eigene Gesuche in den kostenlos verfügbaren Medien, z.B. Internet, Tagespresse inserieren
- Anfragen bei Wohnungsgesellschaften
- Wartelisten
- Zeitungsannoncen
- Angebote aus dem Internet etc.

anerkannt werden.

Notieren Sie sich in jedem Fall, wann und in welcher Form Sie welche Kostensenkungsmaßnahmen unternommen haben und welche Reaktionen darauf erfolgt sind. Es können nur überprüfbare Nachweise anerkannt werden.

Es ist nicht ausreichend, lediglich allgemein vorzutragen, dass Sie in Zeitungen und im Internet gesucht haben und bei den Wohnungsbaugesellschaften vorgestellt worden sind.

Wir weisen Sie weiterhin auf das beiliegende Merkblatt KdU hin, wonach die Richtwerte der angemessenen Wohnungen für jede Gemeinde im Landkreis Gießen ersichtlich sind. Der Vergleichsraum bei der Wohnungssuche bezieht sich i.d.R. auf die momentane Gemeinde und die direkt angrenzenden Gemeinden.

Belehrung über die Rechtsfolgen:

Falls Sie keine Kosten einsparen, können wir ab eine tatsächliche Absenkung der Ihnen gewährten Bedarfe der Unterkunft und Heizung auf einen angemessenen Betrag in Höhe von derzeit € vornehmen.

Wir weisen Sie ausdrücklich auf Ihre Mitwirkungspflichten hin. Sollten Sie uns innerhalb der nächsten 6 Monate keine Kostensenkungsmaßnahmen nachweisen, muss der Grundsicherungsträger keine konkreten Unterkunftsalternativen aufzeigen, um nach Beendigung der 6-Monats-Frist die Unterkunftskosten abzusenken.

Falls Sie Beratung brauchen, können Sie sich gerne an uns wenden. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen – Im Auftrag

Anlage 5

Textbaustein zur Kostensenkung

Als Bedarf für Unterkunft und Heizung werden ab dem ##.##.#### nur noch ###,## € anerkannt.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den Richtlinien des Landkreises Gießen sind in Ihrem Fall folgende Aufwendungen angemessen:

Kosten der Unterkunft (Grund-
miete und kalte Betriebskosten): €
Kosten der Heizung: €

Mit Schreiben vom informierten wir Sie darüber, dass Ihre Kosten für Unterkunft und Heizung zu hoch und damit unangemessen sind. Wir forderten Sie zur Kostensenkung auf. Darüber hinaus klärten wir Sie darüber auf, dass ab dem die Leistungen für Unterkunft und Heizung nur noch in Höhe der angemessenen Kosten berücksichtigt werden, es sei denn, Sie informieren uns über mögliche Gründe, die zu einem Absehen der Kostensenkung führen könnten.

Hierauf haben Sie nicht geantwortet. Ein intensives Bemühen um günstigeren Wohnraum haben Sie uns ebenfalls nicht nachgewiesen.

alternativ bei Rückantwort und wenn die Unzumutbarkeitsgründe nicht ausreichen:

Hierauf haben Sie uns mit Schreiben vom persönliche Umstände vorgetragen, die wir geprüft haben. Diese Gründe rechtfertigen es nicht, von einer Aufforderung zur Kostensenkung abzusehen.

Begründung: (.....)

Im Übrigen weisen wir darauf hin dass sich die vollzogene Kostensenkung auch auf künftig anfallende Betriebs-/ und/oder Heizkostennachforderungen auswirken kann. Da auch diese Kosten zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gehören, kann eine mögliche Übernahme nur noch dann erfolgen, wenn diese einmaligen Kosten zusammen mit den bereits laufend gewährten Beträgen in der Summe als angemessen anzusehen sind.

Anlage 6

Nachweis über Unterkunftskosten / Mietangebot (freiwillig)

(nur vorzulegen, wenn die Kosten der Unterkunft nicht in anderer Weise nachgewiesen werden können, z.B. durch den aktuellen Mietvertrag, die letzte Abrechnung des Vermieters/Versorgers mit den aktuellen Abschlägen für die Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten etc.)

Mieter/Mietinteressent

Name	Vorname	<input type="checkbox"/> Hauptmieter <input type="checkbox"/> Untermieter
------	---------	--

Vermieter

Name	Vorname	
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer	

Angaben zum Mietobjekt

<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Einliegerwohnung		
PLZ, Wohnort (Stadt, Gemeinde)		Stadt-/Ortsteil
Straße, Hausnummer		Stockwerk, Lage im Stockw.
Baujahr	Modernisierung <input type="checkbox"/> ja (wann und was auf separates Blatt oder Rückseite)	Gesamtwohnfläche (gem. 2. BerechnungsVO)
Anzahl der Räume ohne Küche/Bad	eigene Küche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	eigenes Bad oder Dusche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Aufbereitung von Warmwasser erfolgt <input type="checkbox"/> zentral über Heizung <input type="checkbox"/> separat über Boiler/Strom <input type="checkbox"/> ----- (Sonstiges)	Heizung <input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Fernheizung <input type="checkbox"/> Nachtspeicher <input type="checkbox"/> Gastherme <input type="checkbox"/> Einzelöfen	Art der Beheizung <input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Kohle/Holz <input type="checkbox"/> -----

