

## 22.01 SGB II – Kosten der Unterkunft

---

### 1. Allgemeines

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

### 2. Als Kosten der Unterkunft gelten

- 2.1 die in den Mietverträgen vereinbarten **Kaltmieten einschließlich Nebenkosten und Nebenkostennachforderungen** (z.B. Wassergeld, Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen, Zuschläge für Möbel oder Einbaumöbel, sofern diese angemessen sind, Entwässerungsgebühren, Umlagen für die Hausverwaltung, Müllabfuhrgebühren, Kosten für die Schornsteinreinigung etc. Hinweis: Fragen zu Nebenkosten und deren Abrechnung eventuell beim Mieterschutzbund/Haus- und Grundbesitzerverein klären),
- 2.2 **Kosten eines Hotel- oder Gasthauszimmers** (ohne Verpflegungskostenanteil), so lange eine anderweitige Unterbringungsart nicht möglich oder nicht zumutbar ist,
- 2.3 die **Nutzungsentgelte** für **Obdachlosenunterkünfte** oder **Übergangsheime** sowie **Aufwendungen der Ordnungsbehörde** nach Beschlagnahme von Wohnraum, soweit von den Untergebrachten Ersatz verlangt wird und dem kommunalen Träger das Drohen der Obdachlosigkeit bekannt war (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.12.1995, NDV 1996, S. 21),
- 2.4 **Bewirtschaftungskosten** bei **Eigenheimen und Eigentumswohnungen** (z.B. Grundbesitzabgaben, Schuldzinsen, Erbbauzinsen, Erhaltungsaufwand und sonstige Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Unterkunft, Kanal-, Müllabfuhr-, Straßenreinigungsgebühren, Flurbeleuchtung, Wassergeld, Schornsteinfegergebühren, Beiträge zur Gebäudeversicherung, Umlagen für die Entlohnung eines Hausmeisters, Beiträge für Hausbesitzerverein). Auf den als **Anlage 1** zu dieser Gliederungs-Nr. beigefügten **Vordruck zur Hauslastenberechnung** wird verwiesen.
- 2.5 **Mietkautionen**, wenn sie unabdingbare Voraussetzung zur Anmietung der Wohnung sind (siehe auch Rd.-Nr. 3 zu Gliederungs-Nr. 22.03 SGB II),

- 2.6 **Wohnungsbeschaffungskosten** (z.B. Maklergebühren, Abstandszahlungen an Vormieter, Genossenschaftsanteile sowie Kosten für Zeitungsinserate - siehe auch Rd.-Nr. 2 zu Gliederungs-Nr. 22.03 SGB II -),
- 2.7 **Umzugskosten** (einschl. Einzugsrenovierung, Fensterdekoration - siehe auch Rd.-Nr. 4 zu Gliederungs-Nr. 22.03 SGB II -).
3. **Nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen**
- 3.1 Kosten des **Betriebs zentraler Heizungsanlagen**
- 3.2 Kosten für die **Warmwasserversorgung**  
Die Kosten für die Warmwasserzubereitung gehören zur Bedarfsgruppe der Haushaltsenergie, die in der Regelleistung bereits enthalten ist.
- 3.3 Entgelte für **Gemeinschaftsantennen, Kabelanschlüsse, Satellitenanlagen**  
Der Empfang von Radio- und Fernsehsendungen gehört zu den Grundbedürfnissen des Hilfeempfängers nach Information. Die notwendigen Aufwendungen hierfür sind durch die Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes (Bedarfe des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben) abgegolten. In Fällen, in denen der Mieter aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen **verpflichtet** ist, **Kabelnutzungskosten** zu entrichten und der Vermieter nicht bereit ist, den Anschluss stillzulegen, sind die Kabelnutzungskosten als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, FEVS 49, S. 533). Dies gilt nicht für den freiwillig gewählten Kabelanschluss.
- 3.4 Kosten für **Garagen und Einstellplätze**  
Sofern die Wohnung bereits vor Eintritt der Hilfsbedürftigkeit bewohnt wurde, sind die Aufwendungen für eine Garage oder einen Einstellplatz so lange als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, wie es dem Hilfesuchenden nicht möglich ist, diese Einrichtungen an den Vermieter zurückzugeben oder unterzuvermieten.
- 3.5 **Tilgungsleistungen** bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

## 22.02 SGB II – Angemessenheit der Unterkunftskosten

---

### 1. Allgemeines

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Was als angemessene Aufwendungen für die Unterkunft in diesem Sinne anzusehen ist, richtet sich unter Beachtung des Einzelfalles vor allem nach der Zahl der Familienangehörigen, nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

Die Prüfung, ob es sich um angemessene Kosten der Unterkunft handelt, bestimmt sich nach dem **Produkt** aus der abhängig von der Personenzahl angemessenen **Wohnungsgröße** in Quadratmetern und dem noch angemessenen **Mietzins** je Quadratmeter (siehe Urteil BVerwG vom 28.04.2005, 5 C 15.04 sowie LSG NRW vom 24.08.2005 – L 19 B/2805 AS ER).

### 2. Angemessenheit der Wohnungsgröße

#### 2.1 Die Angemessenheit der Wohnungsgröße ist abhängig von

- Zahl der Haushaltsangehörigen,
- besonderem Wohnbedarf aufgrund persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse.

