

# Richtlinien zur Beurteilung der Frage der Angemessenheit von Unterkunft- und Heizungskosten im Sinne des § 22 SGB II/§ 29 SGB XII (gültig ab 01.01.2010)

---

## 1. Als Kosten der Unterkunft werden die tatsächlichen Kosten

- a. einer Mietwohnung
- b. eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung
- c. einer Obdachlosen - / Übergangswohnung

übernommen, wenn nachfolgende Werte unter Nrn. 2 und 3 nicht überschritten werden.

zu a: dazu gehören Mietpreis und übliche Nebenkosten

zu b: dazu gehören insbesondere Schuldzinsen (auch für Verbesserungsmaßnahmen, grundsätzlich keine Tilgung), Grundsteuer, Versicherungen (z. B. Gebäude, Brand), übliche Nebenkosten

zu c: dazu gehört i.d.R. die Nutzungsentschädigung entsprechend der Gebührensatzung der jeweiligen Gemeinde

## 2. Der Richtwert für die maximal anzuerkennenden Unterkunfts-kosten beträgt bei:

Wohnungsgröße	Stadt Kronach (ohne Stadtteile)	Landkreisgemeinden
50 m <sup>2</sup>	245,00 €	210,00 €
65 m <sup>2</sup> (2 Personen)	315,00 €	270,00 €
75 m <sup>2</sup> (3 Personen)	365,00 €	310,00 €
90 m <sup>2</sup> (4 Personen)	435,00 €	370,00 €
100 m <sup>2</sup> (5 Personen)	485,00 €	410,00 €
110 m <sup>2</sup> (6 Personen)	535,00 €	450,00 €
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	50,00 €	50,00 €

## 3. Als angemessene Wohnungsgröße werden folgende Werte angesehen :

1 Person	50 m <sup>2</sup>	Zwei-Zimmer-Wohnung
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	3 Wohnräume
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	3 Wohnräume
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	4 Wohnräume
5 Personen	100 m <sup>2</sup>	
6 Personen	110 m <sup>2</sup>	
sowie für jedes weitere Familienmitglied	15 m <sup>2</sup>	größere Zimmerzahl zulässig.

Da bei aller vereinfachenden Betrachtungsweisen die Besonderheiten des Einzelfalles nie ganz außer Acht gelassen werden dürfen, können unter Würdigung besonderer Umstände (z.B. Rollstuhlbedürftigkeit, wenn damit tatsächlich ein größerer Wohnraum benötigt wird), Abweichungen bis zu 10 % als angemessen angesehen werden.

Im Übrigen ist eine Überschreitung der angemessenen Flächenvorgaben unbeachtlich, wenn der unter Nr. 2 vorgegebene Höchstwert nicht überschritten wird, z. B. eine viel zu große Wohnung in einem billigen Altbau (vgl. Produkttheorie unter Nr. 6).

Ein mit großer Wahrscheinlichkeit eintretender, zukünftiger Wohnraumbedarf (z. B. bei Schwangerschaft ab der leistungsrechtlichen Gewährung des Mehrbedarfs) kann ab dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens anerkannt werden.

4. Sofern diese angemessenen Höchstbeträge überschritten werden, kann eine entsprechende Kostenreduzierung durch Wohnungswechsel, Vermietung oder auf andere Weise erwartet werden.

Wenn dies unmöglich oder unzumutbar ist, werden die tatsächlichen Kosten längstens für 6 Monate weitergezahlt.

Bei Mietverhältnissen unter Verwandten können die geltend gemachten Kosten nur ausnahmsweise übernommen werden. Dies setzt eine Fremdvermietbarkeit voraus. Dies ist regelmäßig erfüllt, wenn z.B. die Wohnung (setzt eigenen Zugang, Kochgelegenheit und Bad voraus) abschließbar ist und/oder der Vermieter die Einnahmen auch steuerlich geltend macht.

Eine Untervermietung sollte nur dann gefordert werden, wenn es dem Leistungsbezieher auch zumutbar ist. Hierbei erzielbare Einnahmen sind unterkunftskostenmindernd anzusetzen.

