

**Handlungsanweisung
zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung
nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII¹**

Inhaltsverzeichnis

1. Kosten der Unterkunft

- 1.1 Laufende Leistungen für die Unterkunft
 - 1.1.1 Unterkunftsbedarf bei Mietwohnungen
 - 1.1.2 Unterkunftsbedarf bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen
 - 1.1.3 Unterkunftsbedarf bei Auszubildenden
- 1.2 Angemessenheit der Unterkunft
 - 1.2.1 Angemessenheit bei Mietwohnungen
 - 1.2.2. Eigentumswohnungen und Eigenheime als geschütztes Vermögen und ihre Angemessenheit
- 1.3 Senkung unangemessen hoher Kosten der Unterkunft

2. Kosten der Heizung

- 2.1 laufende Kosten für Heizung
- 2.2 Kosten für Einzelheizung
 - 2.2.1 angemessene Wohnungsgrößen
 - 2.2.2 Wärme und Energiebedarf
 - 2.2.3 Ermittlung der monatlichen Heizungsbeihilfe

3. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten, Renovierungskosten

- 3.1. Mietkaution
- 3.2. Umzugskosten
- 3.3. Umzug von Personen unter 25 Jahren
- 3.4. Renovierungskosten

4. Übernahme von Mietschulden

¹ Diese Handlungsanweisung ist ab 1. September 2009 gültig.

1. **Kosten der Unterkunft**

1.1 laufende Leistungen für die Unterkunft

1.1.1 Unterkunftsbedarf bei Mietwohnungen

Laufende Leistungen für die Unterkunft setzen sich bei der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum aus der im Mietvertrag vereinbarten **(Kalt)Miete** als Wohnkosten **und** den **Nebenkosten** zusammen. **Nicht** zum Unterkunftsbedarf gehören **Kosten für Beköstigung, Reinigung, Warmwasser, Strom, Wäsche** sowie die **Kosten für die Überlassung von Hausrat und Möbeln**, da diese mit den Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach § 20 SGB II abgegolten sind. Sind die Kosten für die Überlassung von Hausrat und Möbeln nicht aus dem Mietvertrag ersichtlich, ist entsprechend § 6 Abs. 2 der Wohngeldverordnung zu verfahren.

Zu den Nebenkosten zählen die nach dem Mietvertrag zu zahlenden Betriebskosten (siehe auch Betriebskostenverordnung - BetrKV):

- öffentliche Grundstückslasten (vor allem Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe)
- Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten für Zähler und Anlage)
- Kosten der Entwässerung (Kanal, Entwässerungspumpe, Grubenleerung, Abwassergebühren, nicht jedoch die Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz)
- Kosten des Betriebs eines Aufzugs
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege (einschließlich Spielplätzen und Zugängen)
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile wie Flure, Keller, Waschküchen, Zugänge)
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-, Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug)
- Kosten für Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge)
- Kosten der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelnetzanlagebetriebs (nicht aber des Kabelerstanschlusses)
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftswascheinrichtung
- sonstige Betriebskosten

Andere Nebenkosten als die Betriebskosten sind nicht umlagefähig, insbesondere nicht Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und -rücklagen, Bankgebühren.

Zu beachten ist, dass die **Umlage stets eine vertragliche Vereinbarung voraussetzt**, die entweder in Form einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung möglich ist:

Nebenkostenpauschale

Mieter schuldet einen gleichbleibenden Betrag, ohne dass eine Endabrechnung vorgenommen wird. Höhere Nebenkosten sind erst zulässig, wenn der Vermieter diese durch schriftliche Erklärung auf die Mieter umgelegt hat (Einzelheiten in §§ 4, 5 Gesetz über die Regelung der Miethöhe).

Vorschusszahlung mit jährlicher Abrechnung

Vorschusszahlungen sind monatlich gleich bleibende Zahlungen an den Vermieter. Der Vermieter hat am Ende der Abrechnungsperiode eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Nachzahlungen hat der Leistungsträger zu erbringen. Rückzahlungen und Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen an Unterkunfts- und Heizkosten.

