

**Richtlinien  
des Landkreises Rhön-Grabfeld  
zur Bemessung von Leistungen für  
Unterkunft und Heizung  
für Empfänger von Leistungen nach dem  
  
Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)  
- Grundsicherung für Arbeitssuchende -  
  
und  
  
Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)  
- Sozialhilfe -**

Nach § 22 SGB II/§ 29 SGB XII werden die Kosten für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

## **1. Arten der Unterkunftskosten**

### **1.1 Miete**

Zu den Kosten der Unterkunft gehören die Grundmiete und die Nebenkosten/Betriebskosten.

Die Nebenkosten/Betriebskosten setzen sich zusammen aus:

- Gebühren für Wasserversorgung und Kanalisation
- Straßenreinigung, Müllabfuhr und Schornsteinfegerkosten
- Grundsteuer
- Beleuchtung (Stromkosten für Außenbeleuchtung, Treppenhaus etc.)
- Sach- und Haftpflichtversicherung für das Gebäude
- Fahrstuhlkosten
- Hausreinigung und Gartenpflege (Sach- und Personalkosten)

### **1.2 Eigenheim/Eigentumswohnung**

An die Stelle der Grundmiete treten die Schuldzinsen und dauernden Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Erwerb oder dem Erhaltungsaufwand des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Nebenkosten/Betriebskosten werden analog der Regelung der Mietunterkünfte übernommen. Außerdem kann der notwendige Erhaltungsaufwand gemäß den Regelungen in Ziffer 5 anerkannt werden.

## **2. Angemessenheit der Unterkunftskosten**

Im Landkreis Rhön-Grabfeld besteht derzeit keine Wohnungsknappheit; ob eine angemessene Wohnung nicht rechtzeitig verfügbar ist, muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden. Dabei ist zu beachten, dass von Hilfebedürftigen in der Regel verlangt werden kann, im gesamten Landkreisgebiet auf Wohnungssuche zu gehen.

Für den Landkreis Rhön-Grabfeld besteht kein Mietspiegel. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Landkreis Rhön-Grabfeld orientierte sich zunächst an den Beträgen des Wohngeldgesetzes (WoGG). Seit dem Jahr 2005 werden im Landkreis Rhön-Grabfeld Mietobergrenzen durch die Auswertung lokaler Wohnungsangebote ermittelt und soweit notwendig angepasst. Dabei wurde seit dem 01.01.2007 der überwiegende Teil des Datenbestandes aus laufenden „Wohngeldfällen“ ermittelt. Die festgelegten Mietobergrenzen beinhalten die Grundmiete und die Nebenkosten/Betriebskosten ohne Heizung.

Für die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten wurden in der Vergangenheit folgende Obergrenzen festgesetzt:

| <b>Werte für die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale</b> |       |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Haushaltsgröße in Personen                          | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     |
| Wohngeldobergrenze                                  | 280 € | 345 € | 410 € | 475 € | 545 € | 610 € |
| Mietobergrenze ab 01.01.2006                        | 255 € | 345 € | 405 € | 490 € | 530 € | 590 € |
| Mietobergrenze ab 01.01.2007                        | 180 € | 290 € | 350 € | 450 € | 475 € | 530 € |

| <b>Werte für alle übrigen kreisangehörigen Städte und Gemeinden</b> |       |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Haushaltsgröße in Personen  | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     |
| Wohngeldobergrenze  | 265 € | 320 € | 385 € | 445 € | 510 € | 570 € |
| Mietobergrenze ab 01.01.2006  | 245 € | 320 € | 330 € | 405 € | 450 € | 495 € |
| Mietobergrenze ab 01.01.2007  | 180 € | 250 € | 330 € | 390 € | 440 € | 450 € |

Inzwischen wurden durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) (insbesondere Urteile vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R und B 7b AS 18/06 R) Grundsätze zur Bemessung der Angemessenheitsgrenze aufgestellt, die ab 01.01.2009 bei der Festlegung des Richtwertes für die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt wurden. Dies sind im Einzelnen:

