

Fachanweisung zu § 35 SGB XII

Kosten der Unterkunft und Heizung vom 01.09.2015 (Gz.: SI 224 / 112.22-1-1-10), Stand 01.03.2016.

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele

B. Vorgaben

1. Grundsätze

1.1 Allgemeines

1.2 Höchstwerte

1.3 Bestandsschutzregelung

1.4 Besonderheiten

2. Sonderregelungen für öffentlich geförderten Wohnraum bzw. besondere Unterkunftsarten

2.1 Öffentlich geförderte Wohnungen

2.2 Rollstuhlgerechter Wohnraum

2.3 Öffentliche Unterbringung

3. Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen

3.1 Wohnungslose

3.2 Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände

3.3 Getrennt lebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts

3.4 Stadtteile, in denen weniger als 10 % SGB II/XII- Leistungsberechtigte wohnen

3.5. Bestandsschutz für Altfälle: Früher begünstigter Stadtteil

4. Mieterhöhungen

4.1 Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)

4.2 Sonstige Mieterhöhungen

5. Nebenkosten, Heizkosten und Wasserkosten

5.1 „Kalte“ Betriebskosten

5.2 Heizkosten

5.3 Wasserkosten

6. Verfahren bei Überschreitung von Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

6.1 Verfahrensgrundsätze

6.2 Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen

6.3 Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen

6.4 Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit

6.5 Maßnahmen zur Kostensenkung

6.6 Abschluss des Kostensenkungsverfahrens

7. Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten

7.1 Zuständige Dienststelle

7.2 Erforderlichkeit des Umzuges

7.3 Umzug ohne vorherige Zusicherung

7.4 Übernahme von im Zusammenhang mit einem Umzug entstehenden Kosten

8. Renovierungskosten

8.1 Schönheitsreparaturen

8.2 Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung

8.3 Umfang der Leistungen

9. Direktanweisung

9.1. Grundsatz

9.2 Direktanweisung Kosten der Unterkunft und Heizung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle

9.3 Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten

10. Selbstgenutztes Wohneigentum

10.1 Allgemeines

10.2 Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum

10.3 Berücksichtigungsfähigen Kosten beim selbstgenutztem Wohneigentum

10.4 Fälligkeit

10.5 Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

10.6 Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

11. Mitgliedschaft in einem Mieterverein

11.1 Mietrechtlicher Beratungsbedarf

11.2 Kostenübernahme für die Mitgliedschaft

11.3 Zusatzleistungen

C. Berichtswesen

D. Gültigkeitsdauer

A. Ziele

Mit dieser Fachanweisung soll ein einheitliches Vorgehen bei der Prüfung von Ansprüchen auf Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 35 SGB XII sichergestellt werden.

B. Vorgaben

1. Grundsätze

1.1 Allgemeines

Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die angemessene Höhe der Kosten der Unterkunft ergibt sich in der Regel aus den Höchstwerten für die Nettokaltmiete (Ziffer 1.2) und den in Betracht kommenden, im Einzelfall zu prüfenden Zuschlägen gemäß Ziffer 3. Für öffentlich geförderten Wohnraum gelten die Sonderregelungen in Ziffer 2.

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenze für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.

Bei **Einsatzgemeinschaften** (§ 27 Absatz 2 SGB XII) ist zur Ermittlung des einschlägigen Höchstwertes auf die Anzahl der dazugehörigen Personen abzustellen.

Das gilt auch, wenn Personen zwar keine Einsatzgemeinschaft bilden, jedoch in einer **Haushaltsgemeinschaft** gemäß § 39 SGB XII leben.

Beispiel:

Eine alleinerziehende Mutter lebt mit ihrer minderjährigen Tochter zusammen in einem Haushalt. Durch Unterhaltszahlungen des Vaters verfügt die Tochter über hinreichend eigenes Einkommen, weswegen Mutter und Tochter gemäß § 39 SGB XII keine Einsatz-, sondern eine Haushaltsgemeinschaft bilden. In diesem Fall ist für die Ermittlung des einschlägigen Höchstwertes ebenfalls auf die Anzahl der dazugehörigen Personen abzustellen, also hier auf Mutter und Tochter.

Wurde bei einer Haushaltsgemeinschaft entsprechend der vor dem 01.03.2014 geltenden Fachanweisung „Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft“ der Höchstwert nach den Vorgaben für Wohngemeinschaften berechnet, besteht ein Bestandsschutz. Der Bestandsschutz bleibt bestehen, wenn der Leistungsbezug zwischenzeitlich bis zu 6 Monate unterbrochen wurde, z.B. wegen Arbeitsaufnahme. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn sich die Anzahl der Personen in der Haushaltsgemeinschaft dauerhaft verringert.

Bei **Wohngemeinschaften** sind für deren Mitglieder jeweils die Vorgaben für 1-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch weder eine Einsatz- noch eine Haushaltsgemeinschaft bilden.

1.2 Höchstwerte:

Haushaltsgröße	angemessene Nettokaltmiete
1 Personen-Haushalt	373,50 Euro
2 Personen-Haushalt	448,20 Euro
3 Personen-Haushalt	546,75 Euro
4 Personen-Haushalt	619,65 Euro
5 Personen-Haushalt	812,86 Euro
6 Personen-Haushalt	913,42 Euro
Jede weitere Person	100,56 Euro

Der Vordruck „Angaben zum Mietverhältnis“ und die Anlage „Hinweise für die Anmietung von Wohnraum“ sind dem Leistungsberechtigten¹ im Bedarfsfall auszuhändigen.

Hinweis: Entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes können Leistungsberechtigte ihren Wohnraum im Rahmen der Höchstwerte frei wählen. So ist beispielsweise die Beschränkung der Übernahme der Kosten der Unterkunft auf einen bestimmten maximalen Quadratmeterpreis unzulässig (z.B. bei einem WG-Zimmer).

Falls der Verdacht besteht, dass systematisch nicht geeigneter Wohnraum an Leistungsberechtigte vermietet oder systematisch ein vollkommen außer Verhältnis stehender Mietzins durch den Vermieter verlangt wird, sind diese Fälle der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) zu melden.

Ist eine **Änderung der Anzahl der Mitglieder der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft** in einem überschaubaren Zeitraum konkret absehbar (z.B. bei einer bestehenden Schwangerschaft ab der 13. Schwangerschaftswoche), soll unter Vorlage eines entsprechenden Nachweises vorzeitig der Höchstwert für die zukünftige Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.

Hinweis: Für Leistungsberechtigte, die in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung leben, gelten die Sonderregelungen in Ziffer 10 dieser Fachanweisung.

1.3 Bestandsschutzregelung:

1.3.1 Altfälle bis zum 31.03.2012

Sofern die im Einzelfall anwendbaren Höchstwerte aufgrund der Einführung einheitlicher Höchstwerte zum 01.04.2012 gesunken sind, besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten Bestandsschutz, wenn die **Nettokaltmiete entsprechend der bis zum 31.03.2012 geltenden Vorgaben der Fachanweisung zu den Höchstwerten der Kosten der Unterkunft und Heizung zu § 22 SGB II, § 35 SGB XII (ehemals § 29 SGB XII) angemessen war**. Mietrechtlich zulässige Mieterhöhungen, die gemäß §§ 558-558e BGB aufgrund der Mietenspiegel 2013 und 2015 erfolgen, sind als angemessen zu übernehmen. In allen übrigen Fällen von Mieterhöhungen, z.B. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, ist zu prüfen, ob die Miete nach dieser Fachanweisung, insbesondere auch unter Berücksichtigung von Ziffer 4 (Mieterhöhungen), angemessen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

Der Bestandsschutz bleibt bestehen, wenn der Leistungsbezug zwischenzeitlich bis zu 6 Monate unterbrochen wurde, z.B. wegen Arbeitsaufnahme.

Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht oder sich die Anzahl der Personen in der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft dauerhaft verringert (z.B. durch Auszug eines Kindes).

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

War die Nettokaltmiete bereits vor Einführung der einheitlichen Höchstwerte nicht angemessen, finden die ab dem 01.04.2012 geltenden einheitlichen Höchstwerte Anwendung. Das gilt auch dann, wenn bereits vor Einführung der einheitlichen Höchstwerte zum 01.04.2012 ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wurde. In diesen Fällen ist der Leistungsberechtigte erneut unter Verweis auf die ab dem 01.04.2012 geltenden Werte zur Kostensenkung aufzufordern, es sei denn, der Leistungsberechtigte hat bereits einen neuen Mietvertrag mit einer angemessenen Nettokaltmiete abgeschlossen.

1.3.2 Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII angemietet, erworben oder gebaut worden sind

Wenn die bis zum 31.03.2012 geltenden Vorgaben der Fachanweisungen zu den Höchstwerten der Kosten der Unterkunft und Heizung zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII (ehemals § 29 SGB XII) eingehalten wurden bzw. die Kalkulation für die Finanzierung auf dieser Basis vorgenommen wurde oder eine Anerkennung durch die BASFI im Einzelfall erteilt wurde, gilt in folgenden Fällen für Wohnungen und Wohngemeinschaften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII angemietet, erworben oder gebaut worden sind, ein besonderer Bestandsschutz. Das Vorliegen der Voraussetzungen von Ziffer 3.2 (Zuschlag wegen dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder besonderer Lebensumstände) dieser Fachanweisung kann in diesen Fällen unterstellt werden:

- a. Die Wohnung / Wohngemeinschaft wurde bis zum 31.03.2012 fertiggestellt oder
- b. Für die geplante Wohnung / Wohngemeinschaft wurde bis zum 31.03.2012 eine verbindliche Finanzierungszusage (z.B. von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB, vormals Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) oder einer anderen Bank) erteilt oder
- c. Die Wohnung / Wohngemeinschaft wurde vom Träger der Wohneinrichtung bis zum 31.03.2012 angemietet bzw. es liegt ein entsprechender Vorvertrag vor und der Vertrag wurde nicht nach dem 31.03.2012 verlängert.

Im Übrigen gelten für Wohnungen / Wohngemeinschaften, die ab dem 01.04.2012 gebaut oder angemietet wurden oder werden sollen, die jeweils gültigen Vorgaben dieser Fachanweisung zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen nur mit vorheriger Zustimmung der BASFI möglich.

1.4 Besonderheiten

1.4.1 Staffelmieten

Bezieht ein Leistungsberechtigter **während des laufenden Leistungsbezuges** eine neue Unterkunft, ist ein gestaffelter Mietzins (Staffelmiete) als angemessen anzuerkennen, wenn er unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Höchstwerte dieser Fachanweisung nicht überschreitet.

Bewohnt ein Leistungsberechtigter **bei der Beantragung von Leistungen** bereits eine Unterkunft mit einer mietvertraglichen Vereinbarung über eine Staffelmiete, ist die Nettokaltmiete zunächst als angemessen anzuerkennen, wenn sie den Höchstwert nicht überschreitet. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, sobald durch eine Mieterhöhung die Höchstwerte tatsächlich überschritten werden.

1.4.2 Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge

1.4.2.1 Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Absatz 2 BGB

Bei Untervermietung darf der Vermieter gemäß § 553 Absatz 2 BGB im Ausnahmefall einen sogenannten Untermietzuschlag vom Hauptmieter erheben.

Eine Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Absatz 2 BGB ist nur zulässig, wenn dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung ohne die Vereinbarung einer erhöhten Miete unzumutbar ist. Im Zweifel ist der Leistungsberechtigte an einen Mieterverein zur Überprüfung der mietrechtlichen Zulässigkeit zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

Der Hauptmieter ist wiederum berechtigt, diesen Untermietzuschlag dem Untermieter in Rechnung zu stellen. Die **Kosten für Nettokaltmiete und Untermietzuschlag sind als angemessen anzuerkennen, wenn sie in der Summe innerhalb der Höchstwerte liegen.**

1.4.2.2 Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum

Bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne von Ziffer 2.1 ist gemäß § 26 Absatz 3 der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (NMV) ein **pauschaler Zuschlag für die Wohnung** von 2,50 Euro monatlich bei einer Person sowie von bis zu 5,00 Euro monatlich bei zwei und mehr Personen mietrechtlich zulässig. Ein höherer Zuschlag ist nicht als angemessen anzuerkennen.

1.4.3 Betreuungspauschalen und Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

1.4.3.1 Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens sind immer dann als Bestandteil der Kosten der Unterkunft anzusehen, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft sind, so dass die Unterkunft nicht ohne die Betreuungspauschale erlangt oder erhalten werden kann. Miete zzgl. Betreuungspauschale müssen sich innerhalb der in dieser Fachanweisung genannten Höchstwerte befinden.

Leben Leistungsberechtigte in Servicewohnanlagen nach § 2 Absatz 2 oder in Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) ² (LINK zur Norm), und führt nur die

² Ob es sich um eine Servicewohnanlage nach § 2 Absatz 2 oder ein Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 HmbWBG handelt, kann bei der Wohnpflegeaufsicht beim jeweils zuständigen Bezirksamt erfragt werden.

Betreuungspauschale dazu, dass die Höchstwerte überschritten werden, gilt folgende Sonderregelung:

Die Betreuungspauschale **ist als Teil der Nettokaltmiete ganz zu übernehmen, wenn sie folgende Beträge nicht überschreitet:**

Für eine Person:

Ab 01.01.2012	46,82 Euro
Ab 01.01.2013	47,23 Euro
Ab 01.01.2014	47,65 Euro
Ab 01.01.2015	48,07 Euro
Ab 01.01.2016	48,90 Euro

Für zwei Personen:

Ab 01.01.2012	70,21 Euro
Ab 01.01.2013	70,83 Euro
Ab 01.01.2014	71,45 Euro
Ab 01.01.2015	72,08 Euro
Ab 01.01.2016	73,32 Euro

Zu den Standardleistungen für Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 HmbWBG, die pauschal durch die Betreuungspauschale abgedeckt und von allen Mietern bezahlt werden, gehören in der Regel:

- a. Allgemeine Beratung der Angehörigen in Mieterangelegenheiten mit verlässlichen Ansprechpartnern
- b. Hilfestellung bei der Suche nach neuen Mietern für die Wohngemeinschaften (dazu gehören insbesondere Öffentlichkeitsarbeit für die Wohngemeinschaft, Durchführung von Informationsveranstaltungen für Bewerber auf das Projekt)

- c. Unterstützung bei der Suche nach Hilfsdiensten (ambulante Pflegedienste, etc.)
- d. Unterstützung der Angehörigengruppe bei Konflikten (mit dem Pflegedienst, mit Nachbarn etc.)
- e. Regelmäßige Durchführung von Informationsveranstaltungen (z.B. zum Brandschutz in Kooperation mit der Feuerwehr, zu gesetzlichen, für die Mieter relevanten Änderungen zum Thema Demenz, Rente)

1.4.3.2 Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Die Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens sind immer dann als Bestandteil der Kosten der Unterkunft anzusehen, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft sind, so dass die Unterkunft nicht ohne die Kosten für den Hausnotruf erlangt oder erhalten werden kann. Miete zzgl. Kosten für den Hausnotruf müssen sich innerhalb der in dieser Fachanweisung genannten Höchstwerte befinden.

Leben Leistungsberechtigte in Servicewohnanlagen nach § 2 Absatz 2 oder in Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 HmbWBG (LINK zur Norm), gilt folgende Sonderregelung:

Die Kosten für den Hausnotruf sind **als Teil der Nettokaltmiete auch bei Überschreiten der Höchstwerte** als angemessen anzuerkennen, wenn

- a. der Höchstwert nur durch die Kosten für den Hausnotruf und nur um bis zu 18,36 Euro pro Leistungsberechtigten überschritten wird
- oder
- b. der Höchstwert nur durch die unter Ziffer 1.4.3.1 genannten Werte für die Betreuungspauschale zzgl. den Kosten für den Hausnotruf in Höhe von 18,36 Euro pro Leistungsberechtigten überschritten wird.

1.4.4 Inklusivmieten

Sind sämtliche Nebenkosten und umlegbare Betriebskosten in der Miete enthalten (sog. „**Inklusivmiete**“), sind die Kosten nur dann als angemessen anzuerkennen, wenn die Miete insgesamt innerhalb des Höchstwertes liegt. Sind in der Inklusivmiete auch die Stromkosten enthalten, sind die Leistungen für die Unterkunft und Heizung nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen.

1.4.5 Sonstige separate Nebenkosten

Separate Nebenkosten wie z.B. Möblierungszuschläge oder Stellplatzkosten für ein Kfz sind nicht als angemessen anzuerkennen, wenn die Unterkunft auch ohne die Zusatzkomponenten angemietet werden kann.

Ist der Mietvertrag mit diesen Kosten dergestalt verbunden, dass die Unterkunft ohne sie nicht anmietbar ist („**unausweichliche Wohnnebenkosten**“), sind die sonstigen separaten Nebenkosten der Nettokaltmiete zuzurechnen. Die Nettokaltmiete ist in diesem Fall

angemessen, wenn sie **zusammen mit den zusätzlichen Kosten innerhalb der Höchstwerte** liegt.

Eine zusätzliche, über § 551 Absatz 1 BGB hinausgehende Kautions (z.B. für Möbel) kann nicht bewilligt werden.

1.4.6 Einlagerungskosten

Einlagerungskosten können unter folgenden Voraussetzungen, die gleichzeitig vorliegen müssen, zu den Kosten der Unterkunft gehören:

- a. Die im Übrigen bewohnte Unterkunft **reicht nicht aus, um angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände unterzubringen**, Das ist insbesondere dann der Fall, wenn weder innerhalb (z.B. Abstellkammer) noch außerhalb (z.B. Kellerraum, Dachboden) der Unterkunft Abstellraum zur Verfügung steht.
- b. Die eingelagerten Gegenstände müssen den **persönlichen Grundbedürfnissen des Leistungsberechtigten oder dem Wohnen** dienen. Das ist insbesondere bei Kleidung und Hausratsgegenständen des Leistungsberechtigten der Fall, die dem Pfändungsschutz des § 812 ZPO unterliegen.
- c. Der Ort der Einlagerung muss so **nahe an der im Übrigen bewohnten Unterkunft** gelegen sein, dass die **Erreichbarkeit** durch den Leistungsberechtigten gewährleistet ist. Davon ist auszugehen, wenn sich der Lagerraum im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg befindet. Einlagerungskosten für Lagerraum, der sich außerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg befindet, können nur im Ausnahmefall übernommen werden, wenn die Erreichbarkeit durch den Leistungsberechtigten begründet wird.
- d. Die **(isolierte) Miete** für den zusätzlichen Lagerraum darf **gemessen am Wert der eingelagerten Güter nicht unwirtschaftlich** sein. Die Wirtschaftlichkeit richtet sich nach Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie der Dauer der geplanten Einlagerung (z.B. keine unbefristete Einlagerung eines einzelnen Stuhls für eine Miete des Lagerraums in Höhe von 100 Euro im Monat).

