

**Hinweisblatt  
zur Angemessenheit von Unterkunftskosten und Heizkosten  
beim Bezug von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe  
im Landkreis Schwandorf (Stand: 1. Januar 2011)**

A) Für die **Angemessenheit der Unterkunftskosten** gelten folgende Richtwerte:

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Richtwerte für die Angemessenheit der		
		Unterkunftskosten im		
		Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3
1 Person	50 qm	300 €	300 €	280 €
2 Personen	65 qm	360 €	340 €	320 €
3 Personen	75 qm	425 €	400 €	385 €
4 Personen	90 qm	480 €	450 €	445 €
5 Personen	105 qm	550 €	510 €	510 €
je weitere Person	15 qm	+ 65 €	+ 60 €	+ 60 €

<b>Bereich 1</b>	Burglengenfeld, Schwandorf und Teublitz
<b>Bereich 2</b>	Bruck, Bodenwöhr, Fensterbach, Maxhütte-Haidhof, Nabburg, Neunburg v. W., Nittenau, Pfreimd, Schmidgaden, Schwarzenfeld, Steinberg, Stulln, Wackersdorf, Wernberg-Köblitz
<b>Bereich 3</b>	Altendorf, Dieterskirchen, Gleiritsch, Guteneck, Neukirchen-Balbini, Niedermurach, Oberviechtach, Schönsee, Schwarzach, Schwarzhofen, Stadlern, Teunz, Thanstein, Trausnitz, Weiding, Winklarn

Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach Art. 12 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und den hierzu ergangenen Wohnraumförderungsbestimmungen 2008.

Maßgebend ist dabei in der Regel die Zahl der dauerhaft in der Unterkunft wohnenden Personen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist grundsätzlich nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Bei den Unterkunftskosten wird auf die sog. Bruttokaltmiete abgestellt.

Dazu gehören die vertragliche Grundmiete (Kaltmietzins) und alle mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die zulässigerweise auf Mieter umgelegt werden dürfen, z. B. Grundsteuer, Gebäudebrandversicherung, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten.

Nicht zu den Unterkunftskosten rechnen

- die Heizkosten und die Kosten für die Warmwasserbereitung. Diese werden gesondert berücksichtigt (s. Abschn. B und C).
- der Haushaltsstrom. Dieser ist über die Regelsätze abgegolten.

Bei den Richtwerten für die Unterkunftskosten handelt es sich nicht um die Durchschnittsmieten für die jeweiligen Gemeinden. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist vielmehr das untere Segment des Wohnungsmarktes zu Grunde zu legen. Die Unterkunft muss und darf hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz grundsätzlich nur einfachen Standard erfüllen. Die Auswertung, auf der die Festsetzung der Richtwerte basiert, wurde daher auf diesen Teilbereich des Wohnungsmarktes beschränkt.

Die Richtwerte bilden grundsätzlich nur die Höchstgrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen voll auszuschöpfen.

Eine Wohnung ist ferner auch dann noch angemessen, wenn zwar der Richtwert für die Wohnfläche, nicht aber der Richtwert für die Unterkunftskosten, überschritten wird.

**B) Für die Angemessenheit der Heizkosten** gelten folgende Richtwerte:

Brennstoff	Verbrauch pro qm und Jahr	Kosten pro	
		qm und Monat	qm und Jahr
Heizöl	18 l	1,10 €	13,20 €
Gas	16,16 cbm bzw. 180 kWh	1,15 €	13,80 €
Heizstrom	130 kWh	1,60 €	19,20 €
Holz	41,66 kg bzw. 0,14 Ster	Hinweis: Bei diesen Brennstoffen ist aufgrund der fehlenden Markttransparenz ein Richtwert für die Kosten nicht möglich!	
Braunkohlebriketts	32,72 kg		
Holzpellets	36 kg		
Hackschnitzel	41,66 kg bzw. 0,24 Srm		
Flüssiggas	13,84 kg		

Um zum angemessenen Gesamtverbrauch bzw. den angemessenen Kosten zu gelangen, sind diese Werte mit der tatsächlichen, höchstens aber mit der angemessenen Wohnfläche (s. Abschn. A), zu multiplizieren.

**Beispiel 1:**

Herr Müller lebt alleine in einer Wohnung mit 45 qm, die zentral mit Öl beheizt wird. In diesem Fall ist grundsätzlich ein Jahresverbrauch von bis zu 810 l Heizöl angemessen (Rechenweg: 18 l/qm x 45 qm). Dies sind in Kosten bis zu 49,50 € pro Monat bzw. 594 €/Jahr (Rechenweg 45 qm x 1,10 €/qm und x 12 für den Jahresbetrag).

**Beispiel 2:**

Das Ehepaar Meier lebt in einer Wohnung mit 75 qm, die mit Gas beheizt wird. Hier ist i. d. R. ein Jahresverbrauch von bis zu 1.050 cbm bzw. 11.690 kWh angemessen (Rechenweg: 16,16 cbm bzw. 180 kWh x 65 qm, weil für einen 2-Personen-Haushalt grundsätzlich nur 65 qm Wohnfläche angemessen sind, s. Abschn. A). Dies sind Kosten von bis zu 74,75 € pro Monat bzw. 897 € im Jahr (Rechenweg: 65 qm x 1,15 €/qm und x 12 für den Jahresbetrag).

**Anmerkung:** Die Verbrauchswerte gehen dem Grunde nach schon von einem erhöhten Energieverbrauch (z. B. wegen schlechter Gebäudedämmung) aus. Gleichwohl kann im Einzelfall ein höherer Verbrauch möglich sein. Hierzu bedarf es jedoch der Darlegung näherer Umstände, über deren Berücksichtigung dann im Einzelfall zu entscheiden ist.

**C) Kosten für die Warmwasserbereitung**

Erfolgt die Aufheizung des Warmwassers zentral mit der Heizanlage, erhöhen sich die Richtwerte nach Abschn. B um 25 %.

Erfolgt die Aufheizung dezentral (zum Beispiel über einen Boiler in der Wohnung), wird hierfür ein gesetzlich festgelegter Mehrbedarf berücksichtigt.

**D) Wohneigentum**

Für selbst genutzte, vermögensrechtlich geschützte Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten vorstehende Ausführungen sinngemäß.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts darf hier bei den Kosten der Unterkunft und den Kosten der Heizung im Vergleich zu Mietwohnungen grundsätzlich keine Besserstellung erfolgen.

## **Richtlinien des Landkreises Schwandorf zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im Bereich der ARGE SAD (KdU-RI-ARGE SAD)**

### Inhaltsverzeichnis:

1.	Angemessenheit der Unterkunftskosten .....	3
1.1	Abstrakte Angemessenheit (Richtwerte für Mietwohnungen).....	4
1.1.1	Untermiete.....	4
1.1.2	Mietkosten.....	5
1.1.2.1	Nebenkosten .....	5
1.1.2.2	Renovierungskosten .....	6
1.2	Wohneigentum .....	9
1.2.1	Tatsächliche Aufwendungen .....	9
1.2.1.1	Erhaltungsaufwand .....	9
1.2.1.2	Hausgeld .....	10
1.2.1.3	Tilgungsraten .....	10
1.2.1.4	Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen.....	11
1.2.1.5	Eigenheimzulage.....	11
1.2.2	Angemessenheit .....	11
1.3	Aufteilung/Zuordnung der Unterkunftskosten.....	12
2.	Folgen bei nicht angemessenen Unterkunftskosten.....	12
2.1	Unangemessen teure Unterkunft bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit.....	12
2.2	Eintritt der Unangemessenheit während des Leistungsbezugs.....	14
2.3	Unzumutbarkeit eines Umzugs .....	14
3.	Verfahren bei Wohnungswechsel.....	15
3.1	Grundsatz.....	15
3.2	Voraussetzungen für einen erforderlichen Umzug .....	17
3.2.1	Notwendigkeit des Auszugs .....	17
3.2.2	Einzug in eine neue Wohnung .....	18
3.3	Umzug ohne Zusicherung .....	18

3.3.1	Nicht erforderlicher Umzug.....	18
3.3.2	Erforderlicher Umzug .....	19
3.3.3	Sonstiges .....	19
3.4	Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren.....	19
4.	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen u. Umzugskosten .	21
4.1	Wohnungsbeschaffungskosten .....	21
4.2	Mietkautionen.....	21
4.3	Umzugskosten .....	22
5.	Heizkosten .....	23
5.1	Abschlagszahlungen/Heizkostenabrechnungen.....	23
5.1.1	Abschlagszahlungen .....	23
5.1.2	Heizkostenabrechnungen.....	24
5.2	Selbstversorger .....	25
5.3	Heizkosten bei Wohneigentum.....	26
5.4	Anrechnungs-/Aufteilungsregelungen .....	26
5.5	Sonstiges .....	27
6.	Direktanweisung Kosten der Unterkunft, Heizung und Strom .....	27
6.1	Zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt.....	27
6.2	Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung .....	28
6.3	Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten .....	28
7.	Übernahme von Schulden.....	28
8.	Inkrafttreten, Übergangsregelung.....	30

Im Vollzug von § 22 SGB II erlässt der Landkreis Schwandorf folgende Richtlinien:

## 1. Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Angemessenheit der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.<sup>1</sup> 1

Die hierfür erforderliche Prüfung vollzieht sich in mehreren Schritten.

**Als Erstes** ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwerts festzustellen. 2

Der Richtwert ist das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (sog. Produkttheorie).<sup>2</sup> 3

Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln.

Die angemessene Wohnfläche (Größe der Unterkunft) richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung.<sup>3</sup> Maßgebend ist dabei in der Regel die Zahl der dauerhaft in der Unterkunft wohnenden Personen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist grundsätzlich nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer. 4

Beim Quadratmeterpreis (Kosten) wird auf die Grundmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten (sog. Bruttokaltmiete) bzw. beim Wohneigentum auf die mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen abgestellt. 5  
Zu Grunde zu legen ist dabei das untere Segment des Wohnungsmarktes. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Baussubstanz einfachen Standard erfüllen.<sup>4</sup>

Da für den Bereich des Landkreises Schwandorf keine (qualifizierten) Mietspiegel vorhanden sind, wurde eine grundsicherungsrelevante Mietübersicht erstellt. 6

Nach diesem ergeben sich für die abstrakte Angemessenheit die unter Nr. 1.1 genannten Richtwerte.

**Im zweiten Schritt** ist die konkrete Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen. 7

Dazu ist der abstrakte Richtwert mit den tatsächlichen Unterkunftskosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten über den Richtwerten, ist zu klären, ob nach den Besonderheiten des Einzelfalles ausnahmsweise eine Abweichung nach oben geboten ist (s. dazu Nr. 2.3). In diesem Fall stellen die höheren Kosten die angemessenen Kosten dar, wobei diese gleichwohl immer noch

<sup>1</sup> BSG vom 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R

<sup>2</sup> BSG vom z. B. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06

<sup>3</sup> Art. 12 BayWoFG und Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (IMBek vom 04.12.2007, Az IIC1-4700-006/07

<sup>4</sup> BSG vom 07.11.2006 – B7b AS 18/06 R

unter den tatsächlichen Kosten liegen können.