- Die maßgebliche Größe der Wohnung ist anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmung über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus (aktuell die Wohnraumförderbestimmung 2008 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.12.2007 – AllMBI Nr. 14/2007) zu bestimmen.
- Sodann ist das Mietniveau – differenziert nach Wohnungsgrößen – festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.  
Die Wohnungen von Wohngeldempfängern sind in weiten Bereichen identisch mit den Wohnungen, die für Bezieher von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehen sind (vgl. BSG vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R). Für die Ermittlung des Mietniveaus werden daher weiterhin die laufenden „Wohngeldfälle“ herangezogen. Dabei werden die teuersten Wohnungen (gemessen am m<sup>2</sup>-Preis) nicht berücksichtigt, da es sich um statistische Ausschläge handelt. Zur Auswertung kommen somit nur 90 % der erfassten Wohnungen. Zur Weiterberechnung werden die unteren 2/3 des Verteilungsspektrums (2/3 Quantil) des so ermittelten m<sup>2</sup>-Preises verwendet, da auch bei den Wohngeldempfängern Wohnungen gehalten werden, die nicht dem unteren Segment des Wohnungsstandards entsprechen. Zusätzlich werden Wohnungsangebote der Wohnungsbörse des Landkreises Rhön-Grabfeld

ausgewertet. Dabei werden nur die Angebote berücksichtigt, die Wohnungen mit einem einfachen Ausstattungsgrad betreffen. Zur Analyse wurde hier das zuvor ermittelte 2/3 Quantil herangezogen. Es kamen somit insgesamt 604 Fälle zur Auswertung.

Bei der Ermittlung des m<sup>2</sup>-Preises werden jeweils die Wohnungen berücksichtigt, die der Zimmeranzahl entsprechen und deren Wohnfläche den angemessenen Höchstwert nicht überschreitet. In der Gesamttabelle wurde wiederum von den angemessenen Wohnungen das 2/3 Quantil gebildet und als m<sup>2</sup>-Richtwert herangezogen. Bei den 2-Zimmer-Wohnungen in Bad Neustadt (bis 50 m<sup>2</sup>) wurde aufgrund eines statistischen Ausschlages ein Trend gebildet und dieser Wert zur Ermittlung des Richtwertes herangezogen.

- Anschließend ist ein Richtwert zu ermitteln, der das Produkt aus angemessener Wohnfläche und dem Standard, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, darstellt.
- Bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen ist die Angemessenheit der Kosten genauso zu ermitteln wie bei Mietwohnungen. Dabei darf keine andere Wohnungsgröße und auch kein anderer Wohnstandard zu Grunde gelegt werden (BSG vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R).

Anhand dieser Grundsätze ergeben sich für den Landkreis Rhön-Grabfeld folgende Richtwerte:

| <b>Werte für die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale</b> |                   |                   |                   |                     |                          |                         |                          |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Haushaltsgröße in Personen                          | 1                 | 1                 | 2                 | 2                   | 3                        | 3 - 4                   | 4                        |
| Zusammensetzung                                     | Alleinstehend     | Alleinstehend     | Paar              | Elternteil mit Kind | Elternteil mit 2 Kindern | Paar mit 1 o. 2 Kindern | Elternteil mit 3 Kindern |
| Wohnungstyp   | 1-Zimmer-Wohnung  | 2-Zimmer-Wohnung  | 2-Zimmer-Wohnung  | 3-Zimmer-Wohnung    | 3-Zimmer-Wohnung         | 3-Zimmer-Wohnung        | 4-Zimmer-Wohnung         |
| Wohnfläche  | 40 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup> | 55 m <sup>2</sup> | 65 m <sup>2</sup>   | 75 m <sup>2</sup>        | 75 m <sup>2</sup>       | 90 m <sup>2</sup>        |
| Richtwert ab 01.01.2009                             | 225 €             | 275 €             | 305 €             | 330 €               | 400 €                    | 400 €                   | 465 €                    |