In Anlehnung an den Wohnraumbedarf nach wohngeldrechtlichen Bestimmungen (§ 5 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 27 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit Rd.-Nr. 5.7 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz) können folgende Wohnungsgrößen als angemessen berücksichtigt werden:

für Alleinstehende	bis zu 45 m <sup>2</sup>
für Haushalte mit 2 Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup>
für Haushalte mit 3 Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>
für Haushalte mit 4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>
für Haushalte mit 5 Personen und mehr	jeweils zuzüglich bis zu 15 m <sup>2</sup>

Ein Hilfesuchender/-empfänger hat **keinen** Anspruch auf Ausschöpfung der vorstehenden Wohnungsgrößen. Je nach Zuschnitt der Wohnung können auch Abweichungen nach unten oder nach oben noch angemessen sein. Der nach Rd.-Nr. 5.7 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz vorgesehene zusätzliche Wohnbedarf für zum Beispiel junge Ehepaare, Blinde, Rollstuhlfahrer, Alleinerziehende, kann im Regelfall nicht anerkannt werden.

- 2.2 Bei der Ermittlung der angemessenen Wohnungsgröße ist zu berücksichtigen, dass zu den angemessenen Kosten der Unterkunft nicht der Mietaufwand gehört, den ein Hilfeempfänger deshalb zusätzlich hat, weil er für sein erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt, Wohnraum vorhält, damit dieses während der Semesterferien im Elternhaus wohnen kann (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.08.1985, NDV 1985, S. 427).

### 3. **Angemessenheit der Höhe der Unterkunftskosten**

- 3.1 Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet der aktuelle Mietspiegel jeder Kommune.

In Anlehnung an das Urteil des OVG Münster vom 15.03.2004 - 12 A 714/03 - und den Beschluss des Landessozialgerichtes NW vom 01.08.2005 - L 19 B 21/05 AS-ER - legt der Kreis Aachen bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten den jeweils aktuellen örtlichen Mietspiegel der Städte und Gemeinden und innerhalb dieser Übersicht die Wohnungen mittlerer Wohnlage zugrunde. Maßgebend für die Anwendung des jeweiligen Mietspiegels ist insbesondere die Tatsache, dass er im Gegensatz zur Wohngeldtabelle das aktuelle Geschehen am lokalen Wohnungsmarkt dokumentiert.

Die mittlere Wohnlage wurde zu Grunde gelegt, da Wohnungen in einfacher Wohnlage auf dem Wohnungsmarkt kaum noch vorhanden sind und die Berücksichtigung von Wohnungen in guter Wohnlage dem Grundsatz widerspricht, dass die Hilfestellung an die Lebensgewohnheiten von Haushalten mit niedrigem Einkommen angelehnt sein sollte.

Da die Bandbreite der Miete zwischen den Wohnungen unterschiedlicher Baujahre immer kleiner wird, ist es gerechtfertigt, die bisher praktizierte Unterscheidung der angemessenen Unterkünfte nach Baujahren aufzugeben. Stattdessen gelten die Mieten für Wohnungen der Baujahre 1981 bis 1990 als **Referenzgrößen** für die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten. Die Werte im Einzelnen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

- 3.2 Bei akutem Unterbringungsbedarf ist ausnahmsweise die Anerkennung von Mieten für Wohnungen ab dem Baujahr 1991 möglich.
- 3.3 Bei untervermieteten Wohnungen ist darauf zu achten, dass die hierfür zu zahlende Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Miete für die gesamte Wohnung steht.
- 3.4 Nach der vom OVG Münster entwickelten **Produktmethode** sind sowohl Abweichungen von den haushaltsgrößenbezogenen Regelwohnflächen als auch vom baujahres- und ausstattungsbezogenen Mietpreis zuzulassen, wenn

die reale Nettokaltmiete das Produkt aus der Regelwohnfläche und dem anerkennungsfähigen Höchstwert nicht überschreitet.

3.5 Bei allen Mieten wurde die mittlere Wohnlage berücksichtigt und nach der bisher bekannten Methode (Zuschlag von 30 % der Differenz zwischen dem niedrigsten und höchsten Wert) ein Einheitswert ermittelt. Bei den aufgelisteten Werten handelt es sich um die absoluten Höchstmieten, denen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft gegenüberzustellen sind. Übersteigen die realen Mieten den Höchstwert, ist die Wohnung in Bezug auf ihre Kosten unangemessen.

3.6 Bei den angemessenen Mietkosten, die anhand des Mietspiegels ermittelt wurden, handelt es sich lediglich um die Kaltmiete. Die Nebenkosten sind in tatsächlicher Höhe zusätzlich zu übernehmen. Dies gilt allerdings nur, so lange die Nebenkosten angemessen sind. Die Angemessenheit der Nebenkosten bestimmt sich nach **ortsüblichen Vergleichswerten**. Bei Bedarf sind diese **durch die Stadt/Gemeinde zu ermitteln**.

Übersteigen die Nebenkosten den ermittelten Höchstbetrag, sind die Hilfeempfänger aufzufordern, sich künftig in Bezug auf die verbrauchsabhängigen Nebenkosten wirtschaftlicher zu verhalten. Gleichzeitig ist ihnen mitzuteilen, dass nach Erstellung der nächsten Nebenkostenabrechnung nur noch die Nebenkosten bis zur Höhe des Höchstbetrages übernommen werden.

