

## **Bearbeitungshinweise zur Ermittlung der angemessenen tatsächlichen Kosten für die Unterkunft und Heizung sowie der Nebenkosten im Sinne von § 22 SGB II und §§ 29 und 42 SGB XII im Landkreis Germersheim**

Die Übernahme von leitungsrechtlich anzuerkennenden Kosten für die Unterkunft und Heizung (KdU) dient der Sicherung eines zentralen Grundbedürfnisses: dem Wohnen. Die Übernahme angemessener KdU soll zugleich eine Voraussetzung für die gesellschaftliche und ggf. berufliche Integrationsfähigkeit der Leistungsberechtigten sicherstellen.

Die Hinweise stützen sich auf die aktuelle Rechtsprechung der Sozialgerichte, insbesondere des Bundessozialgerichtes und auf die ersten Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung. Sie sind von den MitarbeiterInnen der ARGE und den Delegationsgemeinden bei der fehlerfreien Ermessensausübung zu beachten. Die Sicherstellung einer transparenten und einheitlichen Verwaltungspraxis im Landkreis Germersheim soll eine Reduzierung der Widerspruchs- und sozialgerichtlichen Verfahren bewirken.

Werden durch gesetzliche Änderungen oder sich weiterentwickelnden Rechtsprechung Aktualisierungen notwendig, erfolgt eine Überarbeitung der Hinweise.

### **I. Feststellung der Angemessenheit**

Leistungen für KdU werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt das Angemessenheitskriterium in vollem Umfang der Überprüfung durch die Sozialgerichte. Die zuständigen Träger entscheiden unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und auf der Basis dieser Hinweise in eigener Zuständigkeit, ob im Einzelfall die tatsächliche Höhe der Aufwendungen angemessen ist. Dabei ist die Produkttheorie anzuwenden (BSG vom 7.11.2006). Danach definiert das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (= Miethöhe nettokalt) die Angemessenheit.

Voraussetzung für die Gewährung von KdU ist, dass die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Zu vernachlässigen sind zeitlich überschaubare Krankenhaus- oder Rehabilitationsaufenthalte. Hat der Leistungsberechtigte mehrere Unterkünfte angemietet, ist nur die (überwiegend) tatsächlich genutzte Unterkunft für die Leistungsgewährung maßgeblich, da nur Kosten für eine einzige Unterkunft anerkannt werden. Bei zweckfremder Verwendung von KdU durch den Leistungsberechtigten (z.B. bei Mietschulden) soll auf Direktzahlung umgestellt werden. Die KdU soll direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn sich die Leistungsberechtigten und Vermieter hierauf verständigt haben.

### **1. Kosten der Unterkunft**

Die angemessenen Kosten der Unterkunft werden im Gebiet des Landkreises Germersheim unter Beachtung der Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes i.V.m. dem Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 9.2.07 zur angemessenen Wohnungsgröße und der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter, in Anlehnung an die statistischen Werte der Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetzes, ermittelt.

Berücksichtigt werden auch die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt.

#### **- Grundmiete**

Grundsätzlich wird die Grundmiete in tatsächlicher Höhe übernommen, jedoch höchstens bis zum Maximalwert von 4,50 €/qm.

Nach dem Rd.-Schreiben des Ministeriums für Finanzen vom 9.2.07 und SGB II-R 22.02.1 sowie SHR 29.03.1 sind folgende Wohnungsgrößen angemessen:

Personenzahl	Gesamtwohnfläche
Alleinstehende	bis 50 qm
zwei Haushaltsangehörige	bis 60 qm
drei Haushaltsangehörige	bis 80 qm
vier Haushaltsangehörige	bis 90 qm
für jeden weiteren Haushaltsangehörigen	zusätzlich 15 qm

Ein Wohnflächenmehrbedarf um bis zu 15 qm ist grundsätzlich anzuerkennen:

- Schwerbehinderte/pflegebedürftige Wohnungssuchende haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von der/dem Wohnungssuchenden anzugeben und nachzuweisen. Die Überprüfung erfolgt durch den FB 43 (Gesundheitsamt). Bei schwer behinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.
- Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist.

