



## Arbeitshinweise zur Ausführung von § 22 SGB II und § 29 SGB XII (Leistungen für Unterkunft und Heizung)

### Inhaltsverzeichnis:

A. Anwendungsbereich	2
B. Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung	2
<b>I. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen</b>	<b>2</b>
1. Angemessene Unterkunfts-kosten	2
2. Besonderheiten des Einzelfalls	4
3. Altfälle, Neufälle, Erstanmietung, Umzug	4
4. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	5
<b>II. Eigenheime und Eigentumswohnungen</b>	<b>6</b>
1. Angemessene Unterkunfts-kosten	6
2. Unangemessene Unterkunfts-kosten	8
3. Erhaltungsaufwand	8
<b>III. Angemessene Heizkosten</b>	<b>9</b>
1. Ermittlung der reinen Heizkosten	9
2. Prüfung der Angemessenheit der reinen Heizkosten	10
a) Laufende Heizkosten	10
b) Einmalige Heizkosten	10
3. Eigenheime und Eigentumswohnungen	12
<b>IV. Nebenkostenabrechnungen</b>	<b>12</b>
1. Gutschriften	12
2. Nachzahlungsforderungen	12
3. Heizkostennachzahlungen	13
<b>V. Umzug von Jugendlichen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres</b>	<b>13</b>
1. Zusicherung	13
2. Schwerwiegende soziale Gründe	14
3. Ähnlich schwerwiegende Gründe	14
4. Verfahren beim Umzug von U25-jährigen	14
C. Inkrafttreten	15

Richtwerte für maximale Wohnfläche und monatliche Bruttokaltmiete	Anlage 1
Betriebskostenverordnung	Anlage 2
Musterschreiben bei Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	Anlage 3
angenommene Verbrauchsmengen nach Brennstoffart für eine Heizperiode je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anlage 4
Obergrenze der Angemessenheit für die Verbrauchsmenge je Heizperiode	Anlage 5
angenommene monatliche Verbrauchsmenge je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anlage 6
monatliche Verbrauchsmenge nach angemessener Wohnfläche	Anlage 7
Anteil der Kosten der Warmwasserbereitung an der Regelleistung	Anlage 8



## A. Anwendungsbereich

<p>Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des § 22 SGB II und § 29 SGB XII. Er ist somit befugt, im Interesse der Gleichbehandlung der Hilfebedürftigen nach dem SGB II und XII und zur Vereinfachung des Verfahrens grundsätzliche Regelungen zur Umsetzung der Bestimmungen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zu treffen.</p> <p>Die nachstehenden Arbeitshinweise dienen der einheitlichen Umsetzung der o. g. gesetzlichen Bestimmungen der Leistungen für Unterkunft und Heizung für eigen genutzten und zur Anmietung bestimmten Wohnraum und sind bei Entscheidungen des örtlichen Sozialhilfeträgers wie auch der für das Gebiet des Landkreises zuständigen Arbeitsgemeinschaft nach § 44 b SGB II (ARGE Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) hinsichtlich der Gewährung dieser Leistungen einheitlich anzuwenden.</p> <p>Soweit in diesen Arbeitshinweisen keine ausdrücklichen Regelungen getroffen werden, sind die Sächsischen Sozialhilferichtlinien in der jeweils geltenden Fassung, die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II sowie die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sowie der Landessozialgerichte zu beachten.</p>	<p><b>Anwendungsbereich</b></p>
--	---------------------------------

## B. Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung

<p>Die Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit die Aufwendungen angemessen sind (§ 22 Abs.1 Satz 1 SGB II) bzw. den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang nicht übersteigen (§ 29 Abs.1 Satz 1 und 2 SGB XII).</p>	<p><b>Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung</b></p>
---	---

### I. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen

<p><b>1. Angemessene Unterkunftskosten</b></p> <p>Kosten der Unterkunft bezeichnet die Bruttokaltmiete und besteht aus der Grundmiete und den kalten Nebenkosten.</p> <p>Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft, sowie dem Produkt aus Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und Standard (Mietpreis je Quadratmeter).</p>	<p><b>Bruttokaltmiete</b></p> <p><b>Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis</b></p>
--	--



