



Interne Handlungsempfehlung des Saale-Holzland-Kreises

**zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung für
Leistungsbezieher nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)
und nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)
außerhalb von Einrichtungen**

Stand 23.03.2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Rechtsgrundlagen und allgemeine Hinweise	3
3. Kosten für Unterkunft	3
3.1 Kosten der Unterkunft bei Mietern	3
3.2 Kosten der Unterkunft bei Inhabern von Wohneigentum	4
4. Angemessenheit von Unterkunftskosten	6
4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen	7
4.2 Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten	7
4.2.1 Miete	7
4.2.2 Wohneigentum	8
4.3 Anwendung Produkttheorie	8
4.4 Prüfung der konkreten Verfügbarkeit	8
5. Bestimmung der Angemessenheit der Heizkosten bei Mietern und Wohneigentümern mit Hilfe des Bundesweiten Heizspiegels	8
6. Besonderheiten bei der Gewährung von KdU und Heizung	10
6.1 Besonderheiten bei der Berücksichtigung von Heizkosten	10
6.2 Berücksichtigung von einmaligen KdUH im Monat der Fälligkeit	10
6.3 Nachforderungen bzw. Erstattungen von Heiz- und Betriebskosten	10
6.4 Verteilung der Kosten bei Zusammenleben mehrerer Personen	11
7. Verfahrensweise bei unangemessenen KdU und/oder Heizkosten	12
8. Besonderheiten bei Umzug	14
8.1 Prüfung auf Unzumutbarkeit eines Umzuges	14
8.2 Notwendigkeit eines Umzuges	14
8.3 Voraussetzung Zusicherung bzw. Zustimmung	14
8.4 Umzugskosten	15
8.5 Mietkaution	15
9. Inkrafttreten	16
Anlage 1 Muster -Informationsschreiben im Vorfeld des Kostensenkungsverfahrens	17
Anlage 2 Muster -Kostensenkungsaufforderung	19

1. Einleitung

Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umszugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II), bei der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung Leistungen zu erbringen.

Die Leistungsträger haben die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung finanziell sicherzustellen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere der Zahl der Familienangehörigen, deren Alter und Gesundheitszustand.

Die Bearbeitungshinweise sollen sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, soweit die gesetzlichen Regelungen übereinstimmen. Insbesondere soll Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die Hinweise entbinden nicht von der Einzelfallprüfung und ggf. dadurch notwendige abweichende Entscheidungen. Bei den Bearbeitungshinweisen handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

2. Rechtsgrundlagen und allgemeine Hinweise

Folgende Rechtsnormen liegen dieser Verwaltungsvorschrift zugrunde:

- Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) nach §§ 22 ff. SGB II,
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach §§ 35 ff. SGB XII,
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 42 Nr. 4 SGB XII i.V.m. §§ 35 ff. SGB XII

Nach Bekanntgabe höchstrichterlicher Urteile sind diese entsprechend umzusetzen.

Die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten und Heizkosten (KdUH) ist gem. BSG-Urteil vom 02.07.2009 AZ: B 14 AS 36/08R und AZ: B 14 AS 33/08R getrennt vorzunehmen, allerdings kann regelmäßig keine getrennte Bewilligung erfolgen.

Die im Folgenden dargestellten Richtwerte für angemessene KdUH stellen eine Nichtprüfungsgrenze im Sinne der Verwaltungsökonomie dar. Es handelt sich nicht um eine Kappungsgrenze. Bei Überschreitung des als angemessen geltenden Richtwertes muss eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden, die unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Gründe im Leistungsbescheid darzustellen ist (siehe Kapitel 7).

3. Kosten der Unterkunft (KdU)

3.1 KdU bei Mietern

- 1) Zu den KdU in einer Mietwohnung gehören:

- Nettokaltmiete (auch Grundmiete genannt) zuzüglich Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB, nach Kündigung auch Nutzungsentanschädigungen bis zum Umzug in eine andere Unterkunft sowie Nutzungsentgelte für Ersatzwohnraum (Frauenhaus, Notunterkunft)
- kalte Betriebskosten, die nach § 2 Betriebskostenverordnung umgelegt werden können, z.B.:
 - o Grundsteuer,
 - o Wasserversorgung,
 - o Gebühren für Abwasserentsorgung und Fäkalienabfuhr,
 - o Müllabfuhr,
 - o gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung,
 - o Schornsteinreinigung,
 - o Heizungswartung und ggf. Reinigung des Öltanks,
 - o Gemeinschaftsantennen,
 - o Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
 - o Aufzug,
 - o Straßenreinigung, Treppenhausreinigung (soweit mietvertraglich geregelt)
- sonstige umlagefähige Nebenkosten (sofern mit dem Mietvertrag untrennbar verbunden und insgesamt angemessen):
 - o Nutzungsentgelt für eine möblierte Wohnung,
 - o Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz nur, wenn Weitervermietung nicht möglich ist. Bei Garagen und Stellplätzen ist eine Weitervermietung zumutbar, d.h. zeitnah nach Antragstellung ist ein Kostensenkungsverfahren mit Fristsetzung durchzuführen, da „zumutbar“ die Kenntnis des Antragstellers von der Unangemessenheit derartiger Aufwendungen voraussetzt. Ist aus gesundheitlichen Gründen ein Verzicht auf einen wohnungsnahen Stellplatz nicht zumutbar oder ist eine Weitervermietung aussichtslos oder wird diese vom Vermieter nicht zugelassen, sind diese ebenfalls bis zur Höhe angemessener KdU zu übernehmen.
 - o Betreuungsentgelt bei altersgerechten Wohnungen; über der Angemessenheit liegende Kosten sind im Einzelfall zu prüfen
 - o Kabelgebühren