**Weiter** muss eine angemessene Wohnung frei verfügbar sein. Sollte dies nicht der Fall sein, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen. 8

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. dazu Nr. 2.1 bzw. 2.2). 9

## 1.1 **Abstrakte Angemessenheit (Richtwerte für Mietwohnungen)**

Für Mietwohnungen gelten grundsätzlich die in der **Anlage 1** für die einzelnen Gemeinden bzw. Teilwohnungsmärkte ausgewiesenen Richtwerte. 10

Die Richtwerte bilden grundsätzlich nur die Höchstgrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen. 11

Eine Wohnung ist außerdem auch dann noch angemessen, wenn zwar der Richtwert für die Wohnfläche überschritten wird, nicht aber der Richtwert für die Miete. 12

Der Leistungsberechtigte kann nach der Produkttheorie zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z. B. Wohnungsgröße) abweichen, wenn er dies beim anderen Kriterium (z. B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist im Ergebnis allein die Kostenbelastung, die sich für den Grundsicherungsträger ergibt.

Bei Wohngemeinschaften ist die Angemessenheit grundsätzlich unter Berücksichtigung des tatsächlich bestehenden (z. B. 3-Personen-)Haushalts zu prüfen. 13

Ein größerer Wohnflächenbedarf ist in den Fällen zu berücksichtigen, in denen eine größere Wohnung aufgrund der Ausübung des Umgangsrechts mit leiblichen minderjährigen Kindern anzuerkennen ist. Dabei muss die Besuchsregelung über gelegentliche Wochenendbesuche hinausgehen. 14

Im Einzelfall ist außerdem abzustellen auf die tatsächlichen Wohngegebenheiten des besuchten Elternteils sowie die Anzahl und das Alter der Kinder mit Einbeziehung deren Wohnbedarfs, z. B. durch Bett und ggf. Schreibtisch bei Schulbesuch, Trennung Schlafbereich vom Elternschlafbereich.

### 1.1.1 Untermiete

Als angemessene Kosten der Unterkunft bei einem Untermietverhältnis können aufgrund der gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche etc.) in der Regel Unterkunftskosten maximal bis zur Hälfte der Gesamtkosten, höchstens aber bis zum Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt, anerkannt werden, es sei denn, diese Kosten sind im Verhältnis der untervermieteten Fläche zur Gesamtfläche unverhältnismäßig. 15

## 1.1.2 Mietkosten

Zu den unter Nr. 1.1 genannten Mietkosten gehören 16

- die vertragliche Grundmiete (Kaltmietzins), ggf. Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB, soweit diese zulässigerweise erhoben werden können,
- alle mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen,
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit diese mietvertraglich geschuldet und nicht bereits in der Regelleistung enthalten sind, und
- die Kosten für Schönheitsreparaturen, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist.

Die Kosten der Instandhaltung und für Schönheitsreparaturen sind beim Vergleich der tatsächlichen Kosten mit den Richtwerten nur zu berücksichtigen, soweit sie laufend erhoben werden. Ansonsten handelt es sich um einmalige Kosten der Unterkunft, deren Notwendigkeit und Angemessenheit entsprechend den Ausführungen unter Nr. 1.1.2.2 zu prüfen ist. 17

### 1.1.2.1 Nebenkosten

Zu den mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (kalten Betriebskosten) können z. B. gehören Grundsteuer, Gebäudebrandversicherung, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten, Schornsteinreinigung. 18

Ob Betriebskosten im Einzelnen rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, bestimmt sich nach § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. seit dem 1. Januar 2004 nach § 2 der Betriebskostenverordnung (s. **Anlage 2**). 19

In der Regel sind auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten, über die jährlich abzurechnen ist. Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung durch den Vermieter ausgeschlossen. Deshalb kommt in solchen Fällen – unabhängig von der Angemessenheit – eine Übernahme durch die ARGE nicht in Betracht. 20

Die Höhe der laufenden Leistungen ergibt sich aus den Festsetzungen im Mietvertrag einschließlich der Anpassungen bei Nebenkostenabrechnungen. Soweit sich bei Nebenkostenabrechnungen Nachzahlungen oder Rückzahlungen bzw. Gutschriften ergeben, ist entsprechend der Ausführungen zu Heizkostenabrechnungen unter Nr. 5.1.2 zu verfahren. 21

Zum Nachweis der tatsächlichen Aufwendungen ist bei Erst- und Folgebewilligungen die Vorlage der Betriebskostenabrechnung zu fordern. 22

Ist im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart (Jahresbetrag oder monatliche Pauschale), ist der Vermieter nicht berechtigt, darüber hinaus weitere Beträge zu verlangen (§ 556 BGB). 23

Nicht zu den Miet- bzw. Betriebskosten gehören

24

- die Heizkosten (s. hierzu gesonderte Regelung unter Nr. 5),
- Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind, z. B. die Kosten für die Warmwasserbereitung, die Haushaltsenergie und die Verköstigung,
- Kabel- oder Schlüsselgebühren, wenn der Empfang bereits anders technisch gewährleistet ist und der Empfang zusätzlich und freiwillig vereinbart worden ist<sup>5</sup> (es sei denn diese Gebühren werden mietvertraglich geschuldet),
- Zuschläge für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen, wenn es um den Erwerb dieser Gegenstände geht (handelt es sich dagegen um ein Entgelt für die Gebrauchsüberlassung, stellt die Vergütung/Entschädigung einen Teil des Mietzinses dar, den der Mieter an den Vermieter zahlen muss; das Entgelt gehört dann zum Mietzins),<sup>6</sup>
- Vergütungen für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens, es sei denn dass die Wohnung nicht ohne diese angemietet werden kann und sich die Mietkosten unter Einbeziehung dieser Vergütungen im Rahmen der angemessenen Kosten halten<sup>7</sup> (in einem solchen Fall sollte der Mieter aber soweit als möglich zur Untervermietung angehalten werden, um der Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen),
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen und
- anteilige Ausgaben für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt oder einem anderen entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird (z. B. Untermietvertrag).

Sind in der Miete Bedarfe enthalten, die bereits von der Regelleistung umfasst sind, müssen diese aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet werden.

25

Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, ist wie bei den Kosten der Warmwasserbereitung (s. hierzu Nr. 5.4) auf den Anteil in der Regelleistung abzustellen.

Einnahmen aus einem Untermietverhältnis sind von den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung abzusetzen.

26

1.1.2.2 Renovierungskosten

Bei den Renovierungskosten ist zu unterscheiden zwischen den

27

- Kosten für Renovierungsarbeiten beim Einzug (Einzugsrenovierung),
- den Kosten für die Renovierung während des laufenden Mietverhältnisses (sog. Schönheitsreparaturen) und
- den Kosten für Renovierungsarbeiten beim Auszug (Auszugsrenovierung).

Ein Anspruch auf Übernahme dieser Kosten besteht nur, soweit diese Kosten

28

<sup>5</sup> BSG vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R

<sup>6</sup> LSG NRW vom 13.12.2007 – L 7 AS 19/07

<sup>7</sup> BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R



nicht mit der Regelleistung abgegolten sind, eine wirksame mietvertragliche Verpflichtung hierzu besteht, die Durchführung erforderlich ist und die Kosten angemessen sind.

Die in die Bemessung der Regelleistung eingeflossenen Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ erfassen angesichts der Höhe dieser Anteile nur Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen (auf den Mieter überwälzte „kleine Instandhaltungen“) und nicht die „Schönheitsreparaturen“ zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.<sup>8</sup>

29

### **Einzugsrenovierung**

30

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung gehören nach der Rechtsprechung nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten, weil sie nicht der Erlangung einer Wohnung dienen. Sie sind daher den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zuzuordnen.

Zu übernehmen sind solche Kosten aber nur dann, wenn der Umzug bzw. Einzug von der ARGE veranlasst oder genehmigt worden ist, die Renovierung ortsüblich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, und die Kosten angemessen sind.<sup>9</sup>

Da im Bereich des Landkreises Schwandorf Wohnungen üblicherweise renoviert, zumindest aber doch bewohnbar vermietet werden, kommt die Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung grundsätzlich nicht in Betracht.

### **Schönheitsreparaturen**

31

Eine Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen kommt nur in Frage, wenn die Renovierungsverpflichtung wirksam auf den Leistungsberechtigten (Mieter) übertragen wurde.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegt es nämlich grundsätzlich dem Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen deshalb grundsätzlich zu Lasten des Vermieters. Dieser kann aber diese Verpflichtung durch Vertrag auf den Mieter übertragen. Daher ist in solchen Fällen der Mietvertrag zu prüfen.

32

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Unwirksam sind also Regelungen, die dem Mieter starre Renovierungsfristen vorgeben (z. B. Küche alle 3 Jahre, Wohnzimmer alle 5 Jahre). Auch ein Zusatz „und bei Bedarf“ führt in diesen Fällen nicht zur Wirksamkeit.

33

Enthält der Mietvertrag dagegen keine starren Fristen, sondern schlägt er nur mögliche Renovierungsintervalle vor, so wurde die Renovierungsverpflichtung wirksam auf den Mieter übertragen. Allgemein vorgegebene Zeitabstände in denen Schönheitsreparaturen erforderlich sein könnten, führen nicht zur Unwirksamkeit. Formulierungen wie „spätestens“, „mindestens“, „innerhalb“, „übliche Fristen“, weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin und sind

34

<sup>8</sup> BSG vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R

<sup>9</sup> BSG vom 16.12.2008 –B 4 AS 49/07 R

daher unwirksam.

Ist die mietvertragliche Regelung unwirksam, so ist der Leistungsberechtigte im Verhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet, so dass keine Zahlungen hierfür zu erbringen sind. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfepflichtung. 35

Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte dagegen mietvertraglich wirksam zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, sind die erforderlichen Kosten zu übernehmen, wenn der Zustand der Wohnung oder einzelner Räume eine Renovierung erfordert. 36

Der notwendige Umfang der Renovierungsarbeiten erstreckt sich dabei grundsätzlich nur auf das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken und ggf. Innenanstriche der Fenster, Türen und Heizkörper. 37

Dabei kann als Anhaltswert von folgenden Zeitabständen ausgegangen werden: 38

- Tapezieren und Streichen der Wände und Decken in Küchen, Bädern, Duschen und Toiletten alle 3 Jahre;
- Tapezieren und Streichen der Wände und Decken in Wohn- und Schlafzimmern einschl. Kinderzimmern und Dielen alle 5 Jahre;
- Innenanstrich der Fenster, Türen und Heizkörper ggf. alle 10 Jahre.

Die Renovierungsarbeiten sind im Regelfall durch den Leistungsberechtigten in Eigenregie durchzuführen. Zu übernehmen sind dann nur die Materialkosten. 39

Unwirksam sind insoweit auch mietvertragliche Klauseln, wonach die Schönheitsreparaturen durch eine Handwerkerfirma ausgeführt werden müssen. Für die Schönheitsreparaturen ist kein besonderes handwerkliches Geschick erforderlich. In Baumärkten werden z. B. auch kostenlose Arbeitsanleitungen angeboten.

Wird vorgetragen, dass aus gesundheitlichen Gründen die Arbeiten nicht ohne fremde Hilfe durchgeführt werden können, ist – soweit sich dies nicht bereits aus den vorliegenden Unterlagen ergibt – ein ärztliches Attest vorzulegen, aus dem sich neben der Art und Dauer der vorliegenden Erkrankung auch die daraus ergebenden Einschränkungen im Hinblick auf die auszuführenden Renovierungstätigkeiten ergeben müssen. 40

### **Auszugsrenovierung**

Die Ausführungen zu Schönheitsreparaturen gelten für die Auszugsrenovierung entsprechend. 41

Zusätzlich ist bei der Auszugsrenovierung zu beachten, dass Kosten hierfür nur übernommen werden können, wenn diese im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen (s. Nr. 3.2).

## 1.2 Wohneigentum

Im Vergleich zu Mietwohnungen bestehen bei selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) Besonderheiten. 42

Zum einen entstehen hier zum Teil andere Kosten, zum anderen schützt § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II das selbst genutzte Wohneigentum. Soweit festgestellt wird, dass das selbst genutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind.

