

**Anlage 3:**

**Handlungsanweisung**  
**Leistungen für Unterkunft und Heizung**  
**§ 22 SGB II**

**Inhalt / Gliederung**

**1. Leistungen für Unterkunft – Grundsätzliches –**

- 1.1 Begriff der Miete
- 1.2 Angemessenheit der Unterkunftskosten
- 1.3 Angemessene Miethöhe / angemessener Quadratmeterpreis
- 1.4 Übersteigen des angemessenen Umfangs

**2. Heizkosten**

- 2.1-2.3 Angemessenheit
- 2.4 Richtwerte für angemessenen Verbrauch
- 2.5 Einmalige Heizungsbeihilfen
- 2.6 Reaktion auf unangemessene Heizkosten
- 2.7 Heiz- und Betriebskostennachzahlungen
- 2.8 Stromnachzahlungen
- 2.9 Rückzahlungen und Guthaben
- 2.10 Heizkostenrückstände
- 2.11 Energiekostenanteile

**3. KdU bei Eigentumswohnungen /Eigenheimen**

- 3.1 Allgemeines
- 3.2 Hauslasten/ Unterkunftskosten
- 3.3 Wohnfläche bei selbstgenutztem Wohneigentum
- 3.4 Heizkosten

**4. Wohnungswechsel und Erforderlichkeit eines Umzuges**

- 4.1 Nicht erforderlicher Umzug
- 4.2 Zusicherungserfordernisse
- 4.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten
- 4.4 Renovierungen/Schönheitsreparaturen

**5. Zahlungen an Fremdepfänger**

**6. Mietschulden/Räumungsklagen**

- 6.1 Begriff der Mietschulden
- 6.2 Tatbestände
- 6.3 Rückgriff auf vorhandenes Vermögen

6.4 Zahlungen an Fremdeempfänger

**7. Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 7 SGB II**

- 7.1 Allgemeines
- 7.2 Bewilligungszeitraum
- 7.3 Sozialversicherungspflicht
- 7.4 Empfänger
- 7.5 Nicht unter die Regelung des § 22 Abs. 7 Fallende
- 7.6 Anrechnung von Wohnkostenzuschüssen
- 7.7 Aktualisierungsantrag
- 7.8 Vermögen
- 7.9 Beispiele
- 7.10 Wohngeld

Anlage 1: **Berechnungsgrundlagen angemessener Heizkosten**

## **1 Leistungen für Unterkunft – Grundsätzliches –**

### **1.1 Begriff der Miete**

Nach § 22 SGB II werden Kosten der Unterkunft (KdU) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, **soweit** diese **angemessen** sind. Im Falle einer Mietwohnung gehören zu den KdU die **vertraglich** geschuldete Grundmiete (Nettokaltmiete), das Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen, Kosten der Instandhaltung des Mietobjektes, soweit nicht bereits in der Regelleistung enthalten (nähere Einzelheiten siehe 4.4) sowie die auf den Mieter umlegungsfähigen Nebenkosten (siehe hierzu § 556 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung bzw. Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung).

Bei atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z.B.:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis
- notwendigen Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Hilfebedürftigen hierfür Ersatz verlangt wird (beispielsweise Nutzungsentanschädigung für eine Obdachlosenunterkunft, Kosten aufgrund von Wohnungseinweisung)
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen oder
- Miete für Hotel- oder Pensionszimmer

#### **1.1.1 Umlagefähige Betriebskosten**

Folgende Betriebskosten können auf einen **Mieter** umgelegt werden:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung (incl. Wasserverbrauch, Grundgebühren, Wasserzähler etc.)
- Entwässerung (Kanal)
- Heizkosten (siehe Punkt 2 „Heizkosten“)
- Warmwasserkosten
- Betrieb eines Personen- und Lastenaufzuges
- Straßenreinigung,
- Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung (Wohngebäudeversicherung)
- Hauswart (Hausmeister)
- Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandkabelnetz
- Maschinelle Wascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten
- Zuschläge für Voll- und Teilmöblierung (siehe LSG NRW vom 13.12.2007, Az. L 7 AS 19/07, Protokoll der Arbeitstagung vom 09.09.2008)

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

- Antennen- und Kabelgebühren sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrages sind und dem Mieter **nicht** zur Disposition stehen
- Garagen- und Stellplatzgebühren sind nur zu übernehmen, wenn der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrages ist **und** der Mietzins innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Sofern möglich, soll der Mieter den Stellplatz untervermieten.

### 1.1.2 Keine Übernahme/Absetzungen

Folgende Betriebskosten sind für **Mieter** nicht übernahmefähig:

- Aufwendungen für Wohnraumbeleuchtung/Haushaltsenergie
- Warmwasser, Kochfeuerung (siehe 2.10)
- Bedienung
- Wäsche
- Monatliche Mietkaufzahlungen
- Hausverwaltung
- Kontogebühren
- Reparaturen/Sanierungen (Im Einzelfall sind diese in Aufstellungen über die Höhe der Kosten zum Betrieb eines Personen- und Lastenaufzuges versteckt. Dagegen sind die Kosten für Wartungsverträge einer Heizungsanlage oder eines Aufzuges umlagefähig.)

## 1.2 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Unterkunftskosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, **soweit** diese **angemessen** sind (und die Unterkunft tatsächlich genutzt wird). Die Auslegung des Begriffs der Angemessenheit unterliegt der vollen Überprüfung der Gerichtsbarkeit. Daher hat der Träger der Leistungen nach dem SGB II darzulegen, welche Kriterien und Daten der Entscheidung zugrunde gelegt wurden. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des **Einzelfalls** festzumachen.

Nach Entscheidung des BSG vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist der Unterkuftsbedarf auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich.

### 1.2.1 Produkttheorie /erweiterte Produkttheorie

Der Richtwert für den Mietpreis zur Beurteilung der Angemessenheit hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie (BVerwG Urteil vom 28.04.05, Az. 5 C 15.04 und BSG Urteil vom 07.11.06, Az. B 7b AS 18/06). Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren ausdrücken.

Das bedeutet, dass die Wohnung auch als angemessen gilt, wenn das Produkt aus kleinerer Wohnfläche als für die relevanten Verhältnisse angemessenen Obergrenze und dafür entsprechend höherer Grundmiete sowie umgekehrt immer noch dem Pro-

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

dukt aus der nach der Richtlinie angemessenen Wohnfläche und dem hiernach angemessenen Grundmietzins entspricht. Die erweiterte Produkttheorie beinhaltet auch die Fälle, in denen zwar der Mietpreis erhöht ist, aber durch eine verbesserte Wärmedämmung niedrigere Heizkosten anfallen.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Formel zur Errechnung eines **Richtwertes**:

$$\underline{\text{Quadratmeterzahl} \times \text{Quadratmeterpreis} = \text{Richtwert}}$$

Im Rahmen der sog. **erweiterten Produkttheorie** sind bei der Beurteilung der Angemessenheit auch die Heizkosten einzubeziehen. Das Verhältnis zwischen den niedrigen Unterkunftskosten und den möglicherweise durch den niedrigen Mietpreis (z.B. auf Grund schlechter Wärmeisolierung der Immobilie) bedingten höheren Heizkosten muss im Rahmen der Angemessenheitsprüfung Berücksichtigung finden.

1.2.1.1 Folgende Werte sind bei der Prüfung der angemessenen **Wohnungsgröße** bei Mietwohnungen zugrunde zu legen (siehe Ziff. 11.2 der Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen). Bei den genannten Werten handelt es sich grundsätzlich nur um Obergrenzen für angemessenen Wohnraum.

1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	bis zu 85 m <sup>2</sup>

Für jeden weiteren Bewohner werden zusätzliche 10 qm angesetzt.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung dieser Grenzen. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen.

Eine größere Wohnfläche kann auf Grund besonderer Bedürfnisse akzeptiert werden. Besondere Bedürfnisse sind solche, die sich aus Behinderung, dauerhafter Erkrankung bzw. Pflegebedürftigkeit des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen oder seiner Angehörigen ergeben. Nachfolgende weitere Einzelfallgestaltungen sind denkbar:

- Bei Menschen mit **Behinderung**, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung), BL (blind) oder H (hilflos) **kann** ein behinderungsbedingter Mehrbedarf von 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).
- Bei Eltern mit **gemeinsamen Sorgerecht**, sofern sich das Kind bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumganges aufhält, sofern das Kind für einen Zeitraum von insgesamt mindestens fünf Monaten innerhalb eines Jahres bei dem Elternteil lebt. Hierbei werden unterbrochene Zeiträume addiert. Das gilt auch, wenn sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen Gründen (z.B. Internatsbesuch) außerhalb

des Elternhauses aufhalten muss, seinen gewöhnlichen Aufenthalt (Lebensmittelpunkt) aber im Elternhaus beibehält.

- Ferner kann von der maßgeblichen Wohnungsgröße abgewichen werden, wenn nach der Lebenserfahrung **in absehbarer Zeit zusätzlicher Raumbedarf** zu erwarten ist (z.B. Kindesgeburt innerhalb eines halben Jahres nach Antragstellung oder Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Pflegefamilie).
- Bei einer **Wohngemeinschaft** (keine Bedarfsgemeinschaft) – beispielsweise bestehend aus 2 Personen - kann nicht ohne Weiteres die für einen 2-Personenhaushalt (Bedarfsgemeinschaft) angemessene Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt werden. Es kann jedenfalls nicht ohne Weiteres von annähernd gleichen Lebens- und Wohnverhältnissen in einer Wohngemeinschaft einerseits und einer Bedarfsgemeinschaft andererseits ausgegangen werden (vgl. LSG Nds. Bremen, Az. L 6 AS 96/06 ER vom 23.03.2006). Nach Auffassung des LSG ist die Wohnungsgröße von 78 qm, mithin für einen 3-Personen-Haushalt, als angemessen anzusehen. Das LSG begründet die Entscheidung damit, dass „die von der Antragstellerin gewählte Wohnform für die Zeit des Hilfebezuges nach dem SGB II der Gemeinschaft der Steuerzahler zugute“ kommt. „Es ist schlechthin kein vernünftiger Grund ersichtlich, Personen, die sich für das Wohnen in einer Gemeinschaft entschieden haben, während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und auf Kosten der Steuerzahler einen Umzug und eine eigene Wohnung zu finanzieren“. **Bei einer aus zwei Personen bestehenden Wohngemeinschaft ist demnach von einem 3-Personen-Haushalt auszugehen.**
- Soweit eine Unterkunft kein eigenes Zimmer für ein **Kind unter 3 Jahren** vorhält, begründet dies allein nicht die Notwendigkeit eines Umzugs in eine neue Wohnung mit einem eigenen Zimmer.  
Bei mehreren Kindern unter 3 Jahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob Wohnraum vorzuhalten wäre. Auch der Wohnungszuschnitt ist bei der Prüfung mit zu berücksichtigen.
- Kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit kann einen Wohnflächenzuschlag rechtfertigen.
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. Suchtkranke; Versorgung durch Nachbarschaftshilfe).