| <b>Werte für alle übrigen Städte und Gemeinden</b> |                   |                   |                   |                     |                          |                         |                          |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Haushaltsgröße in Personen                         | 1                 | 1                 | 2                 | 2                   | 3                        | 3 - 4                   | 4                        |
| Zusammensetzung                                    | Alleinstehend     | Alleinstehend     | Paar              | Elternteil mit Kind | Elternteil mit 2 Kindern | Paar mit 1 o. 2 Kindern | Elternteil mit 3 Kindern |
| Wohnungstyp  | 1-Zimmer-Wohnung  | 2-Zimmer-Wohnung  | 2-Zimmer-Wohnung  | 3-Zimmer-Wohnung    | 3-Zimmer-Wohnung         | 3-Zimmer-Wohnung        | 4-Zimmer-Wohnung         |
| Wohnfläche   | 40 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup> | 55 m <sup>2</sup> | 65 m <sup>2</sup>   | 75 m <sup>2</sup>        | 75 m <sup>2</sup>       | 90 m <sup>2</sup>        |
| Richtwert ab 01.01.2009                            | 195 €             | 240 €             | 260 €             | 310 €               | 350 €                    | 350 €                   | 400 €                    |

Die Wohnungen müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß sein. In einem Raum dürfen jeweils nicht mehr als zwei Personen untergebracht werden. Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sollen eigene Zimmer vorgesehen werden. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. In diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. Hierfür können 2 Euro/m<sup>2</sup> für den zusätzlichen Wohnraum erstattet werden.

Die Mietobergrenzen der Stadt Bad Neustadt gelten nur für Personen, die auch bisher in Bad Neustadt gewohnt haben und denen aus besonderen sozialen oder arbeitsmarktlichen Gründen ein Verweis auf den Landkreis Rhön-Grabfeld nicht zuzumuten ist. Hierbei ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Personen, die aus anderen Landkreisen zuziehen, sind auf den günstigeren Wohnraum im Landkreis zu verweisen und können unabhängig vom tatsächlichen Wohnort nur die maximale Mietobergrenze für Wohnungen im Landkreis erhalten, es sei denn die Einzelfallprüfung ergibt, dass aus arbeitsmarktlichen Gründen eine Wohnung in Bad Neustadt zwingend erforderlich ist.

### **3. Verfahren bei unangemessener Wohnungsgröße oder Unterkunftskosten**

#### **3.1 Neufälle**

Können die Unterkunftskosten nicht durch Untervermietung oder auf andere Weise gesenkt werden, ist die Zumutbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs zu prüfen. Ein Umzug ist in der Regel zunächst nicht zumutbar bei

- schwerer Krankheit oder schwerer Behinderung
- einmaligem oder voraussichtlich nur kurzfristigem Leistungsbezug.

Fortgeschrittenes Alter oder ein über viele Jahre andauerndes Mietverhältnis begründen nicht die Unzumutbarkeit eines Umzugs. In diesen Fällen müssen weitere schwerwiegende Gründe der Unzumutbarkeit vorliegen.

Ist ein Umzug nicht zumutbar, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Dies ist in der Akte schriftlich zu begründen.

Ist der Umzug zumutbar und wirtschaftlich zu vertreten, erfolgt die Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von bis zu 6 Monaten. Äußert sich der Hilfeempfänger, dass er nicht bereit ist, die Unterkunftskosten zu senken, werden ab diesem Zeitpunkt nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt.

#### **3.2 Änderung während des Leistungsbezuges**

Treten Änderungen wie Mieterhöhung oder Verringerung der Personenzahl während des Leistungsbezuges ein, sind die Kosten grundsätzlich auf die neue Obergrenze zu senken. Wünscht der Leistungsberechtigte in der bisherigen Wohnung zu bleiben, muss dieser Wunsch angemessen und dessen Erfüllung nicht mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden sein.

Es muss ein individueller, plausibler, verständlicher und nachvollziehbarer Grund vorliegen, von dem sich auch Nichthilfeempfänger mit niedrigem Einkommen in vergleichbarer Lage leiten lassen würden (z. B. Alters-, Krankheits- und Kindererziehungsgründe). Ansonsten sind, wie bei Neufällen, nach Setzen und Ablauf einer angemessenen Frist nur noch die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen.

