

## **Anlage 6.4 a Informationen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform gemäß § 42 a Abs. 5 und 6 SGB XII**

**für den** Fachbereich Soziales und Inklusion der Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Inklusion und Hilfe zur Pflege

Weil die Kosten der Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform (der ehemals „stationären Einrichtung“) seit dem 01.01.2020 nicht mehr zu den sog. Fachleistungen der Eingliederungshilfe gehören, muss der Leistungserbringer mit den Bewohnern Verträge über die Überlassung von Wohnraum schließen.

Im Regelfall wird ein Vertrag nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) geschlossen, mit dem sich der Leistungserbringer vertraglich zugleich zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet.

Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei in der inhaltlichen Ausgestaltung der Verträge. Eine mögliche Anerkennung der Kosten für Unterkunft und Heizung als sozialhilferechtlicher Bedarf für die Personenkreise des Dritten und Vierten Kapitels Sozialgesetzbuch - Zwölftes Buch - (SGB XII) (Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) richtet sich jedoch ausschließlich und abschließend nach § 42 a Abs. 5 und 6 SGB XII. Dabei ist es möglich, dass einzelne sich aus dem Vertrag ergebende Kosten nicht vom Sozialhilfeträger übernommen werden können, weil die Voraussetzung dieser Vorschrift an die Ausgestaltung des Vertrages nicht erfüllt sind.

Der Vertrag über die Überlassung von Wohnraum muss sich auf ein konkretes Mietobjekt beziehen. Das bedeutet, dass der Leistungserbringer mit Ihnen bei einem Umzug innerhalb der besonderen Wohnform einen neuen Vertrag abschließen bzw. den alten mit Ihrer Zustimmung ändern muss.

Eine Übernahme kommt zudem nur für **angemessene** Kosten für Unterkunft und Heizung in Betracht.

Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten dann als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete von Einpersonenhaushalten im Zuständigkeitsbereich des öffentlichen Trägers, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich die Räumlichkeiten liegen, nicht überschreitet. Diese sogenannte untere Angemessenheitsgrenze wird vom örtlichen Sozialhilfeträger im jeweils laufenden Jahr für das folgende Kalenderjahr neu festgelegt und sollte dort vor Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrages erfragt werden.

### **I. Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe von bis zu 100 Prozent der unteren Angemessenheitsgrenze**

Soweit die vertraglich vereinbarten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die untere Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen, gelten diese stets als angemessen.

### **II. Erhöhung der Bedarfe auf bis zu 125 Prozent der unteren Angemessenheitsgrenze (obere Angemessenheitsgrenze)**

Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen die untere Angemessenheitsgrenze, sind um bis zu 25 Prozent höhere als die angemessenen Aufwendungen anzuerkennen, wenn die leistungsberechtigte Person die höheren Aufwendungen durch einen Vertrag mit gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachweist für

1. einen Möblierungszuschlag für den persönlichen Wohnraum
2. Wohn- und Wohnnebenkosten, sofern diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,
3. Haushaltsstrom, Instandhaltung des persönlichen Wohnraums und der Gemeinschaftsräume sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

#### **Nr. 1: Möblierungszuschlag**

Wird der persönliche Wohnraum voll oder teilweise möbliert vermietet, werden die entsprechenden Kosten für Ausstattung und Unterhalt über den Möblierungszuschlag abgegolten. Bei einer vollen Möblierung kann durch den Sozialhilfeträger beim Einzug nicht zusätzlich ein einmaliger Bedarf für eine Wohnungsausstattung bewilligt werden. Auch wenn zusätzlich geltend gemachte Kosten für die Instandhaltung und turnusmäßigen Ersatz können in diesem Fall nicht anerkannt werden.

Kosten für Möbel in Gemeinschaftsräumen werden nicht berücksichtigt.

#### **Nr. 2: Wohn- und Wohnnebenkosten, sofern diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind**

Werden solche Kosten in den Vertrag aufgenommen, sind diese detailliert zu begründen und nachzuweisen. Dabei ist nicht nur die Höhe der Kosten zu belegen, sondern auch ein Nachweis dafür zu erbringen, dass in vergleichbaren Wohnformen in der Durchschnittsbetrachtung Kosten in ungefähr gleicher Höhe entstehen.

### **Nr. 3: Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten, Ausstattung mit Großgeräten**

Diese Kosten umfassen:

- Kosten aus Lieferverträgen zur Versorgung mit Haushaltsstrom
- Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Haushaltsgroßgeräten wie Kühlschränken, Herd, Spülmaschinen oder Waschmaschinen
- Instandhaltungskosten; dies sind diejenigen Kosten, die dafür entstehen, die Räume in dem Zustand zu erhalten, der sich sonst aufgrund von Alterung und Abnutzung verschlechtern würde. Neben den Materialkosten fallen hierunter auch Dienstleistungskosten für z.B. Wartung oder Hausmeisterdienste.

### **Nr. 4: Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen**

Hierunter fallen die Kosten für vom Leistungsanbieter geschlossene Verträge zur Versorgung der Bewohner mit Telekommunikationsdienstleistungen, Internet- und TV-Angeboten.