Ist das Guthaben bzw. die übersteigende Rückzahlung jedoch so hoch, dass es/sie nicht im Folgemonat als Unterkunfts- und Heizkosten aufgebraucht wird, ist der übersteigende Betrag in der Regel bis zu zwölf Monate aufzuteilen. Rückzahlungen und Guthaben für Haushaltsenergie mindern nicht die Unterkunfts- und Heizkosten.

Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII sind die Rückzahlungen und Guthaben als Einkommen nach § 82 Abs. 1 SGB XII zu betrachten, jedoch sind diese Rückzahlungen oder Guthaben bis zu einem Betrag von 15 Euro pro Person nicht anzurechnen. Mit diesem Bonus werden pauschal Verluste ausgeglichen (z. B. Verluste, die eventuell durch den Abzug des Anteils für die Warmwasseraufbereitung entstanden sind, obwohl weniger als Haushaltsenergie für die Warmwasseraufbereitung benötigt wurden). Darüber hinausgehende Rückzahlungen und Guthaben stehen dem Leistungsträger im Rahmen der Anrechnung als Einkommen zu.

Ist im Mietvertrag ein pauschaler Mietzins vereinbart und keine Regelung über zusätzliche Nebenkosten getroffen, sind alle Leistungen des Vermieters abgegolten, so dass keine Nebenkosten vom Vermieter verlangt werden dürfen.

1.1.2 Unterkunftsbedarf bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen

Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen treten als Wohnkosten an die Stelle der Miete die monatlichen Belastungen. Diese belaufen sich auf 1/12 der jährlichen Ausgaben analog einer Mietwohnung und sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr (vgl. Rentabilitätsberechnung Anlage 2) unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und der noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln (vgl. BSG, Urteil vom 3. März 2009, Az. B 4 AS 38/08 R). Dabei können nur nachgewiesene Ausgaben berücksichtigt werden.

Bei Vermietung und Verpachtung sind die Kosten der Unterkunft entsprechend der Rentabilitätsberechnung mit Vermietung/Verpachtung (Anlage 2 a) zu ermitteln. Diese belaufen sich auf 1/12 der jährlichen Ausgaben unter Berücksichtigung der Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung und sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und der noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.

Für Eigentumswohnungen und Eigenheime muss außerdem die Angemessenheit der Belastungen beurteilt werden. Bewegen sich die Ausgaben im Rahmen dessen, was bei Wohnungen, die dem anzuerkennenden Wohnbedarf des Hilfe suchenden genügen, sind die Ausgaben für die Eigentumswohnungen und Eigenheime als angemessene Kosten anzuerkennen (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 9. September 1994 - 8 A 3801/92 - n. v.).

Sind die monatlichen Aufwendungen für Eigentumswohnungen/Eigenheime unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21. März 1996, FEVS 47, 23 - hierzu siehe auch Punkt 2.3.).

Als angemessen gelten die Aufwendungen zur Unterhaltung von Eigentumswohnung und Eigenheimen nur in der Höhe, die sich auf dem individuellen Wohnflächenbedarf multipliziert mit dem ortsüblichen Mietpreis zuzüglich den angemessenen Betriebskosten für eine durchschnittliche Wohnlage, analog einer Mietwohnung, ergibt.

Tilgungsbeträge für Baudarlehen (Grundschild, Hypotheken) werden in der Regel nicht übernommen, da dies zu einem Vermögenszuwachs führen würde.

Mögliche Ausnahme

Allerdings kann eine Übernahme der Tilgungsbeträge zur Sicherung der Unterkunft unter Berücksichtigung der Angemessenheit des Wohnbedarfs und der laufenden Lasten in besonderen Einzelfällen gerechtfertigt sein, um einer Gefährdung des (geschützten) Eigentums zu begegnen. Tilgungsbeträge sollten insoweit berücksichtigt werden, wie die Gesamtbelastung (einschließlich Tilgung) den Rahmen einer vergleichbaren angemessenen Miete nicht übersteigt.

Wenn eine solche Einzelfallentscheidung getroffen wird, ist die entsprechende Begründung zur Akte zu nehmen!

1.1.3 Unterkunftsbedarf bei Auszubildenden

Bei Auszubildenden, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG erhalten, ist im Bedarfsfall ein Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft entsprechend § 22 Abs. 7 SGB II zu gewähren. Dabei ist zu beachten, dass in den Berufsausbildungsbeihilfen oder im Ausbildungsgeld bereits teilweise Kosten der Unterkunft enthalten sind. Dementsprechend sind diese Kosten (Anlage 4) bei der Ermittlung des Zuschusses zu berücksichtigen.