### 1.2.1 Tatsächliche Aufwendungen

Die tatsächlichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus den mit dem selbstgenutzten Wohneigentum verbundenen Belastungen. Dazu gehören 43

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- übliche Nebenkosten (entsprechend den Nebenkosten einer Mietwohnung),
- der nachgewiesene Erhaltungsaufwand,<sup>10</sup>
- im Falle von Eigentumswohnungen auch das monatliche Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage,<sup>11</sup> und
- unter bestimmten Voraussetzungen Tilgungsleistungen.

#### 1.2.1.1 Erhaltungsaufwand

Zum Erhaltungsaufwand gehören die nachgewiesenen Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung. Dies ist der Aufwand, der bei notwendigen Kleinreparaturen, regelmäßigen Wartungsarbeiten und kleinen Ausbesserungsarbeiten anfällt. 44

Größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten gehören dagegen nicht zum Erhaltungsaufwand, weil es sich hierbei auch um wertsteigernde Maßnahmen handelt. 45

Hierfür können ggf. im Rahmen der Angemessenheit aber Schuldzinsen übernommen werden, soweit die Maßnahmen mit dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Ist eine Finanzierung solcher Maßnahmen über den freien Kapitalmarkt nicht möglich und ist dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt, können im unbedingt notwendigen Umfang darlehensweise auch Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II erbracht werden. 46  
Bei höheren Beträgen ist dabei eine dingliche Sicherung anzustreben.

<sup>10</sup> BSG vom 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R

<sup>11</sup> LSG BW vom 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06

### 1.2.1.2 Hausgeld

Eigentümer von Eigentumswohnungen zahlen die Betriebskosten in der Regel als allgemeine Umlagen, sog. Hausgeld oder Hausumlage. Enthält diese Umlage auch Heizkosten und/oder Kosten für Warmwasser, sind diese in Abzug zu bringen. 47

Soweit mit dem Hausgeld oder daneben durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft eine monatliche Instandhaltungsrücklage zu zahlen ist, sind diese Zahlungen dem Grunde nach als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Es handelt sich dabei um eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass beim Erhaltungsaufwand nur nachgewiesene Aufwendungen zu den Kosten der Unterkunft gehören, weil insoweit der Wohnungseigentümer durch den bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft verpflichtet ist. 48

### 1.2.1.3 Tilgungsraten

Tilgungsraten für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Sie dienen der Vermögensbildung. 49

Nur in besonderen Ausnahmefällen<sup>12</sup> kann eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft erfolgen. 50

Folgende Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt sein:

- Es muss sich um angemessenes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handeln (Tilgungsleistungen für nicht geschützte Immobilien können also in keinem Fall berücksichtigt werden).
- Es müssen alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistungen (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sein, d. h. die Tilgungsleistungen müssen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sein. Entsprechende Negativerklärungen der Darlehensgeber müssen vorliegen.
- Das Wohneigentum muss bereits weitestgehend finanziert sein (so dass die Übernahme von Tilgungsraten nicht mehr dem Aufbau, sondern dem Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte dient).<sup>13</sup>
- Tilgungsleistungen können maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer abstrakt angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen Kosten des Wohneigentums übernommen werden (s. dazu auch Nr. 1.2.2).

Wenn in diesen Fällen trotz zuschussweiser bewilligter Tilgungsleistungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden. 51

Voraussetzung für eine solche Schuldenübernahme ist jedoch, dass der Leistungsempfänger nach einer Überbrückungszeit zur weiteren Rückzahlung des Darlehens in der Lage ist.<sup>14</sup>

Entscheidungen über die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen sind in Ab- 52

<sup>12</sup> BSG vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R

<sup>13</sup> Bay. LSG vom 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER

<sup>14</sup> OVG Bremen vom 20.05.2008 – OVG S 2 B 203/08

stimmung mit dem Gruppenleiter zu treffen.

#### 1.2.1.4 Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen: 53

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,<sup>15</sup>
- Mietkaufraten,
- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,<sup>16</sup>
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen und
- anteilige Aufwendungen für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird.

#### 1.2.1.5 Eigenheimzulage

Die jährlich einmalig im Voraus gezahlte Eigenheimförderung ist monatlich mit 1/12 des Jahresbetrags von den Unterkunftskosten abzuziehen, soweit sie nachweislich nicht zur Finanzierung der vermögensrechtlich geschützten Immobilie verwendet wird. 54

Eine bestimmungsgemäße Verwendung der Eigenheimzulage liegt nicht nur vor, wenn sie zur Deckung der Kosten einer durch Dritte (Bank, Bausparkasse usw.) finanzierten Herstellung oder Anschaffung der Immobilie in Form von Zins- und Tilgungsleistungen eingesetzt wird. Dieses Erfordernis ist auch dann erfüllt, wenn die Eigenheimzulage nachweislich direkt zur Errichtung einer Immobilie in Eigenarbeit (Kauf von Baumaterial usw.) oder der direkten Bezahlung entsprechender Handwerkerrechnungen dient. 55

Es obliegt dem Hilfebedürftigen, dies darzulegen und geeignete Belege vorzulegen.<sup>17</sup>

#### 1.2.2 Angemessenheit

Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II ist zu beachten, dass Eigentümer gegenüber Mietern nicht privilegiert werden dürfen, d. h. die Prüfung der Angemessenheit unterliegt grundsätzlich den gleichen Kriterien wie bei Mietern.<sup>18</sup> 56

Bei erstmaliger Antragstellung sind – wie bei Mietwohnungen – zunächst die Aufwendungen in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Soweit die Aufwendungen den individuell angemessenen Umfang übersteigen, sind die Leistungsberechtigten umgehend darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes, der in der Regel höchstens 6 Monate betragen darf, Unterkunftskosten nur noch in angemessener Höhe berücksichtigt werden. 57

Ergibt sich allerdings wegen auffallend ungünstiger Finanzierung einer Immobi- 58

<sup>15</sup> LSG NRW vom 20.02.2008 – L 12 AS 20/07

<sup>16</sup> BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 8/06 R

<sup>17</sup> BSG vom 30.09.2008 – B 4 AS 19/07 R

<sup>18</sup> BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05

lie ein besonders hoher Zins, so kann dieser auch nicht für die Dauer von sechs Monaten übernommen werden. Die anzusetzenden Zinsen sind in einem solchen Fall entsprechend zu kürzen bzw. ist hier nur eine sehr kurze Schonfrist zuzugestehen.

Soweit Tilgungsleistungen in die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft miteinzubeziehen sind, bleiben die unter Nr. 1.2.1.3 genannten Einschränkungen unberührt, d. h. Tilgungsleistungen können auch während der „Schonfrist“ des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer abstrakt angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen Kosten des Wohneigentums übernommen werden. Ist also der Richtwert für eine vergleichbare abstrakt angemessene Mietwohnung beispielsweise durch die Anerkennung von Schuldzinsen und die Nebenkosten schon erreicht, besteht für die Übernahme von Tilgungsraten von vorneherein kein Raum mehr. 59

### 1.3 Aufteilung/Zuordnung der Unterkunftskosten

Bei Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen ist für die individuelle Zuordnung eine Aufteilung der Unterkunftskosten insbesondere dann vorzunehmen, wenn auch nicht leistungsberechtigte Personen die Unterkunft nutzen. 60

Bestehen (wirksame) Untermietverhältnisse und sonst rechtlich verbindliche Regelungen, sind diese maßgeblich. 61

Ansonsten erfolgt die Zuordnung und Aufteilung grundsätzlich nach Köpfen. Ausnahmen kommen in Betracht, wenn tatsächliche Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalles eindeutig dem Unterkunftsbedarf eines bestimmten Bewohners zugeordnet werden können. 62

## 2. Folgen bei nicht angemessenen Unterkunftskosten

### 2.1 Unangemessen teure Unterkunft bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit

Sofern der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine unangemessen teure Unterkunft bewohnt, werden die vollen Kosten nur solange (in der Regel längstens für sechs Monate) als Bedarf anerkannt, wie es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch 63

- einen Wohnungswechsel,
- durch Untervermietung oder
- auf andere Weise (z. B. Mietnachlass)

die Aufwendungen auf das grundsicherungsrechtlich anzuerkennende Maß zu senken.

Das Kostensenkungsverfahren und eine vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten wird also immer dann relevant, wenn 64

- die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten (s. Nr. 1.1) liegen,

- keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen (s. Nr. 2.3) und
- angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Es ist aber zu beachten, dass der Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht kommt, wenn „mildere Mittel“ nicht greifen. Der Leistungsberechtigte darf daher nicht zum Umzug aufgefordert werden, sondern nur allgemein zur Kostensenkung. 65

Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschritt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (s. §§ 540 und 553 BGB). Einnahmen aus Untervermietung sind bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten als Absetzbetrag zu berücksichtigen. 66

„Auf andere Weise“ kann eine Senkung der durch die ARGE zu tragenden Aufwendungen schließlich auch dadurch erreicht werden, dass der Leistungsberechtigte geschütztes Vermögen, nicht zu berücksichtigendes Einkommen, den Zuschlag zum Arbeitslosengeld II und dergleichen zur Finanzierung der nicht angemessenen Unterkunftskosten einsetzt. 67

Kann von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter Fristsetzung (3 volle Kalendermonate) schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Diese Aufforderung ist nicht als Verwaltungsakt zu formulieren (⇒ Anschreiben an Leistungsberechtigten). 68

Notwendiger Mindestinhalt des Anschreibens sind

- der Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten,
- die Angabe der maximal angemessenen Unterkunftskosten und
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

Dem Leistungsberechtigten sind hinsichtlich ggf. notwendiger Bemühungen zur Wohnungssuche konkrete Hinweise vorzugeben. 69

Der Betroffene hat sich – falls eine Untervermietung oder Kostensenkung auf andere Weise nicht möglich ist - unter Inanspruchnahme aller ihm zumutbar erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel (z. B. Durchsicht von Zeitungs- und Internetanzeigen, Kontaktaufnahme mit örtlichen Großvermietern ) intensiv um eine kostenangemessene Unterkunft zu bemühen und ggf. jede ihm erreichbare, zumutbare bedarfsgerechte kostenangemessene Unterkunft anzumieten.

Suchbereich ist grundsätzlich der gesamte örtliche Zuständigkeitsbereich der ARGE SAD (Landkreis Schwandorf), soweit nicht nach den Besonderheiten des Einzelfalles eine Unterkunftsnahme in bestimmten Teilbereichen notwendig oder ausgeschlossen ist. 70

Die erste Fristsetzung von drei Monaten soll auf die 6-Monatsfrist verlängert werden, wenn die Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten ohne Er- 71

folg bleiben.

Nach 6 Monaten können die tatsächlichen Unterkunftskosten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. 72

Wird vom Leistungsberechtigten von vornherein deutlich gemacht, dass keine Bereitschaft zur Kostensenkung besteht, ist lediglich unter kurzer Fristsetzung die Übernahme der unangemessen hohen Unterkunftskosten gerechtfertigt. 73

## 2.2 Eintritt der Unangemessenheit während des Leistungsbezugs

Ist die Unterkunft während der Dauer des Leistungsbezugs 74

- infolge Auszug oder Tod eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger,
- wegen Mietsteigerungen oder
- aufgrund von neu festgelegten Höchstwerten

nicht mehr angemessen, findet Nr. 2.1 entsprechend Anwendung.