<p>Dem Hilfebedürftigen steht ein einfacher im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zu.</p> <p>Die den Wohnungsstandard bestimmenden Kriterien sind u. a.: Lage, Infrastruktur, Wohnumfeld, Verkehrsanbindung, Umweltbelastung, Bausubstanz (Alt- oder Neubau) und Ausstattung der Wohnung wie Zahl, Schnitt und Größe der einzelnen Räume, Belichtung, Belüftung, Balkon, Bad, sanitäre Anlagen, Art der Heizung.</p> <p>Dabei können die beiden Faktoren Wohnungsgröße und Wohnungsstandard für sich betrachtet unangemessen sein, solange jedenfalls das Produkt aus Wohnfläche und Standard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergibt.</p> <p>BSG, Urteile vom 07.11.2006 – B 7 b AS 18/06 R und B 7 b AS 10/06 R - sogenannte Produkttheorie</p> <p>Die Unterkunfts-kosten können im Regelfall als angemessen angesehen werden, wenn sie nicht die in Anlage 1 maßgebenden Richtwerte überschreiten.</p> <p>Dem liegen folgende Richtwerte für die Bruttokaltmiete zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- eine Grundmiete von 4,00 €/m<sup>2</sup></li><li>- kalte Nebenkosten von 1,30 €/m<sup>2</sup></li></ul> <p>Innerhalb der Richtwerte zur Bruttokaltmiete ist es dem Hilfeempfänger freigestellt, sich mit einer kleineren Wohnung, dafür jedoch mit einem höheren Wohnungsstandard, also auch höherem m<sup>2</sup>-Preis zufrieden zu geben und umgekehrt.</p> <p>Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Nebenkosten. Nebenkosten sind insbesondere die in § 2 der Betriebskostenverordnung (BGBl. 2003, S. 2346) aufgeführten umlagefähigen Betriebskosten (Anlage 2). Die Kosten für</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kabelfernsehen (Nr. 15 b),</li><li>- Einrichtungen für Wäschepflege (Nr. 16)</li></ul> <p>sind nur berücksichtigungsfähig, wenn der Mietvertrag ohne die Berücksichtigung dieser Kosten nicht zustande gekommen wäre, ein Ausschluss aus dem Mietvertrag also nicht möglich ist.</p> <p>Pkw-Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (Nr. 17) sind nicht berücksichtigungsfähig.</p> <p>SächsSHR 29.02 bis 29.04</p> <p>Soweit die Nebenkosten insgesamt vom Vermieter mit der Grundmiete erhoben werden, ist hierfür ein Betrag in Höhe von bis zu 1,30 € pro m<sup>2</sup> der angemessenen Wohnfläche anzuerkennen.</p>	<p><b>Produkttheorie</b></p> <p>„Richtwert“ statt „Mietobergrenze“</p> <p><b>Grundmiete + kalte Nebenkosten</b></p> <p><b>Betriebskostenverordnung</b></p>
--	--





<p>Neufälle sind Vorgänge, bei denen das Mietverhältnis bereits bestanden hatte und die Hilfebedürftigkeit später neu eingetreten ist. Für die Neufälle sind die Voraussetzungen zu den Besonderheiten im Einzelfall (siehe Ziffer B. I. 2.) zu prüfen.</p> <p>Bei Anzeige oder Vortrag eines Umzugsbegehrens, bei Veranlassung eines notwendigen Umzugs sowie bei erstmaligem Bezug einer eigenen Wohnung sind für die Hilfebedürftigen entsprechend der Größe der Bedarfsgemeinschaft die Richtwerte in Anlage 1 maßgebend. Es muss zudem tatsächlich die konkrete Möglichkeit bestehen, eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.</p> <p>BSG, Urteil vom 07.11.2006 (B 7b AS 18/06 R) SächsSHR 29.07: bei Umzug während des laufenden Sozialhilfebezuges</p>	<p><b>Umzugsbegehren</b></p> <p><b>Verfügbarkeit von Wohnraum</b></p>
<p><b>4. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens</b></p> <p><b>a)</b> Hilfebedürftige können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden!</p> <p><b>b)</b> Hilfebedürftige sind zunächst zu unterrichten, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes liegt. Dazu soll das Musterschreiben (Anlage 3) verwendet werden.</p> <p>SächsSHR 29.05: Mietsenkungsaufforderung mit Anhörung zu übermitteln, um die Umstände des Einzelfalles näher prüfen zu können</p> <p><b>c)</b> Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die Kosten zu übernehmen. Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein, wenn ein Tatbestand nach Ziffer B. I. 2. vorliegt und dadurch ein Umzug vorübergehend oder längerfristig unzumutbar ist.</p> <p><b>d)</b> Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist nach dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen Kosten eines Wohnungswechsels festzustellen und der Betrag der Überschreitung der festgestellten Angemessenheit gegenüberzustellen. Die folgenden Kosten sind mit einzubeziehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,</li> <li>- Mietkaution,</li> <li>- Wohnungsbeschaffungskosten,</li> <li>- Genossenschaftsbeiträge,</li> <li>- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs.3 Nr.1 SGB II bzw. § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),</li> <li>- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum),</li> </ul>	<p><b>Keine Aufforderung zum Umzug.</b></p> <p><b>Der Erhalt der Wohnung ist von Bedeutung.</b></p> <p><b>Wirtschaftlichkeitsprüfung</b></p>