1.2 Angemessenheit der Unterkunft

1.2.1 Angemessenheit bei Mietwohnungen

Angemessen sind die Wohnungskosten, welche sich aus dem individuellen Wohnflächenbedarf multipliziert mit dem ortsüblichen Quadratmeterpreis für eine durchschnittliche Wohnlage ergeben. Der individuelle Wohnflächenbedarf beläuft sich in Anlehnung an die Maßstäbe des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf folgende Quadratmeterzahlen:

- 1 Person bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 80 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter; ebenso kann aus gesundheitlichen Gründen oder bei Schwerbehinderung eine zusätzliche Wohnfläche von 10 Quadratmetern anerkannt werden.

Der angemessene Mietpreis für eine durchschnittliche Wohnlage ist anhand eines Mietpreisspiegels oder vergleichbarer Objekte (siehe Anlage - ortsübliche Mietpreise für Kaltmiete in den Ämtern des Landkreises Elbe-Elster) zuzüglich der angemessenen Wohnnebenkosten zu ermitteln.

Die in Abrechnung gestellten Beträge der Wohnnebenkosten (Betriebskosten) sind dabei in der Regel als angemessen anzusehen. Eine Überprüfung, ob unangemessene Ausgaben vorliegen, ist angebracht, wenn der Quadratmeterpreis der Wohnnebenkosten höher als 1,70 Euro pro/Monat ist. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles (z. B. kleine Kinder, Art der Tätigkeit, Krankheit und ein damit erhöhter Wasserverbrauch) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände kann hier ein Zuschlag bis zu 30 % gewährt werden.

Sind die Kosten für Wasser/Abwasser nicht mit in den Betriebskosten enthalten und werden gesondert veranschlagt, gilt ein Verbrauch pro Person von bis zu 27 m³ pro Jahr als angemessen.

Eine Unterkunft ist jedoch grundsätzlich auch dann als angemessen anzuerkennen, wenn zwar der Quadratmeterpreis etwas höher liegt, die Wohnfläche aber geringer ist (oder umgekehrt) und das Ergebnis der Berechnung mit diesen Werten dem Ergebnis der Berechnung mit dem anerkannten individuellen Wohnflächenbedarf und dem ortsüblichen Quadratmeterpreis entspricht (VGH München, Beschluss vom 29. April 1999 - 12 CE 98.2658 - FEVS Band 51 S. 116 ff.).

1.2.2 Eigentumswohnungen und Eigenheime als geschütztes Vermögen und ihre Angemessenheit

Eigentumswohnungen und Eigenheime als geschütztes Vermögen

Ab wann ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zum geschütztes Vermögen bei Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende gehört, ergibt sich aus § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II.

Ob eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim zum geschützten Vermögen nach dem SGB XII gehört, ergibt sich aus der Kombination von personen-, sach- und wertbezogenen Einzelkriterien:

- der Zahl der Bewohner
- dem Wohnbedarf, wobei der zusätzliche Bedarf insbesondere von Behinderten, Blinden und Pflegebedürftigen zu berücksichtigen ist
- der Grundstücksgröße
- der Hausgröße
- dem Schnitt des Wohngebäudes
- dem Wert des Grundstücks
- dem Wert des Wohngebäudes

Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz ist die Wohnfläche nicht unangemessen groß, wenn sie

- bei Familienheimen mit nur einer Wohnung und vier Personen 130 m²
- bei Eigentumswohnungen und vier Personen 120 m²

nicht übersteigt.

Eine Überschreitung dieser Wohnfläche ist zulässig, wenn

- mehr als vier Personen angemessen untergebracht werden müssen,
- die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des Wohnungsinhabers erforderlich ist,
- die Überschreitung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist,
- häusliche Pflege gewährt wird, und zwar in diesem Fall um 20 %, also bei Familienheimen auf 156 m² und bei Eigentumswohnungen auf 144 m²; in diesen Fällen kommt aber eine weitere Überschreitung in Betracht, wenn die in den vorstehenden Beispielen genannten Voraussetzungen zusätzlich erfüllt sind.