### **4. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten**

Ein Wohnungswechsel/Umzug ist vom Leistungsberechtigten vorher mit dem Leistungsträger (ARGE/Sozialverwaltung) abzustimmen, d. h. die Zustimmung ist einzuholen. Diese kann nur erteilt werden, wenn der Umzug erforderlich ist, und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Bei Wegzug aus dem Landkreis ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger zu beteiligen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

Für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gelten die besonderen gesetzlichen Bestimmungen des § 22 Abs. 2a SGB II.

#### 4.1 Mietkautionen/Genossenschaftsanteile

Wurde

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst **oder**
- ist er aus anderen Gründen notwendig  
**und**
- kann eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum sonst nicht gefunden werden, können Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteile bei vorheriger Zustimmung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger übernommen werden. Als Mietkaution/Genossenschaftsanteil kann ein Darlehen bis zur Höhe von drei Bruttokaltmieten (=ohne Nebenkosten) gewährt werden.

#### 4.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten können unter den gleichen Voraussetzungen übernommen werden wie die Mietkautionen. Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören sowohl die Kosten für Suchanzeigen in der örtlichen Presse als auch Maklergebühren. Voraussetzung ist allerdings der substantiierte Nachweis des Antragstellers, dass eine andere Alternative zur Beschaffung einer angemessenen Wohnung auch unter Mitwirkung durch die „Soziale Wohnungsbörse“ im Landratsamt nicht möglich ist. Diese Voraussetzungen sind in der Regel nicht erfüllt, so dass eine Übernahme solcher Kosten nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

#### 4.3 Umzugskosten

Umzugskosten können unter den gleichen Voraussetzungen übernommen werden wie die Mietkautionen.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Umzüge in Eigeninitiative (Nachbarschafts-, Bekannten- oder Verwandtenhilfe) durchgeführt werden. Es ist somit vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeit des Leistungsempfängers zu verweisen. Dabei ist die Gewährung von angemessenen Verpflegungskosten bis zu 50,00 € möglich. Sind keine privaten Transportmöglichkeiten vorhanden, werden die Leihgebühren/Kosten für ein Transportmittel auf Basis von mindestens drei vorzulegenden Kostenvorschlägen/Rechnungen übernommen.

#### 5. Erhaltungsaufwand (bei Eigenheimbesitzern)

Der Erhaltungsaufwand zur notwendigen Instandhaltung und Instandsetzung des selbstgenutzten angemessenen Eigenheims, nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen, kann gegen Nachweis bei vorheriger Genehmigung durch den Träger bis zur Höhe der Mietobergrenze übernommen werden.

Bezüglich der Kostenübernahme gelten folgende Regelungen:

- Kleinreparaturen (Bagatellschäden), deren Beseitigung die Beträge der nachfolgenden Höhe jährlich nicht übersteigen, sind vom Leistungsberechtigten und seinen Familienangehörigen selbst zu tragen, da insoweit dieser Bedarf in der Regelleistung enthalten ist.

| <b>Regelleistung ab 01.07.2009</b> | <b>Eigenanteile zu Reparaturen jährlich</b> |
|------------------------------------|---|
| 359 €                              | 73,20 €                                     |
| 323 €                              | 65,90 €                                     |
| 287 €                              | 58,60 €                                     |
| 251 €                              | 51,30 €                                     |
| 215 €                              | 44,00 €                                     |

- Erhaltungsaufwand bis 1.000,00 € wird als Unterkunftsbedarf fiktiv über 12 Monate, beginnend ab dem Folgemonat der Bedarfsanerkennung verteilt. Die Auszahlung erfolgt als Einmalzahlung.
- Erhaltungsaufwand über 1.000,00 € ist im Rahmen der Selbsthilfe vom Leistungsberechtigten durch Kreditaufnahme (z. B. Annuitätendarlehen) abzudecken, wobei die Laufzeit des Darlehens der durchschnittlichen Haltbarkeit (Gebrauchsdauer) der Instandsetzung, welche über einen Fachbetrieb etc. zu ermitteln ist, entsprechen soll. Die monatlichen Rückzahlungsraten (Zins und Tilgung) werden anerkannt und mit der monatlichen Leistung ausgezahlt.

Die Instandsetzung/Instandhaltung einer Sache darf betragsmäßig nicht aufgeteilt werden.