<p>- Unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).</p> <p>Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher als der Unterschiedsbetrag zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen bestimmten Zeitraum sind, sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden</p> <p>Der <b>Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II</b> ist auf die notwendigen und angemessenen Kosten beschränkt, insbesondere die Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen, die Anmietung von Umzugskartons, die Kosten für Verpackungsmaterial und Sperrmüllentsorgung und die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter. Nur ausnahmsweise kann der Hilfebedürftige nach § 2 SGB II nicht verwiesen werden, seinen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen und kann professionelle Umzugshilfe in Anspruch nehmen, wenn er den Umzug wegen Alters, Behinderung, körperlicher Beeinträchtigung oder sonstiger in seiner Person liegender Gründe, nicht selbst vornehmen kann. Sächsisches Landessozialgericht, Beschluss vom 19.09.2007 (L 3 B 411/06 AS-ER)</p> <p><b>e)</b> Ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, ist der Hilfebedürftige schriftlich aufzufordern, seine Kosten zu senken. Das Schreiben muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten bis zu sechs Monate übernommen werden können.</p> <p>SächsSHR 29.05: Dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate s. § 29 Abs.1 Satz 2 SGB XII) zu bescheiden.</p>	<p><b>Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit</b></p> <p><b>gilt auch für § 29 Abs. 1 SGB XII</b></p> <p><b>Keine automatische Absenkung der Leistung</b></p>
--	--

## II. Eigenheime und Eigentumswohnungen

<p><b>1. Angemessene Unterkunftskosten</b></p> <p><b>a)</b> Als Unterkunftskosten können auch Aufwendungen anerkannt werden, wenn der Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnt. Die Kosten der Unterkunft ergeben sich aus den mit dem Wohneigenheim / der Eigentumswohnung unmittelbar verbundenen Belastungen.</p> <p><b>b)</b> Bei selbstbewohnten Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen wird die Angemessenheit der Wohnfläche bereits im Rahmen der Prüfung nach § 12 Abs.3 Nr.4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 Satz 2 SGB XII, ob es sich um verwertbares Vermögen handelt, eingeschätzt.</p>	<p><b>Eigenheime und Eigentumswohnungen</b></p>
--	---



Die nachfolgenden Wohnflächengrößen sind Richtwerte, die sich am Durchschnittsfall orientieren.

bewohnt mit ...	Eigentumswohnung	Eigenheim
1-2 Personen	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
3 Personen	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
4 Personen	120 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Mehrbedarf für jede weitere Person	+20 m <sup>2</sup>	+20 m <sup>2</sup>

Maßgeblich sind die Lebensumstände im Einzelfall, wie z. B. Familienplanung oder voraussichtliche Dauer der Hilfebedürftigkeit.

BSG, Urteile vom 07.11.2006 (B 7b AS 2/05 R) und 15.04.2008 (B 14/7b AS 34/06)

SächsSHR 29.11

SächsSHR 29.13: Gebäude enthält weitere Wohnungen und vermietbare Räume – anerkannte Lasten aufzuteilen

**c) Zu den zu berücksichtigenden jährlichen Kosten gehören:**

- Grundsteuer
- Dauernde Lasten (z. B. Erbauzinsen)
- Jährliche Zinsen für Kredite
- Öffentliche Abgaben (z. B. Müll, Schornsteinfegergebühren)
- Wasser/Abwasser
- Gebäudeversicherung
- Wartung der Heizungsanlage
- Tankbehältermiete
- Klärgrubenentleerung
- Sonstige Bewirtschaftungskosten

Die Schuldzinsen, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Schornsteinfegergebühren sind, soweit sie angemessen sind, in der tatsächlich nachgewiesenen Höhe zu übernehmen. Die Kosten für Wasser und Abwasser sowie für die Müllentsorgung sind, auch wenn ein auffällig hoher Verbrauch vorliegt, nur in Höhe der Angemessenheit zu erstatten.

SächsSHR 29.10: Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen; Erbpachtzinsen

**d) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, weil sie zu einem Vermögenszuwachs führen. Gleiches gilt für Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen.**

BSG, Urteile vom 07.11.2006 (B 7b AS 8/06 R und B 7b AS 2/05 R)  
SächsSHR 29.12

**Wohnflächengrößen**

**zu berücksichtigende  
Kosten**

**Grundsätzlich  
keine Tilgungsraten**



<p><b>2. Unangemessene Kosten der Unterkunft</b></p> <p>Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Hauseigentümer ist nach denselben Kriterien wie für Mieter zu beurteilen.</p> <p>BSG, Urteil vom 15.04.2008 (B 14/7b AS 34/06 R)</p> <p>Es gelten die Regelungen zur Angemessenheit der Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen (siehe B. I.) entsprechend.</p> <p>SächsSHR 29.11: Für die Bedarfsberechnung sind im Regelfall die je-weils örtlich festgelegten Wohnflächen, die für Mieter angemessen sind, heranzuziehen. Lediglich bei der Prüfung der vermögensrechtlichen Angemessenheit sind andere Wohnflächenwerte maßgebend und als Maßstab für den Verwer-tungsschutz heranzuziehen</p>	<p><b>Keine Privilegierung von Wohneigentum</b></p>
<p><b>3. Erhaltungsaufwand bei Eigenheimen</b></p> <p>a) Auf Antrag sind Kosten für Erhaltungsaufwand (Reparatu-ren und Instandhaltung) bis zu 1.000 € im laufenden Jahr erstattungsfähig.</p> <p>b) Der Hilfebedürftige hat in der Regel die vorherige Zustim-mung des Bearbeiters seines Antrages abzuwarten.</p> <p>c) Berücksichtigungsfähig sind nur Erhaltungsmaßnahmen, soweit sie periodisch regelmäßig anfallen und der Wieder-herstellung bzw. dem Erhalt der Funktions- und Gebrauchs-fähigkeit der Immobilie als Wohnung dienen (z. B. Repara-tur am Dach oder der Heizung, Außenanstrich der Fenster).</p> <p>Landessozialgericht Berlin- Brandenburg, Beschluss vom 04.07.2007 (L 18 B 932/07 AS ER)</p> <p>d) Der Hilfebedürftige ist zu hoher Sparsamkeit und Wirt-schaftlichkeit verpflichtet. Er hat vorhandenes Eigenmateri-al einzusetzen und im Rahmen seiner Möglichkeiten Eigen-leistungen zu erbringen. Bei erforderlichen Fremdleistun-gen hat er vor der Auftragsvergabe das günstigste Preis-Leistungsverhältnis zu ermitteln, mindestens drei schriftli-che Kostenvoranschläge von entsprechenden Firmen ein-zuholen.</p> <p>e) Keine Kosten werden übernommen für Werterhaltungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen (z. B. Heizungseinbau, Neu-eindeckung des Daches, Einbau von Isolierglasfenstern)</p> <p>Landessozialgericht Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.11.2005 (L 2 B 68/05 AS ER); Landessozialgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss von 04.07.2007 (L 18 B 932/07 AS ER)</p>	<p><b>Substanzerhaltung, aber keine Vermögensbildung</b></p>