Zu beachten ist, dass die maßgebliche Wohnungsgröße infolge der Ausnahmetatbestände auch bei gleichzeitigem Vorliegen mehrerer Merkmale grundsätzlich nicht um mehr als 15 qm zusätzliche Wohnfläche überschritten werden darf.

Die vorgegebene Gesamtwohnfläche stellt die Höchstgrenze dar. Die anerkannten Wohnräume dürfen diese Grenzen nicht übersteigen.

#### Schönheitsreparaturen

- Werden die Arbeiten vom Kunden selbst ausgeführt können die Kosten im angemessenen Umfang übernommen werden. (*angemessen ist einfache Ausführung Raufasertapete, weisse Farbe ggfl auch die notwendigen Utensilien*)
- Macht der Kunden geltend, dass er die Renovierung nicht selbst durchführen kann z. B. wg. Krankheit oder Behinderung können diese Kosten nach Vorlage von Kostenvoranschlägen übernommen werden. Auch hier gilt, dass nur die angemessenen Kosten übernommen werden können.
- Kosten der Einzugsrenovierung sind kein Bestandteil der Schönheitsreparaturen und können deswegen nicht übernommen werden. (§ 535 Abs. 1 BGB)
- Schönheitsreparaturen während der Mietzeit können übernommen werden, wenn dies erforderlich sind.
- Die Kosten für die Renovierung beim Auszug sind zu übernehmen, wenn diese erforderlich sind.

Nach dem Urteil des BSG vom 19.3.08 sind die mietvertraglich vereinbarten Zuschläge für Schönheitsreparaturen zu den Kosten iS des § 22 Abs. 1 SGB II zu rechnen und insoweit kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für „Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ in Abzug zu bringen (kleinere Beträge > 5 €).

## **Berücksichtigung von KdU in Wohngemeinschaften**

Die Berücksichtigung von KdU in Wohngemeinschaften erfolgt auf der Basis des Urteils des BSG vom 18.6.08. Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße zugrunde zu legen (siehe auch Rd.-Schreiben des Ministeriums für Finanzen vom 9.2.07 und SGB II-R 22.02.1 sowie SHR 29.03.1).

Mangels Vorliegens einer aus mehreren Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft ist maßgeblich mithin ausschließlich der Anspruch des Klägers, der als „allein stehend“ iS des § 20 Abs. 2 SGB II anzusehen ist.

## **Leistungen Personen unter 25 Jahren**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden nur erbracht, wenn eine Zusicherung zum Umzug erteilt wurde. Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, soll der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe eng eingebunden werden.

Schwerwiegende soziale Gründe i.S.v. § 22 Abs. 2 a SGB II sind:

1. eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung (siehe Urte. BSG vom 2.6.04 – B 7 AL 38/03 R; zu § 40 AFG) besteht: Das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
2. ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
3. die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
4. bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist (siehe SG Berlin, Beschluss vom 7.4.06 (S 53 AS 2004/06 ER),
5. ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichtes auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
6. die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII aufhält oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, das sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-„erfolg, welcher durch Zurückziehung zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
7. die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen nicht dazu).

Sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 2 a Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt insbesondere vor, wenn

1. der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben,
2. die Unter-25-Jährige schwanger ist (siehe LSG Hamburg, NDV-RD 2006, S. 66),
3. der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließen. Es handelt sich stets um Einzelfallentscheidungen. Soweit erforderlich kann der FB 43 – Frau Freisberg – eingeschaltet werden.

Leistungen für Unterkunft werden nicht erbracht, wenn in der Absicht umgezogen wird, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 2 a Satz 4 SGB II).