## **6. Instandhaltungskosten, Reparaturkosten und Schönheitsreparaturen (bei Mietern)**

Instandhaltungskosten, Reparaturkosten und Schönheitsreparaturen obliegen gem. § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter. Diese Kosten können im Rahmen einer vertraglichen Verpflichtung auf den Mieter verlagert werden. In solchen Fällen ist der Leistungsberechtigte grundsätzlich auf die Durchführung in Eigenregie zu verweisen. Nur bei nachgewiesener Unmöglichkeit der Durchführung in Eigenregie können Personalkosten analog der Regelung bei den Umzugskosten übernommen werden.

### **6.1 Schönheitsreparaturen/Kleinreparaturen**

Wiederkehrende Schönheitsreparaturen (nicht Ein-/Auszugsrenovierung) sind, wenn vertraglich geregelt, i. d. R. in vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen, wobei die Arbeiten auch erforderlich sein müssen. Es sind daher überschaubare und dementsprechend planbare Kosten.

Für vertraglich zu Lasten des Mieters zu übernehmende Kleinreparaturen dürfen dem Mieter sowohl hinsichtlich einer Einzelfallreparatur als auch hinsichtlich einer geregelten Jahreshöchstgrenze nur angemessene Kosten abverlangt werden.

Einmalige Leistungen für wiederkehrende Schönheitsreparaturen/Kleinreparaturen kommen, soweit sie dem Mieter rechtmäßig und zulässig (vgl. BGH-Urteil – VIII ZR 302/07) auferlegt werden, bis zur Angemessenheitsgrenze (bezogen auf einen Jahreszeitraum) in Betracht. Ansonsten ist der Vermieter zuständig (vgl. BSG-Urteil - B11 AS 31/06R).




## 6.2 Ein-/Auszugsrenovierung

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem vertragsgemäßen, zum Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Das gilt auch für Renovierungen aus Anlass des Ein- und Auszuges, so dass den Mieter bei normaler Nutzung keine Pflicht zur Vornahme/Übernahme derartiger Arbeiten/Kosten trifft.

- Soweit zwischen Vermieter und Mieter die Übernahme der Einzugsrenovierung durch den Mieter vereinbart wird, kann dies insoweit anerkannt werden, soweit hierbei nachgewiesen wird, dass die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Preissegment angeboten werden (BSG – Urteil – B4 AS 49/07R).
- Die Auszugsrenovierung ist vom Mieter nur im Rahmen fälliger Schönheitsreparaturen oder bei einer vereinbarten Abgeltungsklausel zu erbringen. Hierbei ist die Einschränkung nach Nr. 6.1 zu beachten.

## 7. Heizkosten

Nach der Entscheidung des Bundessozialgerichtes (B14 AS 36/08 R) sind die Aufwendungen für Heizkosten konkret und individuell zu ermitteln. Hierbei kann der Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes zu Hilfe genommen werden.

|   | Gebäudefläche (Z) in m <sup>2</sup> | Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr<br>(Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008) |              |               |          |
|---|-------------------------------------|--|--------------|---------------|----------|
|   |                                     | günstig  | mittel*      | unhöf*        | zu hoch* |
|  Heizöl    | 100 – 250                           | < 9,90   | 9,90 – 14,30 | 14,31 – 19,40 | > 19,40  |
|   | 251 – 500                           | < 9,20   | 9,20 – 13,50 | 13,51 – 18,30 | > 18,30  |
|   | 501 – 1.000                         | < 8,40   | 8,40 – 12,60 | 12,61 – 17,10 | > 17,10  |
|   | > 1.000                             | < 8,00   | 8,00 – 12,00 | 12,01 – 16,40 | > 16,40  |
|  Erdgas    | 100 – 250                           | < 8,70   | 8,70 – 13,10 | 13,11 – 17,20 | > 17,20  |
|   | 251 – 500                           | < 8,10   | 8,10 – 12,30 | 12,31 – 16,20 | > 16,20  |
|   | 501 – 1.000                         | < 7,40   | 7,40 – 11,40 | 11,41 – 15,20 | > 15,20  |
|   | > 1.000                             | < 7,10   | 7,10 – 10,90 | 10,91 – 14,60 | > 14,60  |
|  Fernwärme | 100 – 250                           | < 8,90   | 8,90 – 13,30 | 13,31 – 17,60 | > 17,60  |
|   | 251 – 500                           | < 8,40   | 8,40 – 12,70 | 12,71 – 17,00 | > 17,00  |
|   | 501 – 1.000                         | < 7,90   | 7,90 – 12,00 | 12,01 – 16,30 | > 16,30  |
|   | > 1.000                             | < 7,60   | 7,60 – 11,70 | 11,71 – 15,90 | > 15,90  |