Ein zum Eigenheim gehörendes Grundstück gehört ebenfalls zum geschützten Vermögen, wenn es eine Größe

- im städtischen Gebiet von 500 m² und
- im ländlichen Gebiet von 800 m²

nicht überschreitet.

Gehört zum Haus ein größeres Grundstück, das teilweise selbstständig verwertbar ist, so müssen die selbstständig verwertbaren Grundstücke als Vermögen eingesetzt werden.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ergibt sich nach den Urteilen des BSG vom 19.09.2008 – Az. B 14 AS 54/07 R und dem Urteil des BSG vom 15.04.2008 – Az. B 14/7b AS 34/06 R analog den Angemessenheitskriterien von Mietwohnungen.

Da für Mietwohnungen die Wohnflächengrenzen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz gelten, sind diese Grenzen auch bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu berücksichtigen,

Angemessen sind die Wohnungskosten, welche sich aus dem individuellen Wohnflächenbedarf multipliziert mit dem ortsüblichen Quadratmeterpreis für eine durchschnittliche Wohnlage ergeben. Der individuelle Wohnflächenbedarf beläuft sich in Anlehnung an die Maßstäbe des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf folgende Quadratmeterzahlen:

- 1 Person bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 80 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter; ebenso kann aus gesundheitlichen Gründen oder bei Schwerbehinderung eine zusätzliche Wohnfläche von 10 Quadratmetern anerkannt werden.

1.3 Senkung unangemessen hoher Kosten der Unterkunft

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden die laufenden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens jedoch für sechs Monate.

Somit sind in den o. g. Fällen (bei einem "Erstantrag") die laufenden Kosten der Unterkunft auch dann in der tatsächlichen Höhe als Bedarf anzuerkennen, soweit diese die angemessenen Kosten der Unterkunft übersteigen.

Gleichzeitig ist in den Fällen, bei denen sich durch die vorläufige Anerkennung der tatsächlichen (unangemessenen) Kosten der Unterkunft eine Gewährung von Leistungen nach dem SGB II ergibt, der Leistungsempfänger schriftlich zu belehren. Die Belehrung hat in geeigneter Weise, z. B. durch Bekanntgabe im Leistungsbescheid oder durch Unterzeichnung der Belehrung vom Leistungsempfänger, welche dann zur Akte zu nehmen ist, zu erfolgen.

Die Belehrung sollte folgendes beinhalten:

- Der Leistungsempfänger ist verpflichtet, seine unangemessenen Kosten der Unterkunft - z. B. durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise - zu senken.
- Kommt der Leistungsempfänger dieser Verpflichtung nicht nach, so werden nach Ablauf von maximal sechs Monaten nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft in Höhe von ____ Euro (*konkrete Benennung des Betrages sowie dessen Ermittlung*) als Bedarf anerkannt, wodurch sich der Leistungsanspruch im Endergebnis verringern kann bzw. auch die Einstellung der Leistung möglich ist.

Können die Kosten der Unterkunft nur durch Wohnungswechsel gesenkt werden, ist hierfür in der Regel eine Frist von längstens sechs Monaten als ausreichend anzusehen. Mit Ausnahme von besonderen Einzelfällen ist eine darüber hinausgehende Frist grundsätzlich auch dann nicht einzuräumen, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist.

Besteht ein Mietverhältnis mit einer festen Laufzeit, ist die Beendigung dieses Vertrages durch Abschluss eines Aufhebungsvertrages mit dem Vermieter möglich. Da der Hilfeempfänger ein schwerwiegendes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat, kommt dann - wenn er einen (oder mehrere) geeignete(n) Nachmieter benennen kann - eine Verpflichtung des Vermieters in Betracht, den Hilfeempfänger aus dem Vertrag zu entlassen.

Erklärt der Hilfesuchende/Hilfeempfänger jedoch von Anfang an, dass er seine Unterkunftskosten nicht senken wird, und hält er trotz Belehrung über die Konsequenzen dieses Verhaltens daran fest, können von Anfang an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt werden.