### **1.3 Angemessene Miethöhe / angemessener Quadratmeterpreis**

1.3.1. Nach BSG-Rechtsprechung ist bei der Bemessung der Mietobergrenzen ein Mietspiegel i.S. des BGB zugrunde zu legen. Da der Landkreis Osterode am Harz keinen derartigen Mietspiegel verfügt, wurden die angemessenen Mietobergrenzen durch Beobachtung des örtlichen Wohnungsmarktes festgelegt. Hierzu wurde eine Anzahl größerer Vermieter bzw. Hausverwalter befragt und aktuelle Zeitungsinserate ausgewertet. Aus der Tatsache, dass kreisweit nach der ab 01.01.2009 geltenden Wohngeldverordnung zwei Mietenstufen anzuwenden sind (Stadt Osterode Mietenstufe 2, übriges Kreisgebiet Mietenstufe 1), ergibt sich das Erfordernis einer differenzierten Betrachtung der ermittelten Durchschnittswerte. Für den Bereich der **Stadt Osterode am Harz und der dazu gehörenden Ortsteile** ergibt sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von **6,223 €** pro qm Wohnfläche. Für die Städte

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

Herzberg am Harz, Bad Lauterberg i. Harz, Bad Sachsa sowie die Samtgemeinden Bad Grund (Harz), Hattorf am Harz und Walkenried errechnet sich ein durchschnittliche Bruttokaltmiete von **5,667 €** pro qm. Hieraus errechnen sich (unter Berücksichtigung der unter 1.2.1.1 genannten Höchstgrenzen für angemessene Wohnungsgrößen) nachfolgende Obergrenzen für anzuerkennende Mieten:

	Stadt OHA	übriges Kreisgebiet
1-Personen-Haushalt	311 €	283 €
2-Personen-Haushalt	373 €	340 €
3-Personen-Haushalt	467 €	425 €
4-Personen-Haushalt	529 €	482 €
5-Personen-Haushalt	591 €	538 €

### 1.3.2 Einzelfallprüfung

Die Prüfung der Angemessenheit erfordert eine **Einzelfallprüfung**, so dass mit dem vorgenannten Richtwert allein keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann. In drei weiteren Schritten ist zunächst der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine **Abweichung nach oben** zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im **örtlich maßgeblichen Gebiet verfügbar** ist.

Der abstrakt ermittelte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Hilfeempfängers zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, ist die Übernahme der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu bewilligen. Übersteigen die Kosten den Richtwert, so müssen weitere Prüfungsschritte vorgenommen werden:

Es ist zu prüfen, ob von den ermittelten Richtwerten nach oben abgewichen werden kann. Gründe für einen Wohnflächenmehrbedarf sind unter Nr. 1.2.1.1 genannt. Die Aufzählung a.a.O. ist nicht abschließend.

Überschreiten die Unterkunftskosten Obergrenzen, ist abschließend zu prüfen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung **konkret verfügbar** ist. Die Beweislast hierfür trifft den Leistungsträger, wobei vom Hilfebedürftigen substantiierte Bemühungen zu verlangen sind, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft.

Liegen keine Gründe vor, die ein Abweichen vom Richtwert rechtfertigen und ist eine angemessene Wohnung tatsächlich verfügbar, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Nach Urteil des BSG vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen, wie es keine relevanten Mietangebote gibt (siehe 1.4.1).

## 1.4 Übersteigen des angemessenen Umfangs

### 1.4.1 Mittel zur Kostensenkung

Überschreiten die Unterkunftskosten Obergrenzen, ist zu prüfen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung **konkret verfügbar** ist. Dies muss im Zweifel der SGB II-Träger auch für zurückliegende Zeiträume



# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

(ab Beginn des Absenkungsverfahrens) belegt werden. Als weitere Möglichkeit zur Senkung der KdU wären zu prüfen:

- Verhandlung mit dem Vermieter,
- Untervermietung,
- Sparen von verbrauchsabhängigen Kosten,
- Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag,
- Bildung einer WG.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung ergeben sich wie folgt:

- Vorsprachen bei Vermietern,
- Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden bei Wohnungsbaugesellschaften,
- Zeitungsinserte und letzten Endes eine
- Anmietung einer preisgünstigeren angemessenen Wohnung.

Der erwerbsfähige Hilfebedürftige muss glaubhaft darlegen, dass er sich **intensiv** um eine bedarfsgerechte Wohnung bemüht. Dabei darf sich die Suche nicht auf begehrte Wohnlagen beschränken, sondern muss auch Wohnungen in preiswerten Stadtgebieten und geförderten Wohnraum einschließen. Zu Gunsten der bisherigen Wohnlage sind die sozialen Bindungen, wie beispielsweise beim Vorhandensein von pflegebedürftigen Angehörigen, Schulkindern, Kinderbetreuung oder vorhandener Nachbarschaftshilfe zu berücksichtigen.

### 1.4.2 Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich (kein entsprechender Wohnraum verfügbar, keine Untervermietung wegen ungünstigen Wohnungszuschnitts oder mangels Interessenten) unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (z.B. Urt. v. 22.01.2003 – VIII ZR 244/02-) wird verwiesen.

Sämtliche Mietverträge über Wohnraum können seit dem 01.06.2005 vom Mieter unter Berücksichtigung einer 3-Monats-Frist gekündigt werden. Das gilt selbst dann, wenn in dem (alten) Mietvertrag anderes vorgesehen ist. Dies gilt nicht für Zeitmietverträge und auch nicht für Mietverträge für Gewerbeobjekte. Für den Vermieter hingegen beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, die sich je nach Dauer des Mietverhältnisses auf bis zu neun Monate verlängern kann.

### 1.4.3 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

### 1.4.4 Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung

Ferner ist das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen zu den Folgekosten eines Umzuges ins Verhältnis zu setzen. Es ist zu beachten, dass ein Umzug



# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

erhebliche Kosten nach sich ziehen kann. In die Entscheidung hat auch eine Prognose betreffend der Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen. Nachfolgende Kosten sind in Erwägung zu ziehen:

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz)
- Umzugskosten
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt
- nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen)
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen, soweit nicht SGB XII betroffen)
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren.

### 1.4.5 Aufforderung zur Kostensenkung

Der Leistungsberechtigte ist sodann schriftlich oder mündlich zur Kostensenkung aufzufordern. Erfolgt die Aufforderung mündlich, so ist diese aktenkundig zu dokumentieren. Bei diesem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt. Notwendiger Mindestinhalt des Hinweisschreibens ist nach Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 27.02.2008, Az. B 14/7b AS 70/06 R) lediglich

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

Der erwerbsfähige Hilfebedürftige hat gem. § 24 SGB X ein Anhörungsrecht, auf das im Schreiben hinzuweisen ist. Im Rahmen dieses Schreibens sollte der Kunde darüber aufgeklärt werden, dass besondere Gründe die Überschreitung der Mietobergrenze rechtfertigen können.

Der Leistungsträger hat nach oben genannter BSG-Entscheidung **keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht**, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsempfängers auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können. Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist, so das BSG in seiner Entscheidung, entsprochen, wenn der Hilfebedürftige während des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam gemacht worden ist. Auf den notwendigen Inhalt einer Kostensenkungsaufforderung sind die an eine Konkretisierung von Eigenbemühungen zur Arbeitsuche gestellten Anforderungen nicht übertragbar, zumal sich der Hilfebedürftige bei einem Wohnortwechsel im Rahmen des Zusicherungsverfahrens selbstständig um entsprechende Informationen zur Angemessenheit der Aufwendungen für eine neue Unterkunft zu bemühen hat.

### 1.4.6 Zeitweise Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine be-

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

grenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine **Regel-Höchstfrist**, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Das Ende des Bewilligungszeitraumes der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende ist auf das Ende des Übergangszeitraumes abzustimmen.

Im Einzelfall ist zu beachten, dass auch bei Nachweis einer sofort verfügbaren angemessenen Unterkunftsalternative vorübergehend die bisherigen unangemessenen Kosten zu gewähren, wenn die sofortige Verweisung im Einzelfall für eine Übergangszeit wegen schutzwürdiger Interessen als unzumutbar erscheint (Beispiele: akute schwere Erkrankung des Hilfebedürftigen, die vorübergehend keinen Umzug zulässt - siehe hierzu LSG Schleswig Holstein vom 25.05.2005, Az. L 6 B 52/05 AS ER).

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen. Der Mindermeinung, dass bei Unangemessenheit der Aufwendungen überhaupt keine Kosten der Unterkunft und Heizung geleistet würden („Alles-oder-Nichts-Prinzip“), ist nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II („soweit...“) gem. Urteil des BSG vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 10/06 R) nicht zu folgen.

## 2 Heizkosten

2.1 **Heizkosten** sind in **tatsächlicher** Höhe zu übernehmen, soweit sie **angemessen** sind. Zu den Heizkosten zählen sowohl die regelmäßigen Vorauszahlungen an den Vermieter als auch an das Energieversorgungsunternehmen sowie die Nachzahlungen am Ende der Heizperiode.

2.2 Die Heizkosten sind zunächst innerhalb der **Angemessenheitsgrenzen** der Wohnfläche zu bewerten. Zusätzliche Heizkosten können im Einzelfall lediglich im Rahmen der Anwendung der „**erweiterten Produkttheorie**“ bewilligt werden.

2.3 Bei der Angemessenheit von Heizkosten ist zu berücksichtigen:

- Der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (z.B. gesundheitlicher Zustand der Bewohner),
- Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen etc.),
- die Lage der Wohnung im Haus (Dachboden, Keller, Außenwände, ungeheizte Nachbarwohnungen),
- die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage),
- die regionalen Gegebenheiten,
- die Witterungsverhältnisse während der Heizperiode.

Unangemessen sind Heizkosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegen, wobei als Vergleichsmaßstab der Durchschnittsverbrauch vergleichbarer Wohneinheiten sein kann. Im Vergleich mit Verbrauchsda-

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

ten von erwerbsfähigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfänger (zumindest tagsüber) zu berücksichtigen. Unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der erwerbsfähige Hilfebedürftige keine Einflussmöglichkeiten auf die Höhe der Kosten hat.

2.4 Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. hat im Rahmen einer Empfehlung nachfolgende Richtwerte (Jahreswerte) für angemessenen Verbrauch herausgegeben:

Heizart	Wohnhaus	Wohnung
Heizöl	31,9 Liter/m <sup>2</sup>	20,0 Liter/m <sup>2</sup>
Erdgas	250 kWh pro m <sup>2</sup>	200 kWh pro m <sup>2</sup>
Flüssiggas	38,57 Liter / m <sup>2</sup>	30,85 Liter / m <sup>2</sup>
Nachtspeicheröfen	230 kWh pro m <sup>2</sup>	143 kWh pro m <sup>2</sup>
Holzheizung	37,8 kg pro m <sup>2</sup>	23,8 kg pro m <sup>2</sup>

Anhand der aktuellen Preisstruktur in der Heizperiode errechnen sich unter Berücksichtigung der Energiepreise für die Heizperiode 2008/2009 nachfolgende Angemessenheitsgrenzen. Liegen die Heizkosten unterhalb des Wertes, so kann von **angemessenem Heizverhalten** ausgegangen werden. Bei Überschreitung des Wertes ist eine **Einzelfallprüfung** vorzunehmen.

Heizart	Angemessene Kosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Heizöl	1,10 € (beachte 3.4)
Erdgas	1,30 €
Nachtspeicherheizung	1,70 €
Holzheizung	0,60 €
Pellets	0,85 €
Braunkohle	1,05 €
Flüssiggas	1,15 €
Fernwärme	1,00 €

Die Berechnung der vorgenannten Werte ist der Anlage 1 zu entnehmen. Eine jährliche Anpassung an das aktuelle Energiepreinsniveau wird angestrebt.