Die Kosten für **Nettokaltmiete und Einlagerung** sind als angemessen anzuerkennen, **wenn sie in der Summe innerhalb der Höchstwerte** liegen.

Verlangt das Einlagerungsunternehmen die Stellung einer Kautions, ist für diese unter den Voraussetzungen des § 35 Absatz 2 Satz 5 und 6 SGB XII ein Darlehen zu bewilligen, wenn sie das Dreifache der monatlichen Einlagerungskosten nicht übersteigt.

Einlagerungskosten können lediglich monatlich und nicht für mehrere Monate im Voraus gewährt werden.

Eine **Kostenübernahme ist ausgeschlossen**, wenn

- a. Gegenstände aufgrund einer **Sammlerleidenschaft** oder unvernünftiger Vorratshaltung nicht in der Unterkunft Platz finden oder

- b. es sich um **Luxusgegenstände** oder um solche Gegenstände handelt, die der Leistungsberechtigte als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Grundsicherung verwerten muss.

1.4.7 Mietverträge zwischen Familienangehörigen

Kosten der Unterkunft und Heizung können auch dann übernommen werden, wenn ihnen ein Mietvertrag zwischen Familienangehörigen zugrunde liegt, unabhängig davon, ob die Höhe oder die Vertragsgestaltung einem Vergleich mit zwischen Fremden üblichen Mietverträgen standhält. Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist jedoch, dass ein **rechtlicher Bindungswille** zwischen den Vertragsparteien erkennbar ist und **der Mietzins tatsächlich geschuldet wird**. Dies ist grundsätzlich durch Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages und Vorlage entsprechender Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) nachzuweisen.

1.4.8 Doppelmiete

Muss ein Leistungsberechtigter zu einem bestimmten Zeitpunkt umziehen, ohne dass er die Kündigungsfrist der bisherigen Unterkunft einhalten kann, können die laufenden Kosten der bisherigen Unterkunft zusätzlich zu den Kosten der neuen Unterkunft unter folgenden Voraussetzungen, die **gleichzeitig** vorliegen müssen, übernommen werden:

- a. Der Umzug muss zu diesem Zeitpunkt **notwendig** gewesen sein, so dass eine Überschneidung der Mietzeiträume unvermeidbar war. Das ist insbesondere bei einem Umzug aufgrund eines **Kostensenkungsverfahrens** oder **kurzfristigem Freiwerden** eines Platzes im Pflegeheim oder einer vergleichbaren Einrichtung der Fall.
- b. Der Leistungsberechtigte **muss alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Unterkunft so gering wie möglich** zu halten. Dazu kann die Suche nach einem Nachmieter gehören, aber auch das Verhandeln mit dem Vermieter über eine frühere Entlassung aus dem Mietvertrag oder ggf. die Suche nach einer Wohnung mit einem späteren Einzugstermin. Die entsprechenden Bemühungen sind schriftlich nachzuweisen.

Die Miete für die bisherige Unterkunft ist in der Regel begrenzt für die Dauer von einem Monat, bei kurzfristigem Umzug in ein Pflegeheim für die Dauer von bis zu drei Monaten entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnraummietern, weiter zu übernehmen. Ist für den Leistungsberechtigten ein **gesetzlicher Betreuer** bestellt, **kann eine über drei Monate hinausgehende Übernahme der Doppelmiete** angezeigt sein, wenn die betreuungsgerichtliche Genehmigung der Kündigung zu Verzögerungen führt.

Sollte eine längere Kündigungsfrist als drei Monate mietvertraglich vereinbart worden sein, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass diese Vereinbarung unwirksam ist, wenn sie nach dem 01.09.2001 (Inkrafttreten der Mietrechtsreform) geschlossen wurde. Wurde der Mietvertrag vor dem 01.09.2001 geschlossen, ist die vereinbarte längere Frist zwar wirksam, der Mieter hat aber das Recht, durch die Stellung eines geeigneten Nachmieters früher aus dem Vertrag entlassen zu werden. Im Zweifel ist der Leistungsberechtigte an einen Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

Für den Fall eines Einzuges in ein Frauenhaus wird auf Ziffer 2.2.3 der Fachanweisung zu § 36 a SGB II verwiesen.

Hinweis für Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb**: Die Doppelmiete ist von der Dienststelle zu übernehmen, in dessen Zuständigkeitsbereich sich der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt der doppelten Mietzahlung tatsächlich aufhält.

1.4.9 Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung bei vorübergehender Abwesenheit

1.4.9.1 Grundsatz

Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft ist Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen. Sie ist in Zweifelsfällen vom Leistungsberechtigten darzulegen und zu beweisen.

Die tatsächliche Nutzung ist in der Regel auch gegeben bei:

- a. **Gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtungen bei Dritten.** Ob trotz gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtungen bei Dritten noch eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft vorliegt, ist nach den Gesamtumständen zu beurteilen. Heranzuziehen ist hierbei insbesondere der Energieverbrauch des Leistungsberechtigten, das Vorhandensein notwendiger Einrichtungsgegenstände wie z.B. einem Bett und einem Schrank und die Aufbewahrung persönlicher Gegenstände des Leistungsberechtigten in der Unterkunft wie z.B. Kleidung und Hygieneartikel.
- b. **Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalt** (z.B. Kur, Reha, Entzug), bei Vorlage entsprechender Nachweise. Bei längerfristigem Einrichtungsaufenthalt, wo weder das Ob noch der Zeitpunkt der Rückkehr in die Unterkunft sicher feststeht, ist der Aufrechterhaltung der Unterkunft zunächst nach Vorlage eines ärztlichen Attestes für die Dauer von bis zu drei Monaten zuzustimmen. Der Zeitraum kann unter Vorlage von erneuten ärztlichen Attesten in dreimonatigen Abständen auf einen Zeitraum von bis zu maximal einem Jahr verlängert werden. Das ärztliche Attest muss eine Aussage über das Bestehen der Rückkehrmöglichkeit in die bestehende Unterkunft (z.B. ob die Unterkunft aufgrund einer nun bestehenden Schwerbehinderung weiterhin für den Leistungsberechtigten geeignet ist) sowie die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung enthalten. In Zweifelsfällen ist ein Amtsarzt hinzuzuziehen. Bei einem vorübergehenden Aufenthalt in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe ist eine entsprechende schriftliche Stellungnahme des sozialpädagogischen Fachteams anstatt eines ärztlichen Attestes einzuholen. Entsprechendes gilt bei einer Unterbringung nach dem Hamburgischen Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten (LINK zum Gesetz), wobei in diesen Fällen auf eine gesonderte Einholung eines Attestes verzichtet werden kann.

1.4.9.2 Aufrechterhaltung der Unterkunft bei Rückkehrmöglichkeit nach kurzem Heimaufenthalt

Die Unterkunft soll aufrechterhalten werden, wenn eine Rückkehr nach kurzem Heimaufenthalt möglich erscheint. Grundlage der Entscheidung ist ein Attest des Hausarztes oder des behandelnden Arztes im Krankenhaus sowie bei Heimbewerbern mit einer

Pflegebedürftigkeit unterhalb der Pflegestufe I der Sozialbericht. Das ärztliche Attest bzw. der Sozialbericht soll Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- a. Bestehen der Möglichkeit einer Rückkehr in die Häuslichkeit,
- b. Weiterbehandlung in einer geriatrischen Fachabteilung,
- c. Pflege zur Krankenhausvermeidung oder -verkürzung nach § 37 SGB V,
- d. Kurzzeitpflege nach § 42 SGB XI und
- e. Notwendigkeit, über den Zeitraum einer möglichen Kurzzeitpflege hinaus die Wohnung aufrecht zu erhalten.

Liegen die entsprechenden Voraussetzungen vor, ist der Aufrechterhaltung der Wohnung zunächst für die Dauer von bis zu drei Monaten zuzustimmen. Die Zustimmung kann in bis zu dreimonatigen Abständen jeweils aufgrund eines erneuten ärztlichen Attestes bzw. Sozialberichts auf maximal ein Jahr verlängert werden. In Zweifelsfällen ist ein Amtsarzt hinzuzuziehen.

1.4.10 Aufteilung und Zuordnung der Kosten der Unterkunft und Heizung

Die Zuordnung von Kosten der Unterkunft und Heizung erfolgt grundsätzlich nach Kopfbzahl, unabhängig von Alter oder konkretem Wohnflächenbedarf.

Das gilt jedoch nicht, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen (z.B. bei Untermietverhältnissen). In diesen Fällen ist entsprechend der abweichenden Regelung zu verfahren.

1.4.11 Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung bei Inhaftierung vor Beendigung der Haft

Soweit dies im Einzelfall von der Justizvollzugsanstalt unter dem Gesichtspunkt der Resozialisierung befürwortet wird, können Kosten der Unterkunft und Heizung bereits ein bis maximal zwei Monate vor Beendigung der Haft übernommen werden, wenn damit die Anmietung von angemessenem Wohnraum sichergestellt und öffentliche Unterbringung vermieden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können nach Maßgabe von Ziffer 7.4 dieser Fachanweisung bei vorheriger Zustimmung übernommen werden.

Im Übrigen gilt für die Übernahme von Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung die Arbeitshilfe „Übernahme von Leistungen zur Erhaltung einer Wohnung während der Haft“.

2. Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. besondere Unterkunftsarten

2.1 Öffentlich geförderte Wohnungen

- a. Bei Sozialwohnungen des 1. Förderweges gemäß Wohnungsbindungsgesetz / Wohnbaugesetz (HmbWoBindG / WoBauG) sowie
- b. seit dem 01.01.2002 öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG)

kommt es für die Prüfung der Angemessenheit abweichend von Ziffer 1.2 auf die Wohnungsgröße (Wohnflächenhöchstwerte) an.

Bei einer Förderung nach der Förderrichtlinie „Besondere Wohnformen“ der IFB ist immer eine öffentliche Förderung im Sinne dieses Abschnittes gegeben.

Der Wohnflächenhöchstwert ergibt sich aus der der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“.

Haushaltsgrößen nach Personen	1	2	3	4	5	6	Jede weitere Person
Wohnflächenhöchstwert	50m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²	15 m ²

Wird die Wohnflächenvorgabe überschritten, sind die allgemeinen Angemessenheitsgrenzen in Ziffern 1.2 (Höchstwerte), 2.2 (Rollstuhlgerechter Wohnraum) und 3 (Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen) anzuwenden.

2.2 Rollstuhlgerechter Wohnraum

2.2.1 Benennungsverfahren

Die Miete für Rollstuhlfahrer-Wohnungen kann unter folgenden Voraussetzungen als angemessen übernommen werden:

- a. Es handelt sich um eine im Sinne von Ziffer 2.1 öffentlich geförderte Rollstuhlfahrer-Wohnung nach DIN 18040-2R

und

- b. das zentral zuständige Bezirksamt Wandsbek hat einen Besichtigungs- und Anmietschein ausgestellt. Dabei werden die Vorgaben für die Wohnungsgröße in Ziffer 2.1 berücksichtigt, soweit das Wohnungsangebot es zulässt.

2.2.2 Vermietung von Rollstuhlfahrer-Wohnungen an Personen, die nicht auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind

Mietet ein Leistungsberechtigter eine Rollstuhlfahrer-Wohnung im Sinne von Ziffer 2.2.1, obwohl er nicht auf einen rollstuhlgerechten Wohnraum angewiesen ist, kann die Miete als angemessen anerkannt werden, wenn das zuständige Bezirksamt Wandsbek den Verzicht auf das Benennungsrecht (sog. „Freistellungserklärung“) erklärt hat.

2.3 Öffentliche Unterbringung

Wird der Leistungsberechtigte in einer Einrichtung von fördern & wohnen **öffentlich untergebracht** und hat er einen Anspruch auf Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung, so sind die entstehenden Nutzungsgebühren nach § 35 SGB XII zu übernehmen. Die Einrichtungen sowie die Höhe der Gebühren ergeben sich aus der Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen. Gebührenpflichtig sind insbesondere Obdachloseinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge sowie Durchgangsunterkünfte für Aussiedler.

Die Gebühren sind direkt gegenüber fördern & wohnen zu erbringen.

3. Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen

Bei besonderen Lebens- und Wohnlagen können auf die Höchstwerte die nachfolgenden Zuschläge gewährt werden.

Die Zuschläge **nach Ziffer 3.2, 3.3 und 3.4 können kumuliert** werden. Der Zuschlag nach **Ziffer 3.1 kann nicht neben anderen Zuschlägen** dieser Ziffer gewährt werden.

Werden Zuschläge kumuliert, ist für die Erhöhung jeweils auf die Nettokaltmiete, nicht auf die bereits durch Zuschlag erhöhte Nettokaltmiete abzustellen.

3.1 Zuschläge für Wohnungslose

Zur Integration von Wohnungslosen in regulären Wohnraum darf der Höchstwert nach Ziffer 1.2 **ohne besondere Begründung um bis zu 15%** überschritten werden. Dies gilt auch für Menschen, denen unmittelbar und nachweislich Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit droht (z.B. durch Vorlage einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter oder in Kürze ablaufender Kündigungsfrist bei einer ordentlichen Kündigung).

Bei mindestens **sechs Monaten andauernder, vergeblicher Wohnungssuche können auch Kosten bis zu 30% über dem Höchstwert** nach Ziffer 1.2 anerkannt werden. Für den Nachweis der vergeblichen Wohnungssuche gelten die Kriterien nach Ziffer 6.5.4 (Kostensenkungsverfahren). Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu begründen.

Die Vorgaben in dieser Ziffer finden auch **auf Personen Anwendung, die in Frauenhäusern** untergebracht sind.

3.2 Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände

Die Höchstwerte gemäß Ziffer 1.2 dürfen um bis zu 10% überschritten werden, wenn **wegen einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung oder anderer besonderer Lebensumstände**

- a. ein **Mehrbedarf** an Wohnraum besteht. In diesem Fall kann alternativ auch der Wohnflächenhöchstwert nach Ziffer 2.1 um bis zu 10% überschritten werden.
- b. der Leistungsberechtigte auf eine **in der Nähe liegende Werkstatt für behinderte Menschen** angewiesen ist.
- c. der Leistungsberechtigte auf eine **in der Nähe gelegene Station öffentlicher Verkehrsmittel** angewiesen ist.
- d. der Leistungsberechtigte auf **in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten und/oder Ärzte/soziale Einrichtungen/Therapeuten** angewiesen ist.
- e. aufgrund von **in der Person des Leistungsberechtigten liegenden Gründen** nur eine **geringere Auswahl** an Wohnungen besteht (z.B. weil wegen körperlicher Gebrechen nur eine Parterre-Wohnung oder eine Wohnung mit Fahrstuhl angemietet werden kann).
- f. der Leistungsberechtigte dauerhaft (im Regelfall mindestens 6 Monate) auf die **Pflege/Unterstützung von in der Nähe lebenden Personen** angewiesen ist oder Kinder hat, die zum Teil dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) von in der Nähe lebenden Personen betreut werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen ist durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen. Der Zuschlag nach dieser Ziffer kann nur einmal in Anspruch genommen werden.

3.3 Getrennt lebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts

Leben Eltern getrennt und üben das Sorgerecht gemeinsam aus, kann bei dem Elternteil, bei dem die Kinder nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße berücksichtigt worden sind, eine Überschreitung des Höchstwertes gemäß Ziffer 1.2 oder 2.1 von **bis zu 15 %** als angemessen anerkannt werden. Voraussetzung ist, dass die Kinder sich regelmäßig auch in der Woche bei diesem Elternteil aufhalten und nicht nur am Wochenende oder in den Ferien zu Besuch kommen.

3.4 Stadtteile, in denen weniger als 10 % SGB II/XII- Leistungsberechtigte wohnen

Im Hinblick auf das Ziel, eine sozialverträgliche Mischung in den Stadtteilen sicherzustellen, wird in Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an SGB II / SGB XII-Leistungsberechtigten eine Überschreitung des Höchstwertes gemäß Ziffer 1.2 **um bis zu 10 %** als angemessen angesehen. Es handelt sich um nachfolgende Stadtteile (Hamburger Straßenverzeichnis):

Alsterdorf	Gut Moor	Moorfleet	Rönneburg
Altengamme	Harvestehude	Neuengamme	Rotherbaum
Bergstedt	Hohenfelde	Neuland	Sasel

Billwerder	Hoheluft-Ost	Niendorf	Spadenland
Blankenese	Hoheluft-West	Nienstedten	Sülldorf
Duvenstedt	Iserbrook	Ochsenwerder	Tatenberg
Eilbek	Kirchwerder	Ohlsdorf	Uhlenhorst
Eimsbüttel	Langenbek	Othmarschen	Volksdorf
Eppendorf	Lemsahl-Mellingst.	Ottensen	Wellingsbüttel
Fuhlsbüttel	Lokstedt	Poppenbüttel	Winterhude
Groß Borstel	Marienthal	Reitbrook	Wohldorf-Ohlstedt
Groß Flottbek	Marmstorf	Rissen	

3.5. Bestandsschutz für Altfälle: Früher begünstigter Stadtteil

Bewohnt ein Leistungsberechtigter eine Unterkunft für die ein Zuschlag gewährt wurde, weil der Stadtteil früher nach dieser Ziffer³ begünstigt war, besteht ein Bestandsschutz, wenn **der Höchstwert nach Ziffer 1.2 nur um bis zu 10 % und nur wegen Wegfall des Stadtteils aus der Liste begünstigter Stadtteile überschritten wird**. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht.