2) Nicht zu den KdU bei Mietern gehören z. B.:

- o Kosten für Verköstigung, Bedienung,
- o Wohnraumbelichtung,
- o Kabelerstanschluss,
- o Kosten für die Hausverwaltung,
- o Reparaturen, die durch Beschädigung des Mieters selbst entstehen,
- o Warmwasserkosten bei dezentral zubereitetem Warmwasser (Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II sowie § 30 Abs. 7 SGB XII)

3) Die jeweils aktuelle Betriebskostenabrechnung ist jährlich beizuziehen, insbesondere bei Neuanträgen, um zu prüfen:

- o welche Kosten in den monatlichen Abschlägen umgelegt werden; evtl. sind Kostenbestandteile enthalten, die sozialhilferechtlich nicht anerkennungsfähig sind (z.B. Garage),
- o ob Mietminderungen (z.B. wegen Mängeln) oder geänderte monatliche Abschläge vereinbart werden oder
- o ob Guthaben bzw. Erstattungen gezahlt wurden - siehe Kapitel 6.2

3.2 KdU bei Inhabern von Wohneigentum

- 1) Dazu zählen die tatsächlich entstehenden Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie in der Regel den Rahmen der angemessenen Richtwerte für Miete nicht übersteigen. Neben den unter Kapitel 3.1 Punkt 1) genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Wohneigentum in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die monatlichen Zinsen können aus dem Zins- und Tilgungsplan entnommen werden.
 - Erbpachtzinsen,
 - Hausgeld bei Eigentumswohnungen (Thür. LSG v. 31.1.2006 AZ: L 7 AS 770/05 ER),
 - Steuern vom Grundbesitz, Versicherungsbeiträge und sonstige öffentliche Abgaben (Müll- und Kehrgebühren, Gebühren für Straßenreinigung, Wasserversorgung, Abwasser-/Fäkalentsorgung sowie dem Grunde nach einmalige und wiederkehrende Beiträge nach §§ 7, 7a Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) (siehe dieses Kapitel Punkt 5).
- 2) Nicht zu den KdU bei Wohneigentümern gehören: siehe Kapitel 3.1 Punkt 2) dieser Handlungsempfehlung
- 3) Tilgungsbeiträge für Darlehen, die im Zusammenhang mit dem Bau, dem Erwerb oder der notwendigen Modernisierung eines angemessenen Hausgrundstückes aufgenommen worden sind, können nur im besonderen Einzelfall und bei Gefährdung der Unterkunft zusammen mit den übrigen anzuerkennenden Aufwendungen bis zu der Höhe übernommen werden, in der auch Kosten für eine angemessene ortsübliche Mietwohnung getragen würden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das Wohneigentum fast abgezahlt ist. Die Möglichkeit der Aussetzung einer Tilgung ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen. Ebenso ist zu prüfen:
- die Angemessenheit der Immobilie in Bezug auf Größe und Ausstattung;
 - Gibt es erheblichen Reparaturstau, der Kosten für Erhaltungsaufwand nach sich zieht?
 - Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Umzug in eine Mietwohnung;
 - Steht adäquater Wohnraum für Umzug überhaupt zur Verfügung?
- 4) Angemessener Erhaltungsaufwand bei Wohneigentum liegt vor, wenn die Aufwendungen notwendig sind, um das Wohneigentum in bewohnbarem Zustand zu erhalten, die Wesensart des Gebäudes sich durch die Aufwendungen nicht verändert und das Gebäude nicht über seinen ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wird (keine Wertsteigerung), wobei kein Abzug „Neu für Alt“ beim Einbau von Ersatzteilen nach dem aktuellen Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante vorzunehmen ist. Ist allerdings das Gebäude aufgrund seines Zustandes in absehbarer Zeit zum dauerhaften Bewohnen nicht mehr geeignet oder bedarf es grundlegender Sanierungsarbeiten wie Austausch der gesamten Elektroinstallation und (vollständiger) weiterer Versorgungsanlagen im Gebäude, ist die Grenze vom Erhaltungsaufwand überschritten; eine Ablehnung dem Grunde nach hat zu erfolgen. Bei tatsächlich unabweisbarem Bedarf sind für die erforderlichen Maßnahmen in der Regel 3 Kostenvoranschläge beizubringen. Selbsthilfemöglichkeiten sollen genutzt werden. Die Höhe der ggf. zu bewilligenden Kosten für Erhaltungsaufwand bestimmt sich aus § 22 Abs. 2 **SGB II** und ist im Monat der Fälligkeit zu übernehmen. In Zweifelsfällen soll der Außendienst, ggf. mit Unterstützung durch das Amt 63 des Landratsamtes SHK, Bauordnung, hinzugezogen werden.

Vorstehende Regelung gilt im Bereich des **SGB XII** analog.

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. Wenn ohne Gewährung des Darlehens der Erfolg der Maßnahme (tatsächliche Reparatur und damit Erhaltung zu Wohnzwecken) gefährdet wäre, ist regelmäßig ein Darlehen anzubieten, wobei § 42 a SGB II zu berücksichtigen ist (vorrangiger Verbrauch von Schonvermögen).

