

**Handlungsleitende Empfehlungen  
zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der  
Grundsicherung für Arbeitssuchende**  
- **Unterkunftsrichtlinie – in der Fassung der 5. Änderung**  
- **gültig ab 30.06.2010**

**für den Einzugsbereich der ARGE Weimar/Apolda**

**1.0 Allgemeines**

1) Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind entsprechende Leistungen anhand dieser Empfehlungen zu gewähren.

2) Diese Empfehlungen sollen sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die ARGE erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

3) Bei dieser Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz oder eine Rechtsverordnung im formellen und materiellen Sinne, sondern um eine Entscheidungshilfe.

Soweit nachfolgend vom Regelsatz bzw. Regelsätzen die Rede ist, meint dies die Regelleistung und das Sozialgeld nach dem SGB II.

**2.0 Rechtsgrundlagen**

- § 22 Abs. 1 - 4 SGBII

**3.0 Kosten der Unterkunft**

**3.1** 1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören - wenn sie vom Mieter im Rahmen von Vorauszahlungen oder Pauschalen zu tragen sind - neben der Grundmiete auch die nach der Zweiten Berechnungsverordnung umlagefähigen Nebenkosten (siehe Anlage 1).

2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur in Ausnahmefällen und nur unter Anlegung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden, wenn der Verzicht unzumutbar ist. Die Übernahme der Garage- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

**3.2** 1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht: Heizkosten, Warmwasserbereitungskosten, Kosten für: die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.ä., Kabelerstanschluss, Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Bedienung, Wäsche. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

2) Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit den Regelsätzen abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbe-

leuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 7,7 v. H., bei vollständiger Möblierung zusätzlich um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.

3) Die bisherige Praxis, die Regelsätze und nicht die Kosten der Unterkunft zu kürzen, kann im Rahmen des SGB II, aufgrund der getrennten Kostenträgerschaft von Agentur für Arbeit und Kommune nicht aufrecht erhalten werden. Daher ist der Abzug zwingend bei den Kosten der Unterkunft vorzunehmen.

**3.3** 1) Bei Eigenheimbesitzern und Inhabern von Wohnungseigentum zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen soweit sie den Rahmen einer ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Insbesondere gehören hierzu: - Steuern vom Grundbesitz, den Grundbesitz betreffende Schuldzinsen, dauernde Lasten sowie sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge, Erhaltungsaufwand (Instandsetzung, Instandhaltung) sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung wie Kanalgebühren, Wassergeld, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinreinigungsgebühren. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, werden die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten berücksichtigt. Der die angemessenen Kosten übersteigende Betrag kann nur in besonderen Härtefällen und dann auch nur bis zu 6 Monaten berücksichtigt werden.

2) Sind die Kosten als Jahres-, Halbjahres-, Quartals- oder Zwei-Monatsbeträge ausgewiesen, so sind sie auf Monatsbeträge umzurechnen.

3) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

4) Erhaltungsaufwand bei selbst genutzten Immobilien

Auch notwendige Erhaltungsmaßnahmen an einer angemessenen, selbst genutzten Immobilie sind als Kosten der Unterkunft zu prüfen.

Zur Prüfung einer Berücksichtigung als KdU ist hierzu neben der Antragstellung mit internem Vordruck auch eine genaue Beschreibung / schriftliche Begründung vom Kunden zu den notwendigen Erhaltungsmaßnahmen abzufordern. Anhand der Beschreibung übernimmt eine fachkundige Stelle, die selbst nicht unternehmerische Ziele verfolgt (Bauamt), die Einschätzung zu Umfang und Notwendigkeit der Erhaltungsmaßnahmen.

Für die Einschaltung der Bauämter ist vorab eine Einverständniserklärung des Kunden hinsichtlich der Betretung der Immobilie abzufordern.

Zum Erhaltungsaufwand zählt nur derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleine Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten bezieht.