## **Zuschuss zu den ungedeckten Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 7 SGB II**

Anspruchsberechtigte nach § 22 Abs. 7 SGB II sind Auszubildende, die BAB nach dem SGB III beziehen und im eigenen Haushalt wohnen, Schüler, die BAföG beziehen, wenn sie nicht nach § 7 Abs. 6 SGB II vom Anspruchsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II ausgenommen sind (z.B. Schüler an einem Abendgymnasium), Studierende, die BAföG beziehen und im Haushalt der Eltern wohnen sowie Auszubildende, die Ausbildungsgeld nach dem SGB III beziehen.

## - **Selbst genutztes Wohneigentum**

Für das SGB II gilt die Anweisung der BA zum § 12 SGB II. Auf die beigefügten Anlagen wird verwiesen.

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zwei grundsätzliche Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer zum Teil andere Kosten der Unterkunft als zur Miete Wohnende (z.B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützt § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II das selbst genutzte Wohneigentum, soweit es eine angemessene Größe hat.

Bei selbst genutztem Wohnungseigentum sind folgende Prüfschritte vorzunehmen:

1. Ist die Wohnfläche des selbst genutzten Wohneigentums kleiner oder größer als 130 qm, bzw. 80 qm (bei 4 Personen; bei 2 Personen)?
2. Ist sie kleiner als 130 qm bzw. 80 qm handelt es sich um geschütztes Vermögen. Hilfe kann bewilligt werden.
3. Ist die Wohnfläche größer als 130 qm bzw. 80 qm handelt es sich um nicht geschütztes Vermögen. Die Hilfe ist grundsätzlich zu versagen, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Prüfung der Ausnahmetatbestände :

1. Sind die Vermögensgegenstände überhaupt verwertbar?
2. Ist die Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich?
3. Liegt eine besondere Härte vor?  
z.B. Hilfestellung nur für kurze Zeit
4. Ist der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung möglich?
5. Bedeutet der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung eine Härte?

Liegt kein Ausnahmetatbestand vor ist die Hilfe darlehensweise zu gewähren (§ 90 SGB XII).

Bei selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen von angemessener Größe sind die Kosten für die Unterkunft (Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins), Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge, der Erhaltungsaufwand (Substanzerhaltung, aber keine Vermögensbildung), sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen) bis zum Höchstbetrag der Grundmiete anzurechnen. Zu den Unterkunftskosten zählen auch die Instandhaltungskosten. Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten sollte darauf geachtet werden, dass Hilfebedürftige Eigentümer von Eigentumswohnungen keinen großen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahmen haben. Darüber entscheidet in der Regel die Eigentümergemeinschaft, an deren Beschluss der hilfebedürftige Eigentümer gebunden ist.

Der Erhaltungsaufwand zählt zu den weiteren Unterkunftskosten bei Wohneigentum (für die Bewohnbarkeit des Wohneigentums). Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. Erhaltungsaufwand sollte nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht werden (keine analoge Anwendung § 7 Abs. 2 Satz 2 VO zu § 92 SGB XII).

Ausgehend von den Wohnflächengrenzen des § 39 Wohnbaugesetzes sind Eigentumswohnungen nicht angemessen groß, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt von vier Personen 120 qm überschreitet. Bei einer geringeren Familiengröße sind typischerweise für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen; wobei im Regelfall von einer Mindestzahl von zwei Personen auszugehen ist, so dass auch bei Einzelpersonen eine Größe von 80 qm als angemessen anzusehen ist.

Die Kosten für die Unterkunft sind auf die zustehende Wohnungsgröße zu begrenzen.

Ist das selbst genutzte Wohneigentum nicht vom Einsatz oder der Verwertung geschützt, können die Kosten der Unterkunft nur darlehensweise übernommen werden.

Dabei ist der Grundsatz zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter eintreten darf.