## 2.3 Unzumutbarkeit eines Umzugs

Ein Umzug wird in der Regel nicht zuzumuten sein bei 75

- absehbar kurzfristigem Leistungsbezug (Zeitraum von bis zu 6 Monaten; der Leistungsberechtigte ist aber darauf hinzuweisen, dass bei längerer Leistungsgewährung ein Wohnungswechsel gefordert wird),

- bestehenden Schwangerschaften (ab Nachweis), wenn der Höchstwert der nächsthöheren Stufe nicht überschritten wird, und 76

- bei relativ geringfügigen Überschreitungen der Mietobergrenzen, wenn ein Umzug unwirtschaftlich wäre. 77  
Ein Umzug ist dann unwirtschaftlich, wenn sich die Kosten nicht innerhalb von 36 Monaten amortisieren.

Im Einzelfall kann es bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dabei auch sinnvoll sein, die Heizkosten mit einzubeziehen. Bei Neubauten sind die Kosten der Unterkunft zwar höher als bei älteren Gebäuden, dafür sind die Heizkosten in der Regel aber erheblich niedriger.

Ein Umzug wird ferner im Regelfall nicht zuzumuten sein, bei 78

- akut oder schwer chronisch kranken Leistungsberechtigten / Haushaltsangehörigen, wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde;

- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Veränderung einhergehen und sich dadurch die Fähigkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe messbar oder die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde; 79



- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet ist und eine neue Unterkunft nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre; 80
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht, die Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden); ist in diesen Fällen ein Schul- oder Kindertagesstättenwechsel erforderlich, ist die Frist zur Absenkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft rechtzeitig so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel oder zum Schuljahreswechsel stattfindet; 81
- vergleichbar schwerwiegenden sozialen Gründen. 82

Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. 83  
 Außerdem ist die Entscheidung in den unter Rz. 78 bis 81 genannten Fällen in Abstimmung mit dem Gruppenleiter zu treffen.

### 3. Verfahren bei Wohnungswechsel

#### 3.1 Grundsatz

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Hilfebezugs einen Wohnungswechsel, so soll er gemäß § 22 Abs. 2 SGB II vor Vertragsabschluss die Zusicherung der ARGE SAD zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen. Bei der Entscheidung über die Zusicherung handelt es sich um einen Verwaltungsakt. 84

Das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 2 SGB II hat dabei aber allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion. 85

Das Fehlen einer Zusicherung vor Vertragsabschluss berührt die sich materiell aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten nicht. Die vorherige Zusicherung stellt insofern keine Anspruchsvoraussetzung dar. Konsequenz einer unterbliebenen Einholung der Zusicherung ist allein, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II gewährt wird.

Weiterhin werden bei einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung weiterhin nur in Höhe der bisher zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht. Diese Einschränkung nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II gilt aber nur bei einem Umzug innerhalb des Landkreises Schwandorf.<sup>19</sup>

Abweichend von der vorhergehenden Randnummer ist dagegen bei Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, die Zusicherung grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die spätere Übernahme von Unter- 86

<sup>19</sup> LSG BW vom 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08

<sup>20</sup> LSG SH vom 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER

kunfts- und Heizkosten.

Dieses Zustimmungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung beschränkt, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann.

Eine anspruchsbegründende Zusicherung ist bei Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erforderlich

- beim Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft oder
- beim Auszug der Eltern; in diesem Fall ist § 22 Abs. 2a Satz 1 SGB II nicht analog anzuwenden, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor.<sup>20</sup>

Die Einholung der Zusicherung ist außerdem entbehrlich, wenn es dem Hilfebedürftigen aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen. Dies ist dann der Fall, wenn eine Entscheidung wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszuges nicht rechtzeitig eingeholt werden kann (z. B. erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil).

Gegenstand der Zusicherung des § 22 Abs. 2 SGB II ist die Übernahme der Unterkunfts-kosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. 87  
Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Bei einem Umzug aus dem Landkreis Schwandorf in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen. Die ARGE SAD entscheidet über die Erforderlichkeit des Umzuges dem Grunde nach, der zukünftig zuständige Träger über die Angemessenheit der neuen Unterkunft. 88  
Für die Zusicherung gegenüber dem Leistungsberechtigten ist die ARGE SAD zuständig.

Der neue Leistungsträger ist in der Weise zu beteiligen, dass der umzugswillige ALG II-Bezieher aufzufordern ist, eine Bestätigung des neuen Leistungsträgers über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft am neuen Wohnort vorzulegen. Ist dieses Verfahren ausnahmsweise nicht möglich, ist die Bescheinigung über die Angemessenheit unmittelbar beim neuen Leistungsträger schriftlich anzufordern. 89

Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist abhängig zu machen von 90

- der Erforderlichkeit des Umzugs (der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist nicht ausreichend) und
- der Angemessenheit der Aufwendungen (neue Miete, Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Kaution). Ist bereits bei einer gewünschten Neu-anmietung erkennbar, dass die Kosten der Unterkunft unangemessen werden können (z. B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistische Betriebskostenvorauszahlung) ist die Zustimmung nicht zu erteilen.

Erfolgt der Umzug ohne dass eine Zusicherung vorliegt, ist nach Nr. 3.3 zu verfahren. 91

## 3.2 Voraussetzungen für einen erforderlichen Umzug

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der Auszug aus der bisherigen, als auch der Einzug in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar notwendig ist. 92

### 3.2.1 Notwendigkeit des Auszugs

Erforderlich kann ein Umzug z. B. sein,

- wenn der Umzug zur Kostensenkung erforderlich ist, d. h. 93
  - die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft den individuell angemessenen Umfang übersteigen und es
  - keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt.

In diesem Fall ist der Umzug durch die ARGE veranlasst und es erübrigt sich eine weitere Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die Kosten für die neue Unterkunft angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.
- wenn durch den Umzug ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis aufgenommen werden kann 94
 

(Anmerkung: Für SGB II-Leistungsberechtigte werden keine Umzugskosten gewährt, soweit die vorrangige Mobilitätshilfe nach dem SGB III Umzugskostenbeihilfe vorsieht – §§ 53 bis 55 SGB III);
- bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt; 95
- zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (Räumungsklage oder Kündigung wegen Eigenbedarf liegt vor); 96
- bei gesundheitlicher Gefährdung; 97
 

diese ist im Zweifelsfall unter Einschaltung des Gesundheitsamtes zu überprüfen. Der Ausstattungszustand der Wohnung kann in diesem Fall grundsätzlich keine Rolle spielen. Bestehende Wohnungsmängel wie z. B. Feuchtigkeit, defekte Strom-, Gas-, Wasser- und Sanitärinstallationen, undichte Fenster und Türen müssen gesundheitsschädlich sein oder eine Gefahr darstellen und durch den Vermieter nicht innerhalb angemessener Frist abgestellt werden können. Zur Durchsetzung der Ansprüche aus dem Mietvertrag sind die Leistungsberechtigten grundsätzlich an den Vermieter zu verweisen.
- wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse (s. hierzu die angemessenen Wohnungsgrößen gemäß Nr. 1.1). 98

Die Erforderlichkeit eines Auszugs ist dagegen grundsätzlich nicht gegeben, wenn 99

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder Wohnumgebung besteht,
- pauschal mit besseren Chancen bei der Arbeitssuche argumentiert wird, ohne dass ein konkretes Arbeitsangebot nachgewiesen wird, oder
- Streitigkeiten mit Nachbarn vorliegen.

### 3.2.2 Einzug in eine neue Wohnung

Trotz Erforderlichkeit des Auszuges kann den Aufwendungen für die neue Unterkunft grundsätzlich nicht zugestimmt werden wenn, 100

- die neue Miete unangemessen ist oder
- die Miete für eine Wohnung außerhalb des Landkreises Schwandorf zwar angemessen ist, die neue Wohnung aber ohne anzuerkennenden Grund (also z.B. ohne einen konkreten Arbeitsvertrag am neuen Wohnort) angemietet werden soll und aufgrund der Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug im Landkreis Schwandorf und der Umgebung entstehen würden.

Als Anhaltswert für die Unverhältnismäßigkeit der Umzugskosten kann das Doppelte des Pauschalbetrags genommen werden, der sonst für Umzüge gewährt wird (s. dazu Nr. 4.3).

### 3.3 Umzug ohne Zusicherung

Zieht der Leistungsberechtigte ohne vorherige schriftliche Zustimmung um, ist zu unterscheiden, ob der Umzug erforderlich war oder nicht (s. Nr. 3.2) und wie folgt zu verfahren: 101

#### 3.3.1 Nicht erforderlicher Umzug

- a) Umzug von einer unangemessenen in eine neue, ebenfalls unangemessene Wohnung: 102

Es werden nur Kosten in angemessener Höhe übernommen.

- b) Umzug von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung: 103

Es werden Kosten der Unterkunft nur in bisheriger Höhe übernommen.

Diese Einschränkung gilt allerdings nur bei Umzügen innerhalb des Landkreises Schwandorf. Bei Zuzügen von außerhalb des Landkreises sind – unabhängig von den bisherigen Kosten – die angemessenen Kosten zu übernehmen.

- c) Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene, aber teurere Wohnung: 104

Es werden nur die Kosten der Unterkunft der bisherigen Wohnung übernommen. Sind die Kosten der Heizung höher als die bisherigen Kosten der Heizung, so sind nur die bisherigen Kosten der Heizung anzuerkennen (Die höheren angemessenen Kosten der Unterkunft werden nur dann übernommen, wenn die neuen Kosten der Heizung geringer als die bisherigen angemessenen Kosten der Heizung sind und der Gesamtbetrag aus Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung geringer oder gleich hoch ist wie die bisherigen Gesamtaufwendungen für Unterkunft und Heizung).

Einschränkung wie unter Buchst. b

### 3.3.2 Erforderlicher Umzug

- Angemessenheit der neuen Unterkunftskosten: 105

Sind die Kosten der neuen Unterkunft angemessen, sind sie in vollem Umfang anzuerkennen.

- Unangemessenheit der neuen Unterkunftskosten: 106

Grundsätzlich sind nur die angemessenen Kosten anzuerkennen.

### 3.3.3 Sonstiges

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn jemand zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels keine laufenden Grundsicherungsleistungen bezieht und eine unangemessene Wohnung mietet, hinsichtlich deren Kosten er von vornherein weiß, dass er sie nicht aus eigenen Mitteln bezahlen kann bzw. dass er gerade ihretwegen hilfebedürftig wird. 107

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder Kautionen ist bei einem Umzug ohne Zusicherung abzulehnen. 108

## 3.4 Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren

§ 22 Abs. 2 a SGB II beschreibt die Voraussetzungen, wann Personen unter 25 Jahren keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten; dabei wird klargestellt, dass diese Personen einen Auszug aus der Wohnung der Eltern grundsätzlich auf eigenes Kostenrisiko vornehmen. 109

Damit einer Person unter 25 Jahren bei Auszug aus der Wohnung der Eltern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden können, hat sie vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen, dass dieser die Kosten für Unterkunft und Heizung übernehmen wird (s. hierzu auch Ausführungen unter Nr. 3.1).

Zur Zusicherung ist der örtlich zuständige kommunale Träger bzw. die ARGE SAD verpflichtet, wenn ein 110

- schwerwiegender sozialer Grund vorliegt,
- der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund gegeben ist.