4. Mieterhöhungen

4.1 Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er gemäß § 559 Absatz 1 BGB die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Nicht umlagefähig auf den Mieter sind jedoch die Kosten für eine Instandsetzungsmaßnahme. Da es im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen kann, sind Leistungsberechtigte in den Fällen einer Mieterhöhung nach § 559 BGB zunächst stets an die Mietervereine zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

³ Entfallene Stadtteile: Altenwerder, Curslack, Francop, Moorburg, Schnelsen, Hamm-Nord und Sinstorf

Ist die **Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als angemessen zu übernehmen, wenn die erhöhte Nettokaltmiete den nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässigen Höchstwert nicht übersteigt.**

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, wird aber der nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Höchstwert überschritten, ist **die erhöhte Nettokaltmiete trotzdem angemessen**, wenn die Modernisierungsmaßnahme im Förderprogramm Mod A (Energetische Modernisierung) oder im Förderprogramm Mod B (Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung) durch die IFB gefördert wurde und die Mieterhöhung jeweils der Förderrichtlinie entspricht.

Zum Nachweis ist das „Informationsschreiben für Mieter“ von der IFB vorzulegen.

4.2 Sonstige Mieterhöhungen

Bei sonstigen Mieterhöhungen, z.B. Erhöhung der Miete nach Erscheinen des Mietenspiegels oder aufgrund von individueller vertraglicher Vereinbarung mit dem Vermieter, sind die Leistungsberechtigten in Zweifelsfällen ebenfalls zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung an die Mietervereine zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als angemessen zu übernehmen, wenn die neue Nettokaltmiete den nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässigen Höchstwert nicht übersteigt.

Übersteigt die neue Nettokaltmiete die Grenzen der Angemessenheit, ist ein Kostensenkungsverfahren nach Maßgabe von Ziffer 6 durchzuführen.

5. Nebenkosten, Heizkosten und Wasserkosten

Betriebskosten-, Heizkosten- und Wasserkostenvorauszahlungen werden grundsätzlich in **tatsächlicher Höhe** übernommen.

Wird die Unterkunft gemeinsam von Personen genutzt, die nicht zur Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft gehören, sind die Kosten kopfteilig zu übernehmen.

Betriebs-, Heiz- und Wasserkostennachzahlungen sind Leistungen der Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII. Sie werden auch nach Fälligkeit nicht zu Mietschulden im Sinne des § 36 SGB XII.

5.1 „Kalte“ Betriebskosten

Grundsätzlich werden Nachforderungen aufgrund der Betriebskostenabrechnung in dem Monat als Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen, in denen sie tatsächlich anfallen, also fällig sind.

Bestehen Zweifel an der Höhe oder der Rechtmäßigkeit der Betriebskosten, insbesondere bei hohen kalten Betriebskosten (d.h. ohne Kosten für Heizung, Wasser und Warmwasser von mehr als 1,56 Euro / m²) bzw. Nachforderungen im Rahmen der Jahresabrechnung sind

die Leistungsberechtigten zur Überprüfung an die Mietervereine zu verweisen (s. unter Ziffer 11). Dabei sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- a. Bei der Überprüfung durch den Mieterverein kann es insbesondere bei einem aufwändigen Prüfverfahren zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Um die Entstehung weiterer Kosten (z.B. Verzugszinsen) zu vermeiden, kann es in diesen Fällen notwendig sein, die **Betriebskostenabrechnung unter Vorbehalt** zu begleichen und im Anschluss ggf. einen Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. In diesen Fällen sendet der den Leistungsberechtigten beratende Mieterverein ein Schreiben an den Vermieter, dass die Zahlung unter Vorbehalt erfolgt. Der Mieterverein informiert die zuständige Dienststelle nach Abschluss des Verfahrens mit Einverständnis des Leistungsberechtigten über den an den Vermieter zu zahlenden Betrag.
- b. Ist der Leistungsberechtigte während der Überprüfung durch den Mieterverein aus dem Leistungsbezug ausgeschieden, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenabrechnung **mit Zugang beim Leistungsberechtigten fällig und dies auch leistungsrechtlich der maßgebliche Zeitpunkt** ist, es sei denn, der Mieterverein teilt mit Einverständnis des Leistungsberechtigten mit, dass die Betriebskostenabrechnung nicht fällig ist.

5.2 Heizkosten

5.2.1 Prüfung der Angemessenheit

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind.

Eine (teilweise) Ablehnung der Kostenübernahme ist nur dann möglich, wenn die entstandenen Heizkosten bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als nicht erforderlich einzustufen sind. Voraussetzung ist hier eine **konkrete Prüfung im Einzelfall**. Von angemessenen Heizkosten kann ohne weitere Prüfung dann ausgegangen werden, wenn die Heizkosten sich maximal im Rahmen der erhöhten Verbrauchswerte des kommunalen Hamburger Heizspiegels bewegen.

Sobald die Heizkosten über folgenden Richtwerten liegen, liegt ein Indiz für unangemessene Heizkosten vor und es soll in jedem Fall eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden, bei der die konkreten, individuellen Gegebenheiten mit einbezogen werden müssen.

Hinweise:

Wenn die Warmwasserbereitung zentral durch die Heizungsanlage erfolgt, sind von den vom Leistungsberechtigten vorgelegten Verbrauchswerten 25 kWh pro m² abzuziehen.

Die Gebäudefläche bezieht sich auf die Gesamtheit aller Wohnflächen.

Heizöl:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr
100-250	über 246

251 – 500	über 237
501-1000	über 228
über 1000	über 222

Quelle:

<http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Erdgas:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr
100-250	über 246
251 – 500	über 238
501-1000	über 230
über 1000	über 225

Quelle:

<http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Fernwärme:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr
100-250	über 203
251 – 500	über 196
501-1000	über 189
über 1000	über 185

Quelle:

<http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Wird die Heizung mit einem **anderen Brennstoff als Öl, Gas oder Fernwärme** betrieben, gilt als Richtwert jeweils der Brennstoff mit dem **höchsten Verbrauch** in kWh pro Quadratmeter aus den vorstehenden Tabellen.

Beispiel:

Bei einem Haus mit einer Gebäudefläche von 100 m², welches mit Holzpellets beheizt wird, wäre der Verbrauchswert einer Heizöl- oder Erdgasheizung heranzuziehen, da dieser mit 246 kWh pro Quadratmeter am höchsten ist.

Für den Heizwert der Brennstoffe ist § 9 Absatz 3 Nr. 2 HeizkostenV zugrunde zu legen:

Brennstoff	Heizwert in kWh	1 kWh entspricht
Leichtes Heizöl EL	10 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l	0,092 l
Erdgas H	10 kWh/m ³	0,1m ³
Erdgas L	9 kWh/m ³	0,11 m ³
Flüssiggas	13 kWh/kg	0,077 kg
Koks	8 kWh/kg	0,125 kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg	0,182 kg
Steinkohle	8 kWh/kg	0,125 kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg	0,244 kg
Holzpellets	5 kWh/kg	0,2 kg

Holzackschnitzel	650 kWh/SRm	0,002 SRm

Berechnungsbeispiele:

Beispiel 1:

Der Leistungsberechtigte lebt in einer Wohnung, Größe: 50 m², in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 600 m². Warmwasser wird dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt. Geheizt wird mit Erdgas H. Er legt eine Abrechnung vor, nach der 600 m³ Gas im Jahr verbraucht wurden.

$600 \text{ (Menge Gas in m}^3\text{)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Erdgas H)} = 6000 \text{ kWh Verbrauch}$

$6000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 50 \text{ (Größe Wohnung)} = 120 \text{ kWh pro Quadratmeter pro Jahr.}$

Ergebnis: Der Verbrauch ist angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 230 kWh pro Quadratmeter pro Jahr läge ein Verbrauch vor (vgl. obige Tabelle), der ein unangemessenes Heizverhalten indizieren würde.

Beispiel 2:

Zwei Leistungsberechtigte leben in einer Wohnung, Größe 80 m², in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 400 m². Warmwasser wird zentral mit der Heizung erzeugt. Geheizt wird mit leichtem Heizöl. Die Leistungsberechtigten legen eine Abrechnung vor, nach der 2200 l Heizöl im Jahr verbraucht wurden.

$2200 \text{ (Menge Öl in l)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Leichtes Heizöl)} = 22000 \text{ kWh Verbrauch}$

$22000 - (80 \times 25) \text{ (Größe der Wohnung mal Abzug für Warmwassererzeugung)} = 20\ 000 \text{ kWh}$

$20\ 000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 80 \text{ (Größe Wohnung)} = 250 \text{ kWh pro Quadratmeter pro Jahr.}$

Ergebnis: Der Verbrauch liegt mit 250 kWh oberhalb der Grenze von 238 kWh pro Quadratmeter (vgl. obige Tabelle). Ein unangemessen hoher Verbrauch ist indiziert. Der Leistungsberechtigte soll zu einem Gespräch eingeladen werden und die Möglichkeit eines Kostensenkungsverfahrens geprüft werden.

In diesen Fällen obliegt **es im Regelfall dem Leistungsberechtigten schlüssig darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung zwar überdurchschnittlich hoch, in seinem individuellen Fall aber dennoch als angemessen** anzusehen sind.

Dazu gehören insbesondere:

- a. Art und Qualität von **Fenstern und Wärmedämmung**,
- b. **Zustand und Alter der Heizungsanlage** sowie **Art der Heizung** (z.B. Ölheizung, oder Gasheizung),
- c. **konkrete Lage der Wohnung im Haus** (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen oder Angrenzung an unbeheizte Teile des Gebäudes, Anzahl der Außenwände, Souterrain- oder Dachgeschosswohnung),
- d. die **Raumhöhe**,
- e. die **tägliche Aufenthaltsdauer** in der Wohnung, die bei Leistungsberechtigten im Durchschnitt eher hoch ist,
- f. **spezielle Gründe, die in der Person des Leistungsberechtigten** liegen (Kleinkinder in der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft, gesundheitliche Gründe),
- g. bei zentraler Warmwasserbereitung durch die Heizungsanlage: Wenn aus in der Person des Leistungsberechtigten liegenden Gründen (z.B. Krankheit) oder bei einer Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft mit vielen Personen bei gleichzeitig beengten Wohnverhältnissen (vgl. Ziffer 7.2.i) ein **höherer Anteil als 25 kWh/m² für die Warmwasserbereitung zu berücksichtigen** ist.

Eine **Absenkung der Leistungen für Heizung in der Zukunft darf erst erfolgen**, wenn

- a. der Leistungsberechtigte darüber informiert wurde, dass die Verbrauchswerte in Bezug auf die Heizkosten unangemessen hoch sind,
 - b. der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen ist
- und**
- c. der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hatte, diese auf ein angemessenes Maß zu senken; in der Regel ist von einem Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung auszugehen.

In den Fällen der Absenkung von Leistungen für die Heizung soll den Leistungsberechtigten mitgeteilt werden,

- a. dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- b. welcher Verbrauch angemessen wäre,
- c. dass empfohlen wird ihr Verbrauchsverhalten zu ändern. Zur Unterstützung können die Leistungsberechtigten auf eine Beratung bei den Mietervereinen verwiesen werden (s. unter Ziffer 11)

und

- d. dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden bzw. dass künftig eine Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr erfolgen wird.

Eine Kostenübernahme für zurückliegende Zeiträume kann nicht mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt werden. Es ist insbesondere bei künftigen Abrechnungen darauf zu achten, auf welchen Zeitraum sich diese beziehen, bevor eine Kostenübernahme mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt wird.

5.2.2 Einmalige Heizkosten

Für Leistungsberechtigte, die ihre Brennstoffe selbst beschaffen (z.B. bei Öl- oder Kohleheizungen), gelten die nachfolgenden Besonderheiten.

5.2.2.1 Allgemeines

Die Kosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie **angemessen** sind. Zur Prüfung der Angemessenheit siehe unter Ziffer 5.2.1. Es wird ausdrücklich auf das **Kopfteilprinzip** hingewiesen (siehe unter Ziffer 1.4.10), das insbesondere auch dann berücksichtigt werden muss, wenn **nicht leistungsberechtigte** Personen mit im Haushalt leben.

Leistungen werden im Regelfall **einmal jährlich** erbracht. In Ausnahmefällen -z.B. aufgrund ungewöhnlich langanhaltend niedrigen Temperaturen- kommt eine Nachbewilligung in Betracht. Eine Kostenübernahme für einmalige Heizkosten kommt nur dann in Betracht, **wenn nicht bereits laufende Heizkosten übernommen** werden.

Die Heizperiode erstreckt sich über sieben Monate vom 1. Oktober bis zum 30. April. Leistungen können grundsätzlich **ganzjährig** bewilligt werden. Um etwaige Rückforderungsverfahren zu vermeiden, sollte vor einer Bewilligung, die nicht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Beginn der Heizperiode steht, überprüft werden, ob eine Beendigung des Leistungsbezuges z.B. durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit bevorsteht. **In Zweifelsfällen sollen Leistungen erst kurz vor Beginn der Heizperiode bewilligt werden.**

Für Personen die **ihren Lebensunterhalt grundsätzlich selbst bestreiten können** ist bei der Beantragung von einmaligen Heizmitteln eine Fiktivberechnung vorzunehmen: Die anfallenden Kosten für die Heizmaterialien werden auf den Zeitraum der Heizperiode verteilt (7 Monate 01.10 – 30.04). Nur wenn bei der Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für das Heizmaterial übernommen werden. Die Bewilligung erfolgt **jedoch trotzdem als Einmalzahlung, unter Umständen anteilig**, in Höhe des über das Jahr errechneten Anspruchs.

Beispiel:

Vater, Mutter und Kind decken ihren monatlichen Bedarf aus Einkommen. Die jährlichen Heizkosten betragen 700 Euro. Die Heizkosten sind jeweils in Höhe von 100 Euro monatlich

(1/7 von 700 Euro, da die Heizperiode sieben Monate andauert) bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Die Bedarfsberechnung ergibt einen monatlichen Bedarf an Heizkosten in Höhe von 50 Euro. Somit ist eine einmalige Heizungshilfe in Höhe von 350 Euro (7 mal 50 Euro) zu bewilligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bezug von Wohngeld und von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung gegenseitig ausschließen.

Hat der Leistungsberechtigte das **Heizmaterial bereits vor Eintritt in den Leistungsbezug beschafft und bezahlt**, besteht kein Anspruch auf Übernahme.

5.2.2.2 Bewilligung nach Anlieferung

Vorrangig sollen Leistungsberechtigte Lieferanten in Anspruch nehmen, die Heizmaterial gegen Rechnung liefern, auch wenn damit im Einzelfall ggf. ein höherer Preis verbunden ist.

In diesen Fällen werden die Kosten für das Heizmaterial nach Vorlage der Rechnung bewilligt.

Auch bei einmaligen Heizkosten kann mit schriftlicher Zustimmung des Leistungsberechtigten eine **Zahlung per Direktanweisung** erfolgen. Hat der Leistungsberechtigte mit dem Formular „Direktanweisungen: Informationsschreiben“ sein Einverständnis zur Direktanweisung der Miete erteilt, ist davon auch das Einverständnis für die Direktanweisung von Leistungen für Heizstoffe umfasst. Darüber hinaus ist auch in den übrigen unter Ziffer 9 dieser Fachanweisung aufgeführten Fällen eine Direktanweisung vorzunehmen.

5.2.2.3 Bewilligung vor Anlieferung

Teilweise werden Brennstoffe nur gegen Barzahlung bei Anlieferung geliefert. In diesen Fällen ist wie folgt vorzugehen:

Ist die Verbrauchsmenge **aufgrund der Vorlage von Rechnungen, Quittungen oder Ähnlichem aus dem Vorjahr** durch den Leistungsberechtigten bekannt, kann auf dieser Grundlage eine Heizungshilfe bewilligt und vor Anlieferung ausgezahlt werden. Der aktuelle Preis für das Heizmaterial ist ggf. durch Nachfrage beim Brennstoffhändler oder durch Internetrecherche zu ermitteln. Unverzüglich nach Anlieferung hat der Leistungsberechtigte **eine Quittung oder Rechnung als Verwendungsnachweis** vorzulegen. Ergibt die Rechnung bzw. Quittung einen Differenzbetrag, ist dieser vom Leistungsberechtigten zu erstatten bzw. von diesem zurückzufordern. Weitere Leistungen (im Folgejahr oder in der aktuellen Heizperiode) können erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt werden.

Ist die Verbrauchsmenge **unbekannt**, ist der Leistungsberechtigte vorrangig gehalten, eine ungefähre Verbrauchsmenge darzulegen, z.B. aufgrund der Erfahrungen der Vormieter oder der Nachbarn. Nur, wenn sich die Verbrauchsmenge nicht ermitteln lässt, ist der Verbrauch zu schätzen. Dabei ist von einem Verbrauch von durchschnittlich 126 kWh pro Quadratmeter für die gesamte Heizperiode auszugehen. Der aktuelle Preis für das Heizmaterial ist ggf. durch Nachfrage beim Brennstoffhändler oder durch Internetrecherche zu ermitteln.

Unverzüglich nach Anlieferung hat der **Leistungsberechtigte eine Quittung oder Rechnung als Verwendungsnachweis** vorzulegen. Ergibt die Rechnung bzw. Quittung einen Differenzbetrag, ist dieser an den Leistungsberechtigten zu erstatten bzw. von diesem zurückzufordern. Weitere Leistungen (im Folgejahr oder in der aktuellen Heizperiode) können erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt werden.

Für den Heizwert der Brennstoffe ist § 9 Absatz 3 Nr. 2 HeizkostenV zugrunde zu legen (Tabelle unter Ziffer 5.2.1).