\*Am Gebäudewert besteht Energieeffizienz durch energetische Modernisierung. Fordern Sie ein kostenloses Heizgutachten an.

11 Abbildung 1: Bundesweiter Heizspiegel<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Bundesweiter Heizspiegel 2009 des Deutschen Mieterbundes

Ohne Nachweis werden vom Grundsicherungsträger/Träger der Sozialhilfe die Werte der mittleren Spalten („mittel“) anerkannt.

Aus den Verbrauchs- und Kostentabellen des bundesweiten Heizspiegels ergeben sich bei mittlerem Verbrauch folgende Werte:

| Brennstoff | Verbrauch<br>KwH/Jahr/m <sup>2</sup> | Verbrauch in<br>l/ m <sup>3</sup> pro<br>Jahr/m <sup>2</sup> | Grenze in Euro<br>pro m <sup>2</sup> /Jahr | Grenze in Euro pro<br>m <sup>2</sup> /Monat |
|------------|--------------------------------------|--|--|---|
| Heizöl     | 164                                  | 16,4 l   | 14,30                                      | 1,20  |
| Erdgas     | 158                                  | 15,8 m <sup>3</sup>  | 13,10                                      | 1,10  |

Da im bundesweiten Heizspiegel keine Aufstellung für Holz und Holzpellets enthalten ist, wurde der Grenzwert der angemessenen Heizkosten entsprechend des im bundesweiten Heizspiegels angegebenen Endenergiebedarfs bei Heizen mit Erdöl und des ermittelten Heizwertes anderer Energieträger gemäß der Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Energieausweis für Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)“ ermittelt.

| Energieträger             | Heizwert           | Grenze  |
|---------------------------|--------------------|---|
| Weichholz (Fichte, Tanne) | 1500 kWh/Raummeter | 0,11 Ster/m <sup>2</sup> (=164 kWh:1500kWh/Ster)  |
| Hartholz (Buche, Eiche)   | 2000 kWh/Raummeter | 0,082 Ster/m <sup>2</sup> (=164 kWh:2000KWh/Ster) |
| Holzpellets               | 5kWh/kg            | 32,8 kg/m <sup>2</sup>                            |

Nach aktuellen Preisermittlungen liegen die Kosten für Holz erheblich unter dem Richtwert für Heizöl und Erdgas. Es wird deshalb ein Mittelwert in Höhe von 1 Euro/m<sup>2</sup> als angemessene Heizkosten festgelegt. Im Einzelfall können höhere Heizkosten geltend gemacht werden, wenn individuelle Gründe für einen höheren Heizkostenbedarf nachgewiesen werden.

#### Umrechnungszahlen für Raummeter:

1,0 Festmeter (fm) = 1,4 Raummeter/Ster (rm) = 2,0 bis 2,4 Schüttraummeter (srm)  
 0,7 Festmeter (fm) = 1,0 Raummeter/Ster (rm) = 1,4 bis 1,65 Schüttraummeter (srm)  
 0,5 Festmeter (fm) = 0,7 Raummeter/Ster (rm) = 1,0 bis 1,2 Schüttraummeter (srm)

Wird der Grenzwert („mittel“) überschritten, obliegt es den Leistungsempfängern die Gründe für die Überschreitung konkret vorzubringen. Hierbei kann zum Beispiel ein Energieausweis für Gebäude nach der Energieeinsparverordnung (En EV 2009) oder ein Heizgutachten vorgelegt werden.

Liegen die Heizkosten über einem aus einem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten.