**Die Zuschläge nach Nummer 2 bis 4 sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Person zu gleichen Teilen aufzuteilen. Im Vertrag sind deshalb neben den Kosten pro Person auch die Höhe der Gesamtkosten je Zuschlag und die Anzahl der vorgesehenen Bewohner anzugeben. Ohne eine solche Aufschlüsselung (z. B. 3.840 EUR Gesamtstromkosten: 20 Bewohner: 12 Monate = 16 EUR monatlich pro Person) können die zusätzlichen Kosten durch den Sozialhilfeträger nicht anerkannt werden.**

Für diesen Fall werden Sie vom Sozialleistungsträger unter Nennung der konkreten Beanstandungen gebeten, mit dem Vermieter eine Anpassung des Vertrages zu vereinbaren bzw. sich rechtlichen Rat einzuholen. Sie haben die Möglichkeit, beim örtlich zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu beantragen, eine Schlichtung in Anspruch zu nehmen ([www.verbraucher.schlichtung.de](http://www.verbraucher.schlichtung.de)) und sich durch den Berufsverband der Berufsbetreuer beraten zu lassen.

## **III. Überschreitung der oberen Angemessenheitsgrenze**

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die obere Angemessenheitsgrenze, werden die übersteigenden Aufwendungen gemäß § 113 Abs. 5 SGB IX vom Träger der Eingliederungshilfe übernommen, sofern dies wegen der besonderen Bedürfnisse des Menschen mit Behinderung erforderlich ist.

Dies gilt sowohl für Leistungsempfänger nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII als auch für jene Menschen, die z. B. aufgrund einer hohen Erwerbsminderungsrente nicht sozialhilfeberechtigt sind.

Voraussetzung für die Übernahme ist neben der Leistungsberechtigung nach dem SGB IX **eine schriftliche Vereinbarung des Eingliederungshilfeträgers mit dem Leistungserbringer**. Die Gewährung richtet sich nach dem Einzelfall, der Art des Bedarfs, den persönlichen Verhältnissen, dem Sozialraum und den eigenen Kräften und Mitteln sowie der vom Leistungsberechtigten gewünschten Wohnform.

## **IV. Mietkautionen**

Die Zahlung einer Kautionsdarf der Leistungserbringer nur verlangen, wenn dies im Vertrag vereinbart ist und der Sozialhilfeträger die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht direkt an den Leistungserbringer zahlt (s. VII) Die Höhe der Kautions ist auf maximal das Doppelte eines Monatsentgelts beschränkt.

## **V. Betriebskostenabrechnung**

Wohn- und Betreuungsverträge sehen in der Regel keine Betriebskostenvorauszahlungen und somit auch keine Betriebskostenabrechnungen vor. Sie haben aber das Recht, sich von dem Leistungserbringer den Anteil der kalten Betriebskosten und der Heizkosten am Gesamtentgelt aufschlüsseln zu lassen. Hierdurch sind für Sie spätere Mieterhöhungen besser nachvollziehbar.

## **VI. Mieterhöhungen**

Der Leistungserbringer kann eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die Berechnungsgrundlage verändert hat. So können sich beispielsweise die Betriebskosten erhöht haben.

Die Entgelterhöhung ist Ihnen schriftlich mitzuteilen und zu begründen. In der Begründung müssen die alten den neuen Entgeltbestandteilen gegenüber gestellt werden und zwar unter Angabe des Umlagemaßstabes. Ändern sich die unter II. genannten Zuschläge, sind diese wiederum wie oben zu beschreiben aufzuschlüsseln. Ferner ist Ihnen der Zeitpunkt der Entgelterhöhung mitzuteilen. Der Leistungserbringer darf das neue Entgelt frühestens vier Wochen nach Zugang seiner begründeten Erhöhungserklärung verlangen. Sie müssen rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Leistungserbringers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.

Außerdem darf der Leistungserbringer das Entgelt nur erhöhen, wenn sowohl die Erhöhung als solche, als auch die erhöhten Entgelte angemessen sind. Das gilt nicht für die Fälle, in denen die Kosten der Unterkunft die obere Angemessenheitsgrenze überschreiten und eine Vereinbarung zwischen dem Träger und der Eingliederungshilfe und dem Leistungsanbieter vorliegt.

Die Vertragsänderung bedarf Ihrer Zustimmung. Bitte achten Sie bis zu Ihrer endgültigen Entscheidung, ob Sie die Erhöhung akzeptieren oder ablehnen wollen, darauf, die Mehrforderung nicht rüge los zahlen, da dies sonst als Anerkennung gewertet werden kann. In solchen Fällen sollten Sie stets einen Vorbehalt anmelden.

## **VII. Direktzahlungen**

Sie können gegenüber dem Sozialhilfeträger Ihr Einverständnis zur Direktzahlung der Kosten der Unterkunft erklären. Bitte achten Sie hierbei darauf, diese Erklärung von einer etwaigen Bitte auf Direktzahlung sonstiger existenzsichernder Leistungen zu trennen.

Eine Direktzahlung kann maximal in Höhe des Ihnen insgesamt zustehenden Zahlungsanspruchs erfolgen, der von Ihrem anrechenbaren Einkommen abhängig ist. Es besteht somit die Möglichkeit, dass Sie trotz der Einwilligung zur Direktzahlung einen Teil der Kosten für Unterkunft und Heizung selbst auf das Konto des Leistungserbringers überweisen müssen.