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter lebt in einer 45 m² Wohnung, die mit Braunkohle beheizt wird. Ein Anhaltspunkt für den Verbrauchswert lässt sich nicht ermitteln. In diesem Fall ist der Betrag für die Vorabewilligung wie folgt zu ermitteln:

45 (Wohnungsgröße) x 126 (Durchschnittsverbrauch) x 0,182 (Heizwert von 1 kWh Braunkohle) = **1032 kg Kohle werden für die Heizperiode benötigt** (gerundet)

1032 x ermittelter aktueller Preis für Braunkohle = **Bewilligungsbetrag**

5.3 Wasserkosten

Wasserkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind.

Eine (teilweise) Ablehnung der Kostenübernahme ist nur dann möglich, wenn die entstandenen Wasserkosten bei sachgerechter und wirtschaftlicher Betrachtung als nicht erforderlich einzustufen sind. Voraussetzung ist hier eine **konkrete Prüfung im Einzelfall**.

Von angemessenen Wasserkosten kann ohne weitere Prüfung dann ausgegangen werden, wenn der Wasserverbrauch unter dem Hamburger Durchschnitt von 0,138 m³ bzw. 138 l/Tag pro Person der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft liegt.

Ausnahmen vom Durchschnittsverbrauch können im Einzelfall bei **besonderen Lebensumständen** anerkannt werden. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn Säuglinge im Haushalt leben oder der Leistungsberechtigte an einer Erkrankung leidet, aus der ein erhöhter Wasserverbrauch resultiert. In diesen Fällen obliegt **es im Regelfall dem Leistungsberechtigten schlüssig darzulegen, warum seine Aufwendungen für Wasser zwar überdurchschnittlich hoch, in seinem individuellen Fall aber dennoch als angemessen** anzusehen sind.

Eine **Absenkung der Leistungen für Wasser für die Zukunft darf erst erfolgen**, wenn

- a. der Leistungsberechtigte darüber informiert wurde, dass die Verbrauchswerte in Bezug auf die Wasserkosten unangemessen hoch sind,
- b. diese auf unwirtschaftlichem Verhalten beruhen

und

- c. der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hatte, diese auf ein angemessenes Maß zu senken; in der Regel ist von einem Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung auszugehen.

In den Fällen der Absenkung von Leistungen für Wasser sollte den Leistungsberechtigten mitgeteilt werden,

- a. dass ihre Wasserkosten unangemessen hoch sind,
- b. welcher Verbrauch angemessen wäre,
- c. dass empfohlen wird ihr Verbrauchsverhalten zu ändern. Zur Unterstützung können die Leistungsberechtigten auf eine Beratung bei den Mietervereinen verwiesen werden (s. unter Ziffer 11).

und

- d. dass zukünftig Wasserkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden bzw. dass künftig eine Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Wasserkostenabrechnung nicht mehr erfolgen wird.

Eine Kostenübernahme für zurückliegende Zeiträume kann nicht mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt werden. Es ist insbesondere bei künftigen Abrechnungen darauf zu achten, auf welchen Zeitraum sich diese beziehen, bevor eine Kostenübernahme mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt wird.

Verfügt eine Wohnung abweichend von § 45 Absatz 4 HBauO nicht über einen eigenen Wasserzähler, sind die tatsächlichen Wasserkosten unabhängig vom Verbrauch zu übernehmen, vorausgesetzt, die Abrechnung entspricht den mietrechtlichen Vorgaben. Im Zweifelsfall ist der Leistungsberechtigte an den Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (s. unter Ziffer 11). Auf diese Fälle ist die Bauprüfungsabteilung des zuständigen Bezirksamtes hinzuweisen, damit die Einleitung eines Verfahrens zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände gegen den Verantwortlichen überprüft werden kann.

6. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

Ein Kostensenkungsverfahren nach § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII kommt in Betracht, wenn

- a. der Leistungsberechtigte bei **Eintritt in den Leistungsbezug** in einer Unterkunft lebt, welche den Höchstwert für die Nettokaltmiete (Ziffer 1.2) und die in Betracht kommenden, im Einzelfall zu prüfenden Zuschläge gemäß Ziffer 3 bzw. die Wohnflächenhöchstwerte bei öffentlich gefördertem Wohnraum in Ziffer 2.1 überschreitet

oder

- b. eine **zunächst kostenangemessene Unterkunft** den **zulässigen individuellen Höchstwert überschreitet**, z.B. durch eine Mieterhöhung oder eine Verkleinerung der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, welche den zulässigen Höchstwert überschreiten, sind als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken. In der Regel sind die Aufwendungen längstens für sechs Monate anzuerkennen.

In folgenden Fällen sind **von Beginn an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft** und nicht die den Höchstwert überschreitenden Kosten der Unterkunft anzuerkennen:

- a. Ein Leistungsberechtigter ist während laufendem Leistungsbezuges umgezogen, ohne dass der Umzug erforderlich war (Ziffer 7.2) bzw. ohne dass der Übernahme der über den angemessenen Anteil hinausgehenden Miete gemäß § 35 Absatz 2 Satz 4 SGB XII zugestimmt wurde

oder
- b. Ein Leistungsberechtigter hat bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden Leistungsbezuges als auch in Kenntnis unangemessener, tatsächlicher Unterkunfts-kosten der neuen Unterkunft einen Mietvertrag mit einer die Höchstwerte übersteigenden Nettokaltmiete abgeschlossen.

Zur Kostensenkung kommen insbesondere Untervermietung (siehe Ziffer 6.5.2), Erwirkung eines Mietnachlasses (siehe Ziffer 6.5.3) oder ein Umzug (siehe Ziffer 6.5.4) in Betracht.

6.1 Verfahrensgrundsätze

Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung hinaus auch eine **besondere Sensibilität**.

Vor der Aufforderung zur Kostensenkung ist zu einem **persönlichen Gespräch** einzuladen (Einladungsschreiben). In diesem persönlichen Gespräch ist mit dem Leistungsberechtigten zu klären, ob die in dieser Ziffer benannten persönlichen oder wirtschaftlichen **Ausnahmegründe** vorliegen, von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen.

Kann von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter **Fristsetzung** (sechs volle Kalendermonate) schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Diese Aufforderung ist nicht als Verwaltungsakt zu formulieren!

Anschreiben über Entscheidung an Leistungsberechtigten, Informationsblatt "Hinweise für die Anmietung von Wohnraum"

Nach sechs Monaten ab Zugang des Schreibens mit der Aufforderung zur Kostensenkung können die tatsächlichen Mietkosten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Der Bewilligungszeitraum ist entsprechend anzupassen. Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

Von einer Aufforderung zur Kostensenkung ist abzusehen, wenn

- a. Kostensenkungsmaßnahmen dem Leistungsberechtigten nicht zuzumuten sind (s. hierzu unter Ziffer 6.3)

oder

- b. ein Umzug aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung unwirtschaftlich wäre (s. hierzu unter Ziffer 6.4)

6.2 Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die Höchstwerte und will der Leistungsberechtigte die Differenz aus ihm zur Verfügung stehenden anrechnungsfreien Mitteln zahlen, sind nur die angemessenen Kosten bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

6.3 Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen

Ob eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar ist, ist eine Einzelfallentscheidung. Allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen machen diesen nicht unzumutbar. **Erforderlich ist eine vom Durchschnitt abweichende, besondere Belastungssituation, die den Verbleib in der bisherigen Wohnung notwendig macht.** Deswegen sind strenge Maßstäbe anzulegen, wann dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen ist beispielsweise nicht schon allein deswegen anzunehmen, weil

- a. für die unangemessen teure Unterkunft ein befristeter, nicht ordentlich kündbarer Mietvertrag geschlossen worden ist. In diesen Fällen besteht beispielsweise die Möglichkeit, mit dem Vermieter einen Aufhebungsvertrag zu schließen oder über die Stellung von Nachmietern zu verhandeln. Auch eine Untervermietung kann ggf. in Betracht kommen.
- b. die Wohnung gerade durch den Leistungsberechtigten renoviert wurde.
- c. in einer kleineren Wohnung nicht alle Möbel untergebracht werden können.

Die Entscheidung gegen eine Kostensenkungsmaßnahme ist schriftlich zu begründen und zur Akte zu nehmen. In diesen Fällen wird der Leistungsberechtigte nicht zur Kostensenkung aufgefordert. Wird die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen bejaht, ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen, ob der Grund zwischenzeitlich weggefallen ist.

Die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen kann insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

- a. Bei **absehbar kurzfristigem Leistungsbezug** (bis zu einem Jahr), wobei maßgeblich ist, ob der Leistungsberechtigte weiterhin, ggf. ergänzende

Sozialleistungen, beziehen wird (z.B. bei bevorstehendem Rentenbezug mit ergänzenden SGB XII-Leistungen oder bei Arbeitsaufnahme mit ergänzendem SGB II-Leistungsbezug).

- b. Bei **zu erwartender Veränderung der familiären Situation**, wie z.B. wegen Schwangerschaft (im Regelfall ab der 13. Schwangerschaftswoche) oder Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder Pflege, wenn der Höchstwert für die zukünftige Haushaltsgröße nicht überschritten wird.
- c. **Bei Heimaufnahme und bei Todesfällen** eines Mitglieds der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft innerhalb der ersten drei Monate; in diesen Fällen ist das persönliche Gespräch in Hinsicht auf die Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach drei Monaten zu führen. Die Fristen zur Senkung der Aufwendungen beginnen nach der im Gespräch getroffenen Entscheidung. Damit wird der psychischen Belastung der Hinterbliebenen aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Todesfälle für diese mit einem hohen Regelungsaufwand verbunden sind.
- d. **Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern** ist aufgrund des mit dem Umzug verbundenen Schul- oder Kindertagesstättenwechsels die Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel (z.B. von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) oder zum Schuljahreswechsel stattfindet.
- e. Wenn der Wechsel der Unterkunft eine **besondere Härte** darstellen würde. Das kann z.B. bei Personen, die **pflegebedürftig** oder **behindert** sind oder an einer **schweren Krankheit** leiden und daher dauerhaft auf ein nachbarschaftliches oder medizinisches Netzwerk angewiesen sind oder bei denen der Wechsel der Unterkunft aus diesen Gründen zu einer Verschlechterung des Zustandes führt, der Fall sein. Zur Glaubhaftmachung ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.
- f. Wenn Leistungsberechtigte bereits seit **geraumer Zeit**, im Regelfall seit mindestens 10 Jahren, in ihrer Unterkunft leben, die Unterkunft ihren Lebensmittelpunkt darstellt und ohne Verbleib in der Unterkunft eine soziale Entwurzelung zu befürchten ist. Das kann insbesondere bei **hohem Alter oder Gebrechlichkeit** des Leistungsberechtigten der Fall sein. Zur Beurteilung ist weiterhin heranzuziehen, ob der Leistungsberechtigte auf bestimmte Versorgungseinrichtungen oder Betreuungspersonen angewiesen ist.

Hinweis: Für Leistungsberechtigte, die in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung leben, gelten zusätzlich die Sonderregelungen in Ziffer 10.5 dieser Fachanweisung.

6.4 Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit

Auch wenn dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme dem Grunde nach zumutbar wäre, kann von einer Kostensenkungsmaßnahme abgesehen werden, wenn ein Umzug nach einer Gegenüberstellung der Kosten für die aktuelle Unterkunft mit den zu

erwartenden Kosten bei einem Umzug unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlich ist der Umzug, wenn sich die zu erwartenden Kosten in 36 Monaten nicht amortisieren (Wirtschaftlichkeitsberechnung).

Bei der Berechnung der langfristig durch einen Umzug entstehenden Kosten werden folgende Beträge zu Grunde gelegt:

- a. Eine zusätzliche **Nettokaltmiete** für die alte Unterkunft
- b. Die **Kosten für eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile** in Höhe von 50% des maßgeblichen Höchstwerts x drei Monate (da eine teilweise Rückzahlung unterstellt wird)

c. Umzugskosten:

Für eine Person:	160 Euro
Für jede weitere Person	50 Euro

d. Kosten für Schönheitsreparaturen:

1-Personen-Haushalt	248 Euro
2-Personen-Haushalte	298 Euro
3-Personen-Haushalte	372 Euro
4-Personen-Haushalte	422 Euro
Jede weitere Person	60 Euro

Hinweis: Die Beträge sind nicht für die Bewilligung von Leistungen zu Grunde zu legen. Hier finden die unter Ziffern 7 und 8 aufgeführten Grundsätze Anwendung.

Wurde festgestellt, dass der Umzug unwirtschaftlich ist, ist nach Ablauf einer angemessenen Frist (ca. ein Jahr) erneut zu prüfen, ob aufgrund einer Änderung der Verhältnisse (z.B. Auszug einer Person, Mieterhöhung) ein Umzug nicht mehr unwirtschaftlich wäre.

6.5 Maßnahmen zur Kostensenkung

Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, sich im Rahmen des ihm Möglichen um kostenangemessenen Wohnraum zu bemühen. Andernfalls können die den angemessenen Anteil der Kosten für Unterkunft und Heizung übersteigenden Kosten nicht weiter übernommen werden.

6.5.1 Nachweis

Der Leistungsberechtigte hat sämtliche Nachweise seiner Bemühungen seiner zuständigen Sachbearbeitung zukommen zu lassen.

6.5.2 Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch Untervermietung

Zur Kostensenkung kommt **eine Untervermietung in Betracht**. Der Mieter ist darüber zu informieren, dass vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen.

Es obliegt dem Leistungsberechtigten, darzulegen, weswegen eine Untervermietung als Maßnahme zur Kostensenkung ausscheidet. Eine Kostensenkung durch Untervermietung kann insbesondere in folgenden Fällen ausgeschlossen sein:

- a. Die Wohnungsgröße oder der Zuschnitt der Wohnung lassen eine Untervermietung nicht zu. Zur Beurteilung, insbesondere auch hinsichtlich der Anzahl der Zimmer, die einem Leistungsberechtigten zur Verfügung stehen müssen, sind die Vorgaben in Ziffer 4.6 zur angemessenen Wohnungsgröße der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend heranzuziehen. Weiterhin ist auch zu beachten, ob die freien Räume grundsätzlich zur Untervermietung geeignet sind. Das kann z.B. ausscheiden, wenn es sich um Durchgangszimmer handelt.
- b. Die persönlichen Lebensumstände des Leistungsberechtigten lassen eine Untervermietung nicht zu, z.B. weil minderjährige Kinder im Haushalt des Leistungsberechtigten leben.
- c. Der Vermieter stimmt der Untervermietung aus mietrechtlich zulässigen Gründen nicht zu (§§ 540, 553 BGB). Der Mieter ist darüber zu informieren, dass vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen. Ein Ablehnungsschreiben des Vermieters ist zum Nachweis vorzulegen. Im Zweifelsfall ist der Leistungsberechtigte an den Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (s. unter Ziffer 11).
- d. Eine Untervermietung kommt grundsätzlich in Betracht, der Leistungsberechtigte findet jedoch keinen Untermieter. Zum Nachweis hat der Leistungsberechtigte glaubhaft zu machen, weswegen die Suche nach einem Untermieter trotz ausreichender Bemühungen (z.B. regelmäßige Schaltung von Anzeigen im Internet, Aushängen des Wohnungsangebotes in einem nahe gelegenen Einkaufsmarkt) erfolglos bleibt.

Die Einnahmen aus Untervermietung sind als **Absetzbetrag** von den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Sie stellen **kein** Einkommen dar. Die Einnahmen mindern die der Leistungsberechnung zugrunde liegende Nettokaltmiete. Die geminderte Nettokaltmiete wird bei der Prüfung der Angemessenheit zugrunde gelegt.

6.5.3 Erwirkung eines Mietnachlasses

Zur Kostensenkung kommt auch die Verhandlung mit dem Vermieter über einen **Mietnachlass** in Betracht. Der Leistungsberechtigte hat zu dokumentieren, wann er mit dem

Vermieter über eine Kostensenkung verhandelt hat oder eine schriftliche Ablehnung des Vermieters über das Mietnachlassbegehren vorzulegen.

6.5.4 Umzug

Der Leistungsberechtigte muss nachweisen, dass er sich **kontinuierlich und konsequent um eine hinsichtlich der Kosten angemessene Unterkunft** bemüht hat. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn pro Woche mindestens zwei anerkennungsfähige Dokumentationen vorgelegt werden. Die Kostensenkungsbemühungen sind monatlich nachzuweisen. Sollte ein Leistungsberechtigter Probleme bei der Dokumentation seiner Bemühungen haben, kann er sich, wie auch im Informationsschreiben bezüglich der überhöhten Miete angeboten, jederzeit an die zuständige Sachbearbeitung wenden.

Zum Nachweis von Bemühungen sind in der Regel folgende Unterlagen geeignet:

- a. **Einladungsschreiben** von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen,
- b. **Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften** wie SAGA GWG, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen Vermietern (Merkblatt für Wohnungssuchende, Wohnungsunternehmen in Hamburg),
- c. Sollten aufgrund **telefonischer Kontaktaufnahme** keine Unterlagen vorliegen, sind das Wohnungsunternehmen, die Geschäftsstelle, das Datum, die Uhrzeit und der Gesprächspartner anzugeben, von denen der Leistungsberechtigte ein oder mehrere Wohnungsangebote erhalten hat bzw. mit denen der Leistungsberechtigte Kontakt zwecks Erhalt von Wohnungsangeboten aufgenommen hat,
- d. Bei **öffentlichen Besichtigungsterminen** sind die Adresse der Wohnung, der zuständige Ansprechpartner für die Vermietung sowie das Datum und die Uhrzeit des Besichtigungstermins anzugeben.
- e. Beantragung eines **Dringlichkeitsscheines** (Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum LINK)

6.6 Abschluss des Kostensenkungsverfahrens

Ist dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar und bemüht sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um Maßnahmen zur Kostensenkung, **besteht spätestens nach sechs Monaten ab Zugang des Schreibens mit der Aufforderung zur Kostensenkung nur noch ein Anspruch auf Übernahme der im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft.**

Weiterhin **besteht spätestens nach sechs Monaten ab Zugang des Schreibens mit der Aufforderung zur Kostensenkung nur noch ein Anspruch auf Übernahme der im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft**, wenn der Leistungsberechtigte einen Umzug in eine für ihn erreichbare, zumutbare, bedarfsgerechte und kostenangemessene Unterkunft abgelehnt hat.