In diesen Fällen ist aber ungedingt ein vom Hilfe suchenden/Hilfeempfänger unterzeichneter Vermerk über seine Aussage sowie die erfolgte Belehrung über die Konsequenzen seines Verhaltens zur Akte zu nehmen. Wegen der Möglichkeit des Widerspruches ist auch in den Fällen, bei denen - durch die geringeren, d. h. nur angemessenen, Kosten der Unterkunft - sich ein Leistungsanspruch nicht ergibt und demzufolge der ALG II-Antrag abzulehnen ist, der Vermerk zum Vorgang zu nehmen.

Eine Senkung unangemessen hoher Wohnkosten ist nicht möglich, sobald eine kostengünstigere geeignete Wohnung trotz Bemühens des Hilfesuchenden nicht erhältlich ist und dies ihm auch nicht nachgewiesen werden kann. In diesen Fällen sind auch die unangemessen hohen Kosten der Unterkunft während des Leistungsbezuges zu übernehmen.

Eine Senkung unangemessen hoher Unterkunftskosten ist nicht zuzumuten, solange Aussicht besteht, dass in absehbarer Zeit kein Leistungsbezug mehr erforderlich ist. Während einer Schwangerschaft oder einer schweren Akuterkrankung einschließlich eines angemessenen Zeitraumes von bis zu einem Jahr danach ist ebenfalls eine Senkung nicht zumutbar.

2. Kosten für Heizung (Winterfeuerung)

2.1 Laufende Kosten für Heizung

Laufende Kosten (z. B. für Zentral-/Fernheizung) sind in Höhe der tatsächlichen laufenden Aufwendungen zu übernehmen.

Nicht zum Heizungsbedarf gehören die Kosten für Kochfeuerung und Warmwasseraufbereitung, die durch die Regelsätze erfasst sind. Bei zentralbeheizten Wohnungen ohne separate Warmwasseraufbereitung (z. B. durch Boiler) ist daher stets der auf die Warmwasseraufbereitung entfallene Teil abzusetzen, jedoch nur bis zu der Höhe des im Regelsatz enthaltenen Anteils für die Warmwasseraufbereitung. Können die Kosten der Warmwasseraufbereitung nicht konkret (z. B. durch einen separaten Zähler für die Warmwasseraufbereitung) ermittelt werden, ist der in der Regelleistung dafür berücksichtigte Anteil von den Heizkosten abzusetzen. Die entsprechenden Beträge sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Wird in der Betriebskostenabrechnung ein geringerer Anteil der Warmwasseraufbereitung als der abgezogene und im Regelsatz enthaltene pauschale Anteil ausgewiesen und wurde der **tatsächliche Anteil der Warmwasseraufbereitung nicht mittels technischer Hilfseinrichtungen sondern rechnerisch ermittelt**, erfolgt **keine Rückrechnung** des vermeintlichen nicht benötigten pauschalen Anteils der Warmwasseraufbereitung. Hierbei handelt es sich nämlich um Hochrechnungen aus dem gesamten Verbrauch aller Mieter eines Wohnobjektes oder eine rechnerische prozentuale Ermittlung des Anteils der Warmwasseraufbereitung und nicht um den tatsächlichen Anteil.

Als laufende Leistungen für Heizung in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern (gilt auch für Einzelheizungen z. B. in Einfamilienhäusern mit monatlichen Abschlagszahlungen, wie Stadtgasanschluss u. a.) sind Heizkosten anzusehen, die neben der monatlichen Miete als monatliche Heizkostenvorauszahlungen entrichtet werden müssen. Treten am Ende der Heizperiode Nachzahlungen auf, so gehört auch die anfallende Heizkostennachzahlung (ebenfalls ohne Warmwasseraufbereitung - hier jedoch nur noch ohne die Verbrauchskosten für die Warmwasseraufbereitung, die Grundkosten werden mit bei den Heizkosten berücksichtigt) zu den laufenden Leistungen für Heizung.

Die Übernahme der Heizkosten ist jedoch auf das Angemessene begrenzt. Als angemessene Heizkosten in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern gelten Kosten in Höhe bis **1,70 Euro pro Quadratmeter** (gilt für alle Brennstoffarten) angemessener Wohnfläche.