#### **Zusatz für die Stadt Baesweiler:**

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist zu beachten, dass der Höchstwert nach dem Wohngeldgesetz die Kaltmiete und die Nebenkosten umfasst. Der Leistungsberechtigte ist bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft in Höhe der Höchstgrenze nach dem Wohngeldgesetz darauf hinzuweisen, dass zusätzliche Nebenkosten, z. B. aufgrund der jährlichen Nebenkostenabrechnung, nicht übernommen werden.

Sofern die Kosten der Unterkunft unter der Höchstgrenze nach dem Wohngeldgesetz liegen, können Nebenkostennachzahlungen in Höhe bis zum monatlichen Unterschiedsbetrag, bezogen auf den Abrechnungszeitraum, übernommen werden.

3.7 Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft zuzuordnen sind (keine Rückzahlungen, die sich auf Kosten der Haushaltsenergie beziehen), mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

3.8 In der Miete enthaltene Zuschläge für Voll- bzw. Teilmöblierung werden zusätzlich in angemessener Höhe als Kosten der Unterkunft berücksichtigt.

Angemessen ist bei

**Vollmöblierung** ein Betrag in Höhe von bis zu 20 % der angemessenen Kosten der Unterkunft,

**Teilmöblierung** ein Betrag in Höhe von bis zu 10 % der angemessenen Kosten der Unterkunft.

Bei der Prüfung, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, sind die enthaltenen Kosten für die Möblierung in Abzug zu bringen.

3.9 Bei Wohneigentum gelten die Werte nach Ziffern 3.1 - 3.5 grundsätzlich entsprechend.

Die auf das Objekt entfallenden Schuldzinsen sind hierbei den Werten der Anlage 1 (Kaltmiete ohne Nebenkosten) gegenüberzustellen.

In Ausnahmefällen sind auch hiervon abweichende Regelungen möglich. Gründe, die eine abweichende Entscheidung rechtfertigen, sind zum Beispiel

- absehbar nur kurze Dauer der Hilfsbedürftigkeit,
- geringfügige Überschreitung des zulässigen Höchstwertes.

#### 4. Verfahren

4.1 Kosten der Unterkunft **bei Eintritt** der Hilfsbedürftigkeit

4.1.1 Bei der erstmaligen Beantragung von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende sind die Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zunächst in **tatsächlicher Höhe** zu übernehmen (**Ausnahmen**: siehe Rd-Nr. 4.1.4 und Rd-Nr. 4.1.5)

Gleichzeitig ist allerdings zu prüfen, ob die **tatsächlichen** Kosten der Unterkunft den nach den Ausführungen unter Rd.-Nr. 3 **angemessenen** Rahmen übersteigen. **Übersteigen** die Kosten der Unterkunft den angemessenen Umfang, so sind sie gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II als Bedarf in tatsächlicher Höhe nur so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

4.1.2 Ist es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft **möglich** und **zumutbar**, die Unterkunftskosten zu **senken**, so ist unter Darlegung der Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel) darauf hinzuweisen, dass die unangemessenen Kosten der Unterkunft längstens für sechs Monate

anerkannt werden.

Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung sind insbesondere altersbedingte Gründe, krankheits- und pflegebedürftige Gründe sowie Behinderungen des Hilfeempfängers zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist die voraussichtliche Dauer des Hilfebezuges zu prüfen. Sind die Leistungen absehbar nur für kurze Dauer zu erbringen - beispielsweise aufgrund eines bevorstehenden Rentenbezugs, realistischer Aussicht auf Arbeit oder Ähnlichem -, ist auf einen Wohnungswechsel zu verzichten.

Bei der Aufforderung zum Wohnungswechsel sind die Folgekosten zu berücksichtigen. Stehen die Folgekosten eines Wohnungswechsels in einem unangemessenen Verhältnis zu der Kosteneinsparung, ist von der Aufforderung zum Wohnungswechsel abzusehen.

- 4.1.3 Werden innerhalb dieser Frist die Unterkunftskosten **nicht gesenkt**, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, so werden nach Ablauf dieser Frist nur noch die **angemessenen** Kosten der Unterkunft berücksichtigt.
- 4.1.4 Wird der Hilfesuchende durch die **Anmietung** einer sozialhilferechtlich zu teuren Wohnung **hilfsbedürftig** bzw. war ihm bei Anmietung der Wohnung von **vorne herein bewusst**, dass er diese zukünftig **nicht finanzieren** kann, so werden von Anfang an nur die **angemessenen Kosten** der Unterkunft berücksichtigt; es sei denn, er kann **darlegen** und **glaubhaft machen**, dass **nur** diese **unangemessene** Wohnung **verfügbar** und der **Umzug notwendig** war.
- 4.1.5 Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gem. § 22 Abs. 2 a Satz 4 SGB II Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, **nicht** erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der **Absicht** umziehen, die **Voraussetzungen** für die Gewährung der Leistungen **herbeizuführen**.
- 4.2 Kosten der Unterkunft **bei Umzug** in eine neue Wohnung  
(- für Personen, die das **25. Lebensjahr** bereits **vollendet** haben -)
- 4.2.1 Gem. § 22 Abs. 2 SGB II soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige **vor** Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die **Zusicherung** des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft **einholen**. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung **verpflichtet**, wenn der Umzug **erforderlich** (siehe hierzu Rd-Nr. 4.2 zu 22.03 SHR SGB II) ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft **angemessen** sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen. Bei Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen werden die angemessenen Aufwendungen für die neue Wohnung übernommen.