Demgegenüber gehören dazu nicht größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten. Denn es liegt in der Natur der Sache, dass technische Gebäudeeinrichtungen und Gebäude nach langen Jahren der Nutzung abgängig werden können. Es kann dann nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII sein, die aus öffentlichen Steuermitteln finanziert werden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren. Daher kann z. B. eine umfangreiche Dachsanierung nach einem Sturmschaden nicht zum regelmäßig anfallenden Instandhaltungsaufwand gerechnet werden (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 19. Okt. 1993 - 9 UE 1430/90 - FEVS 45, 29).

Ergibt sich nach Begutachtung, dass keine absolute Notwendigkeit der Maßnahmen oder lediglich Verschönerungsaufwand oder Wertsteigerungsinteresse besteht, kommt hierfür keine Leistungsgewährung in Betracht. Wird der Aufwand durch Versicherungen abgedeckt, wird keine Leistung durch die ARGE notwendig.

Nach Feststellung des notwendigen Erhaltungsaufwandes (Bsp. Reparatur Dachpfannen 1 qm, Folienbespannung Dach 3 qm, Austausch Heizelement / Ölkessel, Austausch/Instandsetzung Elektroanlage – 1 Zimmer nach Kurzschluss) wird nach Vorlage von 3 Angeboten durch den Kunden (ggf. nur für Materialkosten bei Selbsthilfemöglichkeiten) die Höhe der Kosten wirtschaftlich geprüft.

Können aus eigenem Vermögen die Kosten vollständig gezahlt werden, kommt keine Leistungsgewährung der ARGE in Betracht. Bei teilweisem Vermögen ist dieses mit einzusetzen.

Bestehen keine ausreichenden Vermögenswerte, wird vom Kunden erwartet, Darlehensmöglichkeiten über 2 Geschäftsbanken (Hausbank, mögliche weitere günstige Geschäftsbanken) prüfen zu lassen. Kommt ein Darlehen über eine Geschäftsbank zustande, ist von der ARGE eine Übernahme der Schuldzinsen im Rahmen der angemessenen KdU zu prüfen.

Bleiben die Bemühungen um ein Darlehen erfolglos, erstellt der Ansprechpartner im Bereich Markt und Integration eine Prognose zu Eingliederungschancen und der voraussichtlich weiteren Dauer der Hilfebedürftigkeit.

Ist von einer mehr als 6 Monate dauernden Hilfebedürftigkeit auszugehen, prüft die ARGE ob die Gesamt - KdU (Schuldzinsen plus Nebenkosten plus Heizkosten plus Erhaltungsaufwand) auf 12 Monate berechnet, noch angemessen sind (Einzelfallentscheidung bis max. 20 Prozent über Richtwert möglich). Erreichen die Gesamtaufwendungen diese Obergrenze nicht, können für Erhaltungsaufwand max. 10 Prozent der Richtwerte KdU nach der Personenzahl im Haushalt berücksichtigt werden.

Beispiel 1:

Eigenheim, BG mit 3 Personen  
KdU: Schuldzinsen 1.500 € jährlich, Heizkosten ohne Warmwasser 990 € jährlich,  
Hausnebenkosten 450 € jährlich  
umgerechnet monatliche KdU  $2.940 \text{ €} / 12 = 245 \text{ €}$

Richtwerte KdU inkl. Nebenkosten und Heizkosten:  
Stadt Weimar 476,25 € monatlich  
Kreis Weimarer Land 440,00 € monatlich

Erhaltungsaufwand: undichtes Ziegel-Dach  
notwendiger Aufwand nach Inaugenscheinnahme:  
Folie zur Abdichtung 9 qm, Ersatz defekte Dachpfannen 3 qm  
wirtschaftlichster Kostenvoranschlag für Material bei Eigenleistung 900 €

Vermögen: 300 €  
Kein Darlehen möglich

Notwendiger Bedarf: 600 € (900 € Aufwand abzüglich einzusetzendes Vermögen 300 €)