- 5) Bei einmaligen Beiträgen (Herstellungsbeiträge wie z.B. Straßenausbaubeiträge) ist auf die vorrangige Inanspruchnahme der Stundungsmöglichkeit nach § 7 b ThürKAG zu verweisen. Regelmäßig werden Beiträge nur gegen eine ratenweise Tilgung gestundet. Diese Raten sind daher als sonstige öffentliche Abgaben zu übernehmen. Sofern der

Beitrag zusammen mit den sonstigen Aufwendungen im Monat der Fälligkeit die Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet, ist von einem Verweis auf die vorrangige Vereinbarung einer Stundung und Tilgungsstreckung über Ratenvereinbarung abzusehen.

- 6) Zusätzlich zu den einmaligen Beiträgen können allerdings im Rahmen des sog. Anschluss- und Benutzungszwanges weitere Kosten für den Anschluss z. B. an die öffentliche Entwässerungsanlage (Hausanschlusskosten) anfallen. Das jeweilige Satzungsrecht der Kommune kann dabei vorsehen, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer diese Hausanschlüsse auf eigene Kosten herstellen müssen. Jene Kosten sind nicht von den o. g. Zahlungserleichterungsregelungen des ThürKAG erfasst. Im Regelfall sind Aufwendungen dafür analog wie unabweisbarer Erhaltungsaufwand nach § 22 Abs. 2 SGB II zu übernehmen.
- 7) Für die Errichtung/Sanierung einer Kleinkläranlage können unabweisbare Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 2 **SGB II** übernommen werden, wenn ansonsten Wohnungslosigkeit droht. Folgende Sachverhalte sollen in die Prüfung einbezogen werden:
- Einsatz vorrangiger Mittel wurde beantragt und ein Nachweis über Bewilligung bzw. Ablehnung vorgelegt (z.B. öffentliche Fördermittel der Thüringer Aufbaubank, Bankdarlehen, Privatdarlehen);
 - Es handelt sich um die wirtschaftlichste und kostengünstigste Lösung; ggf. Rücksprache mit LRA SHK, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft; Vorlage von 3 Kostenangeboten;
 - Das Gebäude ist grundsätzlich erhaltungswürdig (zu berücksichtigen sind Angemessenheit des Objektes, Reparaturstau, Alter und Zustand des Gebäudes, Zahl und Alter der Bewohner). Ggf. kann der Außendienst in Zusammenarbeit mit dem Amt 63 des Landratsamtes SHK, Bauordnung, zu Rate gezogen werden;
 - Die Notsituation wird durch die Sanierungsmaßnahme langfristig beseitigt

Vorstehende Regelung gilt im Bereich des **SGB XII** analog.

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für eine Kleinkläranlage den Bedarf für die Unterkunft, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

4. Angemessenheit von Unterkunftskosten

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Unterkunft nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

Die Angemessenheit der KdU ist schrittweise zu überprüfen (BSG vom 07.11.2006 AZ: B 7b AS 10/06R und AZ: B 7b AS 18/06R):

1. Feststellung der tatsächlichen Wohnfläche und Prüfung deren Angemessenheit (Kapitel 4.1)
2. Berücksichtigung des Wohnstandards - nach Ausstattung, Lage und baulichem Zustand - einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügend; (Richtwerte siehe Kapitel 4.2)
3. Anwendung Produkttheorie (siehe Kapitel 4.3)
4. Prüfung, ob auf dem örtlichen Wohnungsmarkt die Möglichkeit besteht, eine angemessene Wohnung anzumieten (konkrete Verfügbarkeit; Kapitel 4.4)

4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen zur Ermittlung der Angemessenheit der KdU und Heizung gelten dabei in der Regel für Mietwohnungen und Wohneigentum (nach dem Gleichstellungsgebot) folgende Richtwerte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche in m ²
1	45
2	60
3	75
4	90
5	105
Jede weitere Person	15

Die Angaben für die m² - Wohnflächen resultieren aus der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 19.04.2013 (ThürStAnz 2013, 981).

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche, Flur, Bad, WC). Dazu gehören nicht Zubehörräume (z.B. Keller-, Boden-, Trocken-, Heizungsräume, Waschküchen, Garagen).

Nach wie vor sind größere Wohnflächen insbesondere bei Einfamilienhäusern zulässig, jedoch ist die Angemessenheit der KdUH unter Zugrundelegung der in der Tabelle genannten Werte zu berechnen.

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende oder Wehrdienst leistende erwachsene Kinder) ist bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht zu berücksichtigen.

4.2 Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten

4.2.1 Miete

Zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten können folgende Richtwerte im Regelfall noch als angemessen angesehen werden:

	Wohnfläche in m ²	aktuell angemessene Kaltmiete (§ 12 WoGG + 10 %)
1 Person	45	338,80 €
2 Personen	60	418,00 €
3 Personen	75	496,10 €
4 Personen	90	575,30 €
5 Personen	105	660,00 €
je weitere P.	15	79,20 €

Die Richtwerte zu den Kaltmieten entsprechen dem § 12 Abs. 1 WoGG zuzüglich 10 % gemäß der Rechtsprechung des BSG, sofern kein schlüssiges Konzept für die Bestimmung der angemessenen Werte für KdU vorliegt. Die Kaltmiete beinhaltet Nettokaltmiete (auch genannt Grundmiete) und kalte Betriebskosten gem. Kapitel 3.1.