## II. Nebenkosten und Heizkosten

### Heizkosten (Ifd. Hilfebezug)

#### Mietwohnung

Die Heizkosten sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit von Heizkosten sind von vielen Faktoren abhängig, so dass sie nicht umfassend bundeseinheitlich geregelt werden können. Das hängt insbesondere mit den unterschiedlichen Energieversorgungsunternehmen zusammen, die zu unterschiedlichen Preisen und uneinheitlichen Tarifen anbieten. Zudem sind der Wohnungsmarkt und die Bausubstanz der Wohnobjekte verschieden ausgestaltet. Das gilt auch für die Art der Wärmeversorgung (Gas, Öl, Holz, Fernwärme usw.). Zudem können regionale Gegebenheiten und das Klima einen unterschiedlichen Bedarf an Heizenergie bedingen. Eine Pauschalierung der Heiz- und Nebenkosten ist deshalb mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig.

Ob Heizkosten angemessen sind, hängt für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. Diese lassen sich in bauliche und subjektive bzw. persönliche unterteilen.

Bauliche Kriterien:

Der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung können den Bedarf beeinflussen. Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus,
- die Raumhöhe.

Subjektive Kriterien

Eben so können in der Person liegende Umstände den Bedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (z.B. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

Die Heizkosten sind bei der erstmaligen Abrechnung in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen.

Wird festgestellt, dass die tatsächlich angefallenen Heiz- und Nebenkosten einen Betrag von je 2,40 €/qm übersteigen, wird der Fall zur Überprüfung durch den Außendienst gemeldet. Dies gilt auch für Neufälle bei denen festgestellt wird, dass die Vorausleistungen für Heiz- und Nebenkosten unverhältnismäßig hoch sind – Nichtprüfungsgrenze - . Es handelt sich um keine Kappungsgrenze. Folge der Überschreitung des Wertes ist nicht, dass die Heizkosten unangemessen sind. Bei Überschreitung des Wertes muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Der Außendienstmitarbeiter stellt in diesen Fällen fest, ob besondere Gründe für die unangemessenen Kosten vorliegen (siehe oben). Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen unwirtschaftlichen Verhaltens), sieht das Gesetz, im Gegensatz zu den Unterkunftskosten, bei den Heizkosten keine ausdrückliche Regelung zum Kostensenkungsmanagement vor. Daraus folgt nicht, dass unangemessene Heizkosten nur noch in Höhe der angemessenen Heizkosten übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit haben, ihr Heizverhalten zu ändern. Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn die Leistungsberechtigten darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind. Bei Erstanträgen wird der Leistungsberechtigten auf die unangemessen hohe Heizkosten aufmerksam gemacht, wenn er bereits bisher in dieser Wohnung wohnte und eine Heizkostenabrechnung vorgenommen wurde.

## Selbst genutztes Wohneigentum

Bei Selbsttankern mit Heizöl werden 20 l/qm Wohnfläche (orientiert an der tatsächlichen qm-Zahl, soweit angemessen) zugebilligt.

1 l Heizöl entspricht:

- 1,10 m<sup>3</sup> Erdgas
- 1,74 l Flüssiggas
- 11,4 kWh Strom
- 2,32 kg Holzpellets
- 2,82 kg Brennholz
- 1,90 kg Braunkohlebriketts
- 2,65 kg Hackschnitzel
- 2,33 kg Strohpellets
- 2,43 kg Weizen.

Bei höheren Kosten wird eine Überprüfung durch den Außendienst veranlasst (siehe Mietwohnungen).

## Heizkosten (lfd. und nicht lfd. Hilfebezug)

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Unter einmalige Heizkosten fallen beispielsweise die Betankung eines Öl- oder Gastanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Lieferung. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen. Eine Überprüfung durch den ZB 13 ist dann vorzunehmen, wenn die Übernahme der Kosten für mehr als 2.000 l Heizöl bzw. vergleichbare andere Heizstoffe beantragt wird.

Übersteigt das anrechenbare Einkommen die Bedarfsgrenze, so ist der übersteigende Teil siebenfach auf die festgestellte Beihilfe anzurechnen.

