

Landkreis Havelland - Dezernat VI - Jobcenter

Handlungsanweisung / Arbeitshilfe

Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

19.12.2013

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Geltungsbereich	3
3. Gesetzestext	3
§ 22 SGB II – Bedarfe für Unterkunft und Heizung	3
§ 21 Abs. 7 – Mehrbedarf Warmwasser	5
§ 27 SGB II Leistungen für Auszubildende	6
4. Allgemeines.....	6
4.1 Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern	6
4.2 Begriff der Unterkunft	7
4.3 Nutzung der Unterkunft	7
4.4 Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft	7
4.5 Kopfanteilmethode.....	8
4.6 Freies Wohnrecht.....	8
4.7 Einnahmen aus Vermietung und Untervermietung	8
4.8 Prüfung der Angemessenheit	9
4.9 Antragstellung	9
5. Bedarfe für Unterkunft	9
5.1 Mietwohnung.....	9
Übernahmefähige Miete	9
Nebenkosten	9
Pauschalmieten inklusive Stromanteil	11
Anmietung einer möblierten bzw. teilmöblierten Wohnung	11
Mietminderung	11
Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten	11
5.2 Selbst bewohntes Eigenheim/ Eigentumswohnung	13
Angemessenheit der Unterkunfts-kosten / Fälligkeit	13
Darlehenskosten	13
Tilgungsraten	13
5.3 Kalte Betriebskosten/ Nebenkosten.....	14
5.4 Anschluss- und Benutzerzwang, Altanliegerbeiträge	14
5.5 Erhaltungsaufwand.....	14
Begriffsabgrenzungen:	15
Unabweisbarkeit / Unaufschiebbarkeit.....	15
Nutzungsuntersagung	15
Prüfung der Angemessenheit der Instandsetzung/ Instandhaltung	16

6.	Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe	16
7.	Bedarfe für Heizung	19
7.1	Übernahmefähige Heizkosten	19
7.2	Angemessenheit des Bedarfs für die Heizung ohne Warmwasseraufbereitung	19
	Angemessene Heizkosten für die Heizungsarten Fernwärme, Erdgas und Erdöl	20
	Angemessene Heizkosten für andere Heizungsarten	22
7.3	Periodische Heizbedarfe	24
7.4	Betriebsstrom von Heizungsanlagen	24
7.5	Warmwassererzeugung	24
8.	Verfahren bei Unangemessenheit	25
8.1	Aufforderung zur Kostensenkung	25
8.2	Absenkung auf die angemessenen Kosten	26
9.	Besonderheiten bei Auszubildenden nach § 27 SGB II.....	27
10.	Verfahren bei Umzug	27
10.1	Grundsätze	27
10.2	Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten	28
	Wohnungsbeschaffungskosten.....	29
	Umzugskosten	29
	Mietkaution/ Genossenschaftsanteile	30
11.	Übergangsregelung / Bestandsschutz	30
12.	Inkrafttreten	30

1. Vorbemerkungen

Ansprüche auf Leistungen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Vorschriften. Arbeitshilfen dienen der Unterstützung bei der Auslegung dieser Vorschriften und bei der Ausübung gesetzlich eingeräumten Ermessens. Sie geben die für eine einheitliche Rechtsanwendung im Landkreis Havelland notwendige Orientierung.

Durch Arbeitshilfen werden keine Rechtsansprüche begründet oder eingeschränkt. Arbeitshilfen ersetzen nicht die Berücksichtigung des konkreten Einzelfalles bzw. die Einzelfallprüfung.

Die in den Ziffern 6 und 7 getroffenen Regelungen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft bzw. Heizung gelten als verbindliche Handlungsanweisung.

2. Geltungsbereich

Diese Handlungsanweisung / Arbeitshilfe gilt im Bereich des Landkreises Havelland und ist bei der Berechnung des Anspruchs auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II anzuwenden.

Werden unter Berücksichtigung aller Umstände eines Einzelfalles von dieser Arbeitshilfe abweichende Entscheidungen getroffen, so sind diese schriftlich zu begründen und der Akte beizufügen.