Nach Prüfung der Besonderheit eines Einzelfalles kann die Überschreitung des angemessenen Richtwertes in folgenden Beispielen zulässig sein:

- dauerhafte Erkrankung und Behinderung,
- kurzfristige Hilfebedürftigkeit (absehbare Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

4.2.2 Wohneigentum

Die Bestimmung der angemessenen KdUH erfolgt nach einheitlichen Kriterien für Mieter als auch für Wohneigentümer, wobei die Grenzen für Mieter zu Grunde zu legen sind (BSG vom 15.4.2008 AZ: B 14/7b AS 34/06R). Die Anerkennung des selbstgenutzten Wohneigentums als Schonvermögen bleibt hier außen vor. Für Schuldzinsen und sonstige kalte Betriebskosten ist maximal der Betrag der angemessenen Kaltmiete gem. Tabelle Kapitel 4.2.1 unter Berücksichtigung der für Mieter angemessenen Wohnflächenhöchstgrenzen anzusetzen.

4.3 Anwendung Produkttheorie

Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße (Kapitel 4.1) und Wohnstandard (Kapitel 4.2). Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen oder umgekehrt, soweit das Produkt angemessen ist.

4.4 Prüfung der konkreten Verfügbarkeit

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung tatsächlich verfügbar ist. Beruft sich der Leistungsberechtigte auf mangelnden Wohnraum, können Nachweise von ihm verlangt werden. Gibt es keine relevanten Mietangebote, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten zunächst zu übernehmen. Der Fall ist in angemessenen Zeiträumen erneut zu überprüfen.

5. Bestimmung der Angemessenheit der Heizkosten bei Mietern und Wohneigentümern mit Hilfe des Bundesweiten Heizspiegels

- 1) Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Individuelle Besonderheiten sind zu berücksichtigen, z.B.:
 - erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
 - vorhandene Heizmöglichkeiten,
 - Beschaffenheit, Lage und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.
- 2) Unabhängig von der Größe der individuellen Wohnung sind die Heizkosten aufgrund der angemessenen Wohnungsgröße entsprechend der vorangegangenen Tabelle (siehe Kapitel 4.2.1) zu ermitteln.

Im SHK liegt kein kommunaler Heizspiegel vor. Gem. Urteil des BSG vom 02.07.2009 AZ: B 14 AS 36/08R kann zur Bestimmung der Angemessenheit der Heizkosten der

Bundesweite Heizspiegel, welcher zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung veröffentlicht war und jährlich erscheint, Anwendung finden. Dieser regelt den angemessenen Verbrauch der Brennstoffe Erdgas, Öl und Fernwärme.

Hierbei ist zu beachten, dass der Höchstwert aus der letzten Spalte für zu hohe Kosten, der Art der Wärmeerzeugung und der Größe des Gesamtobjektes, in der sich die einzelne Wohnung befindet, resultiert. Das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und dem Höchstwert ergibt die angemessenen Heizkosten. Zusätzlich zu den angemessenen Heizkosten gemäß Bundesweitem Heizspiegel ist ein Bedarf für Kosten der zentralen Warmwasserbereitung zu berücksichtigen. Dies gilt nicht bei einer dezentralen Warmwasseraufbereitung, da insoweit bereits ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII gewährt wird.

- 3) Aufgrund der starken Preisschwankungen und des tendenziellen Preisanstiegs kann die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten auch aus den Angaben von Mengen für den Heizungsverbrauch, welche sich ebenfalls aus dem jeweils gültigen Bundesweiten Heizspiegel ergeben, erfolgen.
- 4) Gleichermaßen ist zu verfahren bei leitungsgebundenen Energieträgern mit oder ohne zentraler Warmwasserbereitung (Wwb). Liegen die tatsächlichen Vorauszahlungen (VZ) unter den angemessenen Werten des Heizspiegels bedarf es keiner weiteren Prüfung. Überschreiten die tatsächlichen monatlichen VZ für HK diesen Wert, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, für wie viele Monate VZ zu erbringen sind und ob diese bei Umrechnung auf 12 Monate nicht doch angemessen sind. Trotz allem sind dann die tatsächlichen VZ je nach Fälligkeit in die Berechnung einzustellen.
- 5) „Für Wohnungen, die nicht durch eine zentrale Heizungsanlage, sondern durch Einzelheizung/ Etagenheizung beheizt werden, kann zur Bestimmung des Grenzwertes ebenfalls der Heizspiegel herangezogen werden. Schließlich liegt nahe, für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind (Strom, Holz, Kohle, Solarenergie o.ä.), den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen.“ (BSG-Urteil vom 12.06.2013, AZ: B 14 AS 60/12 R, Rn 25).
- 6) Unabhängig von der rechtlichen Form Miete/Eigentum ist insbesondere im Wohneigentum bei selbstbeschafften Brennstoffen für Einzelzentralheizungen (z.B. Öltank, Flüssiggastank, Pellettank), Einzelheizung mit gesonderter Wwb (z.B. Gasetagenheizung mit Flüssiggas + Elektroboiler) und Einzelöfen (Öl, Kohle, Holz) bei der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten Folgendes zu beachten:

Neuantragsteller: Sind Brennstoffe bei Antragstellung bereits bestellt und bezahlt, wird kein Bedarf anerkannt. Hier erfolgt ein Hinweis auf den Höchstbetrag bzw. Höchstmenge für ein Jahr bezogen auf den genutzten Energieträger für künftige Zeiträume.

Sind Brennstoffe bestellt, aber noch nicht bezahlt, ist der fällige Betrag in einer Summe im Monat der Fälligkeit in die Berechnung einzustellen. Die Leistungen sollen nach SGB II nur einen vorübergehenden Bedarf für 6 Monate oder ggf. für 1 Jahr (SGB XII) decken.