## Nebenkosten

Auch dieser Teil der Unterkunftskosten, die sich einer Einflussnahme der Mieter entziehen – wie Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren etc. - ist grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Zu den Nebenkosten zählen alle Kosten, die nach § 556 BGB i.V.m. § 2 BetrKVO für Verträge ab 1.1.2004 bzw. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten BerechnungsVO für ältere Verträge rechtlich zulässig auf Mieter umgelegt werden können. Zu übernehmen sind die tatsächlich anfallenden angemessenen Nebenkosten. Unangemessen sind Nebenkosten nur, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Verhalten vorliegen. Dann sind die Leistungsberechtigten schriftlich über ihr unwirtschaftliches Verhalten in Kenntnis zu setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt eine Jahresfrist.

Bei privat vermieteten Wohnungen bedürfen Nebenkosten von bis zu 2,40 €/qm keiner näheren Betrachtung, da dieser Betrag als angemessen anzusehen ist. Bei von Wohnungsbaugesellschaften vermietetem Wohnraum sind die Nebenkosten meist höher, da sie Kosten für Verwaltung, Hauswarte, Gärtner und technische Anlagen wie z.B. Aufzüge beinhalten. In der Regel sind in diesen Fällen Beträge von bis zu 2,40 €/qm keiner näheren Betrachtung zu unterziehen.

**Kabelanschlussgebühren** sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe des täglichen Lebens zuzuordnen. Sie sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrages sind und nicht zur Disposition des Mieters stehen.

Kosten für **PKW-Stellplätze** sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe zuzuordnen (Ausnahme Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen sind). Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrages ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Sofern möglich, soll der Stellplatz untervermietet werden.

Kosten für **Warmwasserbereitung** sind seit dem 1.7.08 mit einem Anteil von 6,63 € in der Regelleistungen (351 €) enthalten und daher maximal in dieser Höhe von den Kosten für Heizung in Abzug zu bringen.

### III. Überschreitung der Mietobergrenze

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen sollte ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor alldem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen.

#### 1. Beginn des Kostensenkungsverfahrens

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Prüfung der angemessenen Unterkunfts-kosten voraus. Erst dann beginnt das Kostensenkungsverfahren. Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht zwangsläufig mit dem Beginn der Sechsmonatsfrist gleichzusetzen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der angemessenen Unterkunfts-kosten und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen. Daher wird empfohlen, die Anhörung im Kostensenkungsverfahren nicht gleichzeitig mit der Aufforderung zur Kostensenkung zu verbinden.

Noch im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach Besonderheiten ihres Einzelfalles vorliegen. Aus dem Gesetzeswortlauf ergibt sich, dass erst nach der Feststellung, ob Besonderheiten vorliegen, in der Regel längstens für sechs Monate die tatsächlichen Kosten übernommen werden können.

#### 2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt.

- a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes  
Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes liegt
- b) Besonderheiten des Einzelfalles  
Leistungsberechtigte können im Rahmen der Anhörung auf das Vorliegen von Besonderheiten ihres Einzelfalles hinweisen können, soweit sie dem Träger bis dahin nicht bekannt waren.
- c) Zumutbarkeit der Kostensenkung  
Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine andere Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.
  - aa) Soziales Umfeld  
Ein Wohnungswechsel kann nicht verlangt werden, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden ist. Es kommt auf die gesamten das Leben prägende Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar. Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches oder medizinisches Netzwerk angewiesen sind.
  - bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit  
Bei der Prüfung der Unzumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für eine vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraumes, so kann der Dauerverwaltungsakt geändert werden. Es wird daher empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für die Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.
- d) Alternativen zum Wohnungswechsel  
Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten. Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden.  
Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
  - Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.
- e) Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung unterscheidet sich hier von den oben beschriebenen Bagatellfällen insoweit, als die Bagatellfälle lediglich eine geringe Abweichung vom Richtwert beinhalten. Die Bagatellgrenze sollte mindestens 10 % betragen und nicht höher als 15 % sein.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hingegen ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraumes ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen. In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- Erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden,
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- Unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

f) Gesamtbetrachtung

Vor einer abschließenden Entscheidung sollte eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten vorgenommen werden.

Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass auf dem Wohnungsmarkt zwar unter Umständen kostengünstige Mietwohnungen (bezogen auf die Nettokaltmiete) angeboten werden, deren Betriebskosten aber im Vergleich zu Wohnungen mit z.B. günstigerer Energiebilanz deutlich höher liegen.

g) Aufforderung zur Senkung der Kosten

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegenden Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die 6-Monats-Frist zu laufen (Urteil BSG 7.11.06). Ein Beispiel für das Aufforderungsschreiben ist im Anhang abgedruckt.

h) Belehrung

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monaten übernommen werden können.

i) Dokumentation

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollten dokumentiert werden.

j) Übernahme der angemessenen Kosten#

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und Leistungsberechtigte sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Solange sich Leistungsberechtigte ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.

### 3. Wohnungswechsel/Umzug

Es bestehen grundsätzlich zwischen einem Umzug zur Kostensenkung wegen unangemessener Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung und einem Wohnungswechsel aus anderen Gründen keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Anforderungen an die Zusicherung zur Kostenübernahme bei Wohnungswechsel.

Ein Umzug erfolgt immer freiwillig. Die Leistungsberechtigten dürfen nicht zum Umzug aufgefordert werden.

#### a) Zusicherung(en)

Vor einem Wohnungswechsel sollten von Leistungsberechtigte folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution.

Erläuterung: Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung. Holen Leistungsberechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus. Das gilt nicht für Umzüge unter 25-jähriger Leistungsberechtigter (siehe oben).

Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden.

#### b) Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II). Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen (z.B. durch – formlose – Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft), weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum an Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

#### c) Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist.

Hinweis: Wird ein Umzug wegen einer Kostensenkung notwendig, weil die tatsächlichen Kosten die individuellen Angemessenheitsgrenzen übersteigen und die Differenz sonst nicht finanziert werden kann und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt, erübrigt sich eine Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die künftigen Kosten am Ort des Zuzugs angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.

Weitere Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsel sprechen und den Träger zur Erteilung einer Zusicherung verpflichten, sind z.B.:

- bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe
- Änderung der Familiensituation

Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner ändert. Indiz für den Wohnraummehrbedarf können die Kriterien für die Erteilung eines Wohnungsberechtigungscheines sein.

Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum.

- Häusliche Gewalt  
Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden.
- Schwerwiegende soziale Gründe  
Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z.B. wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.
- Wohnungslosigkeit  
Wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist.

- Weitere Gründe  
Weitere Umstände können einen Wohnungswechsel erforderlich machen, die in der Person oder in ihrem Umfeld liegen.

## **Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II)**

### **Maklerprovisionen**

Wohnungsbeschaffungskosten, Vermittlungsgebühren und Maklercourtage sind Aufwendungen, die mit dem Finden/Anmieten einer Wohnung verbunden sind. Diese Kosten können bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Die Übernahme der Kosten steht im pflichtgemäßen Ermessen, sofern es sich um eine angemessene Wohnung handelt. Sofern es sich um eine unangemessene Wohnung handelt kann die Übernahme ausnahmsweise darlehensweise erfolgen.

### **Mietkaution**

Die Mietkaution wird darlehensweise erbracht. Sie kann grundsätzlich nur übernommen werden, wenn die KdU der neu zu beziehenden Wohnung angemessen ist. Die Übernahme ist ausnahmsweise auch möglich, wenn die KdU unangemessen sind. Die Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen. Regelmäßig angemessen sind maximal 3 Nettokaltmieten oder bei Wohnungsbaugenossenschaften satzungsmäßig zu zeichnende Genossenschaftsanteile in angemessener Höhe.

### **Schlussbestimmung**

Diese Bearbeitungshinweise sind ab dem 1.2.2009 anzuwenden.