Übernahmefähiger Erhaltungsaufwand max. 10 Prozent des Richtwertes für Gesamt-KdU  
für 12 Monate:  
Stadt Weimar 571,50 € (Richtwert 476,25 € monatlichmal 12 Monate, davon 10 Prozent)  
Kreis Weimarer Land 528,00 € (Richtwert 440,00 € monatlich mal 12 Monate, davon 10 Prozent)

Prüfung Angemessenheit inkl. Erhaltungsaufwand:  
Schuldzinsen 1.500 € jährlich, Heizkosten ohne Warmwasser 990 € jährlich,  
Hausnebenkosten 450 € jährlich  
Erhaltungsaufwand Stadt Weimar 571,50 € / Kreis Weimarer Land 528,00 €  
umgerechnet monatliche KdU  
Stadt Weimar  $3.511,50 \text{ €} / 12 = 292,63 \text{ €}$   
Kreis Weimarer Land  $3.468,00 \text{ €} / 12 = 289,00 \text{ €}$

Ergebnis:  
Die Obergrenzen für angemessene KdU werden einschließlich Erhaltungsaufwand nicht überschritten.  
Durch die ARGE würden 571,50 bzw. 528,00 € an Erhaltungsaufwand als Zuschuss berücksichtigt.  
Der geringe Betrag nicht berücksichtigter Aufwendungen kann zumutbar vom Kunden übernommen werden.

Beispiel 2:

Eigenheim, BG 2 Personen  
KdU: Schuldzinsen 3.930 € jährlich, Heizkosten ohne Warmwasser 800 € jährlich,  
Hausnebenkosten 600 € jährlich  
Umgerechnet monatliche KdU  $5.330 \text{ €} / 12 = 444,17 \text{ €}$

Richtwerte KdU inkl. Nebenkosten und Heizkosten:  
Stadt Weimar 381,00 € monatlich  
Kreis Weimarer Land 370,00 € monatlich

Erhaltungsaufwand: defekte Elektroanschlussleitung einschließlich Erneuerung Zählerkasten  
notwendiger Aufwand nach Inaugenscheinnahme:  
Erneuerung defekter Sicherungskasten einschließlich Verteilerkabel 5m,  
Erneuerung Kabel 1 Zimmer ca. 25m  
wirtschaftlichster Kostenvoranschlag (Eigenleistung nicht möglich) 2.500 €

Vermögen: 0 €  
Keine Darlehen möglich

Notwendiger Bedarf: 2.500 €

Übernahmefähiger Erhaltungsaufwand max. 10 Prozent des Richtwertes Gesamt-KdU für 12 Monate:  
Stadt Weimar 457,20 € (Richtwert 381,00 € monatlichmal 12 Monate, davon 10 Prozent)  
Kreis Weimarer Land 444,00 € (Richtwert 370,00 € monatlich mal 12 Monate, davon 10 Prozent)  
Prüfung Angemessenheit inkl. Erhaltungsaufwand:  
Schuldzinsen 3.930 € jährlich, Heizkosten ohne Warmwasser 800 € jährlich,  
Hausnebenkosten 600 € jährlich  
Erhaltungsaufwand Stadt Weimar 457,20 €, Kreis Weimarer Land 444,00 €  
Umgerechnet monatliche KdU  
Stadt Weimar  $5.787,20 \text{ €} / 12 = 482,27 \text{ €}$   
Kreis Weimarer Land  $5.774,00 \text{ €} / 12 = 481,17 \text{ €}$

Die Obergrenzen für angemessene KdU werden überschritten. Die Überschreitung (26,58 Prozent über den Richtwerten Stadt Weimar bzw. 30,04 Prozent über den Richtwerten Kreis Weimarer Land) kann nicht als lediglich gering anerkannt werden. Die Kostenübernahme ist abzulehnen. Zudem war nicht der gesamte Erhaltungsaufwand berücksichtigungsfähig. Der Eigenanteil von 2.042,80 € bzw. 2.018,83 € kann vom Kunden nicht getragen werden.