Schwerwiegende soziale Gründe liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht, d. h. das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist, 111

- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht, 112
- die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind, 113
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist, 114
- ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat, 115
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-“erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll), 116
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat / Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu). 117

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

- der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben, 118
- die Unter-25-Jährige schwanger ist, 119
- der unter 25-jährige künftige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. 120

Für die Zusammenarbeit zwischen der ARGE SAD und dem Kreisjugendamt gelten nachstehende Regelungen:

- Jugendliche SGB II-Antragsteller unter 18 Jahren: 121  
Trägt die/der Jugendliche in der ARGE-SAD vor, dass ihr/ihm ein Zusammenleben mit den Eltern bzw. im elterlichen Haushalt nicht mehr zumutbar ist, wird die Frage, ob ein *schwerwiegender sozialer Grund* im Sinne des § 22 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 SGB II vorliegt, seitens der ARGE SAD in Zusammenarbeit mit dem KJA SAD abgeklärt. Die ARGE SAD teilt dem KJA SAD schriftlich den Sachverhalt mit. Das KJA ermittelt die konkreten Lebensumstände der /des Jugendlichen und teilt das Ergebnis der ARGE-SAD mit. Die, vom KJA SAD getroffene Entscheidung ist für die ARGE SAD verbindlich.  
Kann der/die bei der ARGE SAD vorschlagende Jugendliche bis zur Abklärung des Sachverhalts nicht mehr in der elterlichen Wohnung verbleiben bzw. vorübergehend bei Verwandten oder Freunden wohnen, wird unverzüglich das KJA SAD telefonisch verständigt. Zuvor wird jedoch seitens der ARGE SAD versucht, zwischen der/dem Jugendlichen und den Eltern zu vermitteln um eine Rückkehr der/des Jugendlichen in den elterlichen Haushalt zumindest vorübergehend zu ermöglichen.

- Junge Volljährige ( 18 bis 21 Jahre ): 122  
 Hier gilt grundsätzlich die Vorgehensweise wie unter RdNr. 77 geschildert mit den Ausnahmen, dass die ARGE SAD die Prüfung ob ein *schwerwiegender sozialer Grund* vorliegt, bei Stellungnahmen anderer Personen (z. B. Bewährungshelfer) oder bei der Behauptung des/der jungen Volljährigen, es liegen unzumutbare beengte Wohnverhältnisse im elterlichen Haushalt vor, selbst vornimmt.  
 Kann die/der junge Volljährige bis zur Abklärung des Sachverhalts nicht mehr in der elterlichen Wohnung verbleiben bzw. vorübergehend bei Verwandten oder Freunden wohnen, ist die/der junge Volljährige zur Vermeidung von Obdachlosigkeit an die zuständige Gemeinde zu verweisen.
  
- Umzug aus Heimen/betreuten Wohngruppen: 123  
 Möchte der/die Jugendliche oder junge Volljährige von einem Heim oder betreuten Wohngruppe in eine eigene Wohnung ziehen, hält die ARGE SAD mit dem KJA SAD Rücksprache, ob der Bezug einer eigenen Wohnung erforderlich ist.  
 Diese Vorgehensweise ist deshalb erforderlich, weil die Eltern geltendgemachten Unterhaltsansprüchen mit der Begründung entgegneten, ihr Kind könnte auch wieder in den elterlichen Haushalt einziehen.

#### 4. Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten steht im Ermessen der ARGE und kann nur nach vorheriger Zustimmung durch die ARGE erfolgen. 124

Die Zusicherungen nach § 22 Abs. 3 SGB sind dabei zu unterscheiden von der Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II (s. Nr. 3.1).

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch die ARGE veranlasst oder sonst notwendig ist (s. Nr. 3.2) und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. 125

##### 4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören Maklergebühren, Kosten für Wohnungsanzeigen, Kosten für die Anfangsrenovierung (s. hierzu auch Nr. 1.1.2.2) und doppelte Mietaufwendungen aufgrund von Kündigungsfristen. 126

Solche Kosten können nur ausnahmsweise in besonders zu begründenden Einzelfällen übernommen werden. 127

##### 4.2 Mietkautionen

Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Es 128

ist daher nicht auf den tatsächlichen (ggf. vorherigen) Bezug der Wohnung abzustellen. Diese Fälligkeitsregelung ist insbesondere für die Frage der zuständigen ARGE von Bedeutung.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung hinsichtlich Höhe und Fälligkeit von Mietkautionen ist unwirksam.

Es besteht grundsätzlich die gesetzliche Möglichkeit, Kautionen in 3 Monatsraten zu zahlen. Einer Zustimmung des Vermieters bedarf es hierzu nicht. Die Kautionszahlung ist gesondert von der Miete anzulegen und mit dem marktüblichen Zinssatz für Sparkonten mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Die Kautionszahlung ist in der Regel nur als Darlehen gegen Abtretungserklärung zu gewähren. Sie ist direkt an den Vermieter zu zahlen. 129

Bei Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers ist dieser für die Abgabe der Zusicherung zuständig. 130

### 4.3 Umzugskosten

Der Leistungsberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, den Umzug in Eigenregie mit Hilfe von Verwandten und Bekannten durchzuführen. 131

Ist der Leistungsberechtigte mit einer pauschalen Abgeltung einverstanden, können bei einem Umzug innerhalb der Gemeinde pauschal 200 € und bei einem Umzug in eine andere Gemeinde pauschal 300 € übernommen werden. 132

Ansonsten sind die Kosten für einen Mietwagen als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat hierfür mindestens zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Ausnahmen von der Selbsthilfeverpflichtung sind i. d. R. nicht möglich, da der Bedarfsgemeinschaft immer mindestens eine erwerbsfähige Person angehört. 133

Ist der Leistungsberechtigte objektiv nicht in der Lage, den Umzug, wie beschrieben zu organisieren, können ausnahmsweise die angemessenen Kosten für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Ein solcher Ausnahmefall ist eingehend zu begründen (z. B. Vorlage ärztlicher Atteste). Von den Leistungsberechtigten sind außerdem mindestens 2 Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzureichen. 134

Auch bei Anerkennung der Kosten einer Spedition ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte nicht zumindest folgende Arbeiten selbst durchführen kann: 135

- Auf- und Abbau der Möbel
- Ein- und Auspacken des Hausrats und der Kleidung.

Über die Übernahme der Kosten ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu informieren, die Kosten sind nach Eingang der Rechnung direkt an die Mietwagen- bzw. Umzugsfirma zu überweisen. 136



## 5. Heizkosten

Leistungen für die Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind. 137

Zu den Heizkosten gehören neben den Brennstoffkosten ggf. auch Grund- und Zählergebühren, der Heizbetriebsstrom und mietvertraglich geschuldete Kosten für Wartung und Instandhaltung. 138

### 5.1 Abschlagszahlungen/Heizkostenabrechnungen

#### 5.1.1 Abschlagszahlungen

Sind gegenüber dem Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen laufende Abschläge zu erbringen, ergibt sich die Höhe der laufenden Leistungen aus den Festsetzungen im Mietvertrag einschließlich der Anpassungen bei Heizkostenabrechnungen oder den Vorauszahlungsfestsetzungen der Versorgungsunternehmen. 139

Soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen vorliegen, ist von der Angemessenheit dieser Festsetzungen auszugehen. 140

Anhaltspunkte sind insbesondere gegeben, wenn diese Festsetzungen 141

- die quadratmeterbezogenen Richtwerte (s. **Anlagen 3a und 3b**),
- bei Wohnanlagen, die Heizkosten anderer Nutzer oder
- bei vorliegendem Gebäude-Pass die darin genannten Bedarfs- bzw. Verbrauchswerte überschreiten.

Dann ist im Einzelfall zu prüfen, ob ausnahmsweise noch von einer Angemessenheit der Aufwendungen ausgegangen werden kann. 142

Dabei ist die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde zu legen. 143  
 Individuelle Bedürfnisse, die einen höheren Wärmebedarf ergeben (Lage der Wohnung im Gebäude, Bausubstanz des Gebäudes, Geschosshöhe, Wärmeisolierung, Heizungsanlage, Alter und Behinderung eines Bewohners) sind zu berücksichtigen, sofern sie bereits nach Aktenlage erkennbar sind oder vom Leistungsbezieher nachvollziehbar dargelegt werden.

Liegen die monatlichen Kosten der Unterkunft wegen des Alters eines Hauses etc. deutlich unter dem nach Nr. 1.1 maßgebenden Richtwert können ohne nähere Prüfung auch Heizkosten insoweit anerkannt werden, als die Summe aus Kosten der Unterkunft und Heizkosten nicht höher ist als die Summe aus dem nach Nr. 1.1 maßgebenden Richtwert und den quadratmeterbezogenen Richtwerten für die Heizkosten, außer es ist ersichtlich, dass die Heizkosten völlig unwirtschaftlich sind (s. dazu Bsp. 1 in der Anlage 3b, Abschn. D). 144

Greift für die Unterkunftskosten die Bestandsschutzregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sind, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, auch die tatsächlichen Kosten der Heizung zu gewähren, es sei denn, es liegt unwirtschaftliches Verhalten vor.<sup>21</sup> 145

Im Falle unangemessen hoher Unterkunftskosten, die auf der Größe der Wohnung beruhen, sind nach 6 Monaten auch die Heizkosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche zu übernehmen. Dies beruht darauf, dass die Heizkosten unmittelbar im Zusammenhang mit der Größe der zu beheizenden Wohnfläche stehen. Für die anteiligen Heizkosten gelten im Übrigen die Ausführungen unter Rz. 141 ff. sind (s. dazu Bsp. 2 in der Anlage 3b, Abschn. D). 146

Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ist der Leistungsberechtigte vor einer Kürzung der Leistung entsprechend zu informieren. Dem Leistungsberechtigten soll dabei mitgeteilt werden, 147

- dass er sein Heizverhalten ändern soll,
- welcher Verbrauch bzw. welche Heizkosten angemessen sind,
- für welchen Zeitraum die tatsächlichen Heizkosten noch übernommen werden,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass auch die Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht möglich sein wird.

### 5.1.2 Heizkostenabrechnungen

Nach den gleichen Grundsätzen sind ggf. sich nach Ablauf der Heizperiode ergebende Nachzahlungen zu übernehmen, und zwar auch dann, wenn Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht werden, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit bestand. 148

Dies gilt allerdings nur, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für eine laufende Hilfeleistung vorliegen.

Ist der Antragsteller inzwischen in den Bereich einer anderen ARGE verzogen, ist die ARGE des Zuzugsortes örtlich zuständig.

Sofern die Nachzahlungen auf gegenüber dem im Leistungsbescheid festgesetzten Betrag unterbliebene oder zu geringe Abschlagszahlungen zurückzuführen sind, kommt dabei allerdings nur eine darlehensweise Übernahme nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht. 149

Sich bei Heizkostenabrechnungen ergebende Rückzahlungen oder Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. 150

Anteile der Gutschrift für Personen im Haushalt, die keine Leistungen beziehen, sind nicht von den Kosten der Unterkunft / Kosten der Heizung abzusetzen. Anteile der Gutschrift, die durch die Regelleistung abgegolten sind (Warmwasser, Strom, Kochfeuerung), sind ebenfalls nicht von den Kosten der Unterkunft / 151

<sup>21</sup> BSG vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

Kosten der Heizung abzuziehen.