Anhang: (Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens)

Sehr geehrter Herr

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung < alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen gestellt >. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den geltenden Bearbeitungshinweisen gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Haushaltsgröße	Miete (inkl. Nebenkosten)
1-Personen-Haushalt	Betrag
2-Personen-Haushalt	
3-Personen-Haushalt	
4-Personen-Haushalt	
5-Personen-Haushalt	

Nach den vorgelegten Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötigen wir Ihre mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen angemessen sein.

Deswegen teilen Sie uns bitte

Bis zum < Datum > mit,

ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten (Beispiele: Schwangerschaft, Krankheit oder Behinderung usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II) aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von < Betrag > zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- Aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

Zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen sie uns deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen oder ggf. aus dem befristeten ALGII-Zuschlag selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich bis zu dem o.g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie ein schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Nebenkosten vor Abschluss des neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

# Prüfung der Verwertbarkeit bei selbst genutztem Wohneigentum (geschütztes Vermögen)

## 1. Schritt

Es ist festzustellen ob das selbst genutzte Objekt angemessen ist oder nicht. Grundlage hierfür bildet die Tabelle der angemessenen Wohnungsgröße bei Eigenheim und Eigentumswohnung.

Ist die Wohnungsgröße angemessen oder kleiner, ist das Eigentum geschützt und eine weitere Prüfung erübrigt sich.

Ist die Wohnungsgröße nicht angemessen ist die Verwertbarkeit zu prüfen.

## 2. Schritt

Könnte die Verwertung eine besondere Härte darstellen,  
z. B. - Rentenbeginn in Kürze  
- Hilfestellung nur für kurze Zeit  
- Familienplanung, junges Paar etc.

Bei vorliegen einer besonderen Härte erübrigt sich die weitere Prüfung.

Ist eine besondere Härte nicht erkennbar ist die Prüfung fortzusetzen.

Ob eine besondere Härte vorliegt oder nicht ist zu dokumentieren. Hierbei ist auch zu dokumentieren aus welchen Gründen diese Entscheidung getroffen wurde.

## 3. Schritt

Kann durch die Verwertung oder Beleihung die Hilfebedürftigkeit abgewendet werden?

- **Verwertung**
- Verkehrswert ist festzustellen
- Verbindlichkeiten sind in Abzug zu bringen
- Vermögensfreibeträge sind zu berücksichtigen

Dazu wird folgendes Verfahren angewandt:

### a) Wertfeststellung durch Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Ist das Haus schuldenfrei ist zu prüfen ob der Verkauf wirtschaftlich ist (später mehr)

Sind die Darlehen, die auf dem Haus lasten höher als dieser Wert liegt kein Vermögen vor und die Leistungen können als Zuschuss gewährt werden.

Sind die Darlehen geringer als der Wert aus der Kaufpreissammlung ist die Wirtschaftlichkeit des Verkaufs zu prüfen

Sollten wir bereits hier zu der Entscheidung kommen, dass ein Verkauf nicht wirtschaftlich ist, ist die Prüfung beendet und die Leistungen können als Zuschuss bewilligt werden.

Ist ein Verkauf nach dieser Prüfung voraussichtlich nicht unwirtschaftlich wird wie folgt weiter verfahren:

### b) Feststellung des Werts des betroffenen Objektes durch den Gutacherausschuss

Vor der Forderung, das Haus zu verkaufen muss nun der individuelle Wert des Hauses festgestellt werden um daran anschließen zu prüfen ob die Veräußerung vertretbar gefordert werden kann.

Hierzu wird nun der Gutachterausschuss aufgefordert ein qualifiziertes Gutachten zu erstellen.

Nach vorliegen dieses Gutachtens muss nun noch geprüft werden, ob auf dem regionalen Markt das Haus/die Wohnung auch verkauft werden kann.

c) Ermittlung des Wohnungsmarktes

Wenn wir vom Gutachterausschuss eine Stellungnahme erhalten haben ist nun noch festzustellen ob auf dem Wohnungsmarkt ein Preis erzielt werden kann, der den Verkauf des Objektes wirtschaftlich macht.