### 2.5 Einmalige Heizungsbeihilfen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmalleistung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen (BSG vom 07.11.2006, B 7b 40/06 R). Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Die Berechnung des angemessenen Jahresbedarfs ergibt sich aus der Formel

**„angemessene Kosten je anerK. Quadratmeter Wohnfläche x anerkannte Wohnfläche x 12“**

Einmalige Heizungsbeihilfen sind auf Antrag (bzw. Vorlage der Quittungen vom Brennstoffhandel) zu gewähren. Brennstoffe, die **zu Beginn der Hilfebedürftigkeit**

noch vorhanden sind bzw. schon bezahlt wurden, begründen keinen aktuellen Bedarf.

Für den Personenkreis, der im laufenden Leistungsbezug steht, ist die Bewilligung der einmaligen Heizungsbeihilfe mit einem **Widerrufsvorbehalt** zu versehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Hilfebedürftigkeit innerhalb des Berechnungszeitraumes (als Heizperiode gilt Oktober bis April) für die Heizkostenbeihilfe beendet wird, können somit Kosten, anteilig für den noch nicht abgelaufenen Zeitraum zurückgefordert werden (Beschluss des LSG Niedersachsen Bremen vom 02.02.2006, Az. L 8 AS 439/05 ER).

## **2.6 Reaktion auf unangemessene Heizkosten**

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch nachweislich auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet. Hiervon hat der Leistungsträger den Leistungsberechtigten zu unterrichten.

Dieses Schreiben enthält

- den Hinweis darauf, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten kommt ggf. eine **Sanktionierung** gem. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II in Betracht. Dies wird in der Regel dann anzunehmen sein, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.

Beispiel: In einem Haus werden vier vergleichbare Wohnungen mit ca. 100 Euro monatlichen Heizkosten abgerechnet; in einer fünften Wohnung entstehen demgegenüber monatlich 200 Euro Heizkosten.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind so lange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus (z.B. SG Dortmund vom 19.11.2007, Az. S 32 AS 114/07).

Die erhöhten Heizkosten sind lt. Entscheidung des BSG (Urteil vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R) nach Hinweiserteilung auch für die Dauer der „Schonfrist“ von sechs Monaten zu übernehmen, da zu den unangemessenen Kosten für eine Wohnung i.S.v. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II auch die Heizkosten rechnen. Details hierzu werden nach Veröffentlichung des Volltextes der Urteile vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R- und B 14 AS 54/07 R bekannt gegeben.

**2.7 Heiz- und Betriebskostennachzahlungen**, die darauf beruhen, dass der tatsächliche Verbrauch höher war als die monatlich gezahlten Abschläge, gehören zum

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

Bedarf des Leistungsberechtigten und können bis zu Angemessenheitsgrenze übernommen werden. Übersteigen die Nachzahlungen die Angemessenheit, kommt allenfalls im Einzelfall eine darlehensweise Gewährung bei drohender Notlage gem. § 22 Abs. 5 SGB II in Frage (siehe Nr. 6).

**Heizkostennachzahlungen**, die sich daraus ergeben, dass monatliche Abschläge nicht gezahlt wurden, stellen Schulden dar und können allenfalls nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden (siehe Nr. 6).

Soweit in den Aufwendungen für Heizung Beträge für die Aufbereitung von Warmwasser, Kochenergie oder Haushaltsenergie enthalten sind, können diese nicht nach § 22 SGB II berücksichtigt werden, da sie Bestandteil der Regelleistung und mit dieser abgegolten sind. Diese Kosten sind, soweit bekannt oder ermittelbar, in tatsächlicher Höhe **von den Heizkosten** abzusetzen.

**2.8 Stromnachzahlungen** gehören nicht zu den KdU, da diese aus der Regelleistung zu begleichen sind. Diese können ausschließlich im besonderen Einzelfall als Darlehen gem. § 23 Abs. 1 SGB II übernommen werden.

Nach § 33 Abs. 2 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden vom 21.06.1979 (AVBEltV – BGBl. I S. 684) und nach § 33 Abs. 2 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden vom 21.06.1979 (AVBGasV – BGBl. I S. 676) in der jeweils gültigen Fassung sind die Energieversorger zwar berechtigt, die Versorgung wegen Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung einzustellen.

Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und dass hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt (Verhältnismäßigkeitsprüfung). Bietet der säumige Kunde z. B. eine Ratenzahlung an, ist demnach insbesondere in folgenden Fällen grundsätzlich die Sperrung der Versorgung nicht zulässig:

- Im Haushalt leben Kleinkinder (mangelnde Möglichkeit der Zubereitung von Mahlzeiten, keine Heizmöglichkeit, keine Möglichkeit der Kühlung verderblicher Lebensmittel etc.);
- Ähnlich bei alten Menschen, Behinderten und pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen.

Für nach dem 12.07.2005 abgeschlossene Versorgungsverträge gelten nicht die o. g. AVBEltV bzw. AVBGasV, sondern die neuen Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz (StromGVV) bzw. der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Gas aus dem Niederdruckgesetz (GasGVV). In § 19 Abs. 2 der StromGVV und der GasGVV sind die Voraussetzungen für die Unterbrechung der Versorgung mit Strom bzw. Gas geregelt. Nach § 19 Abs. 2 S. 2 StromGVV bzw. GasGVV darf eine Unterbrechung der Strom bzw. Gasversorgung nicht erfolgen, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung des Kunden stehen (vgl. obige Ausführungen zu § 33 Abs. 2 AV-

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

BEltV bzw. § 33 Abs. 2 AVBGasV oder wenn der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen (Zahlungs-)Verpflichtungen nachkommt.

Die zutreffenden Argumente müssen gegenüber dem Energieversorger angezeigt und ein Weg zur Begleichung der Schulden angeboten werden (z. B. Ratenzahlung). Die Antrag stellenden Personen sind vorrangig auf diese Möglichkeit der Selbsthilfe hinzuweisen. Bei Weigerung seitens des Versorgungsunternehmens, von der Sperrung der Energieversorgung abzusehen bzw. diese aufzuheben, ist ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht auf Unterlassung der beabsichtigten bzw. Aufhebung der bereits durchgeführten Sperrung den o. g. Betroffenen grundsätzlich auch zumutbar (vgl. Beschluss LSG Niedersachsen-Bremen v. 19.08.2005 – Az. L 7 AS 182/05 ER; Beschluss SG Lüneburg v. 17.11.06 – Az. S 24 AS 1204/06 ER.) Erst wenn die vereinbarten Ratenzahlungen von den hilfebedürftigen Personen nicht beglichen werden können, ist ein entsprechendes Darlehen zu gewähren.

Sind Stromschulden entstanden und hat sich der Leistungsempfänger aufgrund unwirtschaftlichen Verhaltens als ungeeignet erwiesen, mit der Regelleistung nach § 20 SGB II seinen Bedarf zu decken, können künftige monatliche Abschläge nach § 23 Abs. 2 SGB II direkt an den Energieversorger überwiesen werden (Strom als Sachleistung). Dies bedarf jedoch einer genauen und strengen Prüfung (siehe auch Pkt. 8. Hinweis).

**2.9 Rückzahlungen und Guthaben** mindern die Höhe der KdU/Heizkosten in den Folgemonaten (§ 22 Abs. 4 SGB II).

**2.10 Die Energiekostenanteile** sind von den angemessenen Heizkosten abzuziehen, soweit der Energieverbrauch in den Heizkosten enthalten ist. In Umsetzung des Bundessozialgerichtsurteils vom 27.02.2008 (Az. B 14/11b AS 15/07 R) und Anwendung des Grundsatzes, die zutreffende Einkommens- und Verbrauchsstichprobe zugrunde zu legen, ergeben sich nachfolgende Energieanteile:



# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

Vom 01.07.2008 bis 30.06.2009

	Regel- leistung	Anteil für Strom	davon		
			Warmwasser -30%	Kochen & Backen -24%	Sonst. Energie -46%
Alleinstehende	100% 351 €	<b>22,12 €</b>	6,64 €	5,31 €	10,18 €
2 volljährige Personen	90% 316 €	<b>19,91 €</b>	5,98 €	4,78 €	9,16 €
andere erwerbsfähige Personen	80 % 281 €	<b>17,70 €</b>	5,31 €	4,25 €	8,14 €
Erwerbsunfähige Per- sonen (> 14 J.)	80% 281 €	<b>17,70 €</b>	5,31 €	4,25 €	8,14 €
Erwerbsunfähige Per- sonen (< 14 J.)	60% 211 €	<b>13,27 €</b>	3,98 €	3,19 €	6,11 €

**ALT:** Vom 01.07.2009 bis 30.06.2010:

	Regel- leistung	Anteil für Strom	davon		
			Warmwasser -30%	Kochen & Backen -24%	Sonst. Energie -46%
Alleinstehende	100% 359 €	<b>22,62 €</b>	6,79 €	5,43 €	10,41 €
2 volljährige Personen	90% 323 €	<b>20,36 €</b>	6,11 €	4,87 €	9,37 €
andere erwerbsfähige Personen	80 % 287 €	<b>18,10 €</b>	5,43 €	4,34 €	8,33 €
Erwerbsunfähige Per- sonen (7-14 J.)	70% 251 €	<b>15,83 €</b>	4,75 €	3,80 €	7,28 €
Erwerbsunfähige Per- sonen (0-6 J.)	60% 215 €	<b>13,57 €</b>	4,07 €	3,26 €	6,24 €

**NEU:** Vom 01.07.2009 bis 30.06.2010:

	Regel- leistung	Anteil für Strom	davon		
			Warmwasser -30%	Kochen & Backen -24%	Sonst. Energie -46%
Alleinstehende	100% 359 €	<b>21,57 €</b>	6,47 €	5,18 €	9,92 €
2 volljährige Personen	90% 323 €	<b>19,40 €</b>	5,82 €	4,66 €	8,92 €
andere erwerbsfähige Personen	80 % 287 €	<b>17,26 €</b>	5,18 €	4,14 €	7,94 €
Erwerbsunfähige Per- sonen (7-14 J.)	70% 251 €	<b>15,10 €</b>	4,53 €	3,62 €	6,95 €
Erwerbsunfähige Per- sonen (0-6 J.)	60% 215 €	<b>12,93 €</b>	3,88 €	3,10 €	5,95 €



# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

Nachdem sich das BMAS mit Schreiben vom 11.01.2010 der Rechtsauffassung des BSG angeschlossen hat, gelten die neuen Werte. Für anhängige Anträge nach § 44 SGB X, die den Bereich der Warmwasserpauschale betreffen, hat eine Berücksichtigung der neuen Werte ab dem 22.09.2009 zu erfolgen. Ab diesem Tag wird eine ständige Rechtsprechung des BSG zu diesem Thema fingiert (§ 40 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 SGB II i.V.m. § 330 Absatz 1 SGB III). Für anhängige Widerspruchs- und Klageverfahren ist der Zeitraum des angefochtenen Bescheids bei der Neuberechnung zugrunde zu legen.