Ist die abzusetzende Gutschrift höher als die monatlich anerkannten Kosten der Unterkunft / Kosten der Heizung, ist das Guthaben auf weitere Monate nach der Gutschrift zu verteilen. Das gilt auch dann, wenn durch eine sofortige und einmalige Absetzung Direktzahlungen an den Vermieter und / oder Versorgungsunternehmen im bisherigen Umfang unmöglich werden. 152

Gutschriften im letzten Monat des ALG II-Bezuges oder in der Zeit vor dem Monat des Einsetzens des ALG II sind nicht von den Kosten der Unterkunft / Kosten der Heizung abzusetzen. 153

Im Falle einer Überzahlung besteht im Falle des beendeten Leistungsbezugs bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45 und 48 i. V. m. § 50 SGB X die Möglichkeit der Rückforderung bzw. bei laufendem Leistungsbezug der Verrechnung mit den laufenden Leistungen gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II. 154

Zum Nachweis der tatsächlichen Aufwendungen ist bei Erst- und Weiterbewilligungen die Vorlage der Heiz-/Betriebskostenabrechnung bzw. die Abrechnung des Versorgungsunternehmens zu fordern. 155

## 5.2 Selbstversorger

Müssen sich die Leistungsberechtigten das Heizmaterial selbst beschaffen, erhalten sie keine monatliche Abschlagszahlung, sondern die ARGE spart Mittel in angemessener Höhe an, mit denen bei Bedarf das Brennmaterial angeschafft werden kann. Die Leistungsberechtigten werden in geeigneter Form auf diese Verfahrensweise hingewiesen. 156

Die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich nur im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt.<sup>22</sup> 157

Zu beachten ist dabei, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Ein Anspruch entsteht grundsätzlich erst, wenn das vorhandene Heizmaterial verbraucht ist.

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll.

Bei der Bemessung der monatlichen Zahlungen/der Einmalleistung ist von der tatsächlichen Wohnfläche, höchstens aber von den Richtwerten für die Wohnfläche nach Nr. 1.1 und den quadratmeterbezogenen Richtwerten auszugehen (s. dazu Bsp. 3 in der Anlage 3b, Abschn. D). 158

Zusätzliche Brennstoffbeihilfen können im Ausnahmefall bei nachgewiesener zweckentsprechender Verwendung der bereits gezahlten Leistungen gewährt werden, wenn die Besonderheit des Einzelfalles dies erfordert (s. Nr. 5.1.1, insbesondere Rz. 145). 159

<sup>22</sup> BSG vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

### 5.3 Heizkosten bei Wohneigentum

Für die Heizkosten bei Wohneigentümern von geschütztem Wohneigentum gelten die vorstehenden Ausführungen grundsätzlich entsprechend. 160

Im Hinblick auf das Privilegierungsverbot (s. Nr. 1.2.2) werden Heizkosten nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

Dabei ist ggf. die gesetzliche „Schonfrist“ von 6 Monaten zu beachten, die auch die Heizkosten umfasst.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Wohneigentum und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen kann, können im Einzelfall Finanzierungslücken entstehen. 161

Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Leistungen für die Heizung auszugleichen. Denn dies würde zu der eingangs erwähnten, nicht zulässigen Besserstellung von Wohneigentümern gegenüber Mietern führen.

Eine Leistungsgewährung kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ohne eine Grundbeheizung Gebäudeschäden drohen würden.

### 5.4 Anrechnungs-/Aufteilungsregelungen

Bei einheitlichen Energiekostenvorauszahlungen sind ggf. die bereits durch Regelsatzleistungen abgegoltenen Kosten für Haushaltsenergie und die Erwärmung des Warmwassers herauszurechnen. 162

Soweit sich die auf die Haushaltsenergie und/oder Warmwasserbereitung entfallenden Anteile nicht genau feststellen lassen, sind die hierfür in den Regelsätzen enthaltenen Anteile abzusetzen (s. **Anlage 4**). 163

Lassen sich die tatsächlichen Kosten dagegen ermitteln (z. B. für die Warmwasserbereitung über die Heizkostenabrechnung) sind im Rahmen des Bedarfs für Unterkunft und Heizung ausschließlich die reinen Heizkosten zu berücksichtigen. 164

Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind insbesondere auch dann mit den Regelsätzen abgegolten, wenn die tatsächlichen Kosten über den in den Regelsätzen hierfür enthaltenen Anteilen liegen. 165

Liegt bereits eine Abrechnung vor, können die voraussichtlichen Warmwasserkosten für den nächsten (mietrechtlichen) Abrechnungszeitraum nach dem Anteil der Warmwasserkosten im abgerechneten Verbrauchszeitraum bemessen werden. Der entsprechende Anteil ist von der geforderten Gesamtvorauszahlung für den neuen Verbrauchszeitraum abzuziehen. 166

Sind für die Heizung und die sonstigen Betriebskosten einheitliche Vorauszah- 167

lungen zu erbringen und ist nicht ersichtlich, welcher Anteil auf die Heizkosten und welcher Anteil auf die sonstigen Betriebskosten entfällt, ist wie folgt zu verfahren:

Für die Kosten der Heizung ist der sich nach den quadratmeterbezogenen Richtwerten ergebende monatliche Wert anzusetzen; für die sonstigen Betriebskosten, der verbleibende Betrag aus der Vorauszahlung. Soweit diese Verfahrensweise erkennbar zu unrealistischen Ergebnissen führt, ist die Verteilung sachgerecht zu schätzen.

## 5.5 Sonstiges

Nr. 1.3 gilt entsprechend.

168

## 6. Direktanweisung Kosten der Unterkunft, Heizung und Strom

Ziel ist es, Miet- und Energieschulden zu vermeiden und den Erhalt der Wohnung und der notwendigen Ressourcen wie Wasser und Strom zu sichern.

169

Die Vorgaben umfassen Regelungen für den Fall, dass

- die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen für die Unterkunft nicht sichergestellt ist,
- Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung bestehen und
- Gründe für eine Direktanweisung nicht vorliegen, der Leistungsberechtigte persönlich aber eine Direktanweisung wünscht.

### 6.1 Zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt

Wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen nicht sichergestellt ist, erfolgt eine Direktanweisung.

170

Anhaltspunkte hierfür liegen insbesondere vor

- wenn die Miete nicht rechtzeitig überwiesen wurde und dies vom Leistungsempfänger zu vertreten ist; 171
- wenn bereits in der Vergangenheit während des Bezugs von Leistungen Mietrückstände bestanden haben oder aktuell bestehen und der Leistungsberechtigte dies zu vertreten hatte oder hat; 172
- wenn Miet- oder Energieschulden bereits einmal übernommen wurden; 173
- bei unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsberechtigten; 174
- wenn die Leistungen beschränkt werden und 175
  - die Voraussetzungen des § 31 Abs. 5 SGB II vorliegen. Das ist gegeben, wenn das Arbeitslosengeld II für erwerbsfähige Hilfebedürftige, die das 15. Lebensjahr, jedoch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, auf die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung beschränkt werden; 176
  - wenn im Einzelfall Gründe für die Annahme bestehen, dass durch die Absenkung der Leistung nach § 31 Abs. 1 oder 4 SGB II nicht sicherge- 177

stellt ist, dass die Miete vom Leistungsbezieher an den Vermieter überwiesen wird;

- wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln. 178

Sind die Miet- und Energiekosten höher als die Leistungen zum Lebensunterhalt, wird der Teilbetrag in Höhe des Leistungsanspruchs direkt angewiesen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er die Differenz aus seinem Einkommen direkt an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen überweisen muss. 179

## 6.2 Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung

Bestehen begründete Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung der ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung, soll der Leistungsberechtigte zur Vermeidung von Miet- und Energieschulden aufgefordert werden, geeignete Belege wie z. B. Mietquittungen oder Kontoauszüge vorzulegen. 180

## 6.3 Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten

Mieten, Abschlagszahlungen für Heizung und Strom sollen auch dann direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden, wenn dies vom Leistungsberechtigten gewünscht wird. Hierzu bedarf es jedoch einer schriftlichen Einverständniserklärung. 181

## 7. Übernahme von Schulden

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt. 182

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein: 183

- Laufende Leistungen  
Schulden nach § 22 Abs. 5 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II - Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.
- Zweck  
Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur

- Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.
- Gerechtfertigte Schuldenübernahme  
Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

184

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat: Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein:
  - sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen
  - zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber, in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt),
- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

**Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht.<sup>23</sup>**

185

- Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II  
Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

186

Auf der Rechtsfolgenseite räumt § 22 Abs. 5 SGB II Ermessen ein:

187

- § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II: Ermessen  
Dem Leistungsträger wird in § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszule-

<sup>23</sup> LSG BB v. 04.12.2008 – L 29 B 1928/08 AS ER

gen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.

- § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II: Gebundenes Ermessen  
Droht Wohnungslosigkeit, hat der Leistungsträger nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

Definition „drohende Wohnungslosigkeit“: Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen (beispielsweise Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Zu beachten ist, dass der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht nicht ausreicht. Vielmehr ist notwendig, dass eine Kündigung des Vermieters vorliegt.

## 8. Inkrafttreten, Übergangsregelung

Diese Richtlinien treten, soweit nachfolgend nichts Anderes bestimmt ist, zum 1. Januar 2010 in Kraft. 188

Bis zum 31. Dezember 2009 gelten für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten im Sinne der Nr. 1.1 die bisherigen Richtwerte. 189

Die neuen Richtwerte sind ab 1. Januar 2010 sowohl auf Neu-, als auch auf Altfälle anzuwenden. Soweit die Kosten der Unterkunft bei laufenden Fällen im Hinblick auf die bisherige Regelung gekappt worden sind, sind diese Fälle der neuen Regelung anzupassen.

Soweit bei den Leistungen für die Heizung im Hinblick auf die bis 30. September 2009 geltenden Richtwerte höhere Leistungen bewilligt worden sind als nach den neuen Richtwerten angemessen wären, erfolgt während der laufenden Bewilligungszeiträume grundsätzlich keine Anpassung für die Zukunft, es sei denn die Bescheide sind auch aus anderen Gründen zu ändern. 190

Soweit im Zuge von Heizkostenabrechnungen ein Vergleich zwischen den angemessenen Heizkosten und bereits bewilligten Leistungen vorzunehmen ist, ist bei der Angemessenheit für Zeiträume ab 1. Oktober 2009 allerdings auf die neuen Richtwerte abzustellen. Die Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall bleibt hiervon unberührt (s. z. B. Rz. 142).

Schwandorf, 24. November 2009

gez.

Liedtke  
Landrat





*Anmerkung: Die Ausführungen unter den Nrn. 4 bis 6 betreffen die Heizkosten bzw. die Kosten für die Warmwasserversorgung.*

*Da für die Übernahme der Heizkosten eine eigene Regelung besteht (s. Nrn. 1.1.2.1 und 5) bzw. die Kosten der Warmwasserversorgung mit den Regelsätzen abgegolten sind (s. Nr. 1.1.2.1), sind die hier genannten Bestimmungen nicht wiedergegeben.*

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. ...

*Anmerkung: Die Ausführungen unter Nr. 15 betreffen den Kabelanschluss (s. hierzu Regelung unter Nr. 1.1.2.1).*

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 3a

### Richtwerte für die Angemessenheit des Brennstoffverbrauchs - für Heizung ohne Warmwasserversorgung - jeweils für 12 Monate

Grundbedarf auf der Grundlage des Heizölverbrauchs bzw. bei Umrechnung in kWh:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Heizöl l/m}^2\text{a} & \times & \text{Heizwert kWh/l} & = & \text{kWh/m}^2 \text{ a} \\ 18 & \times & 10,00 & = & 180 \end{array}$$

	angemess. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Energie- bedarf (kWh)	Öl	Gas	Holz		Braunkohle- briketts	Strom	Holzpellets	Hackschnitzel		Flüssiggas
			(Liter)	(m <sup>3</sup> )	(kg)	(rm/Ster)	(kg)	(kWh)	(kg)	(kg)	(Schütt-m <sup>3</sup> )	(kg)
<b>Heizwert</b>			10,0 kWh/l	11,13 kWh/m <sup>3</sup>	4,32 kWh/kg	1348 kWh/Ster	5,5 kWh/kg		5 kWh/kg	4,32 kWh/kg	770 kWh/Srm	13,0 kWh/kg
<b>1 Person</b>	50	9.000	900	808	2.083	7,0	1.636	6.500	1.800	2.083	12,0	692
<b>2 Personen</b>	65	11.700	1.170	1.051	2.708	9,0	2.127	8.450	2.340	2.708	15,0	900
<b>3 Personen</b>	75	13.500	1.350	1.212	3.125	10,0	2.454	9.750	2.700	3.125	18,0	1.038
<b>4 Personen</b>	90	16.200	1.620	1.455	3.750	12,0	2.945	11.700	3.240	3.750	21,0	1.246
<b>5 Personen</b>	105	18.900	1.890	1.698	4.375	14,0	3.436	13.650	3.780	4.375	25,0	1.453
<b>6 Personen</b>	120	21.600	2.160	1.940	5.000	16,0	3.927	15.600	4.320	5.000	28,0	1.661
<b>jede weitere Person</b>	15	2.700	270	242	625	2,0	490	1.950	540	625	4,0	207

#### Hinweise:

Die Heizwerte der jeweiligen Energieträger (Brennstoffe) sind der Heizkostenverordnung bzw. der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007 über die Regeln für Energieverbrauchswerte im Wohngebäudebestand entnommen.