### III. Angemessene Heizkosten

<p>Die tatsächlichen Heizkosten sind zu übernehmen, soweit diese angemessen sind.</p> <p>Zu den Heizkosten gehören auch Vorauszahlungen an Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen.</p> <p>Die Angemessenheitsprüfung ist wie folgt vorzunehmen:</p>	<p><b>Keine Pauschalierung</b></p>
<p><b>1. Ermittlung der reinen Heizkosten</b></p> <p>Die Kosten der Warmwasseraufbereitung sowie Kosten der Kochbefeuerung gehören zu den Aufwendungen für Haushaltsenergie und sind somit bereits in der Regelleistung enthalten. Die Kosten sind von den Gesamtheizkosten abzuziehen. Bereiten die Hilfebedürftigen ihr Warmwasser mit Strom oder durch eine Gastherme zu, kann kein Abschlag vorgenommen werden.</p> <p>BSG, Urteil vom 27.02.2008 (B 14/11b AS 15/07 R); BSG, Urteil vom 23.11.2006 (B 11b AS 1/06 R) – Warmwasserzubereitung mittels Elektrospeichergerät SächsSHR 29.21: Für Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung, die diese Kostenpositionen betreffen, sind daher auch keine einmaligen Leistungen zu gewähren</p> <p>Sind weder aus der Vermieterbescheinigung noch aus der jährlichen Heizkostenabrechnung Angaben zu den Kosten der Warmwasseraufbereitung und Kochbefeuerung enthalten und bestehen keine sonstigen Anhaltspunkte zur tatsächlichen Höhe der Warmwasseraufbereitungskosten, wird von den Gesamtheizkosten eine festgelegte Pauschale abgesetzt. Die Höhe dieser Pauschalen ergibt sich aus Anlage 8.</p> <p>Bei Anträgen nach SGB XII ist neben diesen Abzugsbeträgen der bereits in der Regelleistung enthaltene Energieaufwand abzusetzen, wenn für den Betrieb der Heizung, für die Warmwasseraufbereitung sowie für das Kochen, die Beleuchtung und sonstigen Energieaufwand eine Energiekostenpauschale erhoben wird. Der Energieaufwand beträgt ab 01. Juli 2008 für den Haushaltsvorstand und den Alleinstehenden 15,84 € und für jeden Haushaltsangehörigen 7,92 € monatlich.</p> <p>Werden Wohnräume mit Gas beheizt, ist lediglich die Warmwasserpauschale in Höhe der Werte in Anlage 8 in Abzug zu bringen. Dies gilt selbst dann, wenn das Gas auch zum Kochen benötigt und nur eine Gaskostengesamtpauschale erhoben wird.</p> <p>BSG, Urteile vom 27.02.2008 (B 14/7b AS 15/07 R und B 14/7b AS 64/06 R),</p> <p>Nach entsprechendem Abzug ergeben sich die reinen Heizkosten.</p>	<p><b>Absetzen von Pauschalen für die Warmwasseraufbereitung und die Kochenergie</b></p> <p><b>Warmwasserpauschale</b></p> <p><b>Energiekostenpauschale für SGB XII</b></p>