### 3 KdU bei Eigentumswohnungen / Eigenheimen

#### 3.1 Allgemeines

Bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung. Hier ist der Zweck des § 22 Abs. 1 SGB II nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand (vgl. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II), sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des „Grundbedürfnisses Wohnen“.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist insgesamt zu beachten, dass es zu keiner Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern kommen darf (BSG vom 07.11.2006, Az. 7 B AS 2/05 sowie B 14 AS 54/07 R).

Soweit sich aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten die obigen Ausführungen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung entsprechend.

#### 3.2 Hauslasten/Unterkunftskosten

3.2.1 Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich analog aus § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Es ist jedoch zu beachten, dass nur die Aufwendungen für den **Eigengenutzten** Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig sind. Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder Räume zur gewerblichen Nutzung sind belanglos.

Folgende Unterkunftskosten seien beispielhaft genannt:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang, siehe BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 8/06 R (bei der Angemessenheitsprüfung hat der Leistungsträger folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs
  - die Dauer der Restfinanzierung
  - den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit
  - tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages
  - baulicher Zustand der Immobilie / zukünftige Kostenprognose)
- Grundsteuern
- sonstige öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
- Erhaltungsaufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (beispielsweise Wechsel eines defekten Ölbrenners), soweit diese keine den wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen sind (keine Vermögensbildung) und durch ihn voraussichtlich dauerhaft die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen
- sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s.o.)
- im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage
- ggf. Pauschale für Erhaltungsaufwand

### 3.2.2 Höhe der Instandhaltungskosten/Erhaltungsaufwendungen

Zur Höhe vorgenannter Kosten entscheidet das LSG Brandenburg nachvollziehbar mit Urteil vom 09.05.06 (Az. L 10 AS 102/06) bzw. SG Berlin mit Urteil vom 09.05.2006 (Az. S 102 AS 1964/06): Beide Gerichte orientieren sich an den Regelungen des § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz) und halten die Übernahme der dort festgelegten Beträge für sachgerecht.

Gem § 28 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung gelten nachfolgend genannte Beträge als Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Die Regelung wird im Landkreis OHA umgesetzt.

- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 €,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9 €,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 €.

### 3.2.3 Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

- **Tilgungsbeiträge** für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau einer Immobilie aufgenommen wurde (möglich ist jedoch die Gewährung eines zinsfreien Darlehens gem. § 22 Abs. 5 SGB II gem. LSG NRW-Urteil vom 16.10.2006, L 20 AS 39/06), da ein Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung vereinbar ist (hierzu siehe LSG BW, Az. L 8 AS 1503/07), siehe aber 3.2.4!
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft (LSG NRW vom 20.02.2008, Az. L 12 AS 20/07)
- Beiträge zu Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs (BSG vom 07.11.2006, Az. B 7 AS 8/06 R)
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts

### 3.2.4 Tilgungsleistungen für eine selbst genutzte Eigentumswohnung können im Einzelfall bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige ohne die (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, seine Wohnung

aufzugeben. Zwar entspricht die Übernahme derartiger Leistungen nicht dem Zweck der Grundsicherungsleistungen, die **keinesfalls dem Vermögensaufbau** dienen dürfen; jedoch ist es im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz unbillig, dem Eigentümer einer insgesamt angemessenen Eigentumswohnung die Leistungen zu verwehren, insbesondere, wenn sie **weit unter den Kosten einer zu übernehmenden Mietwohnung** liegen. Eine solche Behandlung würde zu einer deutlichen Benachteiligung von Eigentümern führen, wenn diese trotz vergleichsweise geringer Belastung der Allgemeinheit ihr Eigentum verlören, um dann volle Leistungen für die Unterkunft in Anspruch nehmen zu müssen. Allerdings müssen alle anderen Möglichkeiten zur Sicherung des Eigentums (Tilgungsaussetzung etc.) bereits ausgeschöpft sein (BSG, Urteil vom 18.06.2008). Eine derartige Entscheidung ist auch denkbar, wenn der **stark überwiegende Teil der Restschuld bereits getilgt** ist.

### **3.3 Wohnfläche bei selbstgenutztem Wohneigentum**

Die angemessene Wohnfläche für einen 4-Personenhaushalt beträgt bei Eigentumswohnungen 120 m<sup>2</sup> (BSG, Az. B 7b AS 2/05 R vom 07.11.2006) und bei Eigenheimen 130 m<sup>2</sup> (in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 12 Abs.3 Nr. 4 SGB II). Je Personenzahl erhöht bzw. verringert sich der angemessene Wohnraum um 20 m<sup>2</sup> pro Person. Die Reduzierung wird auf 80 m<sup>2</sup> bei Eigentumswohnungen bzw. 90 m<sup>2</sup> bei Eigenheimen begrenzt. Bei besonderen Umständen kann im Einzelfall eine Anpassung nach oben oder unten erfolgen (BSG, U. v. 07.11.06 a.a.O.).

3.4 Für die **Heizkosten** gelten die unter 2 genannten Ausführungen entsprechend. Lt. Entscheidung des BSG kann aus der Angemessenheit eines Hauses i.S.v. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II nicht der Schluss gezogen werden, dass die tatsächlich anfallenden Heizkosten jeweils zu übernehmen sind. Die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten ist nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen (siehe 3.1). **Bei der Angemessenheitsprüfung sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend.**

Da sich die Quadratmeterzahlen zwischen vermögensrechtlich geschütztem Eigenheim gem. § 12 Abs. 3 SGB II und einer im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Wohnung unterscheiden können, käme es im Einzelfall zu Finanzierungslücken. Ein genereller Ausgleich dieser Differenz ist nicht zulässig, da dies zu einer Besserstellung von Eigentümern gegenüber Mietern führen würde. Eine Gewährung von **50 % der Heizkosten** für Wohnflächen über der Angemessenheitsgrenze i.S.v. § 22 SGB II bis zur Grenze des § 12 SGB II ist zulässig und ausreichend, um feuchtigkeitsbedingte Schäden an der Immobilie zu verhindern.

## **4 Wohnungswechsel und Erforderlichkeit eines Umzuges**

4.1 War ein Umzug nicht erforderlich im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, so werden Leistungen weiterhin bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen erbracht. Dies gilt zeitlich unbegrenzt. Nach BT.Drs. 16/1410, S. 23 soll hiermit einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegengewirkt werden.

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

Hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Umzuges s.u..

Eine Deckelung der Kosten der Unterkunft darf nicht vorgenommen werden, wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der KdU erteilt wurde. § 22 Abs. 2 SGB II geht somit der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vor.

Zusammenfassend sind bei einem Umzug nachfolgende Rechtsfolgen möglich (s.u.):

- Umzug **nicht** notwendig, neue Wohnung **unangemessen** = Gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II Übernahme angemessener, höchstens zuvor gezahlter Kosten; keine zusätzlichen KdU nach § 22 Abs. 3 SGB II;
- Umzug **nicht** notwendig, neue Wohnung **angemessen** = Gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II Übernahme angemessener, höchstens der zuvor gezahlten Kosten; keine zusätzlichen Kosten nach § 22 Abs. 3 SGB II;
- Umzug **notwendig**, neue Wohnung **unangemessen** = Da § 22 Abs. 1 Satz 2 nicht greift, sind angemessene KdU zu übernehmen.
- Umzug **notwendig**, neue Wohnung ist **angemessen** = Übernahme der tatsächlichen KdU sowie von Zusatzkosten nach § 22 Abs. 3 SGB II.

4.2 Zusicherungserfordernisse sind im Rahmen von § 22 Abs. 2, 2a und 3 geregelt. Für die Erteilung einer Zusicherung ist der bisherige örtliche SGB II-Träger zuständig. Lediglich für die Mietkaution ist der künftige örtliche Träger zuständig.

Die Zusicherung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der **schriftlichen** Form (§ 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X). Bei Erteilung einer Zusicherung sind die Gründe für die Ermessensentscheidung konkret für diesen Einzelfall darzulegen. Die Befürwortung eigenen Wohnraums darf nach der Gesetzesintention nur einen Ausnahmefall darstellen.

### 4.2.1 Erwerbsfähige Hilfebedürftige U 25

#### 4.2.1.1 Geltungsbereich der Vorschrift des § 22 Abs. 2a SGB II:

Die Regelung des § 22 Abs. 2 a SGB II gilt gemäß § 68 Absatz 2 SGB II nicht für Jugendliche und junge Erwachsene unter 25 Jahren, die am 17.02.06 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten.

Folglich erfasst der § 22 Abs. 2 a SGB II auch Personen, die ggf. vor dem 17.02.06 aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen sind, jedoch am 17.02.06 wieder dem Haushalt der Eltern angehörten (beachte aber 33 SGB II - vorrangige Unterhaltsansprüche).

4.2.1.2 Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, erhalten Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur dann, wenn **vor** Abschluss des Mietvertrages der kommunale Leistungsträger die Übernahme der Kosten zugesichert hat.

4.2.1.3 Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2a SGB II **ist** eine Zusicherung zu erteilen. Nachfolgende Sachverhalte werden davon erfasst:

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

- Der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteiles verwiesen werden, dies ist insbesondere dann gegeben wenn:
  - eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder diese seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. seit frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
  - eine Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Hilfesuchenden durch die Eltern oder deren Umfeld besteht (z.B. Alkohol, Drogen, Prostitution, Verwahrlosung, Kriminalität).
  - den Eltern ein Zusammenleben mit dem Kind unzumutbar ist (z.B. Gewalttätigkeit gegenüber den Eltern)
  - bei einem erneuten Umzug in den elterlichen Haushalt (das Kind hatte vorher eine eigene Wohnung), nicht ausreichend Platz in der elterlichen Wohnung vorhanden wäre.

Gelegentliche Spannungen, provozierendes Verhalten oder einzelne sprachliche Entgleisungen reichen nicht aus. Kein Grund ist ebenfalls der Wunsch mit dem Freund/der Freundin zusammenzuziehen.

- Der Bezug der Unterkunft ist **zur Eingliederung in Arbeit** erforderlich, was einzelfallabhängig ist. Gesichtspunkte hierfür können u. a. sein:
  - Entfernung der elterlichen Wohnung von der neuen Arbeits-, Ausbildungs- oder Schulstätte (z.B. tägliche Wegezeit von mehr als 2,5 Stunden für Hin- und Rückweg bei günstigster Verkehrsanbindung unzumutbar),
  - die Dauer der Beschäftigung (z.B. Ausbildung, Teilnahme an einer Maßnahme, Arbeit)
  - die Verkehrsverbindungen
  - Nichtvorhandensein von Führerschein und verfügbarem PKW
- Ein sonstiger schwerwiegender Grund liegt beispielsweise vor
  - bei schwerwiegendem Schwangerschaftskonflikt, bei welchem die Eltern eine ablehnende Haltung gegenüber dem ungeborenen Kind haben oder
  - wenn der Jugendliche ein Kind hat oder bekommt **und** der elterliche Haushalt nicht mehr über den notwendigen Platz für das Kind verfügt.

Bloße Wünsche des Jugendlichen, sich dem Einfluss oder der anderen Lebensart der Eltern zu entziehen, reichen nicht aus.