Betriebs-, Heiz-, und Wasserkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (Ziffer 5). Sie sind im Gegensatz zur Nettokaltmiete nicht anteilig zu kürzen.

Zur Übernahme von Mietschulden, die entstanden sind, weil nur noch die im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen wurden, siehe die fachliche Vorgabe „Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft“. (LINK)

7. Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten

Bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten sind regelmäßig zwei Entscheidungen zu treffen:

- a. Ist der Umzug erforderlich (dazu unter Ziffern 7.1-7.3)
und
- b. werden Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie die Mietkaution übernommen (Ziffer 7.4).

7.1 Zuständige Dienststelle

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel, so soll der Leistungsberechtigte vor Vertragsabschluss

- a. Bei einem Umzug **innerhalb Hamburgs** von der bisher zuständigen Dienststelle die Zusicherung einholen;
- b. Bei einem Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb** ist die Zusicherung der bisher örtlich zuständigen Dienststelle einholen. Dabei ist die für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Dienststelle zu beteiligen. Es entscheidet die bisher zuständige Dienststelle über die Erforderlichkeit eines Umzuges dem Grunde nach, die neue zukünftig zuständige Dienststelle über die Angemessenheit der neuen Unterkunft. Bei einem Zuzug nach Hamburg ist gegenüber der bisher örtlich zuständigen Dienststelle die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in Hamburg zumindest in Textform (z.B. per E-Mail) zu bestätigen.

7.2 Erforderlichkeit des Umzuges

Die Zusicherung zu einem Umzug ist zu erteilen, wenn

- a. der Umzug **erforderlich** ist
und
- b. die Aufwendungen für die **neue Unterkunft angemessen** sind.

Informationsblatt "Hinweise für die Anmietung von Wohnraum" (LINK).

Ob ein Umzug erforderlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und bestimmt sich danach, ob ein plausibler, nachvollziehbarer und sachlicher Grund vorliegt, von dem sich auch eine Person leiten lassen würde, die keine Sozialleistungen bezieht. Insbesondere in folgenden Fällen kann ein Umzug erforderlich sein:

- a. Wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen, so dass der Leistungsberechtigte zu **Kostensenkungsmaßnahmen** aufgefordert wurde,
- b. Wenn der Leistungsberechtigte aus **gesundheitlichen Gründen** nicht in der bisherigen Unterkunft verbleiben kann, z.B. aufgrund einer Behinderung, wenn die bisherige Unterkunft nicht behindertengerecht ausgestattet ist. Zur Glaubhaftmachung ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.
- c. Wenn aufgrund der **künftigen, erheblich geringeren Miete keine oder eine geringere** Hilfsbedürftigkeit gegeben ist, ohne dass die eingesetzten Mittel unverhältnismäßig sind (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Ziffer 6.4),
- d. Aus **familiären Gründen**, insbesondere bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt oder bei einer Familienzusammenführung (z.B. Zuzug an den Wohnort des mit sorgeberechtigten Elternteils unter Verbesserung der Betreuungssituation)
- e. Wenn der Leistungsberechtigte **dauerhaft** (Im Regelfall mindestens 6 Monate) auf die Pflege/Unterstützung von in der Nähe der neuen Unterkunft lebenden Personen angewiesen ist oder Kinder hat, die zum Teil dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) von in der Nähe der Unterkunft lebenden Personen betreut werden.
- f. Zur **Vermeidung nachweislich drohender Wohnungs- und Obdachlosigkeit** (z.B. bei einer Kündigung durch den Vermieter)
- g. **Bei berechtigtem Wunsch nach eigener Wohnung.** Ein solcher ist insbesondere anzuerkennen bei Umzug aus einem Studentenwohnheim in eine eigene Wohnung, Auszug aus dem Elternhaus bei Erreichen des 25. Lebensjahres oder bei Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft.
- h. **Bei ganz erheblicher gesundheitlicher Gefährdung durch die Unterkunft.** Das ist der Fall, wenn sie sich in nicht renovierbarem Zustand befindet oder über kein Bad/WC verfügt bzw. ein solches nicht eingebaut werden kann. Weiter gilt, dass die schlechten Wohnverhältnisse in nicht vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden können. Ein Nachweis der Wohnraumschutzdienststelle des zuständigen Bezirksamtes ist vorzulegen. Bei Objektsanierung muss der Vermieter angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen,
- i. Wegen **unzumutbar beengter Wohnverhältnisse** - insbesondere von Haushalten mit Kindern; Dies ist der Fall, wenn die Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen nicht mehr ausreicht (Voraussetzung für einen Dringlichkeitschein von der Abteilung

für Wohnraumversorgung des Fachamtes Grundsicherung und Soziales). Eine unzureichende Unterbringung liegt in der Regel vor, wenn zwei Personen nicht mindestens 35 m² und für jede weitere Person nicht jeweils 10 m² anteilige Wohnfläche mehr zur Verfügung stehen. Ferner liegt eine unzureichende Unterbringung in der Regel vor, wenn zwei Wohnräume von mehr als drei, drei Wohnräume von mehr als fünf und vier Wohnräume von mehr als sechs Personen bewohnt werden. Ein Wohnraum über 20 m² Wohnfläche ist dabei doppelt, also mit zwei Wohnräumen anzusetzen. Schwangere zählen ab der 13. Schwangerschaftswoche als zwei Personen. (vgl. Ziffer 3.6 der Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum). Die Erforderlichkeit eines Umzugs wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse scheidet aus, wenn der Leistungsberechtigte die Wohnung während des Leistungsbezuges **auf eigenen Wunsch hin** bezogen und sich die Anzahl der Personen in der Einsatz- bzw. Haushaltsgemeinschaft nicht vergrößert hat.

- j. Bei **dringenden anderen persönlichen Gründen** nach vorheriger Zustimmung durch die BASFI im Einzelfall.

7.3 Umzug ohne vorherige Zusicherung

Die vorherige Einholung der Zusicherung ist keine Voraussetzung für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten. Das Zusicherungsverfahren hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Allerdings können umzugsbedingte Kosten ohne vorherige Zusicherung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie der Mietkaution regelmäßig nicht übernommen werden (dazu unter Ziffer 7.4).

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind auch ohne vorherige Zusicherung in voller Höhe zu übernehmen, wenn

- a. der Umzug erforderlich war
- und**
- b. die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Zieht der Leistungsberechtigte **trotz versagter Zustimmung** um, wird bei zu hohen Mieten lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen. Der Leistungsberechtigte ist unmissverständlich darauf hinzuweisen.

Betriebs-, Heiz-, und Wasserkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (Ziffer 5). Sie sind im Gegensatz zur Nettokaltmiete nicht anteilig zu kürzen.

Zur Übernahme von Mietschulden in den Fällen des Umzugs ohne Zusicherung siehe die fachliche Vorgabe „Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft“ (LINK).

7.4 Übernahme von im Zusammenhang mit einem Umzug entstehenden Kosten

Die mit einem Wohnungswechsel im Zusammenhang stehenden Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten) können grundsätzlich **nur nach vorheriger Zustimmung** übernommen werden.

Die Zusicherung soll im Regelfall erteilt werden, wenn

- a. der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus sonstigen Gründen notwendig ist, wobei sich die Notwendigkeit nach den gleichen Kriterien bemisst wie die Erforderlichkeit des Umzuges (siehe Ziffer 7.2)

und

- b. wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Eine vorherige Zusicherung für die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten kann erst und nur dann abgegeben werden, wenn sich das Verfahren auf eine oder mehrere Wohnungen konkretisiert hat. Eine „Blanko-Zusage“ darf nicht erteilt werden.

Vor der Zusicherung ist durch die zuständige Sachbearbeitung der Umfang der voraussichtlich notwendigen und damit zusicherungsfähigen Kosten zu ermitteln. Gegebenenfalls sind hierzu Kostenvoranschläge einzuholen.

Der Leistungsberechtigte hat nach dem Umzug die entsprechenden Nachweise vorzulegen, dass die Kosten auch tatsächlich angefallen sind, z.B. Rechnung von der Autovermietung, Tankquittung, Kassenbelege vom Supermarkt.

7.4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind in der Regel mit Ausnahme der Genossenschaftsanteile als Beihilfe zu gewähren.

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten können gehören:

- a. **Genossenschaftsanteile** sollen als Darlehen gewährt werden und sind direkt an den Vermieter zu überweisen. Auf die fachlichen Vorgaben fachlichen Vorgaben „Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im SGB XII“ sowie „Gewährung von Geldleistungen als Darlehen - Darlehensvergabe, Darlehensmodalitäten, Umwandlung in eine Beihilfe“ wird hingewiesen.

Gemäß einer Vereinbarung mit dem Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften dürfen im Sozialwohnungsbestand grundsätzlich nur Genossenschaftsanteile verlangt werden, die unter der Obergrenze von derzeit 51,13 € pro qm liegen. Handelt es sich um eine Wohnung, die im Mietwohnungsneubau 1. Förderweg 2013 oder im Programm Besondere Wohnformen 2013 bewilligt wurde, dürfen Genossenschaftsanteile bis zur Höhe von 60 Euro pro qm verlangt werden. Bis zu dieser Höhe sind Genossenschaftsanteile grundsätzlich als leistungsrechtlich angemessen anzusehen.

Diese Vorgaben gelten entsprechend bei der Gewährung von Genossenschaftsanteilen außerhalb Hamburgs bei einem trägerübergreifenden Umzug.

Für Klienten der bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle können Pflichtanteile zur Anmietung von Wohnraum einer Genossenschaft unter folgenden Voraussetzungen ohne Begrenzung in voller Höhe übernommen werden:

- Dem zu vermittelnden Haushalt droht die öffentliche Unterbringung bzw. der Haushalt droht (länger) in der öffentlichen Unterbringung zu verbleiben. Es ist daher wirtschaftlicher, die Genossenschaftsanteile zu übernehmen.
- und
- Es steht keine andere Wohnung zur Verfügung.
- b. Eine **Maklercourtage** kann nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt werden, wenn angemessener Wohnraum nur durch Beauftragung eines Maklers gefunden werden kann, z.B. weil aufgrund einer Schwerbehinderung bestimmte Anforderungen an die Wohnungsbeschaffenheit bestehen oder weil der Leistungsberechtigte bereits seit mindestens einem Jahr wohnungslos ist. Die Maklercourtage zur Veräußerung eigenen Wohnraums kann nicht übernommen werden.
- c. **Eintrittsgelder** für Genossenschaften.
- d. **Gebühren** für die Ausstellung eines **Dringlichkeitsscheines**.
- e. Eine dem Vermieter geschuldete **Vertragsausfertigungsgebühr**, soweit die Vereinbarung mietrechtlich zulässig ist. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vereinbarung über einer Vertragsausfertigungsgebühr in einem Formularmietvertrag über Wohnraum regelmäßig unwirksam ist. In Zweifelsfällen sind die Mietervereine zu beteiligen (s. unter Ziffer 11).
- f. Kosten für **Wohnungsanzeigen** bei längeren vergeblichen Suchaktivitäten und besonderer Dringlichkeit des Umzugs (z.B. bei öffentlicher Unterbringung).
- g. In der Höhe angemessene **Abstandszahlungen** an den Vormieter, wenn ansonsten keine bedarfsdeckende Unterkunft angemietet werden kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungsmarkt in dem benötigten Bereich besonders eingeschränkt ist (z.B. bei Rollstuhlfahrerwohnungen). Bei der angemessenen Höhe ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit durch eine Abstandszahlung z.B. die Kosten für eine Einzugsrenovierung nach Ziffer 8 dieser Fachanweisung oder für eine Erstausrüstung für eine Wohnung nach der Fachanweisung „Erstausrüstung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten“ vermieden oder gemindert werden können.

Bei **trägerübergreifendem Umzug** ist zu beachten: Zuständig für die Bewilligung von Wohnungsbeschaffungskosten ist **der bis zum Umzug örtlich zuständige Träger**.

7.4.2 Umzugskosten

Die **Kosten eines notwendigen Umzugs** sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte hat den Umzug grundsätzlich in Selbsthilfe durchzuführen, d.h. selbst zu organisieren und durchzuführen, ggf. auch durch die Mithilfe von Angehörigen und sonstigen nahe stehenden Personen. Dabei hat der Leistungsberechtigte sich um

preisgünstige Angebote zu bemühen, z.B., indem ein Preisvergleich von Autovermietungen vorgenommen wird.

Folgende Kosten können zur Durchführung des Umzugs in Selbsthilfe im Einzelfall übernommen werden. Sie sind in der Regel als Beihilfe zu gewähren:

- a. Kosten für **Mietwagen** und Treibstoff,
- b. Kosten für die **Anmietung von Umzugskartons**,
- c. Kosten für die **Ummeldung und Umstellung** von Post- und Telekommunikationsanschlüssen
- d. Kosten für **Verpackungsmaterial**,
- e. Kosten für die **Sper Müllentsorgung**, wenn eine kostenfreie Entsorgung aus nachvollziehbaren, vom Leistungsberechtigten darzulegenden Gründen nicht möglich ist,
- f. übliche Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (im Regelfall nicht mehr als insgesamt 25 Euro).

Lediglich dann, wenn der Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder aus anderen dringenden persönlichen Gründen nicht selbst vornehmen oder durchführen kann, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen **gewerblich organisierten Umzug** in Betracht kommen. Dass eine Selbsthilfe nicht möglich ist, ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen.

In diesen Fällen sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen. Nach der Entscheidung für den günstigsten Anbieter bei gleichem Leistungsumfang erfolgen die Zahlungen ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Umzugs- und Entrümpelungsunternehmen.

Bei **trägerübergreifendem Umzug** ist zu beachten: Zuständig für die Bewilligung von Umzugskosten ist der **bis zum Umzug örtlich zuständige Träger**.

7.4.3 Mietkautionen

Mietkautionen können in Höhe von bis zu drei Nettokaltmieten gemäß § 551 Absatz 1 BGB übernommen werden. Sie sollen als Darlehen bewilligt werden und sind ausschließlich direkt an den Vermieter zu überweisen. Auf die fachlichen Vorgaben „Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im SGB XII“ sowie „Gewährung von Geldleistungen als Darlehen - Darlehensvergabe, Darlehensmodalitäten, Umwandlung in eine Beihilfe“ wird hingewiesen.

Bei einem Umzug von Hamburg nach außerhalb oder von außerhalb nach Hamburg ist zu beachten, dass eine Mietkaution im Gegensatz zu den Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten **nur bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger** als Bedarf anerkannt werden kann.

7.4.4 Kostenübernahme ohne laufenden Leistungsbezug

Eine Übernahme der Kosten nach Ziffer 7.4, kann auch in Betracht kommen, wenn kein laufender Leistungsbezug besteht. Regelhaft ist dies der Fall, wenn durch den Umzug voraussichtlich ein laufender Leistungsbezug entstehen wird.

Diese Kosten sind im **Monat ihrer Fälligkeit** bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Bei der Mietkaution ergibt sich die Fälligkeit aus § 551 Absatz 2 BGB: Sie darf zu drei gleichen Teilzahlungen geleistet werden. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Zu beachten ist jedoch, dass auch für Personen ohne laufenden Leistungsbezug **die gleichen Voraussetzungen für die Kostenübernahme bestehen, wie bei Leistungsberechtigten im laufenden Leistungsbezug**. Neben der grundsätzlichen Prüfung von Anspruchsvoraussetzungen wie beispielsweise Leistungsberechtigung und Hilfebedürftigkeit sind auch die Voraussetzungen dieser Fachanweisung zu beachten. So müssen insbesondere die Nettokaltmiete der neu angemieteten Wohnung angemessen und der Umzug erforderlich sowie eine Zusicherung im Vorfeld erteilt worden sein.

Für Personen, die in ein Pflegeheim umziehen, wird auf die Sonderregelung in der fachlichen Vorgabe „Einkommengrenzen“ verwiesen („Umzugskosten Pflegeheim“).

8. Renovierungskosten

Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelbedarf gedeckt. Sie können unter den nachfolgenden Voraussetzungen als Kosten der Unterkunft übernommen werden.

Die Übernahme von Renovierungskosten kommt in Betracht, wenn

- a. es sich um Kosten für **Schönheitsreparaturen** handelt,
 - b. sie **vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind**
- und**
- c. sie **dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen** sind.

Die Leistungsberechtigten sollten darauf hingewiesen werden, dass sowohl bei Einzug als auch bei Auszug in bzw. aus einer Unterkunft in ihrem eigenen Interesse **Wohnungsübergabeprotokolle** angefertigt werden sollten, um den Zustand der Wohnung zu dokumentieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Leistungsberechtigte im Zweifel zur Überprüfung an einen Mieterverein zu verweisen sind (s. unter Ziffer 11), wenn unklar ist, welche Renovierungsleistung mietrechtlich geschuldet ist.

8.1 Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-) Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern). Auch starkes Rauchen stellt in der Regel noch einen vertragsgemäßen Gebrauch dar, sofern die Abnutzungen durch Schönheitsreparaturen entfernt werden können.

Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel

- a. das **Streichen** und **Tapezieren** von Wänden und Decken,
- b. das **Lackieren** von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegten Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenstern und Außentüren von innen,
- c. **Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden**. Diese gehören nur dann zu den Schönheitsreparaturen, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen und Tapezieren handelt.