<p><b>2. Prüfung der Angemessenheit der reinen Heizkosten</b></p>	
<p><b>a) Laufende Heizkosten</b></p> <p>Da die Wohnungsgröße sich unmittelbar auf die Höhe der Heizkosten auswirkt, werden die angemessenen Heizkosten zunächst ausgehend von der tatsächlichen Wohnfläche und der Verbrauchsmengenpauschale je Brennstoffart (Anlage 4) errechnet. Sollten die Heizkosten diesen Wert überschreiten, folgt die Angemessenheit der Heizkosten aus einem Vergleich mit der Obergrenze für Heizkosten. Diese Obergrenze (Anlage 5) ergibt sich aus dem Produkt der maximal angemessenen Wohnungsgröße (Anlage 1) und der Verbrauchsmengenpauschale je Brennstoffart (Anlage 4). Liegen die geltend gemachten Heizkosten unterhalb der Obergrenze, werden sie noch als angemessen anerkannt.</p> <p>Für Heizkosten bis zu einem Betrag von 1,30 € je m<sup>2</sup> der angemessenen Wohnungsgröße nach Anlage 1 und Monat wird von angemessenen Heizkosten ausgegangen (Nichtprüfungsgrenze).</p> <p>Überschreitet der tatsächliche Verbrauch die Obergrenze nach Anlage 5, bedarf es einer Einzelfallprüfung. Neben der Größe der zu beheizenden Räume und der jeweiligen Witterung können die nachfolgenden Faktoren den erhöhten Bedarf begründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl der Außenwände der genutzten Wohnung</li> <li>- Lage der Wohnung im Hause (Erdgeschoss, Dachgeschoss, Höhe der Räume)</li> <li>- Isolierung der Außenwände und Fenster, Bausubstanz des Wohnobjektes</li> <li>- Erhöhtes Wärmebedürfnis der Bewohner (z. B. Kleinkinder und Säuglinge, bei älteren Hilfebedürftigen oder bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit)</li> <li>- Größe der Bedarfsgemeinschaft</li> <li>- Art der Wärmeversorgung (Gas, Öl, Holz, Fernwärme)</li> <li>- Regionale Gegebenheiten und Klima (Schattenlage, exponierte Windlage)</li> </ul> <p>Landessozialgericht NRW, Beschluss vom 23.05.2007 (L 20 B 77/07 AS ER); Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 05.09.2007 (L 6 AS 145/07 ER): Vermutung der Angemessenheit der tatsächlich entstandenen Aufwendungen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegen; Sozialgericht Duisburg, Beschluss vom 22.01.2008 (S 27 AS 488/07 ER): „Einzelfallverhältnisse“ zu prüfen</p> <p>SächsSHR 29.19 und 29.26</p> <p>Zur Überprüfung von besonderen Umständen ist gegebenenfalls der Außendienst zu beauftragen.</p>	<p><b>Ermittlung der angemessenen Heizkosten</b></p> <p><b>Entscheidend ist der angemessene Verbrauch bzw. der tatsächliche Bedarf.</b></p> <p><b>Nichtprüfungsgrenze</b></p> <p><b>Keine Kappungsgrenzen</b></p> <p><b>Einzelfallprüfung</b></p> <p><b>Erhöhter Bedarf</b></p>



**b) Einmalige Heizkosten**

- (1) Kosten für Brennstoffe, die von den Hilfebedürftigen selbst beschafft werden müssen (z. B. Holz, Heizöl, Flüssiggas) werden monatlich anerkannt und dem Hilfebedürftigen in einer monatlichen Summe gewährt.
- (2) Von den Kosten sind vorab die Warmwasser- und Energiekostenpauschale abzuziehen, falls der Hilfebedürftige die Heizung auch zur Warmwasseraufbereitung benutzt.
- (3) Den zu übernehmenden Kosten sind die Verbrauchsmengen nach Anlage 6 und 7 zu Grund zu legen.
- (4) Bei den folgenden Hilfebedürftigen ist von einer monatlichen Auszahlung abzusehen und die Kosten für die Beschaffung für Brennstoffe in dem Monat zu gewähren, in welchem die Beschaffung erforderlich wird (als einmaliger Betrag):
  - Hilfebedürftige mit Miet- und Energieschulden,
  - Bürger, die betreut werden, die Vermögensfürsorge jedoch nicht übergeben wurde,
  - Bürger, bei denen aus sonstigen Gründen eine zweckentsprechende Verwendung der Mittel bei monatlicher Auszahlung nicht gewährleistet erscheint,

BSG, Beschluss vom 16.05.2007 (B 7b AS 40/06 R)

- (5) Der einmalige Betrag wird für die Heizperiode (vom 01. Oktober des laufenden Jahres bis zum 30. April des nächsten Jahres) gewährt. Wird der Bedarf erst nach dem 31. Oktober bekannt, so sind die Kosten bei Bestehen der Voraussetzungen für die Zeit vom 01. des Monats des Bekanntwerdens bis zum 30. April grundsätzlich mit je 1/7 je Monat zu übernehmen. Die Heizungsbeihilfe kann in vollem Umfang in einem Betrag, auch vor Beginn der Heizperiode, gewährt werden, wenn anzunehmen ist, dass während der Heizperiode keine Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Hilfeempfängers eintreten wird. In anderen Fällen soll die Hilfe erst zu Beginn der Heizperiode und ggf. auch in entsprechenden Raten übernommen werden.

BSG, Beschluss vom 16.05.2007 (B 7b AS 40/06 R, in JURIS Rz.13)

- (6) Eigene Aufwendungen zur Beschaffung der Brennstoffe werden nicht ersetzt. Kostennachteile, die durch Kleinstmengenbeschaffung entstehen, werden nicht ausgeglichen. Zusatzkosten für Lieferung frei Gelass werden nicht übernommen, es sei denn, dies ist medizinisch indiziert. Dagegen sind Gebühren an das Forstamt für den privaten Holzeinschlag als unabwendbare Kosten zu erstatten.