### Mögliche Indizien- bzw. Beweismittel:

- Ermittlung bei Dritten nach Befreiung vom Sozialgeheimnis
- Sozialpädagogische Stellungnahme des Jugend- und Sozialamtes (ASD)
- Inaugenscheinnahme durch Hausbesuch
- Erklärung von Zeugen
- ggfs. Erörterung mit dem zuständigen Fallmanager U 25

Insgesamt ist die Einholung einer Zusicherung gem. § 22 Abs. 2a Satz 3 SGB II entbehrlich, wenn der Hilfebedürftige einen **Anspruch** auf Erteilung der Zusicherung hat und es dem Hilfebedürftigen **unzumutbar** war, die Zusicherung rechtzeitig einzuholen (Bedrohung einer unter 25jährigen Personen durch ein Elternteil, Nachweis der Aufnahme polizeilicher Ermittlungen oder durch den Sozialdienst).



#### 4.2.2 Erwerbsfähige Hilfebedürftige Ü 25

Der erwerbsfähige Hilfebedürftige über 25 Jahre soll vor Abschluss eines Mietvertrages eine Zusicherung beim bisherigen örtlichen Träger einholen. Da das Zusicherungserfordernis aus § 22 Abs. 2 SGB II lediglich „Aufklärungs- und Warnfunktion“ über die Angemessenheit der Kosten der neuen Wohnung hat, werden die Ansprüche auf Übernahme der Kosten nach dem Umzug nicht berührt (BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R). Da es sich lediglich um eine Soll-Vorschrift handelt, stellt eine vorherige Zusicherung keine Anspruchsvoraussetzung dar. Kosten sind also auch dann zu übernehmen, wenn der Hilfebedürftige die Zusicherung nicht einholt (vgl. Eicher/Spellbrink, RdNr. 66 zu § 22).

Einzige Konsequenz einer nicht eingeholten Zusicherung ist, dass kein Bestandschutz gem. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II zuerkannt wird.

Der Träger des Wegzugsortes hat den Träger des Zuzugsortes am Verwaltungsvfahren zu beteiligen!

Problematisch erscheint hier, dass der Träger am Zuzugsortes auch dann an die Zusicherung gebunden ist, wenn dieser der Zusicherung gegenüber dem Träger am Wegzugsort widersprochen hat oder eine Beteiligung nicht oder nicht ausreichend erfolgt ist (folgt aus einem Umkehrschluss aus § 40 Abs. 3 Nr. 4 SGB X bzw. § 41 Abs. 1 Nr. 5 SGB X).

Gegenstand einer Zusicherung i.S.v. § 22 Abs. 2 SGB II ist die Zusicherung der Übernahme der KdU einer **konkreten** Unterkunft in **bestimmter** Höhe. Eine Pauschalzusicherung ist ausgeschlossen.

Die Erforderlichkeit eines Umzuges gem. § 22 Abs. 2 SGB II entspricht den Notwendigkeitskriterien des Abs. 3 (siehe 4.3.1 f).

### 4.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten

#### 4.3.1. Zusicherung gemäß § 22 Absatz 3 SGB II

Voraussetzung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen ist die **vorherige** Zusicherung durch den Leistungsträger. Der Leistungsberechtigte hat die Zusicherung einzuholen, bevor er sich rechtlich bindet.

Eine erteilte Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II ersetzt die Zusicherung nach § 22 Abs. 3 SGB II nicht. Diese ist daher gesondert zu prüfen und zu entscheiden.

Der Umstand, dass die neue Wohnung angemessen ist, bedeutet nicht, dass auch die Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten und Mietkautionen erforderlich und angemessen sind (vgl. Hauck/Noftz, SGB II, Stand Oktober 2008, § 22 Rn. 61).

#### 4.3.2 Zusicherungsvoraussetzungen

Nach § 22 Abs. 3 SGB II **soll** die Zusicherung zur Kostenübernahme erteilt werden,

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

wenn die Kosten der neuen Unterkunft **angemessen** sind, der Umzug **erforderlich** ist (z.B. bisherige KdU unangemessen, Wohnfläche deutlich zu klein, gesundheitliche Gefährdung, tatsächliche Eingliederung in den Arbeitsmarkt, Veranlassung des Umzuges durch den kommunalen Träger, bauliche Mängel, unzureichende sanitäre Verhältnisse, Zerbrechen einer Wohngemeinschaft, Trennung/Scheidung, persönliche Pflege eines nahen Angehörigen, bevorstehende Räumung ) und ohne Zustimmung in einem angemessenen Zeitraum keine Unterkunft gefunden werden kann. Die Erteilung steht im **Soll-Ermessen** des Trägers und kann von daher nur in atypischen Einzelfällen verweigert werden.

Letzteres bedeutet, dass die Aufwendungen nur, soweit sie notwendig sind, übernommen werden können. Ist z.B. eine neue Unterkunft mit geringeren Beschaffungskosten oder ohne Mietkaution verfügbar und zumutbar, kann auf diese verwiesen werden (siehe im Einzelnen 4.3.3, 4.3.4 sowie 4.3.5.).

Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist daher zu prüfen, ob die im Einzelnen geltend gemachten Kostenpositionen dem Grunde und der Höhe nach erforderlich sind, um einen an sich notwendigen Wohnungswechsel durchzuführen.

Bei **beruflich bedingten Umzügen** (z.B. Wechsel des Arbeitsplatzes, Neuaufnahme einer Beschäftigung) sind zunächst vorrangige Ansprüche, wie z.B. nach dem SGB III (Förderung aus dem Vermittlungsbudget gem. § 45 SGB X) bzw. solche gegenüber dem Arbeitgeber aus dem Arbeitsvertrag (Trennungs-, Umzugskosten) zu prüfen. Der Vorrang von Leistungen der Eingliederung ergibt sich aus § 3 Abs. 3 Satz 1 SGB II.

### 4.3.3 Wohnungsbeschaffungskosten

4.3.3.1 Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die mit dem **Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden** sind (z.B. Maklergebühren, Genossenschaftsanteile, unvermeidbare doppelte Mietzahlungen); sie können im Einzel- bzw. Ausnahmefall nur übernommen werden, soweit sie **notwendig** sind (siehe 4.3.2 letzter Absatz sowie im Einzelnen 8.3.4 und 8.3.5). Doppelmieten sollen vermieden werden. Die Notwendigkeit doppelter Mietzahlungen ist durch den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zu belegen (z.B. durch Erklärungen des vorherigen und neuen Vermieters). Bei einem evtl. Absenkungsverfahren und einer Umzugsberatung sind die Kündigungsfristen zu beachten. Ist eine Abstimmung, beispielsweise wegen notwendiger Renovierungsarbeiten bzw. der gegebenen Kündigungsfristen nicht möglich, so ist die Übernahme doppelter Mietaufwendungen zuzusichern, höchstens jedoch für einen Zeitraum von zwei Monaten.

4.3.3.2 Bei der Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten (sowie Umzugskosten und Mietkautionen) handelt es sich um eine **Ermessensvorschrift**, wobei sowohl einerseits Entschließeremessen (d.h. *ob* eine Leistung erbracht wird) als auch Auswähleremessen (d.h. *wie* eine Leistung erbracht wird) eingeräumt wird. Wurde eine schriftliche Zusicherung erteilt, ist die Übernahme zwingend.

4.3.3.3 **Nicht** unter die Wohnungsbeschaffungskosten fallen Kosten für **Ein- oder Umzugsrenovierung**. Diese können im angemessenen Rahmen unter § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden.



4.3.3.4 Notwendige **Besichtigungs- und Fahrtkosten** gehören zu den Wohnungsbeschaffungskosten, soweit es zur Anmietung der Wohnung gekommen ist (beachte: Zusicherungserfordernis).

#### **4.3.4 Umzugskosten**

4.3.4.1 Zu den Umzugskosten gehören z.B. die Kosten für den Transport des Hausrats. Die Umzugskosten können nur ausnahmsweise im Einzelfall übernommen werden, soweit sie notwendig und angemessen sind. Hier ist in erster Linie auf das Selbsthilfegebot des § 2 Absatz 2 SGB II zu verweisen.

4.3.4.2 Als notwendig in diesem Sinn sind Kosten in einem Umfang anzusehen, wie sie sich bei einer Familie aus den unteren Einkommensschichten ergeben würden. Hier kann auch darauf verwiesen werden, dass bei Nichthilfeempfängern in unteren Einkommensbereichen, in der Regel Umzüge mit selbst angemieteten Fahrzeugen und unter **Hilfe von Verwandten**, Freunden und Bekannten durchgeführt werden. Eine Verpflegungspauschale für Helfer (Familienangehörige und Bekannte) kann für maximal drei Helfer und 10 € pro Helfer und Tag erstattet werden.

4.3.4.3 Nur wenn die Hilfebedürftigen wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder aus sonstigen persönlichen Gründen nicht in der Lage sind, den Umzug selbst zu organisieren, kann im Ausnahmefall die Anmietung / Beauftragung eines Umzugswagens und/oder **Umzugsunternehmen** in Betracht kommen. Hierzu sind mindestens 3 Kostenvoranschläge verschiedener Anbieter vorzulegen.

#### **4.3.5 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile**

4.3.5.1 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind, soweit notwendig (siehe Pkt. 4.3.2 und 4.3.3.1) grundsätzlich als Darlehen zu gewähren (bei Mietkaution gem. § 22 Abs. 3 S. 3 SGB II, bei Genossenschaftsanteilen im Rahmen der Ermessensausübung in Anlehnung an diese Rechtsgrundlage). Andernfalls käme es auf Seiten des Leistungsempfängers wegen dessen Rückgewähranspruch gegen den Vermieter zu einer nicht vom SGB II gedeckten Vermögensbildung (Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juni 08, § 22 Rn. 60).

4.3.5.2 Die Übernahme der Mietkaution und der Genossenschaftsanteile ist z.B. im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens immer dann abzulehnen, wenn aufgrund vorhandenen Vermögens nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 4 SGB II dem Leistungsempfänger die Zahlung dieser Mietsicherheit möglich ist. Zudem sollte geklärt werden, ob dem Hilfebedürftigen eine Ratenzahlung aus der Regelleistung mit dem Vermieter möglich ist

Soweit eine Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen in Betracht kommt, ist diese Zusicherung bereits mit dem Hinweis zu versehen, dass die Übernahme dieser Kosten nur auf Darlehensbasis erfolgt und der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution/Genossenschaftsanteile einschließlich aller anfallenden Zinsen und Dividenden an den zuständigen kommunalen Leistungsträger abzutreten ist.

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch des Hilfebedürftigen gegen den Vermieter an den kommunalen Leistungsträger abzutreten. Der Vermieter muss von der Abtretung Kenntnis erlangen und die Abtretung anerkennen.

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Hilfebedürftigen/ Leistungsberechtigten Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber dem kommunalen Leistungsträger zu tilgen.

Bei schriftlichem Einverständnis des Hilfebedürftigen und Erläuterung der Sach- und Rechtslage ist auch die Einbehaltung der Mietkaution von den laufenden Leistungen zulässig.

#### 4.4 Renovierungen / Schönheitsreparaturen

Kosten für eine **Einzugsrenovierung** werden nur dann anerkannt, wenn sie sozialleistungsgerechtigt sind. Nach Auffassung des LSG Niedersachsen Bremen werden aber auf dem Wohnungsmarkt Wohnungen vermietet, die ohne weiteres bezugsfertig sind und bei denen nicht insgesamt oder in einzelnen Räumen neue Tapeten und Anstriche sowie das Anbringen eines normalen Fußbodenbelags notwendig sind. Üblicherweise werden vielmehr auch einfache Wohnungen von den Vermietern so hergerichtet, dass sie vielleicht nicht frisch renoviert, aber bezugsfertig sind (Beschluss vom 10.01.2007, Az. L 13 AS 16/06 ER).