Bei einer Wohnung in einem Neubau/bei einem Eigenheim, einem nach energetischen Gesichtspunkten renovierten Wohnraum, oder Wohnungswechsel kann vom Grundsicherungsträger/Träger der Sozialhilfe zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten die Vorlage des Energieausweises verlangt werden.

Sollte ein Energieausweis vorliegen, können die Heizkosten anhand der folgenden Formel berechnet werden:

$$\frac{\text{Endenergiebedarf (aus _ Energieausweis)}}{\text{Heizwert _ des _ Brennstoffes}} \times \text{Brennstoffpreis} \times \text{Gebäudenutzfläche} = \text{Energiekosten}$$

Ergibt die Prüfung, dass ein Teil der hohen Aufwendungen für Heizung vermeidbar ist, soll den Leistungsberechtigten mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Brennstoffverbrauch angemessen wäre,
- dass sie ihr Heiz- und Lüftungsverhalten ändern bzw. zumutbare Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Dämmung von Heizungsrohren, Ersetzung defekter Thermostate, Anbringung von Isolierband bei undichten Fenstern) vornehmen bzw. im Rahmen des Mietrechts gegenüber dem Vermieter geltend machen sollen und
- dass künftig für Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung keine Leistungen gewährt werden, soweit diese unangemessen sind.

Für die Anerkennung unangemessener Aufwendungen gilt § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II entsprechend (BSG vom 19.09.2008, AZ: B 14 AS 54/07 R). Kommt ein Wohnungswechsel nicht in Betracht und haben Leistungsempfänger bis zur nächsten Abrechnung der Betriebskosten einen erhöhten Heizkostenabschlag zu entrichten, kann der Unterschiedsbetrag zwischen dem angemessenen Abschlag und dem erhöhten Abschlag nach Ablauf der Übergangszeit als Darlehen gemäß § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden. Eine Übergangszeit entfällt, wenn der unangemessene Brennstoffverbrauch verhaltensbedingt ist, weil eine sofortige Verhaltensänderung erwartet werden darf.

Wird der Brennstoffverbrauch trotz Belehrung nicht auf ein angemessenes Maß reduziert, werden nach Ablauf des mitgeteilten Übergangszeitraumes nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt.

### Stromheizung

Die Aufwendungen für die im Haushalt verbrauchte Energie sind – mit Ausnahme der Heizenergie - in die Regelleistung einkalkuliert. Wird der Strombedarf für die Beheizung der Wohnräume und die sonstigen Verbrauchsstellen nicht gesondert erfasst, sind die Gesamtaufwendungen um den in der Regelleistung enthaltenen Anteil für diese Verbrauchsstellen zu kürzen (BSG vom 27.02.2008, AZ: B 14/7b AS 64/06).

Die nach vorgenannten Grundsätzen ermittelten angemessenen Heizkosten werden, soweit der Leistungsempfänger im laufenden Hilfebezug steht und monatliche Abschlagszahlungen (an Vermieter, Versorgungsunternehmen) zu leisten sind, monatlich gewährt.

Bei Personen, die ihr Heizmaterial selbst beschaffen, ist wie folgt zu verfahren:

- im laufenden Leistungsbezug

Die tatsächlichen jährlichen Heizkosten werden bis zur Höhe der angemessenen Heizkosten (Berechnung wie oben) anerkannt, wobei die Bewilligung/Gewährung anteilig für den verbleibenden Bewilligungsabschnitt erfolgt.

- nicht im laufenden Bezug

Bei Antragstellung vor dem 31.12. des Jahres werden für die jeweilige Heizperiode (Oktober – April) Heizkosten in Höhe der jährlich auf der Grundlage der Empfehlungen des Deutschen Vereins (DV) von 1977 ermittelten Werte (Kleinere Schriften des DV, Nr. 60) bewilligt.

Diese betragen für die Heizperiode 2009/2010:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| HH mit 1 - 2 Personen     | 440,00 € |
| HH mit 3 - 4 Personen     | 550,00 € |
| HH mit 5 u. mehr Personen | 660,00 € |
| Untermieter               | 308,00 € |
| sonstige im Haushalt      | 154,00 € |

Bei Antragstellung nach dem 31.12. erfolgt die Bewilligung monatlich anteilig für die verbleibende Heizperiode.