- 4.2.2 Sind bei einem **erforderlichen** Umzug die Kosten für die neue Wohnung **unangemessen**, so werden lediglich die **angemessenen Kosten** der Unterkunft übernommen, es sei denn, der Umzug war unaufschiebbar und nachweislich stand keine angemessene Wohnung zur Verfügung. Ggfls. ist § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II zu beachten.
- 4.2.3 Ist der Umzug in eine neue Wohnung, deren Kosten **angemessen** aber **höher** als die bisherigen **sind, nicht** erforderlich, so werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II weiterhin nur die Kosten der Unterkunft in Höhe der **bis dahin zu tragenden** Aufwendungen erbracht.
- 4.3 Kosten der Unterkunft **bei Umzug** in eine neue Wohnung  
(- für Personen, die das **25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben -)
- 4.3.1 Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen gemäß § 22 Abs. 2 a SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres **nur** erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft **zugesichert** hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn
1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteiles verwiesen werden kann.  
Die schwerwiegenden sozialen Gründe können sowohl in der Person des unter 25jährigen als auch in der der Eltern oder eines Elternteiles liegen.  
Die **üblichen altersbedingten** Auseinandersetzungen reichen nicht aus.  
Schwerwiegende soziale Gründe können z. B. sein:
    - nachhaltig zerrüttete familiäre Verhältnisse,
    - Trunk- und Rauschgiftsucht der Eltern oder einen Elternteiles
    - Gründung einer eigenen Familie mit gemeinsamem Kind/ gemeinsamen Kindern
  2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder  
  
(Voraussetzung ist hier, dass eine konkrete Arbeits-/Ausbildungsstelle zur Verfügung steht und diese vom Elternhaus aus unter zumutbaren Bedingungen nicht zu erreichen ist.)
  3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.
- Ist eine der vorstehenden Voraussetzungen gegeben, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus **wichtigem Grund nicht zumutbar** war, die Zusicherung einzuholen. Nach

den bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass diese Regelung in der Praxis so gut wie nicht zum Tragen kommt.

Aus welchem Grunde es einem Betroffenen bei Vorliegen einer der drei Voraussetzungen, die den kommunalen Träger zur Zusicherung zum Umzug verpflichten, aus **wichtigem** Grund **nicht zumutbar** war, die Zusicherung einzuholen, kann sich gegebenenfalls nur aus einem zur Zeit nicht vorstellbaren Einzelfall ergeben.

4.3.2 Mieten Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, eine Wohnung an, ohne dass der kommunale Träger **vor** Abschluss des Vertrages hierzu seine Zusicherung gegeben hat, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung **nicht** erbracht.

4.3.3 Nach § 68 Abs. 2 SGB II gilt § 22 Abs. 2 a Satz 1 nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles gehören.

§ 22 Absatz 2 a Satz 1 SGB II gilt demzufolge nur für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und **erstmalig nach** dem 17.02.2006 eine Wohnung anmieten wollen bzw. ihre erste Wohnung **nach** dem 17.02.2006 bezogen haben.

## 22.04 SGB II - Übernahme von Heizkosten

---

### 1. Allgemeines

- 1.1 Nach § 19 Satz 1 SGB II erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige als Arbeitslosengeld II und nach § 28 Abs. 1 SGB II nicht erwerbsfähige Angehörige, die mit erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in Bedarfsgemeinschaft leben, als Sozialgeld Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.
- 1.2 Leistungen für **Heizung** werden gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in **tatsächlicher** Höhe erbracht, soweit diese **angemessen** sind. Dies bedeutet, dass **von Anfang an** nur die angemessenen Heizkosten übernommen werden. Es erfolgt keine schrittweise Absenkung der Heizkosten von zunächst tatsächlichen (unangemessenen) Heizkosten auf angemessene Heizkosten.
- 1.3 Als Leistungen für Heizung sind Heizkosten anzusehen, die **neben** der Miete **laufend** gezahlt werden (z.B. monatliche Heizkostenvorauszahlungen, Abschlagszahlungen an Energieversorgungssträger). Zu den Kosten für die Heizung gehören aber auch die nach **Ablauf der Heizperiode** anfallende **Heizkostennachzahlung** sowie die **Beschaffung von Winterbrand** zur Befuerung von Einzelöfen bzw. Einzelheizungen (z.B. Kauf von Kohle, Brikett etc., Öltankfüllung auf eigene Rechnung).
- 1.4 **Nicht** zum Heizungsbedarf zählen die **Kosten für die Warmwasseraufbereitung**, da diese durch die Regelleistungen bereits erfasst sind. Die Kosten der Warmwasseraufbereitung, die in Mietabrechnungen der Vermieter usw. beziffert werden, bleiben bei der Ermittlung des tatsächlichen Heizbedarfs unberücksichtigt.