Angaben zum Mietverhältnis und zu der Miethöhe

Beginn des Mietverhältnisses:		<u>Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen:</u>	
Kaltmiete	Betriebskosten	Heizkosten	
mtl. €	mtl. €	mtl.	€
	Art der Betriebskostenzahlung <input type="checkbox"/> Vorauszahlung <input type="checkbox"/> Pauschale	Warmwasserkosten sind enthalten: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	<input type="checkbox"/> Grundsteuer <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Abwasser <input type="checkbox"/> Aufzug / Hauswart <input type="checkbox"/> Straßenreinigung und Müllabfuhr <input type="checkbox"/> Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung <input type="checkbox"/> Gartenpflege <input type="checkbox"/> Allgemeinstrom <input type="checkbox"/> Schornsteinreinigung <input type="checkbox"/> Haftpflichtversicherung für Gebäude <input type="checkbox"/> Betriebskosten für TV-Anschlüsse <input type="checkbox"/> Waschmaschinen (Betriebsstrom) <input type="checkbox"/> -----	Heizkostenzahlung erfolgt an: <input type="checkbox"/> Vermieter <input type="checkbox"/> Versorgungsunternehmen <input type="checkbox"/> Brennstoffe werden selbst beschafft	
Zu zahlende monatliche Gesamtmiete:			
€			

Es wird versichert, dass die angegebene Miete und die übrigen Angaben den Tatsachen entsprechen und weitere Absprachen nicht getroffen wurden.

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Anlage 7

Infoschreiben 1:

Bei angemessenen KDU/H

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)/12. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)/AsylbLG einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung.

Die Kosten für Ihre derzeitige Unterkunft in ... betragen:

Grundmiete: ... Euro

Heizkosten: ... Euro

weitere Betriebskosten: ... Euro

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII/AsylbLG werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den für den Landkreis Gießen geltenden Richtlinien sind derzeit folgende Aufwendungen maximal als angemessen anzusehen:

Bruttokaltmiete: ... Euro

Heizkosten: ... Euro

Als Bruttokaltmiete ist hierbei die Nettokaltmiete incl. aller nicht den Heizkosten zuzuordnenden Betriebskosten zu verstehen.

Eine Reduzierung eines Postens kann zum Ausgleich eines anderen Postens herangezogen werden.

Die Kosten der von Ihnen bewohnten Unterkunft entsprechen damit derzeit den Kriterien der Angemessenheit, die monatlich laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung werden bis auf Weiteres bei Ihrer Bedarfsberechnung in tatsächlicher Höhe berücksichtigt.

Zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zählen jedoch auch noch weitere ggf. auf Sie zukommende Kosten, die in größeren als monatlichen Zeitabständen zu zahlen sind wie bspw. eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung.

Auch diese Kosten können im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II nur Berücksichtigung finden, wenn diese unter Hinzurechnung der bereits laufend monatlich berücksichtigten Beträge in der Summe angemessen sind.

In Ihrem Fall könnten Kosten aus Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen nur bis zur Höhe der o.a. Angemessenheitsgrenzen übernommen werden, insoweit werden Sie auf sparsamen Verbrauch und entsprechendes Heizverhalten bereits im Vorfeld hingewiesen.

Sofern Sie in der Vergangenheit nicht über die Angemessenheitswerte belehrt wurden, werden bei der nächsten Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung aus dem Gleichheitsgrundsatz die Kosten für die ersten 6 Monate nach dieser Belehrung in tatsächlicher Höhe anerkannt.

Ab dem 7. Monat werden die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt.

Infoschreiben 2:

Bei unangemessenen KDU/H, bei denen der Umzug aber unwirtschaftlich ist

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)/12. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)/AsylbLG einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung.

Die Kosten für Ihre derzeitige Unterkunft in ... betragen:

Grundmiete: ... Euro

Heizkosten: ... Euro

weitere Betriebskosten: ... Euro

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den für den Landkreis Gießen geltenden Richtlinien sind derzeit folgende Aufwendungen maximal als angemessen anzusehen:

Bruttokaltmiete: ... Euro

Heizkosten: ... Euro

Als Bruttokaltmiete ist hierbei die Nettokaltmiete incl. aller nicht den Heizkosten zuzuordnenden Betriebskosten zu verstehen.

Die zu tragenden Kosten für die von Ihnen bewohnte Unterkunft entsprechen damit nicht mehr den Kriterien der Angemessenheit.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint es jedoch unwirtschaftlich, Sie zu einer Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern, so dass wir die tatsächlich monatlich anfallenden Kosten der Unterkunft zunächst ausnahmsweise anerkennen (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zählen jedoch auch noch weitere ggf. auf Sie zukommende Kosten, die in größeren als monatlichen Zeitabständen zu zahlen sind wie bspw. eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung.

Auch diese Kosten können im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II nur Berücksichtigung finden, wenn diese unter Hinzurechnung der bereits laufend monatlich berücksichtigten Beträge in der Summe angemessen sind.

In Ihrem Fall übersteigen die monatlichen Kosten der Unterkunft aber bereits die Grenze der Angemessenheit, so dass weitere Kosten aus Nachzahlungsforderungen für Betriebskosten möglicherweise nicht mehr übernommen werden können.