In Sonderfällen (z. B. Krankheit, Alter, Kleinkinder, Behinderung, baulicher Zustand der Wohnung, erhebliche Preissteigerung des Energieträgers) ist eine Überschreitung dieses Betrages bis zu 30 % zulässig. Unangemessen hohe Heizkosten sind vom Zeitpunkt des Bekanntwerdens bis zur nächst folgenden Betriebskostenabrechnung anzuerkennen. Der Leistungsberechtigte ist über die Unangemessenheit seiner Heizkosten und die Dauer deren Übernahme zu informieren (z. B. Mitteilung im Leistungsbescheid) und aufzufordern, seine Heizkosten zu senken.

2.2 Kosten für Einzelheizung

Die Übernahme von Kosten für Einzelheizungen ist notwendig, wenn die Wohnung mit Kohle oder Öl beheizt wird (z. B. Etagenheizung oder Öfen).

Die Ermittlung der Höhe der angemessenen Heizungsbeihilfe erfolgt in Abhängigkeit der Wohnungsgröße, dem Jahresbedarf des jeweiligen Energieträgers und dem **aktuellen Brennstoffpreis zum Zeitpunkt der Beschaffung des Brennmaterials**. Die Leistung zur Beschaffung des Brennstoffes muss so berechnet sein, dass damit der voraussichtliche Heizbedarf für den gesamten Winter gedeckt werden kann.

Die Heizkosten für Einzelheizungen können, wenn entsprechende Verträge mit dem jeweiligen Brennstoffversorger abgeschlossen wurden, in einer monatlichen Summe (analog Abschlagszahlungen) oder in einem Betrag zum Zeitpunkt der Beschaffung der Brennstoffe an den Leistungsempfänger gezahlt werden.

Bei Einzelheizungen ist der Leistungsempfänger grundsätzlich über die möglichen Arten (laufende oder einmalige Zahlung der Heizkosten) der Hilfestellung zu unterrichten. Gleichzeitig ist der Leistungsempfänger darüber zu belehren, dass nur die angemessenen Heizkosten übernommen werden.

Hat der Leistungsberechtigte mit einem Brennstoffversorger einen Vertrag über monatliche Abschlagszahlungen zum Kauf von z. B. Kohle oder Heizöl abgeschlossen, sind bei der Festsetzung des monatlichen Zahlbetrages die persönlichen Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten, die örtlichen Gegebenheiten sowie das regionale Preisniveau zu berücksichtigen. Maximal können jedoch auch hier nur die angemessenen Kosten (entsprechend der Formel über angemessene Heizkosten) für eine Einzelheizung übernommen werden.

Entscheidet sich der Leistungsempfänger für eine einmalige Zahlung der Heizkosten zum Zeitpunkt der Beschaffung der Brennstoffe, ist durch ihn im Vorfeld der Antrag auf Heizkosten zu stellen. Dem Leistungsempfänger ist mitzuteilen, wie sich die angemessenen Heizkosten zusammensetzen. Nach Vorlage der Brennstoffrechnung sind dann die angemessenen Heizkosten dem Leistungsempfänger zu überweisen.

Diese Verfahrensweise darf jedoch nicht dazu führen, dass die Leistungsberechtigten in den verbleibenden Monaten des Jahres hinsichtlich der Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung aus dem Leistungsbezug fallen.

In den Fällen, in denen offenkundig oder zu befürchten ist, dass die monatliche Heizungsbeihilfe nicht zweckentsprechend verwendet wird, sind die Leistungen direkt an den Brennstoffversorger auszuführen. Diesbezüglich ist vom Leistungsempfänger eine Abtretungserklärung zu unterzeichnen.

Die ermittelten Zahlbeträge sind Richtwerte. Gründe für einen höheren Bedarf können u. a. ein besonders langer Winter, ein besonders kalter Winter, Preissteigerungen bei den Brennstoffen, Kleinkinder oder pflegebedürftige Personen im Haushalt sein. In Sonderfällen sind die Heizkosten unter Berücksichtigung des Einzelfalles (z. B. krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf, unzureichende Isolierung des Gebäudes, unverhältnismäßig hohe Räume) festzusetzen. Die Entscheidung ist zu begründen und zur Akte zu nehmen.

Zeigt sich im Laufe des Winters bei laufenden Heizkostenzahlungen, dass ein begründet höherer Heizbedarf besteht, ist eine entsprechende Nachzahlung zur Deckung des zusätzlichen Heizbedarfes zu bewilligen.