Der Kunde ist daher auf die Unangemessenheit der KdU hinzuweisen. Ein umgehender Wohnungswechsel in angemessenen Wohnraum ist erforderlich.

Ergibt sich im Einzelfall, dass der Erhaltungsaufwand nicht als KdU berücksichtigt werden kann, wären aber die Aufwendungen für die nächsten 12 Monate betrachtet bei einem Umzug in eine Mietwohnung höher, als die Aufwendungen an KdU im Eigenheim plus der Kosten der Erhaltungsmaßnahme, kann im Einzelfall eine darlehensweise Übernahme der Kosten nach § 22 Abs. 5 SGB II geprüft werden.

**3.4** Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nummer 3.2 Abs. 2 und 3).

**3.5** Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunfts-kosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner z.B. um ein Kleinkind handelt.

**3.6** Über die Fälle, in denen Wohngeld abgesetzt wird, ist die Wohngeldstelle der kommunalen Träger (bzw. Wohngeldstelle der Stadt Apolda) unverzüglich schriftlich (per E-Mail) zu informieren.

#### **4.0 Angemessenheit von Unterkunfts-kosten**

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannweite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

- 4.1 1) Als Wohnflächenhöchstgrenzen für Mietwohnungen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche in m <sup>2</sup> - jeweils bis zu
1	45
2	60
3	75
4	90
5	105
6	120

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche, Flur, Bad, WC).

2) Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m<sup>2</sup> gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

3) Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Quadratmeterzahl X angemessene Grundmiete pro m<sup>2</sup>), d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m<sup>2</sup> entsprechend überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann.

4) Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Neben- und Heizungskostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von zusammen 2,22 EUR/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen.

5) Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von 2,22 EUR/m<sup>2</sup>, ist anhand der letzten Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Heizungskosten, Warmwasserbereitungskosten, Wasser/Abwasserkosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

- 4.2 Die tatsächlichen Unterkunftskosten gelten ohne Einzelfallprüfung als angemessen, wenn sie innerhalb der Orientierungswerte (Tabellen der Anlage 2) liegen.

Sofern die Unterkunftskosten über diesen Werten liegen, ist entsprechend der Kriterien unter Punkt 4.0 der Richtlinie eine Einzelfallprüfung über die Angemessenheit vorzunehmen. Eine Entscheidung ist in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens zu treffen

#### 4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

1) Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate ( § 22 Abs. 1 SGB II).

2) Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

3) Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist insoweit entbehrlich.

4) Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war.

**4.4** Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist.

**4.5** 1) Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

2) So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen.

**4.6** 1) In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

2) Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

3) Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung an-

rechnungsfreien Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

## **5.0 Heizkosten**

1) Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Unerheblich ist dabei die Art der Brennstoffe und der Heizquellen. Heizkosten, welche den unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten angemessenen Umfang übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Insbesondere sind bei Entscheidung über die Angemessenheit der Heizkosten zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten,
- Lage, Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

3) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Überzahlungen, sind diese zu verrechnen.

**5.1** 1) Beinhalten die Heizkostenvorauszahlungen auch Anteile für Warmwasserbereitung, so sind diese Zahlbeträge zur Vermeidung von doppelten Leistungen zu mindern, weil diese Kosten bereits als Haushaltsenergieanteile mit den Regelleistungen abgegolten sind.

2) Sofern in einem Haushalt die technischen Vorrichtungen (im Regelfall ein gesonderter Warmwasserzähler) für eine separate Ermittlung der Kosten der Warmwasserbereitung vorhanden sind, sind die konkreten Warmwasserbereitungskosten abzuziehen. Hierfür wird die aktuellste Heizungs-/Warmwasserkostenabrechnung herangezogen und der dort ausgewiesene Gesamtbetrag für Warmwasserbereitung durch die Monatszahl der Abrechnungsperiode geteilt. Dieser Betrag für Warmwasserbereitung wird von der monatlichen Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser abgezogen und nur der verbleibende reine Heizkostenbetrag wird als Bedarf nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II berücksichtigt, sofern er angemessen ist.