3. Gesetzestext

§ 22 SGB II – Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten 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. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und

Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder

4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, 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. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

§ 21 Abs. 7 SGB II – Mehrbedarf Warmwasser

(7) Bei Leistungsberechtigten wird ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden. Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person jeweils

1. 2,3 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 1 oder Satz 2 Nummer 2, Absatz 3 oder 4,
2. 1,4 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 oder § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
3. 1,2 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres oder
4. 0,8 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs nach § 22 Absatz 1 anerkannt wird.

§ 27 SGB II Leistungen für Auszubildende

(1) Auszubildende im Sinne des § 7 Absatz 5 erhalten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach Maßgabe der folgenden Absätze. Die Leistungen für Auszubildende gelten nicht als Arbeitslosengeld II.

(2) Leistungen werden in Höhe der Mehrbedarfe nach § 21 Absatz 2, 3, 5 und 6 und in Höhe der Leistungen nach § 24 Absatz 3 Nummer 2 erbracht, soweit die Mehrbedarfe nicht durch zu berücksichtigendes Einkommen oder Vermögen gedeckt sind.

(3) Erhalten Auszubildende Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz oder erhalten sie diese nur wegen der Vorschriften zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen nicht und bemisst sich deren Bedarf nach § 61 Absatz 1, § 62 Absatz 2, § 116 Absatz 3, § 123 Absatz 1 Nummer 1 und 4, § 124 Absatz 1 Nummer 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2, § 13 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nummer 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes, erhalten sie einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Absatz 1 Satz 1), soweit der Bedarf in entsprechender Anwendung des § 19 Absatz 3 ungedeckt ist. Satz 1 gilt nicht, wenn die Berücksichtigung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 5 ausgeschlossen ist.

(4) Leistungen können als Darlehen für Regelbedarfe, Bedarfe für Unterkunft und Heizung und notwendige Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung erbracht werden, sofern der Leistungsausschluss nach § 7 Absatz 5 eine besondere Härte bedeutet. Für den Monat der Aufnahme einer Ausbildung können Leistungen entsprechend § 24 Absatz 4 erbracht werden. Leistungen nach den Sätzen 1 und 2 sind gegenüber den Leistungen nach den Absätzen 2 und 3 nachrangig.

(5) Unter den Voraussetzungen des § 22 Absatz 8 können Auszubildenden auch Leistungen für die Übernahme von Schulden erbracht werden.

4. Allgemeines

4.1 Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern

Soweit Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs.1 S.1 SGB II angemessen sind, werden diese in tatsächlicher Höhe erbracht. Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer ist nach der Rechtsprechung des

Bundessozialgerichtes¹ nach einheitlichen Kriterien zu bewerten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs.1 Grundgesetz (GG) nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

4.2 Begriff der Unterkunft

Zu einer Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II zählen:

- Mietwohnungen
- selbst bewohntes Eigentum (Haus oder Wohnung)
- Wohnwagen
- Notunterkünfte wie Frauenhaus, Obdachlosenheim
- Bungalows o.ä., auch auf Pachtgrundstücken

4.3 Nutzung der Unterkunft

Übernahmefähig im Sinne des § 22 SGB II sind nur die Kosten für eine **tatsächlich bewohnte** Unterkunft. Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft bleibt auch bei vorübergehenden, kurzzeitigen Aufenthalten z.B. im Krankenhaus oder einer sonstigen Einrichtung bestehen.

Im Falle des Antritts einer richterlich angeordneten Freiheitsentziehung oder Freiheitsstrafe entfällt der Anspruch nach § 22 SGB II für den Betroffenen.

Alleinstehende Leistungsberechtigte sind darauf hinzuweisen, dass sie für die Zeit der Freiheitsstrafe die Möglichkeit haben, einen Wohngeldantrag zu stellen. Unter bestimmten Voraussetzungen kommt bei einer kurzzeitigen Inhaftierung auch eine Übernahme der Kosten der Unterkunft nach § 67 SGB XII in Betracht. Zuständig ist das Sozialamt des Landkreises Havelland.