Ist eine Trennung der Warmwasserkosten von den Heizkosten nicht möglich, werden folgende Beträge von den Heizkosten abgesetzt (vgl. Urteil des BSG vom 27.02.2008; B 14/11b AS 15/07 R; Grundlage bilden die Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) aus dem Jahr 2003):

Höhe der Regelleistung ab dem 01.07.2008	Höhe der darin enthaltenen Kosten für die Warmwasseraufbereitung
351,00 €	6,64 €
316,00 €	5,97 €
281,00 €	5,31 €
211,00 €	3,99 €

## 2. Angemessene Heizkosten

Die Heizkosten sind abhängig von der Wohnungsgröße, dem Energieverbrauch, der Brennstoffart und den aktuellen Preisen.

Bei der Bestimmung der angemessenen Heizkosten ist grundsätzlich die tatsächliche **Wohnungsgröße**, sofern diese **angemessen** im Sinne der Ausführungen unter Rd-Nr. 2 zu Gliederungs-Nr. 22.02 SGB II ist, zu berücksichtigen. Ist die Wohnung unangemessen groß, wird nur die sozialhilferechtlich anzuerkennende Wohnfläche zugrunde gelegt.

Hiervon abweichende Entscheidungen sind im Einzelfall z. B. aus folgenden Gründen möglich:

- wenn dem Verbleib oder Umzug in eine unangemessen große Wohnung im Rahmen der Produkttheorie zugestimmt wurde,
- wenn bei geschütztem Eigentum keine ausreichende Nutzung mehr gewährleistet wäre, ein Schaden für das Objekt zu befürchten oder die Funktionalität des Wohnraums nicht mehr gegeben wäre.

Zur Ermittlung des **angemessenen Energieverbrauchs** bei **öl- oder gasbeheizten Wohnungen** wurde der Aachener Heizspiegel 2004 herangezogen. Dieser Heizspiegel unterscheidet zwischen einem optimalen, durchschnittlichen, erhöhten und extrem hohen Energieverbrauch. Bei der Ermittlung des **angemessenen** Energieverbrauchs für gas- und ölbeheizte Gebäude wurde der **höchste Wert für einen durchschnittlichen Energieverbrauch** zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Brennstoffbedarfs für **kohlebeheizte Einzelöfen** wurden die Kleineren Schriften des Deutschen Vereins Heft Nr. 60/1990 herangezogen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Richtwerte und der gültigen Brennstoffpreise (mit Stand 01.07.2008) ergeben sich die in der nachstehenden Tabelle ermittelten **angemessenen** monatlichen Heizkosten je qm:

Brennstoff	Energieverbrauch/ qm/a	Höchstbetrag/qm
Erdgas	183 kW	1,50 €
leichtes Heizöl	185 kW	1,50 €
Brikett	0,98 Ztr.	1,10 €

Von den sich nach den vorstehenden Ausführungen ergebenden Höchstbeträgen ist im **Einzelfall abzuweichen**, wenn **Besonderheiten**, die einen **erhöhten Wärmeverbrauch rechtfertigen**, vorliegen (z. B. schlechte Wärmeisolierung, Raumhöhe oder besondere persönliche Verhältnisse, wie erhöhter Wärmebedarf aufgrund Alter oder Behinderung).

In den Fällen, in denen nicht mit den o. a. üblichen Brennstoffen geheizt wird und der Hilfesuchende auch keinen Einfluss auf eine kostengünstigere Versorgung mit alternativen Brennstoffen hat, wie z. B. im Falle der Versorgung mit Fernwärme, ist der tatsächliche Verbrauch für eine angemessene Wohnfläche als angemessen anzusehen. Dies gilt allerdings nur, insofern keine Anzeichen für ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen. Ein Anhaltspunkt dafür könnte z. B. ein von dem in Vergleichsfällen erheblich abweichender Verbrauch sein.

### 3. **Verfahren für Wohnungen mit monatlich zu zahlenden Abschlägen**

Heizkosten, die monatlich neben der Miete, sei es an Energieversorgungssträger oder an den Vermieter, als Abschläge zu zahlen sind, werden in **tatsächlicher** Höhe, allerdings unter **Berücksichtigung** der sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergebenden **Höchstbeträge**, monatlich laufend übernommen.

Eventuelle **Heizkostennachforderungen** sind im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bis zum Jahreshöchstbetrag zu übernehmen, sofern die tatsächlichen monatlichen Heizkosten unter dem höchst anzuerkennenden monatlichen Betrag lagen.

### 4. **Verfahren für Wohnungen mit selbst zu beschaffendem Brennstoff**

Für Wohnungen, bei denen der Heizbedarf selbst beschafft werden muss, wird als Heizperiode die Zeit vom 01.09. bis 30.04. festgesetzt. Als Heizkosten werden die sich nach Rd.Nr. 2 ergebenden Höchstbeträge berücksichtigt. Die Heizkosten können zum **01.09.** und zum **01.01.** eines jeden Jahres in **gleichen Teilbeträgen** als Kosten für die Heizung berücksichtigt werden. Hierdurch sind die Leistungsberechtigten von der Ansparung der monatlichen Heizkosten entbunden. Alternativ ist die monatliche Berücksichtigung der Heizkosten (= 1/12 des Höchstbetrages) möglich.