**Im Monat der Beschaffung  
als Bedarf berücksichtigen**



<p><b>3. Eigenheime und Eigentumswohnungen</b></p> <p>Da im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz in Art. 3 Abs.1 GG Haus- und Wohnungseigentümer gegenüber Mietern nicht privilegiert werden dürfen, sind auch bei den Haus- und Wohnungseigentümern die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.</p> <p>Neben- und Heizkosten für die oben in B. II. 1. b) genannten und übersteigenden Wohnflächen können vom Hilfeempfänger nicht geltend gemacht werden.</p> <p>BSG, Urteil vom 15.04.2008 (B 14/7b AS 34/06 R)</p> <p>Orientierungsmaßstab sind die Verbrauchsmengen in Anlage 4.</p>	<p><b>Keine Privilegierung von Wohneigentum</b></p>
--	---

#### IV. Nebenkostenabrechnungen

<p><b>1. Gutschriften</b></p> <p>Rückzahlungen und Guthaben aus Erstattungen für Unterkunft und Heizung, mindern im Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift die Aufwendungen des Hilfebedürftigen (§ 22 Abs.1 Satz 4 SGB II / VO zu § 82 SGB XII). Übersteigt die Gutschrift oder der Rückzahlungsbetrag den monatlichen Hilfebedarf, ist das Guthaben im Anrechnungsmonat so aufzuteilen, dass weiterhin Hilfebedürftigkeit besteht.</p>	<p><b>Mindern die entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung</b></p>
<p><b>2. Nachzahlungsforderungen</b></p> <p>a) Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung des Vermieters kann der Hilfebedürftige nur geltend machen, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung beim Hilfebedürftigen die Voraussetzungen für die Leistungsgewährung noch erfüllt sind.</p> <p>b) Wird durch die Nachforderungen der angemessene Umfang der Unterkunftskosten überschritten, gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die <u>verbrauchsunabhängigen Kosten</u>, wie z. B. Schornsteinfegergebühren, Gebühren für Straßencleaning, Grundsteuer, Gebäudehaftpflichtversicherung, Hausmeisterkosten, Pflege der Grünanlage, Hausflurreinigung sind stets zu übernehmen.</li><li>- die <u>verbrauchsabhängigen Kosten</u>, wie z. B. Heizung, Wasser, Abwasser sind im ersten Jahr der Überschreitung des angemessenen Umfangs in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Gleichzeitig ist der Hilfebedürftige schriftlich darüber zu belehren, dass die Kosten künftig auf ein Mindestmaß zu vermin-</li></ul>	<p><b>Unterscheidung nach verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Kosten</b></p>



<p>dern sind und im Folgejahr nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden. In dem Anschreiben ist anzugeben, wie hoch die angemessenen Kosten der Unterkunft (Richtwerte nach Anlage 1) sind.</p>	
<p><b>3. Heizkostennachzahlungen</b></p> <p>a) Eine vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Heizkosten ist abzüglich der ggf. enthaltenen Kosten für die Warmwasseraufbereitung zu übernehmen, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung beim Hilfebedürftigen die Voraussetzungen für die Leistungsgewährung noch erfüllt sind.</p> <p>b) Grundsätzlich ist die Übernahme der Heizkosten bis zur Obergrenze zum Jahresverbrauch nach Anlage 5 beschränkt. Die Übernahme eines höheren Jahresverbrauchs ist im Einzelfall zulässig, soweit der Hilfebedürftige die Notwendigkeit und besonderen Umstände (z. B. lang anhaltender Winter, Mehrverbrauch wegen längerer Krankheit, Geburt des Kindes) nachvollziehbar (ggf. durch Bestätigung des Arztes, des Vermieters) darlegt. Im ersten Jahr eines höheren Verbrauchs ist der Hilfebedürftige zu belehren, zukünftig mit seinem Verbrauch sparsam umzugehen. Im Folgejahr kann eine Übernahme von Nachforderungen dann nur noch erfolgen, wenn im Einzelfall besondere Gründe bestehen.</p>	<p><b>Prüfung, ob Nachzahlung auf gestiegenen Heizkosten oder gestiegenem Verbrauch beruht</b></p> <p><b>Ziel: Anpassung des Heizverhaltens</b></p>

## V. Umzug von Jugendlichen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

<p><b>1. Zusicherung</b></p> <p>Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 2a SGB II für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.</p> <p>Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,</li> <li>- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist,</li> <li>- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.</li> </ul> <p>Liegen diese Voraussetzungen vor, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.</p>	<p><b>§ 22 Abs. 2a SGB II</b></p>
--	-----------------------------------