3) Ist eine separate Erfassung der Warmwasserkosten nicht möglich, wird der Anteil, der in den jeweiligen Regelleistungen für Warmwasserbereitung enthalten ist, von den Heizungs-/Warmwasserkosten abgezogen.

Der ermittelte Wert auf 2 Stellen nach dem Komma für die volle Regelleistung ist gerundet mit dem Prozentsatz der für den Kunden maßgeblichen Regelleistung zu multiplizieren und als gerundeter Betrag von den Heizungs-/Warmwasserkosten abzuziehen, sofern nicht ein geringerer Kostenaufwand für die Warmwasserbereitung nachgewiesen wird.

Der jeweils aktuelle Anteil für Warmwasserbereitung in der Regelleistung ist in den Hinweisen zu § 20 SGB II gesondert ausgewiesen.

**5.2** Bei Einzelofenheizungen (z. B. Kohle- oder Ölöfen), sowie bei anderen Heizungen mit Brennstoffbevorratung (Gas- oder Öltank) werden **grundsätzlich** Leistungen gewährt, die aus dem (mit Rechnungen belegten) Verbrauch des Vorjahres errechnet werden. **Dabei können Abweichungen vom Mittel der Außentemperatur Berücksichtigung finden.** Fehlt es an entsprechenden Belegen, sind Pauschalmengen, die auf einem durchschnittlichen Brennstoffbedarf in einem durchschnittlichen Winter basieren als Bedarfsgrundlage anzusetzen.

Für eine Heizperiode (jeweils von Oktober bis April) gelten dabei im Regelfall für die jeweiligen Haushaltsgrößen Brennstoffe bis zu den in der Tabelle genannten Mengen als angemessen:

Entsprechende Geldbeträge als Richtwerte für die Leistungshöhe werden von den kommunalen Trägern anhand der jeweiligen aktuellen Marktpreise ermittelt und von diesen gegebenenfalls auch während der laufenden Heizperiode angepasst.

Anzahl der Personen im Haushalt	feste Brennstoffe		Öl / Gas	
	Menge	Betrag/Ztnr.	Menge	Betrag/Liter
1 - 2 Personen	34 Zentner	12 EUR	1200 Liter	1,05 EUR
3 - 4 Personen	42 Zentner	12 EUR	1500 Liter	1,00 EUR
5 und mehr Personen	51 Zentner	12 EUR	1800 Liter	0,95 EUR

Von diesen Richtwerten ist im Einzelfall auch abzuweichen, wenn höherer Bedarf glaubhaft gemacht wird (siehe Punkt 5.0 der Empfehlungen).

In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Hilfebedürftigkeit von Oktober bis April zu rechnen ist, soll die Leistung in einer Summe im September zusammen mit den Kosten der Unterkunft überwiesen werden.

Für Teile der Heizperiode ist auch nur eine anteilige Leistung zu gewähren. Bei Antragstellung im Oktober der volle Betrag, im Monat November sechs Siebtel, im Dezember fünf Siebtel usw.. Bei Antragstellung im April ist demgemäß nur noch ein Siebtel zu gewähren.

Analoges Verfahren gilt auch, wenn die Hilfebedürftigkeit voraussichtlich vor Ende der Heizperiode endet.

Wenn die zweckentsprechende Verwendung der Mittel für Brennstoffbeschaffung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist, so sollen Leistungen auf Rechnungsbasis an den Lieferanten gezahlt werden.

## **6.0 Sonderfälle**

1) Leistungsempfänger die während des Bezuges von Leistungen nach SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpft.

2) Dies gilt auch für Leistungsempfänger die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkuftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen.

## **7.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen**

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und sofern unumgänglich auch andere Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungrechtlich notwendig ist. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, denn der Leistungsempfänger hat im Regelfall einen Rückzahlungsanspruch. Zur Sicherung des Darlehens ist dieser Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

- 7.1** Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Leistungsempfänger Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

## **8.0 Umzugskosten**

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungrechtlich notwendigen Umzuges. Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen).