Die - gesonderte - Gewährung von Leistungen ist **ausgeschlossen** für:

- a. **Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die keine Schönheitsreparaturen darstellen**. Hierbei handelt es sich um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende bauliche und sonstige Mängel. Sie betreffen die Beseitigung von Schäden, **die nicht durch Malerarbeiten** zu beseitigen sind. Hierunter fallen insbesondere Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Ausbessern von Schäden am Fußboden, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, größere Putzarbeiten am Mauerwerk. Diese sind in der Regel durch den Vermieter zu übernehmen. Hierunter fallen auch kleinere Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen, wie z. B. der Austausch defekter Perlatoren in Wasserhähnen, defekte Untertischgeräte etc. Diese Kosten werden für kleinere Instandhaltungen oft ebenfalls auf den Mieter übertragen und sind dann vom Regelbedarf umfasst.
- b. Schönheitsreparaturen nach **Modernisierungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten**.
- c. **Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung** wie z. B. das Streichen der Fenster und der Wohnungstür von außen, das Streichen der Kellerräume die Renovierung der Kellerräume oder Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche.
- d. **Sonstige Reparaturen**, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen, also nicht den oben definierten Schönheitsreparaturen zuzuordnen sind.

Hierzu gehört zum Beispiel das Erneuern von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat oder das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden.

- e. **Schäden**, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter verursacht worden sind, muss der Mieter aus eigenen Mitteln - in der Regel beim Auszug- beseitigen. Hierzu gehören z. B.: Styroporverkleidungen an Wand und Decken; Rauputz; Kunststofffolien an Türen und Fenstern; übermalte Fliesen; Brandlöcher oder Schäden durch Pfennigabsätze im Bodenbelag; Schäden durch Tierhaltung etc.

8.2 Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung

8.2.1 Besonderheiten bei Einzügen

Der Vermieter hat zwar die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in renoviertem Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung bei einer Wohnung in nicht renoviertem Zustand können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

- a. Die Nettokaltmiete muss **angemessen** im Sinne von Ziffer 1.2 oder 2.1 sein.

und

- b. Die Renovierungskosten müssen **im konkreten Einzelfall erforderlich** und angemessen sein, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen (siehe auch Ziffer 8.1). Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment, also mit einem einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden).

Sind bei dem Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann von einer Angemessenheit der Kosten regelmäßig nicht ausgegangen werden (z.B. großflächiges Verputzen von Wänden, Sanierung eines Badezimmers etc.).

Soweit sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung schlüssig, z. B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabeprotokolls, darzulegen.

8.2.2 Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen

Die Gewährung von Leistungen für turnusmäßige Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierungen kommt nur in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte **vertraglich wirksam verpflichtet** ist, Schönheitsreparaturen zu übernehmen und **die Renovierung notwendig** ist.

Hinweis: Wurde die Wohnung **unrenoviert** durch den Leistungsberechtigten angemietet, ist die Vereinbarung über Schönheitsreparaturen in einem Formularymietvertrag unwirksam. Auch **Quotenklauseln** in einem Formularymietvertrag sind unwirksam. In diesen Fällen sind die Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter und nicht vom Leistungsberechtigten zu tragen.

Bestehen Zweifel an der Rechtswirksamkeit zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, sind die Leistungsberechtigten zur Überprüfung an einen Mieterverein zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

8.2.2.1 Besonderheiten bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen

Auch wenn die Mietverträge Fristen für die Vornahme von Schönheitsreparaturen vorgeben, **begründen sie allein noch nicht die Notwendigkeit** der Renovierung. Sofern sie wirksam sind, können sie allenfalls als Orientierungsmaßstab gelten. Heutzutage ist davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen nur in größeren Zeitabständen und abhängig von dem Grad der Abnutzung der jeweiligen Räume vorzunehmen sind.

In Anbetracht der heutigen Wohnungsstandards (Zentralheizungen, geflieste Sanitärräume, usw.) wird davon ausgegangen, dass geringere Gebrauchsspuren anfallen und Renovierungen deshalb nur noch in großen Abständen, anfallen. Als Anhaltspunkt ist deshalb grundsätzlich von einem Turnus von 10 Jahren auszugehen. In begründeten Einzelfällen können aber auch Leistungen nach kürzeren Zeitabständen übernommen werden. Dies ist insbesondere von der Intensität der Nutzung abhängig. Bei Kleinkindern und bei der notwendigen Nutzung von technischen Geräten wie Rollstühlen kann dies zu einer schnelleren Abnutzung führen als bei Wohnraum, der durch eine Einzelperson bewohnt wird.

Zu den turnusmäßigen Renovierungsarbeiten kann auch der Ersatz von Fußbodenbelägen gehören, wenn die Wohnung ohne Fußbodenbelag angemietet worden ist.

Der Leistungsberechtigte muss seine Gründe nachvollziehbar darlegen. Nur bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z. B. kurze Wohndauer oder geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung) ist diese im Einzelfall durch einen Hausbesuch festzustellen.

8.2.2.2 Besonderheiten bei auszugsbedingten Schönheitsreparaturen

Der **Auszug**, also der Umzug des Leistungsberechtigten, muss **erforderlich** sein (siehe hierzu unter Ziffer 7.2.).

Hat der Leistungsberechtigte wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht durchgeführt und sind entsprechende Abnutzungen entstanden, so werden die Kosten für die Auszugsrenovierung übernommen. Das gilt auch, wenn trotz Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, Abnutzungsspuren entstanden sind, die die erneute Vornahme von Schönheitsreparaturen notwendig machen. In Fällen in denen die Durchführung der Schönheitsreparaturen weniger als 2 Jahre zurückliegt, muss der Leistungsberechtigte nachvollziehbar darlegen, dass die Abnutzungen durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

Ergibt sich die Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung nicht aus dem Mietvertrag oder liegt die letzte turnusmäßige Schönheitsreparatur weniger als 10 Jahre zurück, ist die Notwendigkeit einer Renovierung schlüssig darzulegen. Hierzu kann beispielsweise ein Wohnungsübergabeprotokoll vorgelegt werden.

Bei Auszügen ist die **Verjährungsfrist** zu beachten. Auszugsbedingte Schönheitsreparaturen können vom Vermieter nur innerhalb einer kurzen Frist geltend gemacht werden. Die Ansprüche des Vermieters verjähren gem. § 548 BGB nach sechs Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit Rückgabe der Mietsache.

8.3 Umfang der Leistungen

Bei der Gewährung von Leistungen ist von einem einfachen Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im unteren Wohnungssegment orientiert

Es sind regelmäßig nur die **Kosten für eine einfache Renovierung** zu übernehmen. Berücksichtigt werden Kosten für Raufaser-Tapeten und den Farbanstrich. Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und noch in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden nur die Kosten für den Anstrich übernommen. Regelmäßig kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete drei Renovierungsmaßnahmen überdauert. Auch hier reicht ein schlüssiger und nachvollziehbarer Vortrag des Leistungsberechtigten.

Folgende Leistungen können bewilligt werden:

- a. Materialkosten für Malerutensilien: 11,50 Euro einmalig
- b. Raufaser (Rolle 25 m x 0,53 m): 5,25 Euro pro Rolle
- c. Wand- und Deckenfarbe: 0,21 Euro pro Quadratmeter
- d. Farbe für Fenster, Tür und Heizkörper: Je Fenster, Tür und Heizkörper 2,10 Euro
- e. Teppichboden oder PVC-Belag: 4 Euro pro Quadratmeter
- f. Für die Bewirtung von freiwilligen Helfern können Kosten in Höhe von insgesamt bis zu 25 Euro übernommen werden.

Werden Leistungen für eine Teil- oder Komplettrenovierung gewährt, so ist der Umfang der Leistungsgewährung unter Beifügung der Belege in der Akte zu dokumentieren.

Die Berechnung der Bedarfe kann mit Hilfe des Bedarfsberechnungsbogens [LINK](#) durchgeführt werden.

8.3.1 Dienstleistungen

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Arbeitsleistungen von den Leistungsberechtigten selbst ausgeführt werden. Nur in Ausnahmefällen werden die Handwerkerleistungen für die Durchführung von notwendigen Renovierungen übernommen,

wenn dies aufgrund besonderer persönlicher Lebensumstände notwendig ist. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Leistungsberechtigte **nicht oder nicht in vollem Umfang in der Lage** sind, **die Arbeiten durchzuführen** (wegen schwerer Erkrankung oder Behinderung oder einer anderen vergleichbaren Lebenssituation) **und** sie darüber hinaus schlüssig und nachvollziehbar **darlegen**, dass **keine Unterstützung** durch Familienangehörige, Freunde oder Nachbarn möglich ist.

Sofern die Kostenübernahme von Handwerkerleistungen aufgrund der Lebensumstände bejaht wird, sind die Gründe aktenkundig zu machen. Es ist ein fachlich geeigneter Dienstleister zu beauftragen. Hierzu sind drei Kostenvoranschläge einzuholen, bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist. Die Auszahlung der Leistung wird direkt an den Dienstleister nach durchgeführter und vom Leistungsberechtigten abgenommener Renovierung auf Basis einer spezifizierten Rechnung auf dessen Konto vorgenommen.

8.3.2 Gleichzeitiger Antrag auf Auszugs- und Einzugsrenovierung

Grundsätzlich kann es vorkommen, dass sowohl die Kosten für die Auszugsrenovierung aus der alten Wohnung, als auch die Kosten für die Einzugsrenovierung in die neue Wohnung übernommen werden müssen. Malerutensilien sind in diesen Fällen grundsätzlich nicht doppelt zu übernehmen.

Hinweis für Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb**: Die Renovierungskosten sind von der Dienststelle zu übernehmen, in dessen Zuständigkeitsbereich der Leistungsberechtigte sich zum Zeitpunkt der Renovierung tatsächlich aufhält.

9. Direktanweisung

9.1. Grundsatz

Durch eine Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Sätze 2 und 3 SGB XII sollen Miet- und Energiekostenrückstände vermieden und der Erhalt der Wohnung sowie die Versorgung mit Strom, Wasser und Heizenergie gesichert werden.

Eine Direktanweisung ist nur möglich, **soweit Bedarfe für Unterkunft und Heizung geleistet werden**. Die Zahlungen dürfen die bei der Bedarfsberechnung berücksichtigten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht übersteigen. Es ist grundsätzlich nicht möglich Anteile des Regelbedarfs direkt an den Vermieter zu überweisen.

In den Fällen, in denen kein Anspruch auf Übernahme der vollständigen Kosten der Unterkunft und Heizung besteht, z.B. aufgrund der Anrechnung von Einkommen oder aufgrund von Sanktionierungen, sind dementsprechend nur die anteiligen Kosten der Unterkunft und Heizung direkt zu überweisen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er **die Differenz** aus seinem Einkommen oder dem Regelbedarf **selbstständig direkt an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen** überweisen muss. In allen Fällen der Direktanweisung ergeht ein geänderter

Leistungsbescheid, welcher die neue Zahlungsregelung beinhaltet und durch den der Leistungsberechtigte zugleich über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich informiert wird.

9.2 Direktanweisung Kosten der Unterkunft und Heizung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle

9.2.1 Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII (Regelbeispiele)

Gemäß § 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII ist die zweckentsprechende Verwendung der Kosten der Unterkunft durch den Leistungsberechtigten insbesondere nicht sichergestellt, wenn

- a. Mietrückstände bestehen, die zu einer **außerordentlichen Kündigung** des Mietverhältnisses gemäß § 543 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BGB berechtigen. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter die Kündigung bereits angedroht oder ausgesprochen hat. Die Berechtigung zur Direktauszahlung nach § 35 Absatz 1 Satz 4 Nr. 1 SGB XII besteht nur solange, wie die Mietrückstände bestehen. Bei häufiger auftretenden Zahlungsrückständen kann jedoch eine Direktanweisung nach Maßgabe von Ziffer 9.2.2 in Betracht kommen.
- b. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer **Unterbrechung der Energieversorgung** berechtigen. Nicht erforderlich ist, dass die Unterbrechung bereits angedroht oder ausgesprochen wurde. Die Berechtigung zur Direktauszahlung nach § 35 Absatz 1 Satz 4 Nr. 2 SGB XII besteht nur solange, wie die Energiekostenrückstände bestehen. Bei häufiger auftretenden Zahlungsrückständen kann jedoch eine Direktanweisung nach Maßgabe von Ziffer 9.2.2 in Betracht kommen.
- c. konkrete Anhaltspunkte für ein **krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen** der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn Leistungsberechtigte in der Vergangenheit Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung aus diesen Gründen nicht zweckentsprechend verwendet haben.
- d. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der im Schuldnerverzeichnis (§ 882 b ZPO) eingetragene Leistungsberechtigte die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

9.2.2 Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 3 SGB XII (Generalklausel)

Es soll gemäß § 35 Absatz 1 Satz 3 SGB XII an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

Hierbei ist jeweils eine **Einzelfallprüfung** vorzunehmen. Eine Direktanweisung bedarf tatsächlicher Anhaltspunkte, dass die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist. Liegen diese vor, ist eine Direktanweisung grundsätzlich vorzunehmen. Ausnahmen sind zu begründen und aktenkundig zu machen. Solche Anhaltspunkte liegen insbesondere vor:

- a. wenn es wiederholt zu einer Situation gekommen ist, die den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung bzw. das Energieversorgungsunternehmen zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen (siehe hierzu unter Ziffer 9.2.1, Buchstabe a oder b).
- b. wenn Miet- oder Energieschulden übernommen wurden.
- c. bei unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsberechtigten. Unwirtschaftliches Verhalten liegt vor bei wiederholtem verschwenderischen, sinnlosen, mit einem normalen Verbrauchsverhalten nicht zu vereinbarenden Umgang mit bereitgestellten Mitteln trotz Belehrung über die Rechtsfolgen.
- d. die Leistungen gemäß § 39 a SGB XII eingeschränkt sind
- e. wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln. Pauschale Annahmen über bestimmten Personengruppen (z.B. Drogen- und Alkoholranke) sind unzulässig.
- f. wenn eine Wohnung auf Grundlage des Kooperationsvertrages zwischen der BASFI, der BSU und den Hamburger Wohnungsunternehmen angemietet wird.
- g. bei öffentlicher Unterbringung in einer von fördern & wohnen bzw. sonstigen von den Fachstellen für Wohnungsnotfälle zugewiesenen Unterkunft, z.B. bei in ein Hotel nach dem Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (SOG).

9.3 Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten

Mietkosten sowie Abschlagszahlungen für Heizung und Wasser sollen auch dann direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden, wenn dies vom Leistungsberechtigten gewünscht wird. Hierzu bedarf es jedoch einer **schriftlichen Einverständniserklärung**. Um Leistungsberechtigte von dieser Möglichkeit in Kenntnis zu setzen, soll ihnen bei Neuaufnahme bzw. bei Vorsprache das Informationsschreiben, mit dem Hinweis, dass es sich um keine Verpflichtung handele, überreicht werden. Das Schreiben enthält auch eine Einverständniserklärung (LINK).

9.4 Direktanweisung an die SAGA oder an die GWG

Bei Direktanweisung an die SAGA oder an die GWG ist zu berücksichtigen, dass jeder Mieter eine individuelle Kontoverbindung erhält.

Im Verwendungszweck sind zusätzlich zuerst seine Mietnummer und im Anschluss der Familienname des Mieters einzutragen.

10. Selbstgenutztes Wohneigentum

10.1 Allgemeines

Die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung kann auch bei selbst genutztem Wohneigentum in Betracht kommen, wenn es sich aufgrund dessen Größe um geschütztes Vermögen nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung für ein Mietobjekt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheiten.

10.2 Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum

Zunächst ist **in einem ersten Schritt** abstrakt zu ermitteln, bis zu welchem **Betrag** Bedarfe für selbst genutztes Wohneigentum als angemessen berücksichtigt werden können. Im zweiten Schritt ist zu prüfen, welche Bedarfe konkret anerkannt werden können (siehe dazu unter Ziffer 10.3).

Hinsichtlich der Ermittlung der Angemessenheit bestehen keine Unterschiede zu der Angemessenheitsprüfung von Mietobjekten, da leistungsberechtigte Eigentümer und leistungsberechtigte Mieter gleich behandelt werden müssen. Deshalb finden die Höchstwerte, Zuschlags- und Sonderregelungen dieser Fachanweisung auch bei selbstgenutztem Wohneigentum Anwendung.

Im Anschluss ist im Wege einer **Vergleichsberechnung bezogen auf das Kalenderjahr** zwischen den abstrakt angemessenen Kosten für ein Mietobjekt unter Einbeziehung der Nettokaltmiete und den „kalten“ Betriebskosten sowie den Kosten für das Wohneigentum zu ermitteln, ob die Kosten angemessen sind. Für die **Betriebskosten** ist dabei ein Wert von 1,56 Euro pro Quadratmeter pro Monat zugrunde zu legen. **Heiz- und Wasserkosten** bleiben bei der Vergleichsberechnung **außer Betracht** und werden gemäß den Vorgaben in Ziffer 5 bewilligt.

Die Kosten für selbst genutztes Wohneigentum sind angemessen, wenn sie **die jährlichen, angemessenen Kosten für ein Mietobjekt nicht übersteigen**. Liegen die Kosten über den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens gemäß Ziffer 6 dieser Fachanweisung zu überprüfen, auch wenn es sich bei dem Wohneigentum um geschütztes Vermögen nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt. Dabei gelten jedoch die unter Ziffer 10.5 dargestellten Besonderheiten.

Berechnungsbeispiele:

Beispiel 1

Eine vierköpfige Bedarfsgemeinschaft lebt in einem Einfamilienhaus mit einer Größe von 95 m². Es findet keine der Zuschlagsregelungen Anwendung. Die angemessenen Kosten für die Unterkunft berechnen sich wie folgt:

Vergleichsberechnung Nettokaltmiete: $12 \times 619,65$ Euro (Höchstwert für einen Vier-Personen-Haushalt) = 7435,80 Euro

Vergleichsberechnung Betriebskosten: $12 \times 95 \times 1,56$ Euro (Quadratmeter mal anrechenbare Betriebskosten) = 1778,40 Euro

Insgesamt können somit Kosten von bis zu 9214,20 Euro pro Jahr für die Bedarfsgemeinschaft als angemessen anerkannt werden.