Kleinere Renovierungen und/oder Schönheitsreparaturen **während der Laufzeit** des Mietvertrages können grundsätzlich nicht gesondert übernommen werden, da diese aus der Regelleistung gem. § 20 SGB II (Ausgaben für regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung) zu decken sind (soweit diese mietvertraglich geschuldete Verpflichtung nicht wegen unwirksamer Fristenregelungen im Mietvertrag wieder nach der gesetzlichen Regelung gemäß § 535 BGB durch den Vermieter zu erbringen sind).

Größere Schönheitsreparaturen **während der Laufzeit des Mietvertrages** können bewilligt werden, wenn diese mietvertraglich wirksam vereinbart sind.

Eine **Auszugsrenovierung** darf unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

- bei notwendigem Umzug und
- bei vertraglicher Verpflichtung des Mieters

#### 5 Zahlungen an Fremdepfänger

Ist die zweckentsprechende Verwendung der für Unterkunft und Heizung gewährten Leistung nicht gewährleistet, soll gem. **§ 22 Abs. 4 SGB II** direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (z.B. Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden.

Aufgrund der Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Betroffenen müssen tatsächliche Anhaltspunkte für die nicht zweckentsprechende Verwendung vorliegen. Nachfolgende Fallgestaltungen sind hierfür denkbar:

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

- in der Vergangenheit aufgetretene oder gegenwärtig bestehende Mietrückstände (Ausnahme: Der Mieter behält Mietzahlungen auf Grund einer Mietminderung gem. § 536 BGB ein. Hier sind die tatsächlich gezahlten KdU zu bewilligen.),
- es ist bekannt, dass in der Vergangenheit Miete nicht regelmäßig und pünktlich entrichtet worden ist,
- wenn auf dem für den Leistungsbezug angegebenen Konto (§ 42 SGB II) bereits bei Antragstellung Überziehungskredite in Anspruch genommen wurden,
- soweit sonstige Schuldverpflichtungen bestehen,
- wenn aufgrund Gutachten/Stellungnahmen von sozialen oder ärztlichen Diensten, das Persönlichkeitsprofil des Hilfebedürftigen einer eigenständigen Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen entgegensteht,
- in den Fällen, in denen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 SGB II gegeben sind, usw.

Es können lediglich die angemessenen Unterkunftskosten an den Vermieter direkt gezahlt werden. Eine Direktzahlung erfolgt nicht auf Grund eines einseitigen Vermieterwunsches.

Soweit Anhaltspunkte für die nicht zweckentsprechende Verwendung nicht vorliegen bzw. die Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 SGB II nicht gegeben sind oder die tatsächliche Verpflichtung des Hilfebedürftigen zur Zahlung dieser Kosten höher ist, als die hierfür vom Leistungsträger bewilligten Kosten, können diese Leistungen nur mit ausdrücklichem, schriftlichem Einverständnis des Leistungsempfängers direkt überwiesen werden.

**Hinweis:** Soweit es um die zweckentsprechende Verwendung von Leistungen aus der Regelleistung nach § 20 SGB II geht, ist § 23 Absatz 2 SGB II anzuwenden. (z.B. Stromschulden)

## 6 Mietschulden / Räumungsklagen

**6.1 Mietschulden, aber auch Energie-, Wasser und Heizkostenrückstände,** können im Einzelfall zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit übernommen werden. Die Gewährung der Geldleistungen **soll** als **Darlehen** erfolgen. In atypischen Ausnahmefällen kann die Leistung ganz oder teilweise als Zuschuss gewährt werden. Zu Berücksichtigen ist die Wirkung des Darlehens auf die künftige Bereitschaft des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zur Arbeitsmarktintegration oder die Zukunftsperspektive des Betroffenen.

**6.2** Folgende Tatbestände müssen erfüllt sein:

**6.2.1** § 22 Abs. 5 SGB II ist lediglich **auf Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende anwendbar**, die einen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung haben (Über den Anspruch muss nicht zwingend positiv entschieden worden sein.). Bei nicht Hilfebedürftigen Personenkreisen ist § 34 SGB XII i.V.m. § 21 Satz 2 SGB XII anzuwenden.

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

**6.2.2 Zweck** der Schuldenübernahme ist die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder Behebung einer vergleichbaren Notlage. **Wohnungslosigkeit** droht z.B. wenn die Wohnung wegen bestehender Mietschulden gekündigt wurde oder die Kündigung konkret in Aussicht steht. Hierbei ist zu beachten, dass die Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht (Ausnahme: Wenn dies innerhalb der letzten 2 Jahren bereits einmal geschehen ist - § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB), die Übernahme der Mietschulden den Wohnraum tatsächlich **sichern** muss (z. B. nicht gegeben, wenn noch andere Kündigungsgründe vorliegen).

Unter einer vergleichbaren Notlage ist auch die faktische Unbewohnbarkeit auf Grund einer verhängten Energiesperre zu verstehen.

**6.2.3** In nachfolgenden Fällen ist die Schuldenübernahme gerechtfertigt:

- Die Wohnung muss **sicherungswert** sein. Dies ist z.B. nicht gegeben, wenn wegen Unangemessenheit bereits zur Kostensenkung - ggf. durch Umzug - aufgefordert wurde (hier Möglichkeit der Neuanmietung bei Vorliegen von Mietschulden genau prüfen).
- Die Unterkunft ist noch nicht geräumt bzw. die Räumung kann durch Übernahme der Rückstände abgewendet werden.

Die Sicherung der Unterkunft ist dann nicht mehr möglich,

- wenn die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung bei Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewehrt werden kann oder
- der Vermieter nicht mehr bereit ist, das Mietverhältnis auch nach Übernahme der Mietschulden fortzusetzen.

Im Rahmen der Ermessensabwägung ist die Nachhaltigkeit der Hilfe anzustreben. Hierbei ist auch auf das Verhalten des Mietschuldners abzustellen. Gegen eine Übernahme von Mietschulden sprechen insbesondere Wiederholungs- und Missbrauchsfälle:

- sofern sich trotz gewährter Hilfen die Notlage wiederholt und kein Einsatz der Selbsthilfemöglichkeiten zu erkennen ist,
- wenn der Leistungsempfänger es von vornherein darauf anlegt, die laufende Miete, Haushaltsenergie-, Heizungs- und/ oder Wasserkosten nicht zu zahlen, obwohl er über eigene Einkünfte verfügt,
- wenn die Mietschulden außergewöhnlich hoch, d.h. über Jahre hinweg, angefallen sind oder
- wenn sich die Räumungsklage auf mietwidriges Verhalten stützt.

Zugunsten einer Übernahme von Mietschulden sprechen nachfolgende Tatbestände:

- Bereitschaft zur Mitwirkung,
- Kleinkinder im Haushalt oder
- Gesundheitliche Situation des Schuldners

**6.3** Die Übernahme von Schulden kommt nicht in Betracht, wenn **Vermögen** vorhanden ist. Dies gilt auch für Vermögen, soweit dieses unter dem Grundfreibetrag gem. § 12 Abs. 1 SGB II liegt.

**6.4** Die Regelungen bezüglich der Zahlungen an Fremdeempfänger sind zu beachten.

## **7 Unterkunfts-kosten gem. § 22 Abs. 7**

7.1 **Bezieher** von BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld, die nach § 7 Abs. 5 Satz 1 SGB II, die keinen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II haben und für die die Härtefallregelung nach § 7 Abs. 5 Satz 2 nicht ausreicht, können einen Zuschuss zu den **kopfanteiligen angemessenen** Unterkunfts-kosten erhalten. **Unangemessene Unterkunfts-kosten** werden nicht (auch nicht für eine Übergangszeit) berücksichtigt.

Als Zuschuss werden nur die Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 gewährt. Darüber hinausgehende Leistungen nach 22 Abs. 3 und 5 SGB II dürfen im Rahmen des § 22 Abs. 7 nicht bewilligt.

7.2 Der Zuschuss wird auf Antrag und für einen festzusetzenden **Bewilligungs-zeitraum** gewährt. Dieser orientiert sich am Bewilligungsabschnitt der Ausbildungs-förderung.

7.3 Durch die Zuschussgewährung tritt **keine Sozialversicherungspflicht** ein, da der Zuschuss nach § 19 Satz 2 SGB II in der neuen Fassung keinen Bestandteil des ALG II darstellt.

7.4 Den Zuschuss können folgende Personengruppen erhalten:

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

Berechtigter Personenkreis im Sinne des § 22 Abs. 7 SGB II						
Personenkreis ( <u>abschließende</u> Aufzählung)		Bedarf im Sinne des SGB III / BAföG				Rechtsgrundlage für die Ausbildungsförderung
		Allg.	im allg. Bedarf bereits enthaltene KdU	(zusätzliche) Mietkosten, die von der Ausbildungsförderung übernommen werden können	Max. Anteil an den Mietkosten, der von der Ausbildungsförderung übernommen werden kann	
BAB	Azubi im BAB-Bezug in beruflicher Ausbildung mit eigenem Haushalt	341 €	0 €	146 € bis 218 € je nach Höhe der KdU	218 €	§ 65 Abs. 1 SGB III i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG
	Teilnehmer im BAB-Bezug in einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme mit eigenem Haushalt	383 €	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 66 Abs. 3 SGB III i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG
	Behinderte Azubi im BAB-Bezug in einer beruflichen Ausbildung im Haushalt der Eltern - allgemein - wenn verheiratet oder in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt	310 € 389 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	§ 101 Abs. 3 Satz 2 SGB III § 101 Abs. 3 Satz 3 SGB III
Ausbildungsgeld	Behinderte Azubi mit Ausbildungsgeld im Haushalt der Eltern - allgemein - wenn verheiratet oder in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt	310 € 389 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	§ 105 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 SGB III § 105 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 SGB III
	Behinderte Azubi mit Ausbildungsgeld mit eigenem Haushalt	341 €	0 €	146 € bis 218 € je nach Höhe der KdU	218 €	§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG
	Behinderte Personen mit Ausbildungsgeld in einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme mit eigenem Haushalt	383 €	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG
Schüler-BAföG	Schüler im BAföG-Bezug im Haushalt der Eltern in Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt	383 €	57 €	0 €	57 €	§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG
	Schüler im BAföG-Bezug von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, wenn der Auszubildende nicht bei seinen Eltern wohnt und 1. von der Wohnung der Eltern aus eine entsprechende zumutbare Ausbildungsstätte nicht erreichbar ist, oder 2. einen eigenen Haushalt führt und verheiratet ist oder war, oder 3. einen eigenen Haushalt führt und mit mindestens einem Kind zusammenlebt.	383 €	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG i. V. m. § 2 Abs. 1 a S. 1, 2 BAföG
	Schüler im BAföG-Bezug mit eigenem Haushalt von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt	459 €	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 12 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG
Studenten-BAföG	Studierende im BAföG-Bezug im Haushalt der Eltern in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs	341 €	0 €	48 €	48 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG
	Studierende im BAföG-Bezug im Haushalt der Eltern in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen	366 €	0 €	48 €	48 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 BAföG

### 7.5 Nicht unter die Regelung fallen

- Studierende und Auszubildende die wegen Nichterfüllung der sonstigen Voraussetzungen keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben sowie Auszubildende, die zur Kostendeckung auf einen Zuverdienst im Rahmen der Ausbildungsförderung verwiesen werden. In diesen Fällen wäre im Rahmen der Härtefallregelung nach § 7 Abs. 5 SGB II ein Darlehen zu bewilligen.
- Auszubildende in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG) sowie in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BAföG - **Studenten**) im BAföG-Bezug, **die nicht im Haushalt** der Eltern leben (§ 13 II Nr. 2 BAföG),
- Auszubildende unter 25 Jahren **keinen** Zuschuss, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 2a SGB II ausgeschlossen sind,
- Auszubildende, die unter die Härtefallregelung des § 7 Abs. 5 Satz 2 fallen,
- Auszubildende, die einen Anspruch auf ALG II nach § 7 Abs. 6 SGB II.