Bildet der Leistungsberechtigte zu Haftbeginn mit weiteren Personen eine Bedarfsgemeinschaft, so wird der Kopfanteil des Betroffenen für die Dauer seiner Abwesenheit auf die oder den anderen Bewohner verteilt.

4.4 Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft

Die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erfolgt nur, wenn die Unterkunft ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Soweit ein konkret bestimmbarer Anteil der Unterkunft zu Erwerbszwecken genutzt wird, sind die hierauf entfallenden Kosten bei der Bedarfsermittlung nach § 22 SGB II unberücksichtigt zu lassen. Hierbei muss zwischen abgeschlossenen Räumen zu Erwerbszwecken und sog. Büroecken unterschieden werden. Als Arbeitszimmer oder Lagerraum (z.B. bei Versandhandel) wird dabei ausschließlich ein abgeschlossener Raum berücksichtigt.

¹ BSG, 15.04.2008 - Az. B 14/7b AS 34/06

4.5 Kopfanteilmethode

Nutzen Leistungsberechtigte eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, so werden die Kosten im Regelfall anteilig pro Kopf aufgeteilt. Dabei werden die Anteile der Personen nicht berücksichtigt, welche nicht zur Bedarfsgemeinschaft im Sinne § 7 Abs. 3 SGB II gehören.

Hält sich ein zur Bedarfsgemeinschaft gehörender Leistungsberechtigter nur zeitweise in der Unterkunft auf, ist zu ermitteln, wo er seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des Lebensmittelpunktes hat.

Abweichend von der Kopfanteilmethode ist im Einzelfall eine Aufteilung nach Wohnfläche möglich, wenn eine eindeutige flächenmäßige, vertraglich gesicherte Zuordnung erkennbar ist.

Soweit vertragliche Vereinbarungen (Mietvertrag/ Untermietvertrag) vorliegen, welche eine konkrete Kostenaufteilung vorsehen, ist die Kopfanteilmethode nicht anzuwenden. In diesem Fall sind die Bedarfe entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen anzuerkennen, sofern nicht Anhaltspunkte für eine unwirksame Vereinbarung zu Lasten des Leistungsträgers ersichtlich sind (z.B. zeitgleicher Abschluss des Untermietvertrages mit Beantragung von Leistungen).

Bei Verträgen zwischen Verwandten und Verschwägerten kommt es darauf an, dass der Mietvertrag tatsächlich vollzogen wird². Dieses gilt im Falle des Vorliegens eines Untermietvertrages analog.

Mietzahlungen sind regelmäßig nachzuweisen.

4.6 Freies Wohnrecht

Das im § 1093 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelte Wohnungsrecht stellt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dar. Das Wohnrecht muss notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen sein. Wenn keine besonderen vertraglichen Regelungen getroffen worden sind, hat der Wohnrechtsinhaber seine verbrauchsabhängigen Kosten selbst zu tragen, z.B. Heizkosten, Kosten für Wasser und Abwasser, Müll etc.³

4.7 Einnahmen aus Vermietung und Untervermietung

Einnahmen aus Vermietung werden als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II behandelt.

Einnahmen aus Untervermietung werden bedarfsmindernd im Rahmen des § 22 SGB II berücksichtigt. Dieses gilt auch bei Vermietung von nicht abgeschlossenem Wohnraum in einem Einfamilienhaus.⁴

² BSG, 07.05.2009 - B 14 AS 31/07 R

³ BSG, 29.11.2012 - B 14 AS 36/12 R

⁴ BSG, 29.11.2012 - B 14 AS 161/11 R

4.8 Prüfung der Angemessenheit

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung hat die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen.⁵

Es darf keine Gesamtangemessenheitsgrenze gebildet werden, noch erfolgt ein Ausgleich zwischen den einzelnen Bedarfen, wenn die Angemessenheitsgrenze hinsichtlich der einen Kostenart überschritten ist, im Hinblick auf die andere jedoch nicht.