Auch bei den Leistungsempfängern, welche ihr Heizmaterial selbst beschaffen, ist eine Überschreitung der angemessenen Heizkosten im Rahmen der genannten Grundsätze möglich.

Warmwasser ist mit der Regelleistung abgegolten und muss, wenn es über die Heizkosten abgerechnet wird, aus diesen herausgenommen werden. In Anlehnung an die Entscheidung des BSG vom 27.02.2008 (B 14/11b AS 15/07 R) werden dabei folgende Fälle unterschieden

- Warmwasserkosten werden mit einer Zähleinrichtung ermittelt

In Fällen, in denen die Warmwasserkosten separat erfasst und berechnet werden können, sind die konkreten Kosten anzusetzen. Erfolgte in bestehenden Mietverhältnissen bereits eine Heizkostenendabrechnung durch den Vermieter, werden Minderungen in Höhe der tatsächlichen Kosten in den letzten Abrechnungszeiträumen vorgenommen. Falls ein Neubezug oder eine Mietdauer von weniger als 24 Monaten ohne Heizkostenendabrechnung vorliegen, werden zunächst Warmwasserbereitungskosten nach den Sätzen des BMAS abgezogen. Die endgültige Abrechnung erfolgt mit Vorlage der Nebenkostenabrechnung.

- Warmwasserkosten können nicht ermittelt werden

Der Abzug für das Warmwasser ist anhand der vom Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) ermittelten Tabellenwerte und gemäß dem Schreiben des BMAS vom 04.08.2008 zu berechnen.

Dabei sind Änderungen der Regelleistung grundsätzlich nur dann zu beachten, wenn sich die Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ändert. Eine Änderung des Warmwasserabzuges ist bei Erhöhungen der zustehenden Prozentwerte für Kinder in den Bedarfsgemeinschaften spätestens mit Beginn des nächsten Bewilligungsabschnittes vorzunehmen.

| Regelleistung ab 01.07.2009 |       | Anteil Ww |
|-----------------------------|-------|-----------|
| 100%                        | 359 € | 6,47 €    |
| 90%                         | 323 € | 5,82 €    |
| 80%                         | 287 € | 5,18 €    |
| 70%                         | 251 € | 4,53 €    |
| 60%                         | 215 € | 3,88 €    |

## 8. Kein Anspruch auf eigene Wohnung

Ein Anspruch auf eine eigene Wohnung besteht nicht allein wegen Volljährigkeit bzw. Vollendung des 25. Lebensjahres. Auch älteren Kindern ist es grundsätzlich zuzumuten, in der elterlichen Wohnung zu wohnen, solange keine objektiven Gründe vorliegen, die ein weiteres Zusammenleben ausschließen.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 2a Satz 4 SGB II).

Personen, die das 25. Lebensjahr vollendet haben, vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit oder vor der Antragstellung in eine eigene Wohnung umgezogen sind und damit rechnen mussten, dass Hilfebedürftigkeit eintritt, werden die Unterkunftskosten entsprechend den Regelungen in den vorstehenden Ziffern bewilligt. Sie sind aber gemäß den gesetzlichen Vorschriften (§ 34 SGB II/§ 103 SGB XII) zum Ersatz der höheren Unterkunftskosten verpflichtet.

## 9. Allgemeines

Ergänzend sind, soweit keine Regelungen/Werte festgelegt wurden, die Sozialhilferichtlinien (SHR) des Verbands der bayerischen Bezirke, des Bayerischen Städtetages und des Bayerischen Landkreistages sowie die Wohngeldverordnung (WoGV) heranzuziehen.

Sofern diese Richtlinien keine ausdrücklichen Regelungen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten und Heizkosten beinhalten, sind die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze anzuwenden.

## 10. Inkrafttreten

Die Richtlinien sind ab 01.05.2010 anzuwenden. Sie ersetzen die bisherigen Regelungen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Landkreis Rhön-Grabfeld.

Bad Neustadt a.d.Saale, 18. Mai 2010

Thomas Habermann  
Landrat