Bei der Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen ist daher eine Begrenzung des einmaligen Aufwandes auf den Bedarf für max. ein Jahr als angemessen und wirtschaftlich bei Eintritt in den Bezug von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII anzusehen. Hat der Antragsteller irrtümlich – weil ihm diese Vorgaben nicht bekannt sind – für einen längeren Zeitraum eine Bevorratung vorgenommen, ist in diesem Einzelfall der Bewilligungszeitraum entsprechend zu verlängern bzw. ggf. anteilig nur ein Darlehen zu gewähren, dessen Tilgung bei fortdauerndem Leistungsbezug im Folgejahr erlassen werden kann (§ 44 SGB II).

6. Besonderheiten bei der Gewährung von KdU und Heizung

6.1 Besonderheiten bei der Berücksichtigung von Heizkosten

- 1) Wenn in einem Abrechnungszeitraum trotz eines vorangegangenen Hinweises eine maßgebliche Kostensenkung durch Energieeinsparung nicht erzielt wird, kommt bei unangemessen hohen Aufwendungen für Heizung vor allem ein Wohnungswechsel als Maßnahme in Betracht. Der Wohnungswechsel ist aber nur zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen (B 14 AS 60/12 R, Rn 30). Ein isoliertes Kürzen von Heizkosten ist nicht zulässig. Zuvor ist ein Wirtschaftlichkeitsvergleich durchzuführen. (siehe Kapitel 7).
- 2) Kosten für Beschaffung von Brennstoffmaterial in Eigenleistung (Transport, Benzin für die Kettensäge, Sägeblätter, Strom für Kreissäge usw.) werden unter Berücksichtigung des Einzelfalles anerkannt, wenn diese tatsächlich nachgewiesen wurden bzw. eine glaubhafte und nachvollziehbare Erklärung des Antragstellers vorliegt. Eine Pauschale ist nicht zu gewähren.
- 3) Betriebsstromkosten zentral gesteuerter Heizungsanlagen sind seit 01.01.11 in den Regelleistungen pauschal enthalten.

6.2 Berücksichtigung von einmaligen KdUH im Monat der Fälligkeit

Einmalige Bedarfe und KdUH, die nicht monatlich oder monatlich in unterschiedlicher Höhe anfallen, werden in dem Monat berücksichtigt, in dem sie zur Zahlung fällig sind (Urteil BSG vom 29.11.2012, AZ: B 14 AS 36/12R). Hierzu ist vom Leistungsberechtigten unverzüglich nach Erhalt die Rechnung für den jeweiligen Bedarf einzureichen.

Bei Erstanträgen sollen die Belege des Vorjahres vorgelegt werden, um die Angemessenheit dieser Kosten insgesamt frühzeitig für den zukünftigen Bewilligungszeitraum abschätzen zu können.

Es ist ein Übersichtsblatt über die im laufenden Jahr angefallenen Nebenkosten vom Sachbearbeiter anzulegen, um den jährlichen Gesamtaufwand im Überblick zu behalten und bei Anträgen zum Erhaltungsaufwand den Zuschuss- und Darlehensanteil zu bestimmen.

6.3 Nachforderungen bzw. Erstattungen von Heiz- und Betriebskosten

Ergeben sich nach Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen Nachforderungen, müssen diese im Monat der Fälligkeit übernommen werden. Erst wenn dem Leistungsberechtigten ein unwirtschaftliches Verhalten nachgewiesen wird und bei einer ersten überhöhten Forderung das Kostensenkungsverfahren (siehe Kapitel 7) erfolglos geblieben ist, kann die Leistung reduziert werden (BSG-Urteil vom 06.04.2011 AZ: B 4 AS 12/10R).

Dies gilt auch für nicht mehr bewohnten Wohnraum. Ob der Leistungsberechtigte im Zeitraum des Abrechnungsjahres der Nachforderung bereits im Leistungsbezug stand, ist nicht von Belang.

Erstattungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind im Rahmen des **SGB II** zu berücksichtigen und mindern nach § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung

entstehenden Aufwendungen der KdUH. Übersteigt ein Guthaben die unterkunftsbezogenen Aufwendungen des Folgemonates, ist der nicht durch Bedarfsminderung verbrauchte Teil mit den KdUH-Aufwendungen der Folgemonate zu verrechnen. Eine Aufteilung mit monatlich gleich hohen Beträgen ist im SGB II nicht vorgesehen.

Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Rahmen des **SGB XII** werden als einmalige Einnahme gemäß § 8 SGB XII i.V.m. § 3 Abs. 3 S. 2 der VO zu § 82 SGB XII im Monat des Zuflusses berücksichtigt. Übersteigt das Guthaben den monatlichen Leistungsanspruch, so ist die Einnahme auf einen angemessenen Zeitraum aufzuteilen und monatlich mit einem entsprechenden Teilbetrag anzusetzen.

In beiden Rechtsgebieten ist als Nachweis des Zuflussmonates ein Kontoauszug beizuziehen.

Wurden nur abgesenkte Leistungen für KdUH erbracht, mindern BK-Erstattungen den Leistungsanspruch in den Folgemonaten nur um den Betrag, der nach ihrer Anrechnung auf die tatsächlich aufgebrachten Aufwendungen für KdUH (ohne Warmwasseranteil) verbleibt (BSG-Urteil vom 12.12.2013 AZ: B 14 AS 83/12 R). Das heißt, erbringt der Leistungsberechtigte den Teil der unangemessenen Kosten selbst, dann ist dieser Anteil bei der Anrechnung des Guthabens nicht zu berücksichtigen.