## **7.6 Anrechnung von Wohnkostenzuschüssen**

Unmittelbar von den angemessenen Unterkunfts-/Heizkosten sind die zweckgebundenen Wohnkostenzuschüsse im Rahmen der jeweiligen Ausbildungsleistung abzuziehen. Die Höhe der jeweiligen zweckgebundenen Wohnkostenzuschüsse ist der Tabelle „Berechtigter Personenkreis“ in Verbindung mit dem jeweiligen Ausbildungsförderungsbescheid zu entnehmen.

Wird bei der Ausbildungsleistung z.B. ein Wohnkostenzuschuss in Höhe von 64 € mtl. nach § 12 III BaföG berücksichtigt, deckt dieser die Wohnkosten ab, die 52 € überschreiten (Wohnkostenzuschuss hier insgesamt 116 € mtl.). Grundsätzlich sind die Wohnkosten in Höhe von 52 € bereits in der Ausbildungsleistung nach § 12 II Nr. 1 BaföG enthalten, ohne gesondert ausgewiesen zu sein. Im Umfang von 52 € stellt die pauschalierte Ausbildungsleistung demnach bereits einen Wohnkostenzuschuss dar, der neben dem im Ausbildungsförderungsbescheid gesondert ausgewiesenen Wohnkostenzuschuss in diesem Fall in Höhe von 64 € mtl. unmittelbar von den angemessenen Unterkunfts-/Heizkosten abzuziehen ist (insgesamt somit hier 116 € mtl.).

## **7.7 Aktualisierungsantrag**

Wird der maximale zusätzliche Wohnkostenzuschuss (s. Tabelle unter 10.4.1) nicht bzw. nicht in vollem Umfang gezahlt und macht die auszubildende Person ungedeckte Unterkunfts-/Heizkosten geltend, ist diese zunächst aufzufordern, einen **Aktualisierungsantrag** hinsichtlich des Wohnkostenzuschusses beim zuständigen Leistungsträger zu stellen. Erst nach Vorlage des aktualisierten Bescheides über die Ausbildungsleistung ist über den Zuschuss nach § 22 VII SGB II (ggf. rückwirkend ab dem Tage des Antrags) zu entscheiden.

## **7.8 Vermögen**

Hat der Student/Auszubildende Vermögen, das die Freibeträge gem. § 12 SGB II übersteigt oder Einkommen, das über dem Bedarf liegt, so ist der Antrag nach § 22 Abs. 7 SGB II abzulehnen.

## **7.9 Beispiele**

### 7.9.1

Sachverhalt: Schüler-BAföG 383 € mtl. zzgl. 72 € Mietkostenzuschuss

angemessene KdU	265,00 €
angemessene Heizkosten	21,00 €
<u>abzgl. Warmwasseranteil</u>	<u>6,63 €</u>
<b>Bedarf § 22 Abs. 7 SGB II</b>	<b>279,37 €</b>
abzgl. Wohnkostenzuschuss BaföG (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 BaföG)	57,00 €
<u>abzgl. zusätzl. Wohnkostenzuschuss (§ 12 Abs. 3 BaföG)</u>	<u>72,00 €</u>
mtl. Anspruch	155,37 €
<b>gerundet</b>	<b>155,00 €</b>

### 7.9.2

Sachverhalt: Studenten-BAföG 341 € mtl. zzgl. 48 € Mietkostenzuschuss (§ 13 Abs.



# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

1 Nr. 1, Abs. 2 BAföG), U 25 im Elternhaushalt (3 Personen-BG), KdU sind unangemessen (Höchstbetrag 410 €)

Befinden sich Auszubildende/Studenten noch im elterlichen Haushalt und bilden eine BG mit diesen, so ist zu prüfen, ob die Eltern gem. § 9 Abs. 2 SGB II den angemessenen KdU-/Heizkostenanteil des Kindes decken können. Das gilt auch gem. § 9 Abs. 2 BAföG bei Bedarfsgemeinschaften mit Partnern und gem. § 9 Abs. 5 SGB II bei Haushaltsgemeinschaften. Ferner ist ein etwaiger im Rahmen der Ausbildungsförderung festgelegter Unterhaltsbetrag bei der Berechnung des übersteigenden Einkommens der Eltern zu berücksichtigen. Es ergibt sich nachfolgende Berechnung:

angemessene anteilige KdU	156,67 €
angemessene anteilige Heizkosten	21,00 €
abzgl. WW-Anteil	5,31 €
<b>Bedarf § 22 Abs. 7 SGB II</b>	<b>172,36 €</b>
abzgl Wohnkostenzuschuss § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG	48,00 €
<b>ungedeckte KdU/Heizung</b>	<b>124,36 €</b>
abzgl. bereinigtes übersteigendes Einkommen	100,00 €
Anspruch	24,36 €
<b>gerundet</b>	<b>24,00 €</b>

### 7.9.3

Sachverhalt: BAB 341 € mtl. zzgl. 218 € Mietkostenzuschuss (§ 65 Abs. 3 SGB III), eigener Haushalt

Hat der Antragsteller Einkommen, das im Rahmen der Ausbildungsförderung anrechnungsfrei bleibt (z.B. Kindergeld), ist dieses gleichwohl bei der Berechnung des Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II zu berücksichtigen:

angemessene KdU	265,00 €
angemessene Heizkosten	21,00 €
abzgl. Energieanteil	6,63 €
<b>Bedarf § 22 Abs. 7 SGB II</b>	<b>279,37 €</b>
abzgl. Wohnkostenzuschuss BAB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG)	218,00 €
<b>ungedeckte KdU/Heizung</b>	<b>61,37 €</b>
abzgl. weitgereichtes Kindergeld	154,00 €
Versicherungspauschale	30,00 €
Anspruch	-62,63 €
<b>gerundet</b>	<b>0,00 €</b>

### 7.9.4

Sachverhalt: Schüler BAföG 459 € mtl. Zzgl. 72 € Mietkostenzuschuss (§12 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BaföG), eigener Haushalt

Hat der Auszubildende/Student Einkommen, das auch im Rahmen der Ausbildungsförderung anzurechnen ist, ist die Einkommensbereinigung nach Maßgabe des SGB II vorzunehmen und in Höhe des bei der Ausbildungsförderung bisher noch nicht berücksichtigten Betrages von ungedeckten Kosten für Unterkunft und Heizung abzuführen.

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

---

Angemessene KdU	325,00 €
angemessene Heizkosten	40,00 €
abzgl. WW-Anteil	6,63 €
<b>Bedarf § 22 Abs. 7 SGB II</b>	<b>358,37 €</b>
abzgl. Wohnkostenzuschuss gem. § 12 Abs. 2 Nr. 2 BaföG	57,00 €
abzgl. zusätzl. Wohnkostenzuschuss gem. § 12 Abs. 3 BaföG	72,00 €
<b>ungedeckte KdU/Heizung</b>	<b>229,37 €</b>
abzgl. weitergereichtes Kindergeld	154,00 €
abzgl. Waisenrente	158,98 €
angerechnetes Einkommen lt. BaföG-Bescheid	46,58 €
Versicherungspauschale	30,00 €
mtl. Anspruch	-7,03 €
<b>gerundet</b>	<b>0,00 €</b>

### 7.10 Wohngeld

Wohngeld ist eine vorrangige Leistung. Bezug von Wohngeld und Leistungen nach dem SGB II schließen sich gegenseitig aus. Empfänger von Zuschüssen nach § 22 Abs. 7 SGB II sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Anders herum mindert bereits gewährtes Wohngeld die ungedeckten Unterkunfts- und Heizkosten.

Ist der Bezieher von BAföG, BAB oder ABG alleinstehend, hat dieser keinen Wohngeldanspruch (§ 41 Abs. 3 WoGG).

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

Anlage 1 zum Leitfaden Unterkunft und Heizung  
Berechnung angemessener Heizkosten

### Berechnung Erdgas:

- 1 Pers-Hh, 50 m<sup>2</sup>, 200 kWh pro m<sup>2</sup> im Jahr = 10000 kWh,  
Grundtarif 75,68 €/Jahr (HarzEnergie),  
zzgl. 7,72 ct/kWh  
 $10000 \text{ kWh} \times 0,0772 \text{ €} = 772 \text{ €} + 75,68 \text{ €} = 847,68 \text{ €} : 50 : 12 = \mathbf{1,41 \text{ €}}$
- 2 Pers-Hh, 60 m<sup>2</sup>, 200 kWh im Jahr = 12000 kWh,  
Grundtarif 164,22 €/Jahr (HarzEnergie),  
zzgl. 6,89 ct/kWh  
 $12000 \text{ kWh} \times 0,0689 \text{ €} = 826,80 \text{ €} + 164,22 \text{ €} = 991,02 \text{ €} : 60 : 12 = \mathbf{1,38 \text{ €}}$
- 3 Pers-Hh, 75 m<sup>2</sup>, 200 kWh im Jahr = 15000 kWh,  
Grundtarif 164,22 €/Jahr (HarzEnergie),  
zzgl. 6,89 ct/kWh  
 $15000 \text{ kWh} \times 0,0689 \text{ €} = 1033,50 \text{ €} + 164,22 \text{ €} = 1197,72 \text{ €} : 75 : 12 = \mathbf{1,33 \text{ €}}$
- 4 Pers-Hh, 85 m<sup>2</sup>, 200 kWh im Jahr = 17000 kWh,  
Grundtarif 164,22 €/Jahr (HarzEnergie),  
zzgl. 6,89 ct/kWh  
 $17000 \text{ kWh} \times 0,0689 \text{ €} = 1171,30 \text{ €} + 164,22 \text{ €} = 1335,52 \text{ €} : 85 : 12 = \mathbf{1,31 \text{ €}}$
- Proberechnung, 4 Pers.-Hh, 85 m<sup>2</sup>, 250 kWh im Jahr (**Wohnhaus**)= 21250 kWh,  
Grundtarif 164,22 €/Jahr (HarzEnergie),  
zzgl. 6,89 ct/kWh  
 $21250 \text{ kWh} \times 0,0689 \text{ €} = 1464,13 \text{ €} + 164,22 \text{ €} = 1628,35 \text{ €} : 85 : 12 = \mathbf{1,60 \text{ €}}$

Die HarzEnergie stellt bei **Neuabschluss** von Verträgen derzeit Kosten i.H.v. **1,50 €** pro m<sup>2</sup> in Rechnung. Die Verbräuche können **nicht** mehr nach hier bekannter Vdl-Formel berechnet werden (Quelle: Praktische Arbeitshilfe Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II in Hessen, September 2008), da die errechneten Werte deutlich unter denen des Deutschen Vereines liegen.