Heiz- und Wasserkosten können zusätzlich anerkannt werden (siehe Ziffer 5).

Beispiel 2

Ein Leistungsberechtigter lebt alleine in einer Eigentumswohnung mit einer Größe von 38 m². Der Leistungsberechtigte ist chronisch erkrankt und wird seit über einem Jahr mehrmals in der Woche in einem fußläufig gelegenen Krankenhaus behandelt. Die angemessenen Kosten für die Unterkunft berechnen sich wie folgt:

Vergleichsberechnung Nettokaltmiete: 12 x 410,85 Euro (Höchstwert für Ein-Personen-Haushalt plus Zuschlag von 10 % gemäß Ziffer 3.2 d) = 4930,20 Euro

Vergleichsberechnung Betriebskosten: 12 x 38 x 1,56 (Quadratmeter mal anrechenbare Betriebskosten) = 711,36 Euro

Insgesamt können somit Kosten von bis zu 5641,56 Euro pro Jahr für den Leistungsberechtigten als angemessen anerkannt werden.

10.3 Berücksichtigungsfähige Kosten beim selbstgenutztem Wohneigentum

Im zweiten Schritt ist zu prüfen, welche Kosten beim selbstgenutztem Wohneigentum bei der Bedarfsberechnung konkret berücksichtigt werden können.

Anhaltspunkt für die berücksichtigungsfähigen Kosten bilden die notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (§ 7 Absatz 2 Nr. 1 bis 5 der Durchführungsverordnung zu § 82 SGB XII, LINK).

Im Einzelnen:

10.3.1 Schuldzinsen und dauernde Lasten

Schuldzinsen und **dauernde Lasten** (z.B. Erbbauzins) sind bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Schuldzinsen für die **Finanzierung von Modernisierungsarbeiten**, wenn diese **vor dem Eintritt in den Leistungsbezug** erfolgt sind.

10.3.2 Tilgungsleistungen

Grundsätzlich können **Tilgungsleistungen nicht berücksichtigt werden**.

Eine Berücksichtigung kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen. Ein Ausnahmefall ist **nicht bereits darin zu sehen, dass die Finanzierungskosten insgesamt die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen**.

- a. Die Kosten in Form von Tilgungsleistungen sind zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar. Der Leistungsberechtigte muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Leistungsbezuges so niedrig wie möglich zu halten. Hierzu gehört unter anderem der

Nachweis der finanzierenden Bank, dass weder eine Aussetzung der Tilgungsleistungen noch eine Tilgungsstreckung in Betracht kommt.

und

- b. Die Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen übersteigen insgesamt die angemessenen jährlichen Kosten eines Mietobjektes nicht. Wenn die Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, könnte darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen.

und

- c. Die Finanzierung im Zeitpunkt des Leistungsbezuges weitgehend abgeschlossen ist. Wenn die Darlehenszinsen gering und die Tilgungsleistungen hoch sind, kann man davon ausgehen, dass das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist und deshalb nicht mehr maßgeblich der Aufbau, sondern der Erhalt des Eigentums im Vordergrund steht

10.3.3 Betriebskosten

Hinweis: Häufig sind bei Eigentumswohnungen die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums im sog. „Hausgeld“, das gelegentlich auch als „Wohngeld“ bezeichnet, zusammengefasst. Dieses wird individuell für die einzelnen Wohnungseigentümer festgesetzt, und deckt u.a. die laufenden Kosten für Hausmeister, Hausstrom, Heizung, Abfallentsorgung, Treppenhaus- und Gartenpflege, Wohngebäudeversicherung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Das Hausgeld kann in voller Höhe als angemessen anerkannt werden, wenn es gemäß § 28 WEG zustande gekommen ist. Voraussetzung hierfür ist die jährliche Aufstellung eines Wirtschaftsplanes durch die Hausverwaltung sowie ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung über diesen Wirtschaftsplan.

Folgende Kosten unterfallen gemäß § 556 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung den Betriebskosten und können bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden:

- a. Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, insbesondere **Grundsteuer**.
- b. Kosten der **Wasserversorgung**. Hierzu gehören die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

- c. Kosten der **Entwässerung**. Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
- d. Kosten des **Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

oder

Kosten des Betriebs der **zentralen Brennstoffversorgungsanlage**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.

oder

Kosten der **eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme**. Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen.

oder

Kosten der Reinigung und Wartung von **Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**. Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

Wenn die Anlage nicht über einen eigenen Stromzähler verfügt, sind 5 % der Brennstoffkosten als Stromkosten zu berücksichtigen. Hinsichtlich der **Übernahme der Kosten der verbrauchten Brennstoffe** wird auf Ziffer 5 dieser Fachanweisung verwiesen.

- e. Kosten des Betriebs der **zentralen Warmwasserversorgungsanlage**. Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Buchstabe b), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Buchstabe d).

oder

Kosten der eigenständig **gewerblichen Lieferung von Warmwasser**. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe d).

oder

Kosten der **Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**. Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

f. **Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Buchstaben b) und d), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Buchstaben b) und d), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Buchstaben b) und d) soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Wenn die Anlage nicht über einen eigenen Stromzähler verfügt, sind 5 % der Brennstoffkosten als Stromkosten zu berücksichtigen.

- g. **Kosten der Straßenreinigung**. Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen sowie die Kosten für den Winterdienst.
- h. **Kosten der Müllbeseitigung**. Hierzu gehören die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.
- i. **Kosten der Schornsteinreinigung**. Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der Kehr- und Überprüfungsordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Buchstabe d berücksichtigt worden sind.
- j. **Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung** für Gebäude. Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie

sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung und der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug (nur bei Eigentumswohnungen).

- k. Die unter diesem Buchstaben aufgeführten Kosten können nur als Bedarf anerkannt werden, wenn sie aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen:

Kosten des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.

oder

Kosten des Betriebs der mit einem **Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage**. Hierzu gehören die Kosten, die auch bei dem Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage anfallen und zusätzlich die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

Sämtliche nachfolgenden Positionen können ausschließlich bei Eigentumswohnungen anerkannt werden:

- l. Kosten des Betriebs der **Einrichtungen für die Wäschepflege** (nur bei Eigentumswohnungen). Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Buchstabe b), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
- m. Kosten für **Aufzüge** (nur bei Eigentumswohnungen). Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage
- n. Kosten für **Gebäudereinigung** und **Ungezieferbekämpfung** (nur bei Eigentumswohnungen). Hierzu gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen und Fahrkorb des Aufzugs.
- o. Kosten der **Gartenpflege** (nur bei Eigentumswohnungen). Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

- p. Kosten der **Hausbeleuchtung** (nur bei Eigentumswohnungen). Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.
- q. Kosten für den **Hausmeister** (nur bei Eigentumswohnungen). Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hausmeister ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Buchstaben b bis h und l bis o nicht angesetzt werden.

10.3.4 Heiz- und Wasserkosten

Hinsichtlich der Übernahme von Heiz- und Wasserkosten bestehen keine Besonderheiten im Vergleich zu Mietobjekten (s. Ziffer 5).

10.3.5 Instandhaltungsrücklage, Hausverwaltung

Die monatliche **Instandhaltungsrücklage**, die aufgrund eines bindenden Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft vom Leistungsberechtigten geleistet werden muss, ist bei der Bedarfsberechnung ebenfalls zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung einer einmaligen Sonderumlage siehe Ziffer 10.6.1.

Bei Eigentumswohnungen können darüber hinaus auch die Kosten für die **Hausverwaltung** bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden.

Eine **nicht zweckgebundene, pauschale, einmalige Rücklage für Erhaltungsaufwendungen**, die keinen konkreten Anlass hat, kann hingegen nicht bedarfserhöhend berücksichtigt werden. Zur Berücksichtigung von tatsächlich angefallenen Erhaltungsaufwendungen siehe Ziffer 10.6.

10.3.6 Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten

Berücksichtigungsfähig sind **einmalige Aufwendungen**, die **tatsächlich und untrennbar** mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind (z.B. Kanalanschlusskosten).

10.4 Fälligkeit

Im Gegensatz zu Mietobjekten fallen bei selbst genutztem Wohneigentum viele Kosten nicht monatlich, sondern quartalsweise, halbjährlich oder jährlich an. Diese Kosten dürfen nicht auf den Monat umgelegt und jeweils anteilig bewilligt werden, **sondern sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit in voller Höhe bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.**

10.5 Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

Grundsätzlich richtet sich das Kostensenkungsverfahren nach den gleichen Kriterien wie bei Mietobjekten (Ziffer 6).

Zusätzlich sind bei der Entscheidung, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- a) **Dauer der Restfinanzierung:** Wenn die Finanzierung der Immobilie besonders weit fortgeschritten ist, ist eher die Unzumutbarkeit eines Kostensenkungsverfahrens anzunehmen. Das ist z.B. der Fall, wenn der Kredit innerhalb eines Jahres vollständig abgezahlt ist und mit dem Ablösen des Kredites auch eine deutliche Reduzierung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß verbunden ist.
- b) **Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages:** Hier ist insbesondere zu prüfen, ob sich die Tilgung einer Darlehensschuld vor dem Hintergrund von Alter und Berufsweg von Anfang an als realistisch erweist. Auch die Dauer des Zeitraums zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit sowie die Vorhersehbarkeit des Leistungsbezuges bei Abschluss des Kreditvertrages ist in die Entscheidung mit einzubeziehen. Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann beispielsweise sprechen, dass dem Leistungsberechtigten bei Abschluss des Kreditvertrages der unmittelbar bevorstehende Leistungsbezug bekannt war.
- c) **Zustand der Immobilie:** Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann insbesondere sprechen, dass in Kürze größere Aufwendungen zur Erhaltung zu erwarten sind. Es wird empfohlen, bereits im Zuge des persönlichen Gespräches im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens nachzufragen, ob ein Reparaturrückstau besteht und ob größere bauliche Maßnahmen an der Immobilie zu erwarten sind, z.B. weil diese bereits im Rahmen von Wohnungseigentümersammlungen angekündigt worden sind.

10.6 Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Ob Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden können, ist in **drei Schritten** zu prüfen:

1. Handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen (10.6.1)?
2. In welcher Höhe fallen Kosten an (10.6.2)?
3. Sind die Kosten leistungsrechtlich angemessen (10.6.3)?

10.6.1 Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt)

Übernahmefähig sind lediglich **Erhaltungsaufwendungen** bzw. **Instandhaltungsmaßnahmen**, nicht jedoch wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen. Darunter sind sämtliche Maßnahmen zu fassen, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dienen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass häufig mit einer Instandhaltungsmaßnahme auch eine Verbesserung des Standes der

Technik einhergeht, z.B. bei Austausch der Heizungsanlage. Dies führt nicht zu einer Einstufung als wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme.

Das Bundessozialgericht orientiert sich dabei an der zivilrechtlichen Rechtsprechung zu §§ 555a ff. BGB. Instandhaltung bedeutet danach die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes des Wohnobjekts, also die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Bei den Instandsetzungskosten handelt es sich in der Regel um Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der baulichen Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. In Zweifelsfällen sollte Rücksprache mit der zuständigen Rechtsabteilung bzw. dem zuständigen Rechtsamt gehalten werden.

Beschließt eine Wohnungseigentümergeinschaft für den Leistungsberechtigten **rechtlich bindend Sonderumlage** für Instandhaltungsmaßnahmen, ist diese bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

10.6.2 Ermittlung der Höhe der Kosten (Zweiter Schritt)

Um die Höhe der Kosten für die Erhaltungsaufwendungen zu schätzen, sind vom Leistungsberechtigten **drei Kostenvoranschläge** vorzulegen. Wohnungseigentümer müssen den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vorlegen.

10.6.3 Angemessenheit (Dritter Schritt)

Instandhaltungskosten können als **Beihilfe** lediglich bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie leistungrechtlich angemessen sind. Die Berechnung der Angemessenheit ist in Ziffer 10.2 dargelegt.

Übersteigen die Kosten für Erhaltungsaufwendungen die **angemessenen Kosten** der Unterkunft, kann der darüber hinausgehende Betrag als **Darlehen** bewilligt werden.

11. Mitgliedschaft in einem Mieterverein

11.1 Mietrechtlicher Beratungsbedarf

Wenn ein **mietrechtlicher Beratungsbedarf** besteht, können Leistungsberechtigte Mitglied in einem Mieterverein werden, Die Kosten hierfür können unter den nachstehenden Voraussetzungen als Kosten der Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf kann z.B. in folgenden Fällen bejaht werden (Aufzählung ist nicht abschließend):

- a. In allen in dieser Fachanweisung ausdrücklich benannten Fällen (z.B. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung).
- b. Mietmängel (z.B. Schimmel)
- c. Kündigungen durch den Vermieter oder auch durch den Mieter (z.B. im Falle eines Kostensenkungsverfahrens)

- d. Mieterhöhungen, Verdacht auf Mietwucher
- e. Beratung über den Umfang von Renovierungsleistungen (z.B. Schönheitsreparaturen, Auszugsrenovierung)
- f. Forderung von Schadensersatz durch den Vermieter (z.B. wegen angeblicher Schäden durch den Leistungsberechtigten)
- g. Fragen rund um die Mietkaution

In Zweifelsfällen ist die Frage, ob ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt **großzügig** auszulegen.

11.2 Kostenübernahme für die Mitgliedschaft

Wenn ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt, erteilt die zuständige Sachbearbeitung ihre schriftliche Zustimmung zur Kostenübernahme für eine Mitgliedschaft. Die Zustimmung ist auf **8 Wochen befristet** und **vor Eintritt** des Leistungsberechtigten in den Mieterverein auszustellen. In **Eilfällen** kann die Zustimmung durch die Dienststelle im Voraus durch die zuständige Sachbearbeitung mündlich (z.B. telefonisch) erteilt und im Anschluss schriftlich bestätigt werden.

Die Mitgliedschaft im Mieterverein endet **automatisch nach 12 Monaten**. Konnte das Anliegen des Leistungsberechtigten in diesem Zeitraum **nicht abschließend bearbeitet** werden, kann einer Verlängerung der Mitgliedschaft schriftlich zugestimmt werden. Einer Verlängerung kann auch zugestimmt werden, wenn sich zwischenzeitlich ein neuer mietrechtlicher Beratungsbedarf ergeben hat.

Der Mitgliedsbeitrag kann in folgender Höhe übernommen werden:

Mieterverein zu Hamburg e.V.: 40,00 €

Mieter helfen Mietern e.V.: 46,00 €

Interessenverband Mieterschutz e.V.: 44,50

11.3 Zusatzleistungen

Leistungen, **die nicht vom Mitgliedsbeitrag umfasst sind (z.B. Gutachterkosten)**, können nur im **Ausnahmefall** in Anspruch genommen werden. Ein Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor, wenn für die FHH einem hohen Einsparpotential verhältnismäßig geringe Kosten gegenüberstehen. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Leistungen ist nur **nach vorheriger Zustimmung der BASFI** möglich.

C. Berichtswesen

Die für das Controlling benötigten Daten werden aus dem Datawarehouse entnommen.

D. Gültigkeitsdauer

Die Fachanweisung tritt am 01.09.2015 in Kraft und am 31.08.2020 außer Kraft.

Ansprechpartner und Öffnungszeiten der Mietervereine

Mieter helfen Mietern e. V.

www.mhmhamburg.de

Adresse: Bartelsstraße 30 (über U/S-Bahnhof Sternschanze)

Telefon: 431 39 40

Telefon (ausschließlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Jobcenter team.arbeit.hamburg und der Bezirksämter): 431 39 420

Öffnungszeiten:

montags - donnerstags 09:00 - 13:00 und 14:00 - 17:00

freitags 09:00 - 13:00

Beratungszeiten ohne vorherige Anmeldung:

montags 16:00 - 19:00

Zusätzlich 16:00 - 17:00 Nebenkostenberatung

dienstags 16:00 - 17:00

mittwochs 15:00 - 16:00

Renovierungsberatung

donnerstags 16:00 - 19:00

Zusätzlich 16:00 - 17:00 Nebenkostenberatung

freitags 10:00 - 12:00

Zusätzlich Nebenkostenberatung

Daneben werden offene Beratungszeiten ohne vorherige Anmeldung in vielen weiteren Stadtteilen angeboten. Weitere Informationen können unter www.mhmhamburg.de eingesehen werden.

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

<http://www.mieterverein-hamburg.de>

Adresse: Beim Strohause 20 (bei U/S Berliner Tor)

Telefon: 8 79 79-0

Telefon (ausschließlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Jobcenter team.arbeit.hamburg und der Bezirksämter): 8 79 79-379

montags bis freitags 08:30 - 18:00

sonnabends 10:00 - 16:00

Interessenverband Mieterschutz e.V.

<http://www.iv-mieterschutz.de/kontakt/hamburg/>

Adresse: Fuhlsbüttler Str. 108 (U/S Barmbek)

Telefon: 690 74 73

Telefon (ausschließlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Jobcenter team.arbeit.hamburg und der Bezirksämter): 69 70 29 33

Bürozeiten:

montags bis donnerstags 09:00 - 18:00

freitags 09:00 - 13:00

**Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Sozialgesetzbuch (SGB)
Zwölftes Buch (XII)
hier: Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII**

<<std.briefanrede>>

Sie werden hiermit aufgefordert, bis zum xx.xx.xxxx Ihre Mietkosten zu senken.

Wir haben am xx.xx.xxxx ein Gespräch über die mögliche und zumutbare Senkung Ihrer Miete geführt. Unter Berücksichtigung des Gesprächsergebnisses und nach den uns vorliegenden Unterlagen ist es Ihnen möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken. *

Sie sind der Einladung zu einem Gespräch nicht gefolgt. Gründe, die die Senkung der Miete ausschließen, haben Sie nicht vorgetragen. Die Prüfung erfolgte deshalb nach Aktenlage. Danach ist es Ihnen möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken. *

* Nichtzutreffendes streichen

Für Ihren Haushalt ist eine Nettokaltmiete bis zu ...EUR angemessen. Ihre aktuelle Nettokaltmiete ohne Betriebs- und Heizkosten überschreitet diesen Betrag.