Hinweis: Gem. § 556 Abs. 3 BGB erlischt der Anspruch des Vermieters auf Nachforderungen, sofern die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten überschritten wurde.

6.4 Verteilung der Kosten bei Zusammenleben mehrerer Personen

Die Zuordnung der KdUH erfolgt bei Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen grundsätzlich nach Kopfbzahl (B 11 b AS 1/06 R v. 23.11.06; B 14/11 b AS 7/07 R, FamRZ 2008,688). Wohnen mehrere Personen in einem Haus, ist die Anzahl der Haushalte/Unterkünfte und ggf. die vorrangige Vereinbarung von kaltmietfreien Wohnrechten (B 14 AS 36/12 R v. 29.12.13) zu beachten.

Bei Vermietung in sich abgeschlossener Wohnungen, die keinen eigenen Zähler aufweisen, sind die Kosten wie folgt zu ermitteln:

- Verbrauchsunabhängige Kosten (z. B. Steuern, Versicherung, Schornsteinfegerkosten): Anteil der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche
- Verbrauchsabhängige Kosten (z. B. Müll, Wasser, Abwasser): kopfteilig
- Die Heizkosten sollen i.d.R. wie verbrauchsunabhängige Kosten berücksichtigt werden, da unabhängig von der Personenzahl die gesamte Wohnung beheizt wird. Jedoch sind Fälle denkbar, wo sich in einer flächenmäßig (zu) großen Wohnung nur eine Person aufhält oder in einer flächenmäßig kleinen Wohnung dagegen mehrere Personen wohnen – hier könnte sich eine Unverhältnismäßigkeit ergeben. Es ist im Einzelfall zu prüfen, wie die Abrechnung zwischen Vermieter und Mieter erfolgt.

Keine anteilige Pro-Kopf-Aufteilung erfolgt im Rechtskreis des **SGB XII**, wenn volljährige behinderte Hilfesuchende in Haushaltsgemeinschaft mit nichthilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen leben. Dies ist nur in den Fällen möglich, in denen nachweislich – anhand von Verträgen – tatsächlich angemessene KdUH geschuldet werden. An den Nachweis der Ernsthaftigkeit von unter nahen Angehörigen geschlossenen Verträgen sind dabei hohe Anforderungen zu stellen (BSG-Urteil vom 01.03.2009 AZ.: B 4 AS 37/08R).

7. Verfahrensweise bei unangemessenen KdU und / oder Heizkosten

Bei Feststellung unangemessen hoher KdU ist die Prüfung in folgenden Schritten vorzunehmen:

1. Anschreiben / Anhörung

Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung oberhalb des Richtwertes liegen. Leistungsberechtigte sollen darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten ihres Einzelfalls unmittelbar äußern bzw. Gründe für eine Unzumutbarkeit der Kostensenkung vortragen können. Den Leistungsberechtigten ist mitzuteilen, wie Kosten gesenkt werden können, z.B. durch:

- Verhandlung mit dem Vermieter über die Senkung der Nettokaltmiete,
- Untervermietung von Räumen ihrer Wohnung, wenn der Hauptmieter damit einverstanden ist und geeignete Räume zur Verfügung stehen,
- Verhandlung mit Kreditinstituten bzgl. Umschuldung / anderen Finanzierungsmodellen für Haus-/Wohnungseigentümer,
- Sparsamen Umgang mit verbrauchsabhängigen kalten Betriebskosten sowie mit Heizenergie,
- ggf. Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete.

Ein Musterschreiben ist als Anlage 1 beigelegt.

2. Prüfung von Besonderheiten des Einzelfalls

Wenn die Leistungsberechtigten Gründe vorgetragen haben, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit haben, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalls korrigiert und die Leistung entsprechend bewilligt.

3. Prüfung der Zumutbarkeit des Wohnungswechsels

Scheidet aufgrund der vorgetragenen Gründe eine anderweitige Kostensenkung aus, ist zu prüfen, ob sich aus den dargelegten Gründen eine Unzumutbarkeit des Wohnungswechsels ergibt (siehe Kapitel 8.1). Hierbei ist u.a. das soziale Umfeld zu berücksichtigen, aber auch ob es sich um eine längerfristige oder nur vorübergehende Unzumutbarkeit handelt.

4. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 **SGB II** zu prüfen.

Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung soll gemäß nachfolgender Tabelle vorgenommen werden (Wert für HK+Wwb resultiert aus Betriebskostenspiegel Ost i.H.v. 1,01€/m² reine HK zzgl. 0,23 € für Wwb = 1,24€/m²):

BG mit	voraussichtliche Bruttowarmmiete einer zukünftigen Wohnung (§ 12 WoGG + 10 % + HK 1,24€/m ²)
1 Person	394,60 €
2 Personen	492,40 €
3 Personen	589,10 €

4 Personen	686,90 €
5 Personen	790,20 €
je weitere P.	97,80 €

Dabei werden die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels (Umzug, Renovierung) und die Differenz aus tatsächlichen KdUH und dem Wert aus der obigen Tabelle verglichen. (BSG-Urteil vom 12.06.2013 AZ: B 14 AS 60/12 R, Rn 30)

Beispiel für BG mit 1 Person:

tatsächliche KdUH pro Monat: 425,00€
angemessene KdUH nach bwHsp: 415,53€
Einsparung durch Umzug mtl. 30,40€ (= 425,00€ - 394,60€)

Pro Jahr könnten durch einen Umzug ca. 365,00€ eingespart werden; es muss eingeschätzt werden, ob ein Umzug zu diesen Kosten realistisch erscheint (ggf. bei Langzeitbezug auch längere Hochrechnung).