<p><b>2. Schwerwiegende soziale Gründe</b></p> <p>Handelt es sich um schwerwiegende soziale Gründe, ist dies dem Jugendamt in der Regel bekannt. Ein entsprechender Nachweis ist in der Akte zu führen.</p> <p>Sächsisches Landessozialgericht, Beschluss vom 21.01.2008 (L 2 B 621/07 AS-ER): Einschaltung des Jugendamtes durch Hilfebedürftigen Indiz für schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung</p>	<p><b>Schwerwiegende soziale Gründe</b></p>
<p><b>3. Ähnliche schwerwiegende Gründe</b></p> <p>Sonstige, ähnliche schwerwiegende Gründe, die anerkannt werden, sind zu begründen und aktenkundig zu machen.</p> <p>Ein ähnlich schwerwiegender Grund kann im Einzelfall bestehen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- im bisherigen Haushalt ein pflegebedürftiger Haushaltsangehöriger lebt,</li><li>- bei Heirat von U25-jährigen, wenn in dem Haushalt der Eltern kein zumutbares Zusammenleben in der Ehe möglich ist.</li></ul> <p>Keine ähnlich schwerwiegenden Gründe sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Streitigkeiten des Jugendlichen mit den Eltern zu üblichen Alltagsproblemen (Jugendlichen ordnet sich nicht unter),</li><li>- bei festgestellter Schwangerschaft, wenn es im Einzelfall zumutbar ist, die Geburt abzuwarten, um sich eine angemessene Wohnung zu suchen (anders, bei seit längerem bestehender und gefestigter Partnerschaft, bei der mit der Auflösung der Beziehung in naher Zukunft nicht gerechnet werden kann),</li><li>- die Schwangerschaft bei Hilfebedürftigen, die bereits eine eigene Wohnung bewohnen und den Umzug in eine größere Wohnung begehren (maßgebend: bietet Wohnung auch genügend Platz für einen Säugling bzw. ein Kleinkind).</li></ul>	<p><b>Ähnliche schwerwiegende Gründe</b></p>
<p><b>4. Verfahren beim Umzug von U25-jährigen</b></p> <p>Ist den U25-jährigen die Zusicherung zum Umzug zu erteilen, kann verlangt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mindestens 3 Wohnungsangebote vorzulegen sind, eines davon vom örtlich (Gemeinde) zuständigen Bewirtschafter von Sozialwohnungen, soweit vorhanden,</li><li>- Einraumwohnungen, ggf. mit Einbaumöbeln, für den Erstbezug eines U25-jährigen angemessen sind,</li><li>- das Wohnen in Wohngemeinschaften bei ledigen Kinderlosen zugemutet werden kann.</li></ul>	<p><b>Verfahren beim Umzug von U25-jährigen</b></p>



Wenn U25-jährige Hilfebedürftige von ihren Unterhaltsverpflichteten mangels Leistungsfähigkeit keine Unterstützung erwarten können, sind sie auf Satz 1 zu verweisen.	
---	--

### **C. Inkrafttreten**

Diese Arbeitshinweise sind ab dem 01. Februar 2009 anzuwenden.  Gleichzeitig sind die Kreistagsbeschlüsse des Weißeritzkreises vom 06.12.2005 (Richtlinie zur Ausführung zur Ausführung von § 22 SGB II, § 29 SGB XII sowie § 23 Abs.3 SGB II, § 31 SGB XII) und der Sächsischen Schweiz vom 11.10.2004 (Festlegung der Angemessenheit der Unterkunft) sowie die Hinweise und Entscheidungshilfen zur Durchführung des Kreistagsbeschlusses vom 25.10.2006 mit der Ergänzung vom 10.07.2007 und die Anwendungshinweise zum Vollzug des § 22 Abs.7 SGB II vom 18.12.2006 nicht mehr anzuwenden.	
--	--

gez. Peter Darmstadt  
1. Beigeordneter

**Anlagen 1 - 8**



**Anlage 1: Richtwerte für maximale Wohnfläche und monatliche Bruttokaltmiete**

Bedarfsgemeinschaften mit	Maximale Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angemessene monatliche Grundmiete	Angemessene monatliche Bruttokaltmiete
1 – Person	45	180 €	238,50 €
2 – Personen	60	240 €	318,00 €
3 – Personen	75	300 €	397,50 €
4 – Personen	90	360 €	477,00 €
5 – Personen	100	400 €	530,00 €
für jede weitere Person	+10	+40 €	+53,00 €



## **Anlage 2: Betriebskostenverordnung**

### **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)**

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)"

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V m W v 1.1.2004 in Kraft getreten.

#### **§ 1 Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

#### **§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasser- aufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
  - oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,



- hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- oder
- c)  
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
- hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
- oder
- d)  
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
- a)  
des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- oder
- b)  
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
- hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- oder
- c)  
der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a)  
bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- b)  
bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- c)  
bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,  
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;



10. die Kosten der Gartenpflege,  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a)  
des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,  
  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,  
  
oder
  - b)  
des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,  
  
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



### **Anlage 3: Musterschreiben bei Durchführung des Kostensenkungsverfahrens**

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem *Zweiten / Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II / XII)* einschließlich der Kosten für ihre Wohnung.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 29 Abs. 1 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gelten die folgenden Richtwerte:

Bedarfsgemeinschaften mit	Maximale Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angemessene monatliche Grundmiete	Angemessene monatliche Bruttokaltmiete
1 – Person	45	180 €	<b>238,50 €</b>
2 – Personen	60	240 €	<b>318,00 €</b>
3 – Personen	75	300 €	<b>397,50 €</b>
4 – Personen	90	360 €	<b>477,00 €</b>
5 – Personen	100	400 €	<b>530,00 €</b>
für jede weitere Person	+10	+40 €	<b>+53,00 €</b>

**Nach unseren 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 inwieweit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötigen wir Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenslagen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Deswegen teilen Sie uns bitte mit, ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten.