5. Die Gewährung der Heizungskosten erfolgt auf der Grundlage der tatsächlichen bzw. maximal der angemessenen Wohnungsgröße.

Ausgehend von den Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist mit Wirkung vom 01.01.2010 (spätestens nach Ablauf des jeweiligen Bewilligungszeitraumes) deshalb auf die aktuelle Kostensituation für den Energiebezug abzustellen. Dabei erfolgt eine Orientierung an den Tabellenwerten des bundesweiten Heizspiegels und des auf Grund der Erhebung des Statistischen Bundesamtes feststellbaren Entwicklung der Energiepreise. Das Jahr 2008 wird als Preisbasis genommen. Eine jährliche Anpassung mit Wirkung zum jeweils 01.01. des Kalenderjahres erfolgt automatisch.

Insofern ist es sachgerecht bei der Feststellung eines Verschwendungswertes auf die neuesten bundesweiten Ergebnisse bei den Energiepreisen (aus 2008) abzustellen und mit den neuesten Erkenntnissen des Statistischen Bundesamtes (aus 2009) bezüglich der Preisentwicklung zu multiplizieren (siehe anhängende Tabelle). Damit kann ein annähernd aktueller Richtwert ermittelt sowie eine zeitnahe Einbeziehung der aktuellsten Werte und ein verwaltungspraktischer Vollzug möglich werden. Auch eine zeitnahe Grundlage für die Prüfung der (jeweils im Frühjahr zu erwartenden) Jahresabrechnungen wird damit erreicht. Die bis zu einer evt. Nachforderung gewährten Zahlungen sind als monatliche Abschläge zu werten.

Ein zusätzlicher Abzug für die Warmwasserbereitung erfolgt nur bei einer zentralen Warmwassererwärmung und ausgehend von den tatsächlichen Kosten in Höhe von 1,8029 % der jeweiligen Regelleistung eines jeden Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft.

Bei der Erhöhung des Wertes über den Orientierungswert hinaus sind für die Einzelfallprüfung bauliche und persönliche Kriterien zu würdigen. Auch hierbei ist ein

**Abzug in og. Höhe bei zentraler Warmwasseraufbereitung ausgehend von den tatsächlichen Kosten vorzunehmen. Hierbei erfolgt allerdings eine Umkehr der Beweislast (gem. Schr. BMAS v. 15.12.2009) .**

**Der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung können den Heizbedarf beeinflussen. Zu den baulichen Kriterien gehören insbesondere:**

- **Art und Güte der Isolierung der Fenster**
- **Qualität der Wärmedämmung**
- **Zustand und Alter der Heizungsanlage**
- **die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder**
- **die Raumhöhe.**

**Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:**

- **der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. 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**

**Bei selbst beschafften Brennstoffen sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen, wenn die nach vorstehenden Sätzen sich ergebenden monatlichen Verschwendungswerte für Heizöl bei einer kalenderjahresmäßigen Betrachtung nicht überschritten werden. Die hierbei auf Antrag zu gewährende Beihilfe soll in einem Betrag gezahlt werden. Wenn die Bedürftigkeit nach Gewährung der Winterbrandbeihilfe entfällt, setzt die anteilige Rückforderung eine entsprechende Belehrung im Bewilligungsbescheid voraus.**

**Erforderliche Nachzahlung/-en auf Grund endgültiger Jahresabrechnungen erfolgen bis zu den oben genannten Höchstgrenzen als Beihilfe. Darüber hinausgehende Zahlungen können nur auf Darlehensbasis übernommen werden (anzustrebende Zahl der Raten, max. 12).**

- 6. Nach der sogenannten Produkttheorie des BSG ist bei der Feststellung der angemessenen reinen Gesamtunterkunftskosten auf den nach oben genannten Grundsätzen festzulegenden Gesamtbetrag abzustellen. Die Bewertung der Angemessenheit der einzelnen Faktoren (Kaltmiete, Nebenkosten) unterbleibt dabei. Insgesamt muss jedoch die Bruttokaltmiete mindestens 50 % der Gesamtunterkunftskosten betragen.**