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf einer Prognose zur Dauer des künftigen Leistungsbezuges und der hierdurch veranlassten Übernahme tatsächlich unangemessener Aufwendungen. Sind die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels (Umzugskosten, Renovierung o.ä.) höher als die Differenz aus tatsächlichen Kosten und der angemessenen Bruttowarmmiete gem. obiger Tabelle sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

Das **SGB XII** enthält keine entsprechende Regelung, jedoch gebieten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, wie auch der Verhältnismäßigkeit, von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen, wenn ein Wohnungswechsel im Ergebnis unwirtschaftlich wäre.

5. Aufforderung zur Kostensenkung

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus und ist der Wohnungswechsel zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte schriftlich aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Bei dieser Aufforderung handelt es sich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt. Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

Ein Musterschreiben ist als Anlage 2 beigelegt.

6. Schlussfolgerung

Nach Ablauf der 6-Monats-Frist sind die Kosten auf das angemessene Maß zu reduzieren.

Zu den Besonderheiten beim Umzug wird im Kapitel 8 detailliert eingegangen.

8. Besonderheiten bei Umzug

8.1 Prüfung auf Unzumutbarkeit eines Umzuges

Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher u. a. zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

Ein Umzug ist nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon sehr lange bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines solchen Ansinnens nicht zu begründen (LSG BWB vom 5.7.2010 AZ: L 1 AS 3815/09).

Dem Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld soll ausreichend Rechnung getragen werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Veränderung der Wohnraumsituation stattfinden darf. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG v. 19.02.2009 AZ: B 4 AS 30/08R).

8.2 Notwendigkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn z. B.:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt (Wohnungslosigkeit droht),
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und keine Aussicht auf eine Beseitigung der baulichen Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen, z. B. bei Änderung der Familiensituation,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern (Beginn Erwerbstätigkeit),
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung, Trennung Lebensgemeinschaft, Erstauszug der Kinder).

8.3 Voraussetzung Zusicherung bzw. Zustimmung

Nach § 22 Abs. 4 **SGB II** soll vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen Leistungsträgers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug notwendig ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Für die Angemessenheit gelten die Werte aus der Tabelle gem. Kapitel 7 Pkt. 4. Der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gelten die besonderen Vorschriften des § 22 Abs. 5 SGB II.

Nach § 35 Abs. 2 **SGB XII** haben Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe davon in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Für die Angemessenheit gelten die Werte aus der Tabelle gem. Kapitel 7 Pkt. 4.

Leistungsempfänger, die ohne Notwendigkeit, Zusicherung bzw. Zustimmung eine unangemessen teure Wohnung beziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen KdU (6 Monate Zahlung und Aufforderung zur Kostensenkung entfällt). Ferner werden Leistungen nur in Höhe der bis vor dem Umzug angemessenen Aufwendungen erbracht:

- Umzug von außerhalb des Landkreises – Ansatz der angemessenen Leistungen im SHK
- Umzug innerhalb des Landkreises SHK – Ansatz der bisherigen Kosten im Rechtskreis SGB II

Die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten entfällt in diesen Fällen.

8.4 Umzugskosten

Zu den KdU gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges (z.B. Einzugsrenovierung, Mietkaution, Transportkosten). Nach Möglichkeit soll der Umzug in Selbsthilfe erfolgen.

Mit dem Umzug in Verbindung stehende Kosten können übernommen werden, wenn:

- die Zusicherung bzw. Zustimmung des Leistungsträgers vorliegt (§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII),
- die Kosten unumgänglich und nachgewiesen sind sowie
- 3 Kostenvoranschläge eingereicht werden, wovon der kostengünstigste bevorzugt werden soll.

Im Rahmen des SGB II sind ggf. Zuwendungen aus dem Vermittlungsbudget im Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme zu berücksichtigen.

Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende rechtsgültige Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist.

Die Schlussrenovierung nach dem Tod des Leistungsempfängers stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf.

8.5 Mietkaution

Wohnraum, bei dem die Hinterlegung von Kautions nicht notwendig ist, soll vorrangig angemietet werden. Nach § 22 Abs. 6 S. 1 **SGB II** kann eine Mietkaution bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als

Bedarf anerkannt werden. Nach § 35 Abs. 2 S. 5 **SGB XII** kann die Mietkaution nach vorheriger Zustimmung übernommen werden.

Mietkaution und Genossenschaftsanteile (in der Regel 3 Nettokaltmieten und mietvertraglich geregelt) sollen zudem zunächst aus geschütztem Vermögen oder Selbsthilfe erbracht werden. Ist dies nicht möglich, sind diese Kosten als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat. Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfes getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären (§ 42a Abs. 2 **SGB II**).

Die ratenweise Aufrechnung mit zukünftigen Leistungsansprüchen zur Tilgung eines Kautionsdarlehens ist nach **SGB XII** nicht vorgesehen. Eine Rückzahlung ist nur auf freiwilliger Basis in Höhe eines angemessenen Betrages möglich und jederzeit in der Zukunft widerrufbar.

Die Rückzahlung des Darlehens ist spätestens bei der Beendigung des Leistungsbezuges oder beim Auszug aus der Wohnung fällig. Die Rückzahlungsverpflichtung ist bereits bei Bewilligung der Kautions im Darlehensbescheid zu bestimmen.