Hierzu könnten Anfragen bei ortsansässigen Banken und Maklerbüros gestellt werden.

Nachdem nun all diese Werte vorliegen ist nun noch zu entscheiden, ob die Forderung das Objekt zu verkaufen wirtschaftlich ist. Da es hierzu keine besonderen Regelungen erlassen wurde, wird die Regelung der RZ 12.37 zum SGB II als Grundlage herangezogen. Nach dieser Regelung liegt Unwirtschaftlichkeit vor, wenn der zu erzielende Wert den tatsächlichen Wert um mehr als 10 % unterschreitet.

Es ist daher der Punkt B mit dem Punkt C abzu prüfen, ergibt sich hier raus, dass nur ein Wert unter 10 % zu erzielen ist, sind die Leistungen als Zuschuss zu zahlen. Ist ein Wert über oder gleich 10 % möglich, können die Leistungen nur als Darlehen nach § 23 SGB II bewilligt werden.

Ist die Verwertung des Objektes nicht zu fordern besteht noch die Möglich zu prüfen, ob durch Beleihung des Objektes die Hilfebedürftigkeit verneint werden kann.

Hierzu wird folgendes Verfahren durchgeführt.

**-Beleihung**

Die Beleihung bzw. dass es keine Möglichkeit gibt um das Objekt zu beleihen muss nachgewiesen werden. Dies kann durch drei Beurteilungen von ansässigen Bankinstituten nachgewiesen werden oder durch Banken, die vom Kunden frei gewählt werden können. Durch diese Formulierung soll vermieden werden, dass wir in die Kritik geraten wir würden die Kunden zwingen mit sogenannten „Kredithaien“ in Kontakt zu treten.

Ein entsprechender Vordruck zu Vorlage bei der Bank wird noch erstellt.

Bis zur Entscheidung ob eine Verwertung oder Beleihung gefordert werden kann werden die benötigten Leistungen vorläufig erbracht (§ 40 SGB II i.V.m. § 328 Abs. 1 Nr. 3 SGB III). Sollte sich herausstellen, dass verwertbares Vermögen vorhanden ist wird ab diesem Zeitpunkt auf jeden Fall nur noch als Darlehen bewilligt. Dieses Darlehen wird dinglich gesichert.

Die bereits erbrachten Leistungen können mit Einverständnis des Kunden ebenfalls rückwirkend in ein Darlehen umgewandelt werden. Ist der Kunde nicht einverstanden erfolgt die Rückforderung aufgrund § 328 Abs. 3 SGB III. Es wird eine Sollstellung über diesen Betrag erstellt.

**Tabelle der angemessenen Wohnungsgröße bei  
Eigenheim und Eigentumswohnung  
Zur Prüfung nach § 12 SGB II**

Bewohnt mit ... Personen	Eigentumswohn- ung in qm			Familienheim qm		
1 - 2	80			130		
3	100			130		
4	120			130		
5	135			145		
Für jede weitere Person werden weitere 15 qm übernommen						

**Achtung!!!**

**Betrifft nicht die Prüfung der Angemessenheit nach §  
22 SGB II**

**Tabelle der angemessenen Wohnungsgröße bei  
Eigenheim und Eigentumswohnung  
Zur Festsetzung der angemessenen Kosten nach § 22 SGB II**

Bewohnt mit ... Personen	Eigentums- wohnung in qm	Schuldzin- sen qm	HK qm	NK tatsächli- che	Familienh- eim qm	Schuldzinse- n qm	HK qm	NK tatsächli- che
1	50	50	50	tatsächliche	50	50	50	tatsächliche
2	60	60	60		60	60	60	
3	80	80	80		80	80	80	
4	90	90	90		90	90	90	
5	105	105	105		105	105	105	

Für jede weitere Person sind 15 qm mehr zu gewähren