4.9 Antragstellung

Der Antrag auf Arbeitslosengeld II umfasst auch die laufenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Allerdings müssen für einmalige Bedarfe, z.B. Heizmaterialbeschaffung **vor** der Auslösung eines Auftrags mindestens 2 Kostenvoranschläge zur Prüfung im Jobcenter eingereicht werden. Erst mit dem Vorliegen eines Bewilligungsbescheides können Aufträge bis zu der im Bescheid genannten Summe ausgelöst werden.

Erfolgt die Auftragserteilung vor der Bescheiderstellung, besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme der entstandenen Kosten. Kosten für Heizmaterial sollen übernommen werden, wenn diese angemessen sind und der gezahlte Preis marktüblich ist.

Kosten, welche bereits vor der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II fällig waren, sind keine Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 SGB II, sondern es handelt sich dabei um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II, welche darlehensweise übernommen werden können.

5. Bedarfe für Unterkunft

5.1 Mietwohnung

Übernahmefähige Miete

Grundsätzlich sind nur die Aufwendungen eines Leistungsberechtigten übernahmefähig, welche auf einer mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung (Mietvertrag) beruhen und vom Leistungsberechtigten auch tatsächlich gezahlt werden. Nimmt der Leistungsberechtigte eine berechtigte Mietminderung vor, ist auch nur noch der geringere Mietzins durch das Jobcenter zu übernehmen.

Nebenkosten

Die Zahlung umfasst die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete (einschl. etwaiger Modernisierungszuschläge), sowie die in § 2 Betriebskostenverordnung (Betr.KV) aufgeführten, auf den Mieter umgelegten Nebenkosten wie folgt:

⁵ BSG, 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Kosten für Wasser und Abwasser
- Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs eines Personen-oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung
- Müllgebühren
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der allgemeinen Beleuchtung und der Außenbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Hauswarts
- Kosten für den Fernsehempfang, soweit sie umgelegt werden
- sonstige Betriebskosten

Nebenkosten können entsprechend Mietvertrag auf zwei Arten entrichtet werden:

1. durch Zahlung einer monatlichen Pauschale (keine Abrechnung; Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen)
2. durch Zahlung monatlicher Vorausleistungen (jährliche Abrechnung mit der Möglichkeit der Anpassung durch beide Parteien)

Die **Kosten für einen Kabelanschluss** und die **Anschlussnutzungsgebühren** sind grundsätzlich nur in den Fällen erstattungsfähig, in welchen die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und somit die Aufwendungen angemessen sind. Die Angemessenheit fehlt, wenn der Fernsehempfang bereits anderweitig technisch gewährleistet ist.⁶

Übernimmt der Leistungsberechtigte hingegen zum Beispiel die Kosten für einen Kabelanschluss und die Anschlussnutzungsgebühren freiwillig (auch durch Mietvertrag), obwohl alternative Möglichkeiten der Versorgung mit dem Grundstandard bestehen, handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft, welche vom Jobcenter übernommen werden müssen.

Die **Kosten für eine Garage** oder einen **Stellplatz** sind in der Regel nicht zu übernehmen, es sei denn die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis ist dennoch im Rahmen der Angemessenheit im Bereich des maßgeblichen Teilwohnungsmarktes.⁷

Der oder die Leistungsberechtigten sollen den bei der Wohnung befindlichen Stellplatz oder die Garage untervermieten, wenn sie nicht aus gesundheitlichen, nachgewiesenen Gründen (z.B. Merkzeichen G) darauf angewiesen sind. Allerdings gilt auch hier, dass der Mietpreis inklusive Garage sich im Rahmen der Angemessenheit im Bereich des maßgeblichen Teilwohnungsmarktes befinden muss.