9. Inkrafttreten

Diese Festlegungen treten mit Wirkung vom XX.XX.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Interne Handlungsempfehlung des Saale-Holzland-Kreises vom 27.04.2011 außer Kraft.

Eisenberg,

Heller
Landrat

Anlage 1: Muster-Informationsschreiben im Vorfeld des Kostensenkungsverfahrens

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem *Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) / Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)* einschließlich der Kosten für Ihre Unterkunft und Heizung. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 35 SGB XII / §§ 41, 42 Nr. 4 i.V.m. § 35 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Im Saale-Holzland-Kreis gelten folgende Richtwerte pro Monat als angemessen:

	Wohnfläche in m ²	aktuell angemessene Kosten der Unterkunft *	Heizkosten
1 Person	45	338,80 €	Nach dem Bundesweiten Heizspiegel
2 Personen	60	418,00 €	
3 Personen	75	496,10 €	
4 Personen	90	575,30 €	
5 Personen	105	660,00 €	
je weitere P.	15	79,20 €	

* Nettokaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für Sie folgende monatlichen Richtwerte:

- Wohnfläche: _____ qm
- Kosten der Unterkunft: _____ €
- Heizkosten: _____ €
- Gesamt-Richtwert: _____ €

Nach unseren Unterlagen übersteigen Ihre derzeitigen Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von _____ € diese Richtwerte um _____ €.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Kosten der Unterkunft und Heizung daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen sind.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Unterkunft und Heizung zumutbar ist, benötigen wir Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Kosten der Unterkunft und Heizung, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Deswegen teilen Sie uns bitte bis zum **TT/MM/JJ** mit, ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten, z.B. Krankheit oder Behinderung, Alter / lange Wohndauer, besondere / geänderte Familiensituation, soziales Umfeld, Betreuungssituation von Kindern. Bitte fügen Sie entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Miet- oder Hausbelastung auf den für Sie o.g. maßgeblichen Richtwert zu senken. Für die Senkung der Belastung stehen Ihnen einige Möglichkeiten offen. Sie können z.B. durch folgende Maßnahmen zur Kostensenkung beitragen:

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlung mit dem Vermieter über die Senkung der Nettokaltmiete bzw.
- Verhandlung mit Kreditinstituten bzgl. Umschuldung / anderen Finanzierungsmodellen für Haus-/Wohnungseigentümer,

- Sparsamer Umgang mit verbrauchsabhängigen kalten Betriebskosten sowie mit Heizenergie,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete.

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst tragen wollen. Sollten Sie sich bis zu dem o.g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit uns in Verbindung setzen. **Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Name
Funktionsbezeichnung

Anlage 2: Muster-Kostensenkungsaufforderung

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem *Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) / Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)* einschließlich der Kosten für Ihre Unterkunft und Heizung. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 35 SGB XII / §§ 41, 42 Nr. 4 i.V.m. § 35 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Im Saale-Holzland-Kreis gelten folgende Richtwerte pro Monat als angemessen:

	Wohnfläche in m ²	aktuell angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung*
1 Person	45	394,60 €
2 Personen	60	492,40 €
3 Personen	75	589,10 €
4 Personen	90	686,90 €
5 Personen	105	790,20 €
je weitere P.	15	97,80€

* Nettokaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für Sie folgende monatlichen Richtwerte:

- Wohnfläche: _____ qm
- Kosten der Unterkunft: _____ €
- Heizkosten: _____ €
- Gesamt-Richtwert: _____ €

Nach unseren Unterlagen übersteigen Ihre derzeitigen Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von _____ € diese Richtwerte um _____ €.

Dabei können in Ihrem Fall folgende, besondere Umstände berücksichtigt werden: ...

Dies führt zu angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von _____ €.

Die von Ihnen bewohnte Unterkunft ist dennoch unangemessen teuer. Auf dem heranzuziehenden Wohnungsmarkt sind auch hinreichend Angebote angemessenen Wohnraumes verfügbar.

Die Berücksichtigung der unangemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung kommt nur so lange in Betracht, wie es Ihnen oder Ihrer *Bedarfsgemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft* nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken. In der Regel kommt eine Übernahme der unangemessenen Kosten längstens für sechs Monate, d.h. bis zum **TT/MM/JJ** in Betracht. Auf unsere Bitte um Stellungnahme vom **TT/MM/JJ** haben Sie sich *leider nicht geäußert/haben Sie sich geäußert, jedoch rechtfertigen die vorgebrachten Gründe keine andere Entscheidung.*

Sie sind daher gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 SGB II / § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII / §§ 41, 42 Nr. 4 i.V.m. 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII verpflichtet, die Aufwendungen zu senken. Hierfür stehen u.a. folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlung mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete bzw.

- Verhandlung mit Kreditinstituten bzgl. Umschuldung / anderen Finanzierungsmodellen für Haus-/Wohnungseigentümer,
- Sparsamer Umgang mit verbrauchsabhängigen kalten Betriebskosten sowie mit Heizenergie,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete.

Wir fordern Sie daher auf, bis zum **TT/MM/JJ** Kostensenkungsmaßnahmen im o.g. Sinne durchzuführen. Für den Fall, dass bei Ihnen Beratungsbedarf besteht, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. **Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.**

Belehrung über die Rechtsfolgen:

Für den Fall, dass Kostenabsenkungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden oder erfolglos bleiben, werden wir ab dem **TT/MM/JJ** eine tatsächliche Absenkung der Ihnen gewährten Kosten der Unterkunft und Heizung auf den angemessenen Betrag in Höhe von derzeit _____ € vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Name
Funktionsbezeichnung