2.2.1 angemessene Wohnungsgrößen zur Berechnung der Heizkosten

Als angemessen gelten folgende Wohnflächen

- 1 Person	bis zu 50 m ² Wohnfläche
- 2 Personen	bis zu 65 m ² Wohnfläche
- 3 Personen	bis zu 80 m ² Wohnfläche
- 4 Personen	bis zu 90 m ² Wohnfläche
- für jedes weitere Familienmitglied	+ 10 m ² Wohnfläche

Für Schwerbehinderte kann eine Wohnfläche von zusätzlich 10 m² zuerkannt werden.

Nicht zur Wohnfläche gehören gewerblich genutzte und untervermietete Räume.

2.2.2 Wärme- und Energiebedarf

Es wird von folgendem Brennstoffbedarf für die verschiedenen Energieträger pro Jahr und pro Quadratmeter ausgegangen:

Kohle:	52 kg
Heizöl:	27,5 l
Gas:	29 m ³
Flüssiggas:	28,31 l/7,2 m ³
Strom:	192 kWh

2.2.3 Ermittlung der angemessenen monatlichen Heizungsbeihilfe für Einzelheizungen

Der monatliche Betrag für die Heizung berechnet sich wie folgt:

Der entsprechende Brennstoffpreis für den angegebenen Energiebedarf pro Jahr/m² ist mit der Wohnungsgröße zu multiplizieren und durch 12 zu dividieren.

$$\frac{\text{Jahresbedarf des jeweiligen Energieträgers} \times \text{Brennstoffpreis} \times \text{Wohnungsgröße}}{\text{Heizperiode} = 12 \text{ Monate}} = \text{Heizungsbeihilfe/Monat}$$

Die ermittelte angemessene monatliche Heizungsbeihilfe (analoge Verfahrensweise auch bei Einmalzahlung der Heizungsbeihilfe) dient als Richtwert. Gründe für einen höheren Bedarf können u. a. ein besonders langer Winter, ein besonders kalter Winter, Preissteigerungen bei den Brennstoffen, Kleinkinder oder pflegebedürftige Personen im Haushalt sein. In den Sonderfällen gelten Heizkosten, die den angemessenen Betrag um 30 % überschreiten unter Berücksichtigung des Einzelfalles (z. B. krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf, unzureichende Isolierung des Gebäudes, unverhältnismäßig hohe Räume) ebenfalls als angemessen.

3. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten, Renovierungskosten

Vor dem Abschluss eines Mietvertrages für eine neue Wohnung hat der Leistungsempfänger die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen.

Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers übernommen werden. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch ihn veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

3.1 Mietkaution

Der Anspruch auf Übernahme einer Mietkaution kann grundsätzlich nur in Fällen begründet werden, in denen sowohl der Auszug aus der bisherigen Wohnung als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig ist.

Eine Mietkaution kann nur dann übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige sie nicht aus eigenen Mitteln leisten kann und die Überlassung der Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird. Die Erteilung der Zusicherung der Mietkaution erfolgt durch den Leistungsträger vor Abschluss des Mietvertrages.

Bezahlt der Hilfebedürftige die vom Vermieter geforderte Mietkaution selbst, ist der Bedarf gedeckt und es besteht keine Notlage mehr. In der Regel beträgt die Mietkaution die dreifache Nettokaltmiete.

3.2 Umzugskosten

Umzugskosten werden nur übernommen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig ist. Notwendig ist ein Umzug insbesondere

- wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde (unangemessener Wohnraum)
- wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt
- wenn die bisherige Wohnung nicht den gesundheitlichen Anforderungen entspricht
- wenn die bisherige Wohnung zu klein ist
- wenn Eheleute sich scheiden lassen oder Partner, die bisher in einer dauerhaften Beziehung lebten, sich auf Dauer trennen
- wenn nahe Angehörige zusammenziehen wollen (z. B. Eheschließung, Hilfebedürftigkeit aufgrund von Behinderung oder Krankheit) oder
- wenn eine Arbeitsaufnahme auf dem ersten Arbeitsmarkt erfolgt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenverantwortung (Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden. Sind keine eigenen Transportmöglichkeiten vorhanden, können die Kosten vom Leihtransporter anhand von Kostenvoranschlägen übernommen werden. In Ausnahmefällen (Allein erziehende, Behinderte, keine Selbsthilfemöglichkeiten) kann der Umzug auch durch ein Speditionsunternehmen durchgeführt werden. Hierbei sind mindestens drei Kostenvoranschläge einzureichen, wobei die kostengünstigste Variante anzuerkennen ist.