⁶ BSG, 19.03.2008 - B 11b AS 317 06 R / BSG, 15.04.2008 - B 14/7b AS 58/06 R / BSG, 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R

⁷ BSG, 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R

Pauschalmieten inklusive Stromanteil

Ist in dem vereinbarten Mietpreis auch ein Anteil für Haushaltsstrom enthalten, so ist dieser nicht in Abzug zu bringen.⁸

Anmietung einer möblierten bzw. teilmöblierten Wohnung

Die Kosten für die Möblierung/Teilmöblierung werden nicht von den Bedarfen der Unterkunft abgesetzt, wenn die betreffende Wohnung nur mit der Möblierung anmietbar war und sich die Nettokaltmiete auch mit der Möblierung/ Teilmöblierung noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für die Nettokaltmiete befindet.⁹

Mietminderung

Wenn die Miete aufgrund eines Mangels der Mietsache vom Mieter gemindert wird, ist nur die herabgesetzte Miete zu berücksichtigen. Sofern sich die Mietminderung im Nachhinein in einem Zivilprozess zwischen Mieter und Vermieter als nicht rechtmäßig erweist, ist bei Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils der noch geschuldete Mietanteil in der vom Gericht festgestellten Höhe nachzuzahlen. Verzugs- bzw. Rechtshängigkeitszinsen und alle weiteren Kosten des Rechtsstreits, werden nicht übernommen.

Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter (z.B. außergerichtlicher Vergleich) sind wie eine gerichtliche Entscheidung zu behandeln.

Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten

- a) Im Rahmen der Angemessenheit sind Schönheitsreparaturen und die Auszugsrenovierung nur dann zu übernehmen, wenn die Übernahme der Kosten im Mietvertrag rechtswirksam vereinbart worden sind. Die Kosten werden dabei nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II übernommen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) wird eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen, wenn im Mietvertrag sogenannte starre Klauseln auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen verweisen, bzw. wenn die Auszugsrenovierung unabhängig vom Abnutzungsgrad erfolgen soll.

Der Leistungsberechtigte soll nur dann auf eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Vermieter verwiesen werden, wenn dessen Forderung offensichtlich unbegründet ist. Dazu muss im Vorfeld der Vertrag im Hinblick auf eine mögliche Unwirksamkeit unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH geprüft werden.

- b) Zu den Renovierungskosten gehören:

⁸ BSG, 24.11.2011 - B 14 AS 151/10 R

⁹ BSG, 07.05.2009 - B 14 AS 14/08 R

- Entfernen von Tapeten und Farbanstrichen an Wänden und Decken, sowie die Ausbesserung von Schadstellen
- Streichen von Wänden und Decken
- Vorbereiten und Streichen der Innenseite von Fenstern und Türen, sowie von Heizkörpern und deren Zuleitungen.

Grundsätzlich sind diese Leistungen in Eigenleistung zu erbringen, sofern körperliche Leistungsfähigkeit vorliegt.

Ausnahmen vom Grundsatz der Eigenleistung beispielsweise wegen Behinderung oder Gebrechlichkeit müssen nachgewiesen oder besonders begründet werden und müssen in der Leistungsakte dokumentiert werden.

- c) Kosten der Renovierung für vom Leistungsberechtigten vorsätzlich verursachte Schäden und weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache sind von der Übernahme ausgeschlossen. Hierzu gehören z.B. eingetretene Türen, beschädigte Schlösser, zerstörte Waschbecken, zerstörte Einbauküchen und Vermüllung der Wohnung, sowie Schädlingsbekämpfung, welche bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung nicht entstehen. Wenn sich der Leistungsberechtigte gegenüber dem Vermieter durch vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit dieser Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.¹⁰
- d) Die nach dem Tod fällige Schlussrenovierung stellt entsprechend § 1967 BGB eine Nachlassschuld dar, für welche der Erbe haftet. Gegenüber dem Leistungsträger besteht kein Anspruch der Erben.
- e) Kosten für eine Einzugsrenovierung können nur in Ausnahmefällen übernommen werden, soweit diese angemessen sind und eine mietvertragliche Verpflichtung besteht.

Dabei wird abgeprüft:

- Ist die Einzugsrenovierung erforderlich, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen?
 - Stehen keine renovierten Wohnungen zur Verfügung?
 - Sind sie im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich?¹¹
- f) Kosten für kleine Instandhaltungen sind im Regelfall als Anteil für Wohnen und Wohninstandhaltung im Regelbedarf enthalten und unterliegen daher nicht der Regelung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II.