- 8.1** Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu mindestens 3 Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen.

- 8.2** 1) Ein Umzug ist leistungrechtlich u.a. notwendig, wenn:
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
  - die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
  - ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
  - berufliche Gründe den Umzug erfordern,
  - die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
  - andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

2) Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können in Ausnahmefällen ggf. auch für einen kurzen Zeitraum doppelte Mietzahlungen berücksichtigt werden. D.h., neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses die Miete für die bereits geräumte Wohnung berücksichtigt

- 8.3** 1) Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit

zum notwendigen Umzugsbedarf. Voraussetzung hierfür sind entsprechende wirksam geschlossene Vereinbarungen im Mietvertrag und das der Auszug gerechtfertigt ist.

- 2) Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.
- 3) Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

**8.4** Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundene Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

## **9.0 Zahlungsweise**

- 1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 4 SGB II). Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Mietschuldner, Obdachlose in städtischen Einrichtungen).
- 2) Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft und Heizung auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

## **Betriebskostenarten**

### **Welche Kosten darf der Vermieter auf den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen?**

Diese Frage wird jetzt durch § 556 BGB der auf § 27 II. Berechnungsverordnung (II.BV) verweist verbindlich geregelt. Der Vermieter kann nicht alle Kosten die mit dem Wohnraum zusammenhängen auf den Mieter überwälzen.

In § 27 I der II. Berechnungsverordnung sind Betriebskosten definiert als diejenigen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Diese Definition ist für Wohnraum verbindlich.

Wichtig!!

Nicht zu den Betriebskosten gehören Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Wohnung, sie dürfen somit auch nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Beispiel:

Kosten für einen Hausmeister dürfen (Nr. 14 Anlage 3 zu II.BV ) auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. In der Praxis übernehmen Hausmeister aber oft auch Aufgaben wie z.B. die Verteilung von Rundschreiben, Einziehen von Mieten, Erstellung und Aushändigung von Abrechnungen, Fertigung von Abnahmeprotokollen oder anderen Tätigkeiten, die zur Hausverwaltung gehören. Da Verwaltungskosten ausdrücklich nicht umgelegt werden dürfen, müssen diese Kosten herausgerechnet werden.

Dies gilt auch für allgemeine Reparaturen, soweit sie nicht unter andere Betriebskosten fallen.

**In der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung sind die Betriebskosten im Einzelnen aufgezählt:**

- \* Nr.1: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; wichtigster Posten ist die Grundsteuer
- \* Nr.2: Die Kosten der Wasserversorgung insbesondere die Kosten des Wasserverbrauchs (Wassergeld), Grundgebühren und die Zählermiete
- \* Nr.3: Die Kosten der Entwässerung, die Gebühr für die öffentliche Entwässerungsanlage
- \* Nr.4: betrifft Heizkosten
  - a) entspricht § 7 Abs.2 Heizkostenverordnung;  
Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage  
Umlagefähig sind hier unter anderem die Kosten für den verbrauchten Brennstoff,  
z.B. Kohle, Gas; die Kosten des Betriebsstroms, das ist der Strom den die Heizanlage beim Betrieb selbst verbraucht; die Kosten für Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage; die Wartungskosten für die Heizungsanlage, nicht aber die Instandhaltungskosten;
  - b) Kosten der zentralen Brennstoffversorgungsanlage  
Die liegt vor, wenn über Einzelöfen geheizt wird, die über Pumpen von einem zentralen Öltank versorgt werden.
  - c) Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme  
das ist in erster Linie Fernwärme
  - d) Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- \* Nr.5: betrifft die Warmwasserversorgung
  - a) Betriebskosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  - b) Kosten von eigenständiger gewerblicher Warmwasserlieferung
  - c) Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- \* Nr.6: Kosten von verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlagen  
Das sind Anlagen, die beides erzeugen, eine genaue Kostenaufteilung nach Nr.4 und 5 aber nicht möglich ist.
- \* Nr.7: Kosten eines Aufzuges
- \* Nr.8: Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr
- \* Nr.9: Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- \* Nr.10: Kosten der Gartenpflege
- \* Nr.11: Kosten der Beleuchtung
- \* Nr.12: Kosten für Schornsteinreinigung
- \* Nr.13: Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- \* Nr.14: Kosten für den Hauswart
- \* Nr.15:
  - a) Kosten für Betrieb der Gemeinschaftsantenne
  - b) Kosten für den Kabelanschluss
- \* Nr.16: Betrieb von Wascheinrichtungen
- \* Nr.17: sonstige Betriebskosten