(Beispiele: lange Wohndauer; schwere chronische Erkrankung; Erkrankung, die die Mobilität erheblich beeinträchtigt besondere Wohngemeinschaft – betreutes Wohnen / Pflegewohngemeinschaft; Veränderung der familiären Situation, z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartner, Schwangerschaft; bei Behinderung, wenn dadurch ein abweichender Wohnbedarf erforderlich ist; Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte im Umfeld angewiesen sind usw.)

Bitte fügen Sie entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II / § 29 SGB XII) 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.

Ihre Rückäußerung erwarten wir bis zum *<Datum>*.

Sollten Sie sich bis dahin nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Anforderung 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 vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen



**Anlage 4:** angenommene Verbrauchsmengen nach Brennstoffart für eine Heizperiode je m<sup>2</sup> Wohnfläche

	Menge	in kWh
- Brikett, Festmeterholz, feste Brennstoffe	35 kg	283,5
- Ölheizung	21 Liter	211,7
- Gasheizung	21 m <sup>3</sup>	226,8
- Elektroheizung	161 kWh	161,0
- Flüssiggas	11 kg	140,8
- Fernwärme	125 kWh	125,0

SächsSHR 29.25

Die Heizperiode beginnt am 1. Oktober des laufenden Jahres und endet am 30. April des nächsten Jahres.

**Anlage 5:** Obergrenze der Angemessenheit für die Verbrauchsmenge je Heizperiode

Brennstoffart/max. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	45	60	75	90	100	+ 10
Brikett, Festmeterholz, feste Brennstoffe in kg	1.575	2.100	2.625	3.150	3.500	+ 350
Ölheizung in Liter	945	1.260	1.575	1.890	2.100	+ 210
Gasheizung in m <sup>3</sup>	945	1.260	1.575	1.890	2.100	+ 210
Elektroheizung in kW	7.245	9.660	12.075	14.490	16.100	+ 1.610
Flüssiggas in kg	495	660	825	990	1.100	+ 110
Fernwärme in kWh	5.625	7.500	9.375	11.250	12.500	+ 1.250

SächsSHR 29.24: Bei der Gewährung von Heizkostenhilfen mit festen Brennstoffen, Öl, Gas, Fernwärme oder Elektroenergie ist die sozialhilferechtlich anerkannte Wohnfläche zu Grund zu legen



**Anlage 6: angenommene monatliche Verbrauchsmengen je m<sup>2</sup> Wohnfläche**

	Menge	in kWh
- Brikett, Festmeterholz, feste Brennstoffe	2,917 kg	23,625
- Ölheizung	1,75 Liter	17,642
- Gasheizung	1,75 m <sup>3</sup>	18,900
- Elektroheizung	13,42 kWh	13,417
- Flüssiggas	0,917 kg	11,733
- Fernwärme	10,417 kWh	10,417

**Anlage 7: monatliche Verbrauchsmengen nach angemessener Wohnfläche**

Brennstoffart/max. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	45	60	75	90	100	+ 10
Brikett, Festmeterholz, feste Brennstoffe in kg	131,25	175,00	218,75	262,50	291,67	+ 29,17
Ölheizung in Liter	78,75	105,00	131,25	157,50	175,00	+ 17,50
Gasheizung in m <sup>3</sup>	78,75	105,00	131,25	157,50	175,00	+ 17,50
Elektroheizung in kW	603,90	805,20	1.006,50	1.207,80	1.342,00	+ 134,20
Flüssiggas in kg	41,265	55,02	68,775	82,53	91,17	+ 9,17
Fernwärme in kWh	468,77	625,02	781,28	937,53	1041,70	104,17



**Anlage 8: Anteil der Kosten der Warmwasserbereitung an der Regelleistung**

ab 01.07.2008	Regelleistung	Anteil an Regelleistung	6,304 % Haushaltsenergie	davon 30 % Warmwasser
	351 €	100 %	22,13 €	6,64 €
	316 €	90 %	19,92 €	5,97 €
	281 €	80 %	17,70 €	5,31 €
	211 €	60 %	13,28 €	3,98 €

SächsSHR 29.22

ab 01.07.2009	Regelleistung	Anteil an Regelleistung	6,304 % Haushaltsenergie	davon 30 % Warmwasser
	359 €	100 %	22,63 €	6,79 €
	323 €	90 %	20,37 €	6,11 €
	287 €	80 %	18,11 €	5,43 €
	251 €	70 %	15,84 €	4,75 €
	215 €	60 %	13,58 €	4,07 €