**Eine Einbeziehung der Heizungskosten im Sinne einer erweiterten Produkttheorie (angemessener Gesamtbetrag aller für die Wohnung erforderlichen Kosten) erfolgt nicht.**

- 7. In Ausübung pflichtgemäßen Ermessens können auch**
  - a) Aufwendungen für einen Umzug als Kostenübernahme und**
  - b) Mietkautionen als Darlehen****gewährt werden.**

Die Gewährung erfolgt jedoch grundsätzlich nur nach vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger, bzw. nach Aufforderung des Trägers und insbesondere nur in folgenden Fällen:

- zu a: wenn der Umzug in eine angemessene Wohnung aus schwerwiegenden Gründen (z.B. Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, Unbewohnbarkeit der Wohnung) notwendig ist bis zur Höhe der unbedingt erforderlichen Kosten, maximal jedoch 2000 Euro, und nur wenn die neue Unterkunft als angemessen anzusehen ist. Die Notwendigkeit ist zu bejahen, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger leiten lassen würde.
- zu b: Mietkautionen bis zur Höhe von drei Monatsmieten, nur darlehensweise. Zur Sicherung der gewährten Darlehen sind evt. bestehende Rückzahlungsansprüche des Hilfeempfängers gegen den Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

8. Wohnungsbeschaffungskosten werden grundsätzlich nicht übernommen.
9. Leistungen für Erstausstattungen von Wohnungen, einschließlich Haushaltsgeräten, sind nicht von der Regelleistung erfasst und werden gesondert erbracht. Dies gilt auch, wenn der Hilfebedürftige keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung benötigt (vgl. ergänzende Regelung des § 23 Abs. 3 Satz 4 SGB II).

Die Leistungsgewährung setzt einen absoluten Ausnahmefall/Härte voraus (Haftentlassung, Spätaussiedler, Brand, etc.). Im Übrigen muss davon ausgegangen werden, dass der EHB eine gewisse Mindestausstattung besitzt und i.d.R. nur eine Ergänzungsausstattung notwendig ist. Bei allen anderen Fällen ist eine darlehensweise Kostenübernahme möglich (Die Rückzahlung sollte innerhalb eines Jahres erfolgen).

Zu dieser Mindestausstattung gehören insbesondere Bett, Matratze, Schrank, Stuhl, Tisch, Külschrank, Waschmaschine, Herd, Lampen, Bettzeug, Töpfe, Geschirr, Besteck, Bügeleisen.

Die Leistungen werden vorrangig als Sachleistungen gewährt (z.B. über öffentliche oder private Möbellager). Nur in zweiter Linie werden darüber hinaus Geldleistungen bewilligt.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der zu erbringenden Geldleistungen beträgt 1000 Euro für die erste Person der Bedarfsgemeinschaft und 100 Euro für jede weitere Person.

10. Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

Darüber hinaus sollte versucht werden, die Hilfebedürftigen zu bewegen mit der direkten Zahlung an den Vermieter bzw. den Empfangsberechtigten einverstanden zu sein (nicht zuletzt um Mietschulden gar nicht erst entstehen zu lassen und den Verwaltungsvollzug bei der Verhängung von Sanktionen zu erleichtern) vgl. § 22 Abs. 4.

- 11. Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs.5 SGB II können bzw. sollen Mietschulden als Darlehen übernommen werden, wobei Vermögen nach § 12 Abs.2 Nr.1 SGB II vorrangig einzusetzen ist. Die Rückzahlung soll möglichst im Laufe von 12 Monaten erfolgen.**
  
  - 12. Über Ausnahmen, Verwandten- und Untermietverhältnisse sowie geltend gemachte Härten sollte nur nach einer Außenprüfung oder Einschaltung zusätzlicher Gutachter (z.B. Amtsarzt) entschieden werden.**
-