Ziehen SGB II - Leistungsberechtigte ohne Zustimmung des Leistungsträgers um und erhöhen sich nach dem Umzug die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, werden diese Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII gilt weiterhin die Regelung, dass die tatsächlichen Kosten übernommen werden, soweit sie angemessen sind.

3.3 Umzug von Personen unter 25 Jahren

Ein Umzug von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, kommt nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 a SGB II in Betracht.

Bevor die Unterkunfts- und Heizkosten bei diesem Personenkreis anerkannt werden, ist durch den Hilfesuchenden die Zusicherung des Job-Centers Elbe-Elster einzuholen.

3.4 Renovierungskosten

Zu den Unterkunfts- und Heizkosten gehören ebenfalls die Kosten für turnusmäßige Renovierungsarbeiten sofern sie vertraglich vereinbart bzw. notwendig sind. Die Kosten für eine Einzugs- und Auszugsrenovierung können übernommen werden, wenn der Leistungsträger vor dem Umzug seine Zustimmung erteilt hat und die Renovierungsarbeiten vertraglich vereinbart wurden bzw. notwendig sind.

Für Renovierungsarbeiten ist in der Regel eine Pauschale in Höhe von 2,50 Euro/qm angemessenen Wohnraums (siehe Punkt 1.2) für die Einzugs- bzw. Auszugsrenovierung zu bewilligen. Sofern auch Fenster und Türen gestrichen werden müssen, kann zuzüglich zu der Pauschale ein Betrag von 1,35 Euro/qm Tür bzw. Fensterfläche bewilligt werden. Ist die Beschaffung eines Tapeziertisches (einfache Ausführung) unumgänglich, kann neben der Pauschale ein Betrag von 13 Euro bewilligt werden (Bedarf muss vom Leistungsberechtigten dargelegt werden).

Sind Renovierungsarbeiten entsprechend des Mietvertrages während der Wohnraumnutzung für einzelne Räume erforderlich, werden folgende Beträge für die Materialien zugrunde gelegt:

1 Rolle Raufasertapete ist ausreichend für 15 qm Wandfläche (25 laufende Meter x 0,60 m = 15 qm)	Preis: 4,79 €/Rolle
1 l Wandfarbe ist ausreichend für 5 qm Wandfläche	Preis: 0,85 €/l,
1 Dose (750 ml) Lack (für Türen oder Fenster) ist ausreichend für ca. 7 qm (ca. 6 Fenster mit Fensterbrett (1 m x 1,35 m)	Preis: 9,29 €/Dose
1 Päck. Leim ist ausreichend für 25 qm Wandfläche	Preis: 1,89 €/Päck.
Zubehör: (Pinsel, Farbröle Abdeckplanen u. ä)	Preis: 9,00 €

Hinweis:

Die Wandfarben müssen meist 2 x aufgetragen werden, deshalb ist die doppelte Menge zu berücksichtigen.

Eine über diese Beträge hinaus gehende Kostenübernahme in begründeten Einzelfällen ist aktenkundig zu machen (z. B. aufgrund von Krankheit kann die Renovierung nicht selbst oder durch die Hilfe von Freunden oder Bekannten durchgeführt werden oder die Renovierungsarbeiten sind laut Mietvertrag fachgerecht durchzuführen und der Hilfesuchende ist dazu nicht in der Lage, dann sind jeweils drei Kostenvoranschläge einzureichen).

4. Übernahme von Mietschulden

Eine Mietschuldenübernahme kommt nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 und 6 SGB II in Form eines Darlehens in Betracht.

Die Zustimmung des kommunalen Trägers ist vor der Gewährung eines Darlehens zur Übernahme von Mietschulden einzuholen, soweit der Darlehensbetrag 1.500 Euro übersteigt.

In den Fällen, in denen die Mietschulden den Betrag von 1.500 Euro übersteigen, ist vor Erteilung eines begünstigenden Verwaltungsaktes der Vorgang mit den erforderlichen Unterlagen und einem konkreten Vorschlag dem kommunalen Träger vorzulegen.