**Insgesamt dürften die angemessenen Kosten bei durchschnittlich 1,30 € pro anerkannten m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen, wobei im Einzelfall nach obigen Berechnungsmodi Abweichungen nach oben denkbar sind.**

### Berechnung Ölheizung:

Heizöl kostet derzeit 65,38 € pro 100 l bei Bestellmenge von mindestens 1000 l (Telefonat mit Fa. Mävers, OHA).

- 1-2 Personen, 31,9 l pro m<sup>2</sup> (Eigenheim, Wohnhaus!), 90 qm, 2871 l jährlich;  
 $65,38 \times 2871 : 100 = 1877,06 \text{ €} : 90 : 12 = \mathbf{1,74 \text{ €}}$
- 3 Personen, 31,9 l pro m<sup>2</sup> (Eigenheim, Wohnhaus!), 110 qm, 3509 l jährlich;  
 $65,38 \times 3509 : 100 = 2294,18 \text{ €} : 110 : 12 = \mathbf{1,73 \text{ €}}$
- 4 Person, 31,9 l pro m<sup>2</sup> (Eigenheim, Wohnhaus!), 130 qm, 4147 l jährlich;  
 $65,38 \times 4147 : 100 = 2711,31 \text{ €} : 130 : 12 = \mathbf{1,73 \text{ €}}$
- 1 Person, Mietwohnung, 50 m<sup>2</sup> = 1000 l jährlich;  
 $65,38 \times 1000 : 100 = 653,80 : 50 : 12 = \mathbf{1,09 \text{ €}}$
- 3 Personen, Mietwohnung, 75 m<sup>2</sup> = 1500 l jährlich;  
 $65,38 \times 1500 : 100 = 980,70 : 75 : 12 = \mathbf{1,09 \text{ €}}$

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

### Berechnung für Nachtspeicherheizungen:

- 1 Person, 143 kWh pro m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> = 7150 kWh;  
Grundpreis 63,19 € zuzügl. 0,1391 €/kWh  
 $7150 \text{ kWh} \times 0,1391 = 994,565 \text{ €} + 63,19 \text{ €} = 1057,755 : 50 : 12 = \mathbf{1,76 \text{ €}}$
- 3 Personen, 143 kWh pro m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> = 10725 kWh;  
Grundpreis 63,19 € zuzügl. 0,1391 €/kWh  
 $10725 \text{ kWh} \times 0,1391 = 1491,85 \text{ €} + 63,19 \text{ €} = 1555,04 : 75 : 12 = \mathbf{1,73 \text{ €}}$

### Berechnung für Braunkohleöfen:

Während Erdgas einen Heizwert von 8,8 kWh pro m<sup>3</sup> aufweist, wird Braunkohle mit 5,5 kWh pro kg berechnet (Tel. Mitteilung von Herrn Dipl.-Ing. Weidemeier, Harz Energie, Energieberater).

- Für einen 1-Pers. Haush., 50 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 10000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $10000 : 5,5 = 1818,18 \text{ kg}$ ;  
1 Ztr. Braunkohlenbriketts = 17,26 € (lt. Fa. Mävers);  $17,26 \times 2 = 34,52 \text{ €}$ ;  
 $1818,18 \text{ kg} \times 34,52 \text{ kg} : 100 = 627,64 : 50 : 12 = \mathbf{1,05 \text{ €}}$
- Für einen 2-Pers. Haush., 60 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 12000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $12000 : 5,5 = 2181,82 \text{ kg}$ ;  
1 Ztr. Braunkohlenbriketts = 17,26 € (lt. Fa. Mävers);  $17,26 \times 2 = 34,52 \text{ €}$ ;  
 $2181,82 \text{ kg} \times 34,52 \text{ kg} : 100 = 753,16 : 12 : 60 = \mathbf{1,05 \text{ €}}$

### Berechnung für Holzöfen/Pellets:

Holz weist durchschnittlich einen Heizwert von 4,4 kWh pro kg auf (Telefonat mit Herrn Weidemeier, Harz Energie).

1 rm Brennholz kostet lt. Hr. von Koppen (Stadtforst OHA) für Selbstwerber derzeit 17 €, im Großhandel geschnitten und frei Haus 45-55 €.

0,15 rm (Raummeter) = 0,1 fm (Festmeter) = 0,26 srm (Schüttraummeter) = 50 kg Holz

- Für einen 1-Pers. Haush., 50 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 10000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $10000 : 4,4 = 2272,73 \text{ kg}$ ;  
 $0,15 \text{ rm} \times 2272,73 \text{ kg} : 50 \text{ kg} = 6,82 \text{ rm Holz pro Jahr}$   
Für **Selbstwerber**:  $6,82 \times 17 \text{ €} = 115,94 \text{ € pro Jahr} : 12 : 50 = \mathbf{0,20 \text{ €}}$
- Für einen 2-Pers. Haush., 60 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 12000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $12000 : 4,4 = 2727,27 \text{ kg}$ ;  
 $0,15 \text{ rm} \times 2727,27 \text{ kg} : 50 \text{ kg} = 8,18 \text{ rm Holz pro Jahr}$   
Für **Selbstwerber**:  $8,18 \times 17 \text{ €} = 139,09 \text{ € pro Jahr} : 12 : 60 = \mathbf{0,19 \text{ €}}$
- Proberechnung an Hand der Werte des Deutschen Vereines: 23,8 kg pro m<sup>2</sup>,  $50 \times 23,8 = 1190 \text{ kg pro Jahr}$ ;  
 $0,15 \text{ rm} \times 1190 : 50 \text{ kg} = 3,57 \text{ rm Holz im Jahr}$ ; für Selbstwerber  $3,57 \text{ rm} \times 17 \text{ €} = 60,69 \text{ € pro Jahr} : 12 : 50 = \mathbf{0,10 \text{ €}}$  = nicht nachvollziehbar
- Für einen 1-Pers. Haush., 50 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 10000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $10000 : 4,4 = 2272,73 \text{ kg}$ ;  
 $0,15 \text{ rm} \times 2272,73 \text{ kg} : 50 \text{ kg} = 6,82 \text{ rm Holz pro Jahr}$   
Bei Kauf von geschnittenem Holz:  $6,82 \times 50 \text{ €} = 341 \text{ € pro Jahr} : 12 : 50 = \mathbf{0,57 \text{ €}}$
- Für einen 2-Pers. Haush., 60 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 12000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $12000 : 4,4 = 2727,27 \text{ kg}$ ;  
 $0,15 \text{ rm} \times 2727,27 \text{ kg} : 50 \text{ kg} = 8,18 \text{ rm Holz pro Jahr}$   
Bei Kauf von geschnittenem Holz:  $8,18 \times 50 \text{ €} = 409,09 \text{ € pro Jahr} : 12 : 60 = \mathbf{0,57 \text{ €}}$

# LANDKREIS OSTERODE AM HARZ

## Job-Center

Die durchschnittlichen Preise für **Holzpellets** liegen lt. <http://www.1heizpellets.com/holzpellets/pellets-preise-OHA.htm> bei 21,02 ct/kg zuzüglich 7 MwSt.= 22,49 ct. Der Heizwert liegt lt. Mitteilung der HarzEnergie bei rd. 4,4 kWh pro kg.

- Für einen 1-Pers. Haush., 50 m<sup>2</sup>, ergibt sich nachfolgende Berechnung: 10000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $10000 : 4,4 = 2272,73 \text{ kg}$ ;  
 $2272,73 \text{ kg} \times 0,2249 \text{ €} = 511,14 : 50 : 12 = \mathbf{0,85 \text{ €}}$
- Für 2-Pers.Haushalt: 12000 kWh pro Jahr;  $12000 : 4,4 = 2727,27 \text{ kg}$ ;  $2727,27 \times 0,2249 \text{ €} = 613,36 \text{ €} : 60 : 12 = \mathbf{0,85 \text{ €}}$
- Jahresverbräuche sind nachvollziehbar nach Proberechnung (<http://www.1heizpellets.com/de/1371/Energieverbrauchsrechner.htm>) .

### Berechnung für Flüssiggas

Die Kosten für Flüssiggas liegen lt. <https://www.energienetz.de/index.php?itid=1101> derzeit bei Bestellungen von Mengen bis 3000 l bei ca. 0,46 €. Bestellungen über 3000 l schlagen mit 0,45 € pro l zu Buche. Der Heizwert von Flüssiggas liegt lt Mitteilung der Harz Energie bei 6,81 kWh pro l. Es ergibt sich nachfolgende Berechnung:

- Für einen 1-Pers. Haush., 50 m<sup>2</sup>,: 10000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $10000 : 6,81 = 1468,43 \text{ l}$ ;  
 $1468,43 \text{ l} \times 0,46 \text{ €} = 675,48 \text{ €} : 50 : 12 = \mathbf{1,13 \text{ €}}$
- Für einen 2-Pers. Haush., 60 m<sup>2</sup>,: 12000 kWh pro Jahr (s.o., Berechnung Erdgas),  $12000 : 6,81 = 1762,11 \text{ l}$ ;  
 $1762,11 \text{ l} \times 0,46 \text{ €} = 810,57 \text{ €} : 60 : 12 = \mathbf{1,13 \text{ €}}$
- Proberechnung an Hand der Werte des deutschen Vereins:  $30,85 \text{ l} / \text{m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 1542,50 \text{ l} \times 0,46 \text{ €} = 709,55 \text{ €} : 50 : 12 = \mathbf{1,18 \text{ €}}$ .

### Berechnung für Fernwärme

Lt. Ausk. der HarzEnergie GmbH, Herrn Andreas Weidemeier, sind, je nach Wirkungsgrad der Heizanlage, 5000 kWh Gas mit ca. 4000 kWh (**80 %**) Fernwärme vergleichbar. Die Stadtwerke Bad Lauterberg als kreisweit einziger Lieferant von Fernwärme hat einen Tarif, der aus der Summe von einem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis und einem verbrauchsunabhängigen Leistungspreis (siehe <http://www.harzstrom.de/site/de/22/tarife.html> ) abhängt. Die zuletztgenannte Preiskomponente errechnet sich aus einem Preis pro kW pro Jahr. Der leistungsbezogene Bestandteil „kW“ bezieht sich auf die Leistungsfähigkeit der Übergabestation im jeweiligen Haus und weist von Fall zu Fall völlig unterschiedliche Größenordnungen auf (lt. Telefonat mit den Stadtwerken Bad Lauterberg, Hr. Seifert).

An Hand eines Beispielfalls der Stadt Bad Lauterberg soll zunächst von einem Wert von 1,00 € pro qm ausgegangen werden. Im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung ist der Betrag zu überprüfen, wobei die Angemessenheit des Verbrauchs mit einer Vergleichsberechnung durchzuführen ist.

Beispiel:

Für einen 1-Personen Haushalt ist ein Verbrauch von 10000 kWh Erdgas angemessen (s.o.). Die gleiche Heizwirkung ließe sich mit 80 % der Fernwärme kWh erzielen. Mithin wären für diesen Haushalt 8000 kWh pro Jahr als angemessen anzusehen. Hierfür sind die Kosten zu ermitteln.