## 22.05 SGB II - Übernahme von Schulden

---

### 1. Allgemeines

Nach § 22 Abs. 5 SGB II **können** auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Sie **sollen** übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Die Anspruchsvoraussetzungen für diese beiden Alternativen sind nachfolgend dargestellt.

Voraussetzung für die Hilfestellung ist in beiden Fällen der Bezug von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II.

Bezieht der Antragsteller keine Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II, ist er auf die Möglichkeit der Antragstellung nach § 34 Abs. 1 SGB XII hinzuweisen.

### 2. Anspruchsvoraussetzungen

#### 2.1 Kann-Leistung (Ermessen)

##### 2.1.1 Die Leistung muss **gerechtfertigt** sein zur Sicherung der Unterkunft:

- Mietrückstände:

Die Übernahme von Mietrückständen setzt voraus, dass die betreffende Wohnung angemessen im Sinne der Richtlinien ist.

Nicht gerechtfertigt ist grundsätzlich eine Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft (OVG NW 12.12.1994 - 8 S 2650/94 - NWVBL 1995, 140). Die Übernahme von Mietrückständen ist darüber hinaus nur gerechtfertigt, wenn durch diese Maßnahme die Wohnung tatsächlich erhalten werden kann.

Bei drohender Wohnungslosigkeit kann eine Hilfestellung in Missbrauchsfällen gezielter Herbeiführung von Mietrückständen trotz ausreichenden Einkommens (OVG HH 2.4.1990 - Bs IV 88/90 - FEVS 41, 327) oder dann als nicht gerechtfertigt ausscheiden, wenn es trotz entsprechender Hilfeangebote und Unterstützung wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist (OVG NW 9.5.1985 - 8 B 2185/84 - FEVS 35, 24, 28).

- Übernahme von rückständigen Zins- und Tilgungsraten oder Leibrenten für Eigenheime:

Die Übernahme von rückständigen Zins- und Tilgungsraten oder Leibrenten für Eigenheime ist nur in Ausnahmefällen zur Vermeidung eines Wohnungsverlustes möglich. Da Tilgungsraten und Leibrenten der Vermögensbildung dienen, kommt insoweit grundsätzlich nur eine darlehensweise Hilfgewährung in Betracht.

- 2.1.2 Die Übernahme von Schulden ist auch dann möglich, wenn sie zur Behebung einer vergleichbaren Notlage **gerechtfertigt** ist.

Hier werden solche Tatbestände erfasst, die wegen ihrer Schwere und Bedeutung mit dem Bedürfnis zur Sicherung und Unterhaltung der Wohnung vergleichbar sind. Hierbei handelt es sich um existenzielle Notlagen:

- Übernahme rückständiger Gas-, Elektrizitäts- oder Heizkosten (Sicherstellung der Energiezufuhr)

Hier sind die Hinweise der BA zu § 23 Abs. 1 SGB II zu beachten. Hiernach sind Stromkosten Bestandteil der Regelleistung. Erforderliche Nachzahlungen aufgrund der Jahresabrechnung sind daher grundsätzlich aus der laufenden Regelleistung zu zahlen. Dies gilt grundsätzlich auch für aufgelaufene Stromschulden.

Die Anwendung des § 22 Abs. 5 SGB II kommt nur in Betracht, wenn wegen der Stromschulden die Sperrung der Stromversorgung unmittelbar bevorsteht oder bereits vollzogen ist. Ansonsten ist § 23 Abs. 1 SGB II vorrangig.

Für die Abgrenzung des § 22 Abs. 5 zu § 23 Abs. 1 SGB II ist der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend, das heißt, wäre zum Zeitpunkt der Antragstellung § 23 Abs. 1 SGB II einschlägig gewesen und resultiert die drohende Stromsperrung nunmehr daher, dass über diesen Antrag nicht rechtzeitig entschieden wurde, verbleibt es bei der Anwendung des § 23 Abs. 1 SGB II.

Diesbezüglich wird auch auf die als Anlage beigefügte Vereinbarung zwischen dem Kreis Aachen, der ARGE und der enwor GmbH verwiesen. Hiernach verpflichtet sich die enwor GmbH, sobald die Zahlung der laufenden Abschlagsforderungen und zusätzlicher Tilgungsraten auf bestehende Rückstände seitens der ARGE zugesichert ist, die weitere Lieferung von Haushaltsstrom und/oder Gas sicherzustellen und so lange aufrecht zu erhalten, wie Zahlungen in der zugesicherten Höhe geleistet werden.

- Übernahme von Schulden für Hausrat

Schulden aus dem Kauf notwendiger Hausratsgegenstände sind zu übernehmen, wenn insbesondere Familien mit Kindern, kranke, alte, behinderte oder schwangere Personen diese Hausratsgegenstände sonst verlieren würden.

Vor Übernahme derartiger Schulden muss jedoch versucht werden, zwischen den Parteien mit dem Ziel einer Reduzierung der vereinbarten Ratenzahlungen, der Stundung oder Aussetzung von Pfändungen zu vermitteln.

## 2.2 Soll-Leistung

2.2.1 Die Hilfeleistung muss **gerechtfertigt** sein zur Sicherung der Unterkunft (vgl. hierzu 2.1.1).

2.2.2 Die Hilfestellung muss notwendig sein, um drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden.

Unabdingbare Voraussetzung ist, dass der Vermieter bereits Räumungsklage erhoben hat.