Um Ihre Mietkosten zu senken, kommt insbesondere ein Umzug in eine günstigere Wohnung in Betracht.

Wenn Sie eine Wohnung in Aussicht haben, wenden Sie sich bitte vor Abschluss eines Mietvertrages an Ihr Fachamt für Grundsicherung und Soziales. Kautionen, Genossenschaftsanteile oder Umzugskosten können nur nach vorheriger Zusicherung übernommen werden. Außerdem können Sie sich nur dann sicher sein, dass Ihre Miete in voller Höhe anerkannt werden wird.

Nähere Informationen zu den Höchstwerten entnehmen Sie bitte beiliegenden Hinweisen. Soweit die Räumlichkeiten es zulassen und der Vermieter zustimmt, können Sie Ihre Mietkosten auch durch Untervermietung senken.

Ihre Bemühungen, die Kosten zu senken, weisen Sie bitte bis zum 15. jeden Monats durch geeignete Unterlagen nach. In der Regel sind pro Woche mindestens zwei anererkennungsfähige Nachweise erforderlich.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ab dem xx.xx.xxxx nur noch die angemessenen Kosten in Höhe von ... EUR für Ihre derzeitige Wohnung übernommen werden können, wenn Sie sich nicht um Kostensenkung bemühen bzw. dies nicht belegen. In diesem Falle würde ein geänderter Leistungsbescheid ergehen. Darüber hinaus gehende Kosten müssen von Ihnen selbst getragen werden. Mietrückstände können zu einer Kündigung des Vermieters und somit zum Wohnraumverlust führen.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte nachfolgenden Hinweisen.

Bitte kontaktieren Sie uns, wenn Sie Beratung durch einen Mieterverein in Bezug auf die Möglichkeiten der Untervermietung in Anspruch nehmen wollen.

Zum Nachweis von Bemühungen sind in der Regel folgende Unterlagen geeignet:

- a. **Einladungsschreiben** von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen
- b. **Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften** wie SAGA GWG, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen Vermietern (Merkblatt für Wohnungssuchende, Wohnungsunternehmen der Stadt Hamburg)
- c. Sollten aufgrund **telefonischer Kontaktaufnahme** keine Unterlagen vorliegen, sind das Wohnungsunternehmen, die Geschäftsstelle, das Datum, die Uhrzeit und der Gesprächspartner anzugeben, von denen Sie ein oder mehrere Wohnungsangebote erhalten haben beziehungsweise mit denen Sie Kontakt zwecks Erhalt von Wohnungsangeboten aufgenommen haben
- d. Bei **öffentlichen Besichtigungsterminen** sind die Adresse der Wohnung, der zuständige Ansprechpartner für die Vermietung sowie das Datum und die Uhrzeit des Besichtigungstermins anzugeben
- e. Beantragung eines **Dringlichkeitsscheines**
- f. Darlegung, weswegen eine **Untervermietung** nicht in Betracht kommt (z.B. wegen des Zuschnitts der Wohnung, minderjährige Kinder im Haushalt, Verweigerung der Zustimmung des Vermieters)
- g. Verhandlung mit dem Vermieter über einen **Mietnachlass**. Bitte dokumentieren Sie, wann Sie mit dem Vermieter über eine Kostensenkung verhandelt haben oder legen Sie eine schriftliche Ablehnung des Vermieters über das Mietnachlassbegehren vor

Sollte Ihnen die Senkung der Kosten auf die angemessene Höhe gelingen, informieren Sie unverzüglich.

**Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Sozialgesetzbuch (SGB)
Zwölftes Buch (XII)**

hier: Direktanweisung der Kosten der Unterkunft nach § 35 SGB XII

<<std.briefanrede>>

wir informieren Sie darüber, dass Ihre Miete in Höhe von EUR ab ... direkt an Ihren Vermieter und Ihre Abschlagszahlung in Höhe von EUR ab ... direkt an das Versorgungsunternehmen überwiesen werden.

Gegebenenfalls streichen:

Der Differenzbetrag in Höhe von EUR muss von Ihnen selbst an Ihren Vermieter überwiesen werden. Darüber hinaus muss ein Betrag in Höhe von EUR für Heizkosten selbst an Ihr Energieversorgungsunternehmen und ein Betrag in Höhe von EUR für Wasserkosten selbst an Hamburg Wasser überwiesen werden.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Zahlungsrückstände zu einer Kündigung durch den Vermieter oder durch das Versorgungsunternehmen und damit zu dem Verlust Ihres Wohnraumes bzw. zu einer Unterbrechung der Energie- oder Wasserversorgung führen können.

**Informationsschreiben zu Direktanweisungen
auf Wunsch des Leistungsberechtigten**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sie beantragen oder erhalten Leistungen nach dem SGB XII. Es besteht die Möglichkeit, die Kosten für Unterkunft, Heizung und Wasser direkt vom Fachamt für Grundsicherung und Soziales an Ihren Vermieter bzw. ein Versorgungsunternehmen überweisen zu lassen. Hierzu benötigen wir Ihre schriftliche Einverständniserklärung. Wünschen Sie ein solches Verfahren, unterzeichnen Sie bitte die unten stehende **Einverständnis**-Erklärung und senden diese an Ihre zuständige Dienststelle. Sind Ihre Miet- und Heizkosten höher als die Leistungen, müssen Sie die Differenz jedoch selbst an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Name, Vorname

Az.

Erklärung gegenüber dem Fachamt für Grundsicherung und Soziales:

Hiermit erkläre ich mich damit einverstanden, dass die Kosten für Unterkunft (Miete, Heizung, Wasser) ab _____ aus meinen laufenden Leistungen direkt an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen überwiesen werden. Mir ist bekannt, dass die Anweisung der vollständigen Miet- und Energiekosten nur gewährleistet ist, wenn die Miet- und Energiekosten nicht höher sind als die laufenden Leistungen. Sollten die laufenden Leistungen niedriger sein als die Miet- und Energiekosten, wird die Differenz von mir selbst an den Vermieter bzw. an das Versorgungsunternehmen überwiesen. Diese Erklärung kann jederzeit widerrufen werden.

Datum Unterschrift

**Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Sozialgesetzbuch (SGB)
Zwölftes Buch (XII)
hier: Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII**

<<std.briefanrede>>

Baustein mit Gespräch

wir haben am xx.xx.xxxx ein Gespräch geführt über die mögliche und zumutbare Senkung Ihrer Heizkosten / Wasserkosten.

Danach ist es Ihnen möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken.

Baustein ohne Gespräch

Sie sind der Einladung zu einem Gespräch nicht gefolgt. Die Prüfung erfolgte deshalb nach den mir vorliegenden Unterlagen. Danach ist es Ihnen möglich und zuzumuten, die Aufwendungen zu senken.

Wenn die Heizkosten zu hoch sind

Nach eingehender Prüfung ist ein Verbrauch von bis zu ... kWh pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr angemessen.

Ihr tatsächlicher Verbrauch bei den Heizkosten übersteigt den angemessenen Verbrauch um ... kWh pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr.

Wenn die Wasserkosten zu hoch sind

Nach eingehender Prüfung ist ein Verbrauch von bis zu 0,134 m³ bzw. 134 l pro Tag pro Person einer Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft angemessen.

Ihr tatsächlicher Verbrauch bei den Wasserkosten übersteigt den angemessenen Verbrauch um ... m³ beziehungsweise ... l pro Tag pro Person der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft.

Sie werden aufgefordert, bis zum xx.xx.xxxx nach Möglichkeiten zur Verringerung der Heizkosten oder Wasserkosten zu suchen.

Bitte teilen Sie mit, wenn Sie eine Beratung bei einem Mieterverein in Anspruch nehmen wollen, um hierbei Unterstützung zu erhalten. Die Kosten für den Mitgliedsbeitrag können in der Regel übernommen werden.

Zudem können Sie sich auch an den Stromspar-Check, Caritasverband für Hamburg e. V. Öjendorfer Weg 10a, 22111 Hamburg, Infotelefon und Anmeldung unter 040 180 464 22 (Ortsgespräch) wenden.

Wir weisen darauf hin, dass ab diesem Zeitpunkt nur noch die angemessenen Heizkosten / Wasserkosten * übernommen werden können. Wir weisen auch darauf hin, dass ab diesem Zeitpunkt unangemessene Nachforderungen aus der Heizkosten- oder Wasserkostenabrechnung nicht mehr übernommen werden können.

*nicht zutreffendes bitte streichen

**Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Sozialgesetzbuch (SGB)
Zwölftes Buch (XII)**

hier: Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII

<<std.briefanrede>>

Sie beziehen Leistungen nach dem SGB XII, die unter anderem auch die Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII umfassen. Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Ich habe bei der Überprüfung der Abrechnung Ihrer Heizkosten / Wasserkosten * festgestellt, dass Ihre Verbrauchswerte sehr hoch sind.

* nicht zutreffendes bitte streichen

In einem persönlichen Gespräch möchte ich mit Ihnen klären, ob Ihre Aufwendungen in Ihrem Einzelfall aber noch als angemessen anzusehen sind.

Hierzu möchte ich Sie **am xx.xx.xxxx um ... Zimmer ...** einladen.

Sollten Sie an diesem Tag beziehungsweise zu dieser Uhrzeit verhindert sein, teilen Sie dies bitte rechtzeitig mit, damit wir einen neuen Termin vereinbaren können.

Dieses Gespräch dient auch dazu, persönliche Gründe zu klären, die einer Kostensenkung entgegenstehen könnten. Daher ist es wichtig, dass Sie zu diesem Gespräch kommen. Andernfalls kann ich nur nach den mir vorliegenden Unterlagen entscheiden.

Baustein Heizkosten

Ursache für zu hohe Heizkosten können zum einen bauliche Gründe sein. Sie können zum Beispiel durch folgende Faktoren verursacht werden:

- Art und Qualität von Fenstern und Wärmedämmung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage, sowie Art der Heizung

- Konkrete Lage der Wohnung im Haus (zum Beispiel wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen oder Angrenzung an unbeheizte Teile des Gebäudes, Anzahl der Außenwände, Souterrain- oder Dachgeschosswohnung)
- Raumhöhe

Ursache können zum anderen aber auch Gründe sein, die in Ihrer persönlichen und sozialen Situation liegen, wie zum Beispiel

- Kleinkinder in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft
- gesundheitliche Gründe
- Wenn bei Ihnen die zentrale Warmwasserbereitung durch die Heizungsanlage erfolgt, können Gründe vorliegen, weswegen ein höherer Anteil an den Heizkosten für die Warmwasserbereitung berücksichtigt werden kann, zum Beispiel Krankheit oder bei einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft mit vielen Personen bei gleichzeitig beengten Wohnverhältnissen.

Baustein Wasserkosten

Ursache für zu hohe Wasserkosten können Gründe sein, die in Ihrer persönlichen und sozialen Situation liegen, wie z.B.

- Säuglinge im Haushalt
- gesundheitliche Gründe

**Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Sozialgesetzbuch (SGB)
Zwölftes Buch (XII)
hier: Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII**

<<std.briefanrede>>

Sie beziehen Leistungen nach dem SGB XII, die unter anderem auch die Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII umfassen. Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Ich habe festgestellt, dass die für Ihre Wohnung zu zahlende Nettokaltmiete (Miete ohne Betriebskosten) in Höhe von ... EUR die im Rahmen der Leistungen nach dem SGB XII vorgesehenen Höchstgrenzen übersteigt. Aus diesem Grund möchte ich mit Ihnen besprechen, ob Sie die Kosten senken müssen.

Bei diesem Gespräch wird es um die Frage der Zumutbarkeit gehen, bei der auch Ihre persönliche und soziale Situation berücksichtigt werden wird. Gegebenenfalls werden wir Möglichkeiten zur Senkung der Kosten (zum Beispiel Untervermietung oder Wohnungswechsel) besprechen.

Ich möchte Sie zu einem Gespräch **am xx.xx.xxxx um ... Zimmer ...** einladen.

Sollten Sie an diesem Tag beziehungsweise zu dieser Uhrzeit verhindert sein, teilen Sie dies bitte rechtzeitig mit, damit wir einen neuen Termin vereinbaren können.

Dieses Gespräch dient auch dazu, persönliche Gründe zu klären, die einer Kostensenkung entgegenstehen könnten. Daher ist es wichtig, dass Sie zu diesem Gespräch kommen. Andernfalls kann ich nur nach den mir vorliegenden Unterlagen entscheiden.



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration

Amt für Soziales

Hinweise für die Anmietung von Wohnraum durch Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII

Sie wollen aus persönlichen Gründen, oder weil Sie von der zuständigen Dienststelle zur Kostensenkung aufgefordert worden sind, umziehen.

Vor Abschluss eines **neuen Mietvertrages** benötigen Sie die **Zusicherung** von Jobcenter team.arbeit.hamburg bzw. des Fachamtes für Grundsicherung und Soziales zu den Aufwendungen für den Umzug (z.B. Umzugskosten, Mietkaution). Darüber hinaus sollten Sie in Ihrem eigenen Interesse auch eine **Zusicherung** von Jobcenter team.arbeit.hamburg bzw. des Fachamtes für Grundsicherung und Soziales für die Übernahme der Kosten für die neue Unterkunft einholen.

Die Zusicherung zur Kostenübernahme erfolgt entweder auf Basis des (noch nicht unterschriebenen) Mietvertrages oder aufgrund eines Mietangebotes.

Bitte überprüfen Sie **vor dem Unterschreiben Ihres Mietvertrages, ob die Angaben im Mietvertrag den Angaben im Mietangebot tatsächlich entsprechen**. Achten Sie insbesondere auf die **Höhe der Miete** und ob eine Vereinbarung über eine **Staffelmiete** vorliegt. Sollten Sie sich unsicher sein, unterschreiben Sie den Mietvertrag zunächst noch nicht, sondern legen Sie diesen Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin oder Ihrem zuständigen Sachbearbeiter vor.

Eine Verpflichtung, Ihrem Umzug zuzustimmen, besteht für die Dienststelle nur, wenn der Umzug erforderlich ist. Einzelheiten hierzu können Sie der Fachanweisung im Internet entnehmen (www.hamburg.de/infoline).

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Beabsichtigen Sie eine öffentlich geförderte Wohnung anzumieten, gelten für

- a. bei Sozialwohnungen des 1. Förderweges gemäß Wohnungsbindungsgesetz / Wohnbaugesetz (HmbWoBindG / WoBauG) sowie
- b. seit dem 01.01.2002 öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG)

Sonderregelungen.

Zum Anmieten benötigen Sie einen **Wohnberechtigungsschein, einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung**.

Mit dem Wohnberechtigungsschein (früher auch als „§ 5-Schein“ bezeichnet), dem Dringlichkeitsschein bzw. der Dringlichkeitsbestätigung nach den Vorschriften zur Durchführung des

Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes sind Sie berechtigt, eine Wohnung anzumieten, die mit öffentlichen Mitteln gefördert ist. Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung. Die Anmietung ist an festgelegte Quadratmetervorgaben bzw. eine bestimmte Anzahl von Räumen gebunden.

Folgende **Wohnungsgrößen** gelten als angemessen:

Haushaltsgrößen nach Personen	1	2	3	4	5	6	Jede weitere Person
Wohnflächenhöchstwert	50m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²	15 m ²

Freifinanzierte Wohnungen

Handelt es sich um freifinanzierte Wohnungen bzw. um Wohnungen, die nicht unter den 1. Förderweg bzw. das Wohnraumförderungsgesetz fallen, gelten **Höchstwerte für die Nettokaltmiete**. Diese orientieren sich am Mietenspiegel. Bitte belegen Sie zusätzlich die Abschläge für Betriebs- und Heizkosten.

Haushaltsgröße	angemessene Nettokaltmiete
1-Personen-Haushalt	373,50 Euro
2-Personen-Haushalt	448,20 Euro
3-Personen-Haushalt	546,75 Euro
4-Personen-Haushalt	619,65 Euro
5-Personen-Haushalt	812,86 Euro
6-Personen-Haushalt	913,42 Euro
Jede weitere Person	100,56 Euro

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in jedem Einzelfall auch in vollem Umfang auszuschöpfen. Wenn Angebote für die Anmietung einer im Vergleich mit den vorgegebenen Höchstwerten kostengünstigeren, bedarfsgerechten Wohnung bestehen, sind Sie auch gehalten, hiervon Gebrauch zu machen. Sie müssen sich intensiv um eine solche Wohnung bemühen.

Wurden Sie wegen zu teurer Unterkunftskosten aufgefordert, die Aufwendungen zu senken, darf die zukünftige Nettokaltmiete den für Ihre Haushaltsgröße geltenden Höchstwert nicht überschreiten.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Sachbearbeiterin bzw. Ihren Sachbearbeiter.

Name:

BG-Nr.:

derzeitige Wohnung/ Haus

PLZ/Ort:

Straße/Hausnummer:

Stadtteil*

*Hinweis Bestandsschutz: Altenwerder, Curslack, Francop,
Moorburg, Schnelsen, Sindstorf*

Anzahl Personen im Haushalt*

Netto-Kaltmiete (jetzige Miet-Zahlung)*

 €

Miet-Höchstbetrag

 €

ggf. Erhöhung betr. Stadtteil

 €

dauerhaft erkrankt und/oder behindert, bes. Lebensumstände?
getrennt lebend **und** gem. Sorgerecht/Umgangsrecht

hieraus resultierende Erhöhung

 €

geltender Höchstbetrag

 €

Überschreitung:

in 3 Jahren:

 €
 €

Einmalige (verlorene) Kosten

Umzug:

 €

Renovierung: €

1 zusätzliche Nettokaltmiete für die bisherige Unterkunft €

Sonstige: €

einmalige Gesamtkosten €

Darlehen

Kaution/Genossenschaftsanteile €

Gesamtkosten einschließlich Darlehen €

Amortisierung nach Monaten (unter Berücksichtigung einer Rückzahlung des Darlehens).

Ergebnis:

Die Kosten amortisieren sich nach Monaten.

*Pflichtfelder