Abweichend hiervon ist bei Gas auf die Angaben des örtlichen Grundversorgers E.ON sowie bei Holz und Hackschnitzel auf den Heizwert für Fichte bei einem Wassergehalt von 15 % abgestellt (Quelle: Merkblatt 12 der Bayer. Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft, Stand: Dez. 2007).

Bei Heizung mit Strom werden i. d. R. elektrische Nachtspeicherheizungen verwendet, bei denen keine Verteil- und Abgasverluste anfallen. Als Standardwert sind daher nur 130 kWh/qm angesetzt.

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H<sub>i</sub>-Werte (Heizwert in kWh je Mengeneinheit) sind diese zu verwenden.



## Anlage 3b

### Richtwerte für die Angemessenheit des Brennstoffverbrauchs - für Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung - jeweils für 12 Monate

**Grundbedarf auf der Grundlage des Heizölverbrauchs bzw. bei Umrechnung in kWh:**

$$\begin{array}{rclcl} \text{Heizöl l/m}^2\text{a} & \times & \text{Heizwert kWh/l} & = & \text{kWh/m}^2 \text{ a} \\ 22,5 & \times & 10,00 & = & 225 \end{array}$$

	angemess. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Energie- bedarf (kWh)	Öl	Gas	Holz*		Braunkohle- briketts*	Strom*	Holzpellets	Hackschnitzel		Flüssiggas*
			(Liter)	(m <sup>3</sup> )	(kg)	(rm/Ster)	(kg)	(kWh)	(kg)	(kg)	(Schütt-m <sup>3</sup> )	(kg)
<b>Heizwert</b>			10,0 kWh/l	11,13 kWh/m <sup>3</sup>	4,32 kWh/kg	1348 kWh/Ster	5,5 kWh/kg		5 kWh/kg	4,32 kWh/kg	770 kWh/Srm	13,0 kWh/kg
<b>1 Person</b>	50	11.250	1.125	1.010	2.604	8,0	2.045	8.125	2.250	2.604	15,0	865
<b>2 Personen</b>	65	14.625	1.462	1.314	3.385	11,0	2.659	10.563	2.925	3.385	19,0	1.125
<b>3 Personen</b>	75	16.875	1.687	1.516	3.906	13,0	3.068	12.188	3.375	3.906	22,0	1.298
<b>4 Personen</b>	90	20.250	2.025	1.819	4.687	15,0	3.681	14.625	4.050	4.687	26,0	1.557
<b>5 Personen</b>	105	23.625	2.362	2.122	5.468	18,0	4.295	17.063	4.725	5.468	31,0	1.817
<b>6 Personen</b>	120	27.000	2.700	2.425	6.250	20,0	4.909	19.500	5.400	6.250	35,0	2.076
<b>jede weitere Person</b>	15	3.375	337	303	781	3,0	613	2.438	675	781	4,0	259

\* Bei Verwendung dieser Brennstoffe dürfte eher eine dezentrale Warmwasserversorgung in Betracht kommen.

#### Hinweise:

Die Heizwerte der jeweiligen Energieträger (Brennstoffe) sind der Heizkostenverordnung bzw. der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007 über die Regeln für Energieverbrauchswerte im Wohngebäudebestand entnommen.

Abweichend hiervon ist bei Gas auf die Angaben des örtlichen Grundversorgers E.ON sowie bei Holz und Hackschnitzel auf den Heizwert für Fichte bei einem Wassergehalt von 15 % abgestellt (Quelle: Merkblatt 12 der Bayer. Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft, Stand: Dez. 2007).

Bei Heizung mit Strom werden i. d. R. elektrische Nachtspeicherheizungen verwendet, bei denen keine Verteil- und Abgasverluste anfallen. Als Standardwert sind daher nur 130 kWh/qm angesetzt.

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H<sub>f</sub>-Werte (Heizwert in kWh je Mengeneinheit) sind diese zu verwenden.



**Anlage 4a**

gültig ab 1. Oktober 2010

**Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten für Heizungen ohne zentrale Warmwasserversorgung****A) Heizöl**

Der Richtwert für die Heizkosten nach Nr. 5 der Richtlinien beträgt bei Heizöl pro qm der angemessenen Wohnfläche:

**1,10 €**

Bezogen auf die Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche ergeben sich für die Heizkosten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche (qm)	Richtwerte für die Heizkosten	
		Monatsbetrag	Jahresbetrag
<b>1</b>	50	55,00 €	660,00 €
<b>2</b>	65	71,50 €	858,00 €
<b>3</b>	75	82,50 €	990,00 €
<b>4</b>	90	99,00 €	1.188,00 €
<b>5</b>	105	115,50 €	1.386,00 €
<b>6</b>	120	132,00 €	1.584,00 €
<b>je weitere Person</b>	15	16,50 €	198,00 €

Soweit wegen des Alters eines Hauses nach Nr. 5 der Richtlinien auf die Summe aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten abgestellt werden kann, errechnen sich je Monat folgende Gesamtwerte:

**Bereich 1**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
<b>1</b>	300,00 €	55,00 €	355,00 €
<b>2</b>	360,00 €	71,50 €	431,50 €
<b>3</b>	425,00 €	82,50 €	507,50 €
<b>4</b>	480,00 €	99,00 €	579,00 €
<b>5</b>	550,00 €	115,50 €	665,50 €
<b>6</b>	615,00 €	132,00 €	747,00 €
<b>je weitere Person</b>	65,00 €	16,50 €	81,50 €



**Bereich 2**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	55,00 €	355,00 €
2	340,00 €	71,50 €	411,50 €
3	400,00 €	82,50 €	482,50 €
4	450,00 €	99,00 €	549,00 €
5	510,00 €	115,50 €	625,50 €
6	570,00 €	132,00 €	702,00 €
je weitere Person	60,00 €	16,50 €	76,50 €

**Bereich 3**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	280,00 €	55,00 €	335,00 €
2	320,00 €	71,50 €	391,50 €
3	385,00 €	82,50 €	467,50 €
4	445,00 €	99,00 €	544,00 €
5	510,00 €	115,50 €	625,50 €
6	570,00 €	132,00 €	702,00 €
je weitere Person	60,00 €	16,50 €	76,50 €

Die in den Tabellen ausgewiesenen Werte stellen auf die Höchstgrenzen für die anzuerkennende Wohnfläche ab. Im Einzelfall ist, soweit die tatsächliche Wohnfläche niedriger ist, von den tatsächlichen Flächen auszugehen!

**B) Gas**

Der Richtwert für die Heizkosten nach Nr. 5 der Richtlinien beträgt bei Gas pro qm der angemessenen Wohnfläche:

1,15 €

Bezogen auf die Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche ergeben sich für die Heizkosten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche (qm)	Richtwerte für die Heizkosten	
		Monatsbetrag	Jahresbetrag
1	50	57,50 €	690,00 €
2	65	74,75 €	897,00 €
3	75	86,25 €	1.035,00 €
4	90	103,50 €	1.242,00 €
5	105	120,75 €	1.449,00 €
6	120	138,00 €	1.656,00 €
je weitere Person	15	17,25 €	207,00 €

Soweit wegen des Alters eines Hauses nach Nr. 5 der Richtlinien auf die Summe aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten abgestellt werden kann, errechnen sich je Monat folgende Gesamtwerte:

**Bereich 1**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	57,50 €	357,50 €
2	360,00 €	74,75 €	434,75 €
3	425,00 €	86,25 €	511,25 €
4	480,00 €	103,50 €	583,50 €
5	550,00 €	120,75 €	670,75 €
6	615,00 €	138,00 €	753,00 €
je weitere Person	65,00 €	17,25 €	82,25 €

**Bereich 2**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	57,50 €	357,50 €
2	340,00 €	74,75 €	414,75 €
3	400,00 €	86,25 €	486,25 €
4	450,00 €	103,50 €	553,50 €
5	510,00 €	120,75 €	630,75 €
6	570,00 €	138,00 €	708,00 €
je weitere Person	60,00 €	17,25 €	77,25 €

**Bereich 3**

<b>Zahl der Personen</b>	<b>Richtwerte für Miete</b>	<b>Richtwerte für Heizkosten</b>	<b>Gesamtgrenze</b>
<b>1</b>	280,00 €	57,50 €	337,50 €
<b>2</b>	320,00 €	74,75 €	394,75 €
<b>3</b>	385,00 €	86,25 €	471,25 €
<b>4</b>	445,00 €	103,50 €	548,50 €
<b>5</b>	510,00 €	120,75 €	630,75 €
<b>6</b>	570,00 €	138,00 €	708,00 €
<b>je weitere Person</b>	60,00 €	17,25 €	77,25 €

**Die in den Tabellen ausgewiesenen Werte stellen auf die Höchstgrenzen für die anzuerkennende Wohnfläche ab. Im Einzelfall ist, soweit die tatsächliche Wohnfläche niedriger ist, von den tatsächlichen Flächen auszugehen!**

**C) Heizstrom**

Der Richtwert für die Heizkosten nach Nr. 5 der Richtlinien beträgt bei Heizstrom pro qm der angemessenen Wohnfläche:

1,60 €

Bezogen auf die Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche ergeben sich für die Heizkosten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche (qm)	Richtwerte für die Heizkosten	
		Monatsbetrag	Jahresbetrag
1	50	80,00 €	960,00 €
2	65	104,00 €	1.248,00 €
3	75	120,00 €	1.440,00 €
4	90	144,00 €	1.728,00 €
5	105	168,00 €	2.016,00 €
6	120	192,00 €	2.304,00 €
je weitere Person	15	24,00 €	288,00 €

Soweit wegen des Alters eines Hauses nach Nr. 5 der Richtlinien auf die Summe aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten abgestellt werden kann, errechnen sich je Monat folgende Gesamtwerte:

**Bereich 1**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	80,00 €	380,00 €
2	360,00 €	104,00 €	464,00 €
3	425,00 €	120,00 €	545,00 €
4	480,00 €	144,00 €	624,00 €
5	550,00 €	168,00 €	718,00 €
6	615,00 €	192,00 €	807,00 €
je weitere Person	65,00 €	24,00 €	89,00 €

**Bereich 2**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	80,00 €	380,00 €
2	340,00 €	104,00 €	444,00 €
3	400,00 €	120,00 €	520,00 €
4	450,00 €	144,00 €	594,00 €
5	510,00 €	168,00 €	678,00 €
6	570,00 €	192,00 €	762,00 €
je weitere Person	60,00 €	24,00 €	84,00 €

**Bereich 3**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	280,00 €	80,00 €	360,00 €
2	320,00 €	104,00 €	424,00 €
3	385,00 €	120,00 €	505,00 €
4	445,00 €	144,00 €	589,00 €
5	510,00 €	168,00 €	678,00 €
6	570,00 €	192,00 €	762,00 €
je weitere Person	60,00 €	24,00 €	84,00 €

**Die in den Tabellen ausgewiesenen Werte stellen auf die Höchstgrenzen für die anzuerkennende Wohnfläche ab. Im Einzelfall ist, soweit die tatsächliche Wohnfläche niedriger ist, von den tatsächlichen Flächen auszugehen!**

**D) Beispiele**

Bsp.1 (vgl. Nr. 5.1.1 Rz. 144 der Richtlinien):

Eine alleinstehende Leistungsberechtigte hat in **Schwandorf** (Bereich 1) eine Wohnung angemietet, die 60 qm groß ist. Die Miete beträgt einschließlich Nebenkosten kalt 250 €. Die Wohnung wird mit **Öl** beheizt. Der Abschlag für die Heizkosten liegt bei 70 €.