Diese Vorschrift greift nicht bereits dann ein, wenn lediglich die Gefahr des Verlustes der gegenwärtigen Wohnung besteht, sondern erst dann, wenn damit zu rechnen ist, dass der Hilfesuchende nicht rechtzeitig (zumutbaren) Ersatz für die bisherige Wohnung finden wird.

## 2.3 Vorrangiger Einsatz von Vermögen

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Vor einer Hilfestellung ist zu prüfen, ob geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II (Grundfreibetrag) vorliegt. Dieses ist vom Hilfeempfänger in voller Höhe einzusetzen.

## 2.4 Art der Hilfeleistung

Geldleistungen **sollen** als Darlehen erbracht werden.

In der Regel ist eine darlehensweise Hilfestellung angezeigt.

Das Darlehen wird durch monatliche Aufrechnung in Höhe von bis zu 10 v. H. der an den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und die mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen jeweils zu zahlenden Regelleistung getilgt.

<b>Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum</b>		
<b>für den Zeitraum</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Aktenzeichen	Name	

**Datenschutzrechtliche Belehrung gemäß § 67a Sozialgesetzbuch - Zehntes Buch (SGB X):**

Die Erhebung der nachfolgenden Daten erfolgt aufgrund

- der Beantragung von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch - Zweites Buch (SGB II)
- zu prüfender Unterhaltspflicht.

Rechtsgrundlage für die Erhebung ist § 67 a SGB X. Ihre Mitwirkungspflicht dazu ergibt sich bei Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende aus § 60 Sozialgesetzbuch - Erstes Buch (SGB I), bei zu prüfender Unterhaltspflicht aus § 60 SGB II. Sofern eine Verkehrswertermittlung des Hausgrundstückes erforderlich wird, werden nur die Daten zum Grundstück an die kommunale Bewertungsstelle weitergegeben.

<b>Zusatz für Unterhaltspflichtige</b>	
<input type="checkbox"/> Ich bin bereit, Unterhalt mindestens in der Höhe zu leisten, die Grundsicherung für Arbeitsuchende entbehrlich macht. Deshalb fülle ich diesen Vordruck nicht aus.	
Ort, Datum	Unterschrift

<b>1. Angaben zum Grundstück</b>			
Lage des Grundstücks (Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)		Grundbuchamt, Blatt	
Eigentümer (Namen, Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)		Bei Miteigentum Anteil	
Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. der Wohnung	Gesamtwohnfläche qm	Gesamtfläche der gewerblichen Räume qm	Zahl der Garagen

<b>2. Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft</b>				
2.1 Anzahl der Wohnräume	2.2 Wohnfläche in m <sup>2</sup>	2.3 Anteil an der Gesamtnutzfläche in %	2.4 Wohngeld / Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehn / Arbeitgeberzuschuss / Eigenheimzulage	2.5 Mietwert (m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup> x 12)

<b>3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bitte Nachweise für die Einnahmen beifügen)</b>								
3.1 Wohnungen / Zimmer Lage im Haus (z.B. Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss rechts etc.)	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	leere Wohnung	möbliertes Zimmer	möblierte Wohnung	Leerzimmer	monatliche Miete ohne Nebenkosten in EUR	Jahressumme in EUR	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3.2 Gewerbliche Räume, Garagen, Werbeflächen, Einnahmen aus Dienstbarkeiten (Art der Nutzung)						mtl. Einnahmen in EUR	Jahressumme in EUR	
3.3 Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten / verpachteten Teil								
3.4 Roheinnahmen in EUR (Summe 3.1 bis 3.3)								

## Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

<b>für den Zeitraum</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Aktenzeichen	Name	

### 4. Belastungen (Bitte Nachweise für die Belastungen beifügen)

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

Gläubiger	4.1 Schuldsumme Anfangsschuld in EUR	4.2 Restschuld in EUR	4.3 Tilgung/Leibrente in EUR jährlich	4.4 Zinsen in EUR jährlich

### 5. Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

(Bitte Nachweise für die Ausgaben beifügen,

falls keine Pauschalbeträge in Anspruch genommen werden)

Zusammen in EUR jährlich

Schuldzinsen (siehe Ziffer 4.4)			
Dauernde Lasten			
Öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge (soweit nicht auf Mieter umgelegt)			
Grundsteuer in EUR	Straßenreinigung in EUR	Müllabfuhr in EUR	
Kanalbenutzungsgebühr in EUR	Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung für den Grundbesitz in EUR	Sonstiges in EUR	
Erhaltungsaufwand (keine Verbesserung). Soweit nicht höherer Aufwand nachgewiesen wird (siehe nachstehend), können von der Gesamtsumme der Jahresroheinnahmen und dem Mietwert der eigenen Wohnung abgesetzt werden: <input type="checkbox"/> 15% bei Bezugsfähigkeit vor dem 01.01.1925 <input type="checkbox"/> 10% bei Bezugsfähigkeit nach dem 31.12.1924			
oder Aufwendungen laut Anlage			
Aufwendungen zur Bewirtschaftung. Wenn nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden (siehe nachstehend), 1% der Jahresroheinnahmen und des Mietwertes der eigenen Wohnung. oder Aufwendungen laut Anlage zur Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungseigentums (z.B. Umlagen, Kosten für Heizungswartung, Schornsteinfeger, Fahrstuhl, Wasser, Flurbeleuchtung o.ä., soweit nicht auf Mieter umgelegt)			
<b>Summe 5 in EUR</b>			

Nach Ablauf des oben genannten Zeitraumes haben oder werden sich folgende Änderungen ergeben

Die meinen/ unseren Anteil an dem Hausgrundstück betreffenden Angaben habe ich/haben wir wahrheitsgemäß ausgefüllt. Die unter Ziffer 4 aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Erwerb/Bau bzw. die Instandsetzung der o.g. Wohnungen aufgenommen.