**Richtwerte für die Ermessensausübung bei der Bestimmung  
der angemessenen Unterkunftskosten und Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II  
für den Bereich der ARGE Weimar/Apolda**

Die angegebenen Beträge stellen Orientierungswerte dar,  
bei deren Überschreiten durch die tatsächlichen Kosten im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden ist,  
ob dennoch Angemessenheit gegeben ist.

Diese Entscheidungen sind im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung zu treffen.

Sofern die tatsächlichen Kosten darunter liegen werden natürlich diese berechnungsrelevant.

Kosten der Unterkunft einschließlich kalter NK					
Rechenwerte: Personen Haushaltsgröße	Wohnfläche bis zu m <sup>2</sup>	Grundmiete	zuzüglich 1,00 €/m <sup>2</sup> Nebenkosten	ergibt max. Summe GM+NK	dies entspricht Kopfanteil
1	45	285,00	45,00	<b>330,00</b>	330,00
2	60	342,00	60,00	<b>402,00</b>	201,00
3	75	404,00	75,00	<b>479,00</b>	159,67
4	90	466,00	90,00	<b>556,00</b>	139,00
5	105	533,00	105,00	<b>638,00</b>	127,60
6	120	595,00	120,00	<b>715,00</b>	119,17
7	135	657,00	135,00	<b>792,00</b>	113,14
8	150	719,00	150,00	<b>869,00</b>	108,63
9	165	781,00	165,00	<b>946,00</b>	105,11
10	180	843,00	180,00	<b>1023,00</b>	102,30

Rechenwerte: Personen Haushaltsgröße	Wohnfläche bis zu m <sup>2</sup>	Heizkosten 1,22 €/m <sup>2</sup> Heizk./WW	Kopfanteil
1	45	54,90	54,90
2	60	73,20	36,60
3	75	91,50	30,50
4	90	109,80	27,45
5	105	128,10	25,62
6	120	146,40	24,40
7	135	164,70	23,53
8	150	183,00	22,88
9	165	201,30	22,37
10	180	219,60	21,96

Hinweis: Die Kosten des Warmwasserabzuges richten sich nach Punkt 5.1 der KdU-RL

Richtwerte für die Ermessensausübung bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten und Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Kreis Weimarer Land						
Personen/ Haushalt	Wohnfläche bis zu m <sup>2</sup>	Grundmiete in €	Nebenkosten 1€/m <sup>2</sup>	max. Betrag in €	Heizkosten/WW 1,22 €/m <sup>2</sup> in €	Hinweis:
1	45	263	45	308	54,90	<b>Die Kosten des Warmwasserabzuges richten sich nach Punkt 5.1 der KdU-RL</b>
2	60	320	60	380	73,20	
3	75	376	75	451	91,50	
4	90	433	90	523	109,80	
5	105	495	105	600	128,10	
6	120	552	120	672	146,40	
7	135	609	135	744	164,70	
8	150	666	150	816	183,00	
9	165	723	165	888	201,30	
10	180	780	180	960	219,60	
für jedes weitere Mitglied	15 m <sup>2</sup>	45	15	60	18,30	

Die angegebenen Beträge stellen Orientierungswerte dar, bei deren Überschreiten durch die tatsächlichen Kosten im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden ist, ob dennoch Angemessenheit gegeben ist. Diese Entscheidungen sind im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung zu treffen. Sofern die tatsächlichen Kosten darunter liegen werden **nur diese** berechnungsrelevant.