Die Wohnung ist nach den Regelungen unter Nr. 1.1 der Richtlinien noch angemessen, weil zwar der Richtwert für die Wohnfläche bei einem 1-Personen-Haushalt (50 qm) überschritten wird, nicht aber der Richtwert für die Kosten der Unterkunft im Bereich 1, der gem. Anlage 1 bei einem 1-Personen-Haushalt 300 € beträgt.

Bezüglich der Heizkosten liegen eigentlich, weil die quadratmeterbezogenen Richtwerte überschritten werden, Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor.

Da die Aufwendungen insgesamt mit 320 € (250 € für Miete und 70 € für Heizung) aber noch unter 355 € liegen (300 € für Unterkunft + Richtwert von 55 € für die Heizung), können in diesem Fall die Aufwendungen ohne nähere Einzelfallprüfung als angemessen anerkannt werden.

Bsp. 2 (vgl. Nr. 5.1.1 Rz. 146 der Richtlinien):

Ein alleinstehender Leistungsberechtigter hat in **Nabburg** eine Wohnung angemietet, die 60 qm groß ist. Er muss hierfür 350 € Miete (Grundmiete einschl. Betriebskosten kalt) zahlen. Die Wohnung wird mit **Öl** beheizt.

Der Abschlag für die Heizkosten beträgt monatlich 60 €.

Da die Wohnung nach den Regelungen unter Nr. 1.1 unangemessen ist, können spätestens nach 6 Monaten nur noch Heizkosten in Höhe von 55 € gewährt werden.

Bsp. 3 (vgl. Nr. 5.2 Rz. 158 der Richtlinien):

Eine alleinstehende Leistungsberechtigte wohnt in **Oberviechtach** (Bereich 3).

Die Wohnung ist 45 qm groß. Die Miete (Grundmiete einschl. Nebenkosten kalt) beträgt 260 €.

Die Wohnung ist nach den Regelungen unter Nr. 1.1 sowohl hinsichtlich der Unterkunftskosten (Obergrenze für Miete bei einer Person im Bereich 3: 280 €), als auch hinsichtlich der Größe (Obergrenze für Wohnfläche bei einer Person: 50 qm) angemessen.

Die Leistungsberechtigte bezieht bereits seit 1. April 2010 Arbeitslosengeld II.

Leistungen für die Heizung hat sie bisher nicht erhalten.

Im Zusammenhang mit dem Weiterbewilligungsantrag für die Zeit ab 1. Oktober 2010 macht sie Bedarf für **Heizöl** geltend.

Wird ihr nun der Jahresbedarf bewilligt, kann sie folgende Leistung erhalten:

$$45 \text{ qm} \times 18 \text{ l/qm} = 810 \text{ l}$$

bzw.

$$45 \text{ qm} \times 1,10 \text{ €/qm} \times 12 \text{ Mo.} = 594 \text{ €}.$$



**Anlage 4b**

gültig ab 1. Januar 2011

Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten für Heizungen mit zentraler Warmwasserversorgung;

**A) Heizöl**

Der Richtwert für die Heizkosten nach Nr. 5 der Richtlinien beträgt bei Heizöl pro qm der angemessenen Wohnfläche:

**1,375 €**

Bezogen auf die Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche ergeben sich für die Heizkosten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche (qm)	Richtwerte für die Heizkosten	
		Monatsbetrag	Jahresbetrag
1	50	68,75 €	825,00 €
2	65	89,50 €	1.074,00 €
3	75	103,25 €	1.239,00 €
4	90	123,75 €	1.485,00 €
5	105	144,50 €	1.734,00 €
6	120	165,00 €	1.980,00 €
je weitere Person	15	20,75 €	249,00 €

Soweit wegen des Alters eines Hauses nach Nr. 5 der Richtlinien auf die Summe aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten abgestellt werden kann, errechnen sich je Monat folgende Gesamtwerte:

**Bereich 1**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	68,75 €	368,75 €
2	360,00 €	89,50 €	449,50 €
3	425,00 €	103,25 €	528,25 €
4	480,00 €	123,75 €	603,75 €
5	550,00 €	144,50 €	694,50 €
6	615,00 €	165,00 €	780,00 €
je weitere Person	65,00 €	20,75 €	85,75 €



**Bereich 2**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	68,75 €	368,75 €
2	340,00 €	89,50 €	429,50 €
3	400,00 €	103,25 €	503,25 €
4	450,00 €	123,75 €	573,75 €
5	510,00 €	144,50 €	654,50 €
6	570,00 €	165,00 €	735,00 €
je weitere Person	60,00 €	20,75 €	80,75 €

**Bereich 3**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	280,00 €	68,75 €	348,75 €
2	320,00 €	89,50 €	409,50 €
3	385,00 €	103,25 €	488,25 €
4	445,00 €	123,75 €	568,75 €
5	510,00 €	144,50 €	654,50 €
6	570,00 €	165,00 €	735,00 €
je weitere Person	60,00 €	20,75 €	80,75 €

Die in den Tabellen ausgewiesenen Werte stellen auf die Höchstgrenzen für die anzuerkennende Wohnfläche ab. Im Einzelfall ist, soweit die tatsächliche Wohnfläche niedriger ist, von den tatsächlichen Flächen auszugehen!

**B) Gas**

Der Richtwert für die Heizkosten nach Nr. 5 der Richtlinien beträgt bei Gas pro qm der angemessenen Wohnfläche:

1,4375 €

Bezogen auf die Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche ergeben sich für die Heizkosten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche (qm)	Richtwerte für die Heizkosten	
		Monatsbetrag	Jahresbetrag
1	50	72,00 €	864,00 €
2	65	93,50 €	1.122,00 €
3	75	108,00 €	1.296,00 €
4	90	129,50 €	1.554,00 €
5	105	151,00 €	1.812,00 €
6	120	172,50 €	2.070,00 €
je weitere Person	15	21,75 €	261,00 €

Soweit wegen des Alters eines Hauses nach Nr. 5 der Richtlinien auf die Summe aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten abgestellt werden kann, errechnen sich je Monat folgende Gesamtwerte:

**Bereich 1**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	72,00 €	372,00 €
2	360,00 €	93,50 €	453,50 €
3	425,00 €	108,00 €	533,00 €
4	480,00 €	129,50 €	609,50 €
5	550,00 €	151,00 €	701,00 €
6	615,00 €	172,50 €	787,50 €
je weitere Person	65,00 €	21,75 €	86,75 €

**Bereich 2**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	72,00 €	372,00 €
2	340,00 €	93,50 €	433,50 €
3	400,00 €	108,00 €	508,00 €
4	450,00 €	129,50 €	579,50 €
5	510,00 €	151,00 €	661,00 €
6	570,00 €	172,50 €	742,50 €
je weitere Person	60,00 €	21,75 €	81,75 €

**Bereich 3**

<b>Zahl der Personen</b>	<b>Richtwerte für Miete</b>	<b>Richtwerte für Heizkosten</b>	<b>Gesamtgrenze</b>
<b>1</b>	280,00 €	72,00 €	352,00 €
<b>2</b>	320,00 €	93,50 €	413,50 €
<b>3</b>	385,00 €	108,00 €	493,00 €
<b>4</b>	445,00 €	129,50 €	574,50 €
<b>5</b>	510,00 €	151,00 €	661,00 €
<b>6</b>	570,00 €	172,50 €	742,50 €
<b>je weitere Person</b>	60,00 €	21,75 €	81,75 €

**Die in den Tabellen ausgewiesenen Werte stellen auf die Höchstgrenzen für die anzuerkennende Wohnfläche ab. Im Einzelfall ist, soweit die tatsächliche Wohnfläche niedriger ist, von den tatsächlichen Flächen auszugehen!**

**C) Heizstrom\***

\* Bei Nachtspeicheröfen etc. dürfte eher eine dezentrale Warmwasserversorgung in Betracht kommen.

Der Richtwert für die Heizkosten nach Nr. 5 der Richtlinien beträgt bei Heizstrom pro qm der angemessenen Wohnfläche:

2,00 €

Bezogen auf die Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche ergeben sich für die Heizkosten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die anzuerkennende Wohnfläche (qm)	Richtwerte für die Heizkosten	
		Monatsbetrag	Jahresbetrag
1	50	100,00 €	1.200,00 €
2	65	130,00 €	1.560,00 €
3	75	150,00 €	1.800,00 €
4	90	180,00 €	2.160,00 €
5	105	210,00 €	2.520,00 €
6	120	240,00 €	2.880,00 €
je weitere Person	15	30,00 €	360,00 €

Soweit wegen des Alters eines Hauses nach Nr. 5 der Richtlinien auf die Summe aus den Kosten der Unterkunft und den Heizkosten abgestellt werden kann, errechnen sich je Monat folgende Gesamtwerte:

**Bereich 1**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	100,00 €	400,00 €
2	360,00 €	130,00 €	490,00 €
3	425,00 €	150,00 €	575,00 €
4	480,00 €	180,00 €	660,00 €
5	550,00 €	210,00 €	760,00 €
6	615,00 €	240,00 €	855,00 €
je weitere Person	65,00 €	30,00 €	95,00 €

**Bereich 2**

Zahl der Personen	Richtwerte für Miete	Richtwerte für Heizkosten	Gesamtgrenze
1	300,00 €	100,00 €	400,00 €
2	340,00 €	130,00 €	470,00 €
3	400,00 €	150,00 €	550,00 €
4	450,00 €	180,00 €	630,00 €
5	510,00 €	210,00 €	720,00 €
6	570,00 €	240,00 €	810,00 €
je weitere Person	60,00 €	30,00 €	90,00 €

**Bereich 3**

<b>Zahl der Personen</b>	<b>Richtwerte für Miete</b>	<b>Richtwerte für Heizkosten</b>	<b>Gesamtgrenze</b>
<b>1</b>	280,00 €	100,00 €	380,00 €
<b>2</b>	320,00 €	130,00 €	450,00 €
<b>3</b>	385,00 €	150,00 €	535,00 €
<b>4</b>	445,00 €	180,00 €	625,00 €
<b>5</b>	510,00 €	210,00 €	720,00 €
<b>6</b>	570,00 €	240,00 €	810,00 €
<b>je weitere Person</b>	60,00 €	30,00 €	90,00 €

**Die in den Tabellen ausgewiesenen Werte stellen auf die Höchstgrenzen für die anzuerkennende Wohnfläche ab. Im Einzelfall ist, soweit die tatsächliche Wohnfläche niedriger ist, von den tatsächlichen Flächen auszugehen!**