Ort, Datum

(Unterschrift des Eigentümers/der Eigentümerin)

(Unterschrift des Ehegatten, sofern Miteigentümer)

<b>Berechnung zur Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum</b>		
<b>für den Zeitraum</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Aktenzeichen	Name	

### Berechnungsbogen zur Leistungsgewährung nach dem SGB II

Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung			
		jährlich in EUR	in EUR
A	Einkünfte aus der Vermietung leerer Wohnungen (s. 3.1)		Anrechnung zu 100 %
B	+ Einkünfte aus der Vermietung möblierter Wohnungen (s. 3.1)		Anrechnung zu 80 %
C	+ Einkünfte aus der Vermietung möblierter Zimmer (s. 3.1)		Anrechnung zu 70 %
D	+ Einkünfte aus der Vermietung Leerzimmer (s. 3.1)		Anrechnung zu 90 %
E	+ Einkünfte aus Vermietung / Verpachtung von gewerblichen Räumen, Garagen u.a. (s. 3.2)		
F	+ Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten / verpachteten Teil		
G	<b>= Gesamt-Einkünfte</b>		
H	jährliche Ausgaben nicht vermögensbildender Art (s. 5)		
I	+ jährliche Ausgaben für die eigene Wohnung (Zeile G geteilt durch Teil der Gesamtwohnfläche - s. 2.3)		
J	<b>= jährliche Gesamt-Ausgaben für vermietete / verpachtete Flächen</b> (Zeile H minus Zeile I)		
K	<b>jährlicher Überschuss / Verlust für vermietete / verpachtete Flächen</b> (Zeile G minus Zeile J)		

Berechnung der Aufwendungen für die eigene Wohnung			in EUR
L	Auf die eigene Wohnung entfallende Ausgaben (s. Zeile J)		
M	./. Wohngeld (Lastenzuschuss)		
N	<b>= jährliche Gesamt-Ausgaben für die eigene Wohnung</b> (Zeile L minus Zeile M)		
O	+ vermögensbildende Ausgaben (s. Ziffer 4.3)	EUR	<input type="checkbox"/> werden nicht anerkannt, weil
			<input type="checkbox"/> werden anerkannt in Höhe von
			<input type="checkbox"/> werden darlehensweise anerkannt in Höhe von
P	jährliche Ausgaben für die eigene Wohnung (Zeile N + anerkannte Beträge der Zeile O)		
Q	monatlich anzuerkennende Ausgaben für die eigene Wohnung		

Im Auftrag

## Richtwerte Kosten der Unterkunft (nach Mietspiegel; Kaltmiete ohne Nebenkosten)

Baujahr 1981-1990

mittlere Wohnlage

	Preis/qm	1-Pers.-Haush.	2-Pers.-Haush.	3-Pers.-Haush.	4-Pers.-Haush.	5-Pers.-Haush.	6-Pers.-Haush.	jede zus. Person
<b>Alsdorf</b>	<b>4,38</b>	197,10	262,80	328,50	394,20	459,90	525,60	65,70
<b>Eschweiler</b>	<b>4,89</b>	220,05	293,40	366,75	440,10	513,45	586,80	73,35
<b>Herzogenrath</b>	<b>4,72</b>	212,40	283,20	354,00	424,80	495,60	566,40	70,80
<b>Monschau</b>	<b>3,86</b>	173,70	231,60	289,50	347,40	405,30	463,20	57,90
<b>Roetgen</b>	<b>4,84</b>	217,80	290,40	363,00	435,60	508,20	580,80	72,60
<b>Simmerath</b>	<b>4,12</b>	185,40	247,20	309,00	370,80	432,60	494,40	61,80
<b>Stolberg</b>	<b>5,11</b>	229,95	306,60	383,25	459,90	536,55	613,20	76,65
<b>Würselen</b>	<b>4,80</b>	216,00	288,00	360,00	432,00	504,00	576,00	72,00

## Richtwerte Kosten der Unterkunft (nach § 12 Wohngeldgesetz; Kaltmiete + Nebenkosten)

	Preis/qm	1-Pers.-Haush.	2-Pers.-Haush.	3-Pers.-Haush.	4-Pers.-Haush.	5-Pers.-Haush.	6-Pers.-Haush.	jede zus. Person
<b>Baesweiler *</b>	<b>0,00</b>	308,00	380,00	451,00	523,00	600,00	672,00	72,00

\* Da die Stadt Baesweiler über keinen aktuellen Mietspiegel verfügt, wurden die Höchstbeträge nach der Wohngeldtabelle zugrundegelegt ( Kaltmiete+Nebenkosten).