¹⁰ SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, Az. S 23 AS 692/05 ER

¹¹ BSG, 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R

5.2 Selbst bewohntes Eigenheim/ Eigentumswohnung

Angemessenheit der Unterkunftskosten / Fälligkeit

Grundsätzlich sind die angemessenen tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Die Angemessenheit ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Gesamtkosten im Vergleich zu den Jahresmieten zu bestimmen.¹²

Die Kosten sind im Fälligkeitsmonat zu übernehmen. Die Berechnung eines Durchschnittsbetrages und die Verrechnung von unterzahlten mit überzahlten Monaten ist nicht möglich.¹³

Die Bewilligung der Kosten der Unterkunft erfolgt vorläufig auf Grundlage der zum Entscheidungszeitraum bekannten Kosten und deren Fälligkeiten. Weitere Kosten werden nach Vorlage entsprechender Nachweise nachbewilligt.

Darlehenskosten

Werden zur Finanzierung oder Instandsetzung eines selbst bewohnten Eigenheimes oder einer selbst bewohnten Eigentumswohnung Darlehen aufgenommen, so werden die daraus resultierenden Schuldzinsen einschließlich der dafür aufzuwendenden Kontoführungsgebühren im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen. Übersteigt die Höhe der Schuldzinsen die Höhe der angemessenen vergleichbaren Kaltmiete, erfolgt eine Aufforderung zur Senkung der Schuldzinsen.

Tilgungsraten

Zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gehören grundsätzlich keine Tilgungsraten, auch wenn die abstrakt angemessenen KdU noch nicht ausgeschöpft sind.¹⁴

In Ausnahmefällen ist eine Übernahme dann möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Erwerb der Immobilie vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- Verlust der Unterkunft droht,
- alle möglichen Kostensenkungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft und
- Finanzierung kurz vor Abschluss.¹⁵

Die Übernahme der Tilgungs- und Zinskosten ist ausschließlich bis zur angemessenen Nettokaltmiete für eine Mietwohnung im jeweiligen Vergleichsraum möglich.

Kommt eine Übernahme unter den o.g. Voraussetzungen nicht in Betracht, ist der Wohnungseigentümer ebenso wie der Mieter nicht vor einem Wohnungswechsel geschützt.¹⁶

¹² BSG, 22.08.2012 - B 14 AS 1/12 R

¹³ BSG, 29.11.2012 - B 14 AS 36 R

¹⁴ BSG, 16.02.2012 - B 4 AS 14/11 R

¹⁵ BSG, 18.06.2008 - B14/11b As 67/06 R

¹⁶ BSG, 07.07.2011 - B 14 AS 79/10 R

5.3 Kalte Betriebskosten/ Nebenkosten

Die nachfolgend aufgeführten Betriebs- und Nebenkosten werden bei selbst bewohnten Eigenheimen/Eigentumswohnungen berücksichtigt:

- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Kosten des Betriebs einer Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten der Straßenreinigung
- Müllgebühren
- Kosten der Schornsteinreinigung/ Abgasmessung
- vorgeschriebene Versicherungen
- öffentliche Lasten wie z.B. Grundsteuer, Umlagen des Wasser- und Bodenverbandes
- Wartung der Heizung
- Kosten des Betriebs Heizungsanlage

Zu den Unterkunftskosten bei Eigentumswohnungen zählt auch das aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung zu zahlende Hausgeld einschließlich der Instandhaltungsrücklage.

5.4 Anschluss- und Benutzerzwang, Altanliegerbeiträge

Werden dem Leistungsberechtigten im Rahmen des Anschluss- und Benutzerzwanges öffentliche Lasten auferlegt (z.B. Straßenausbaubeiträge, Kanalanschlussgebühren), so ist er zunächst aufzufordern, die entsprechende Körperschaft um eine Stundung (Zahlungsaufschub), bzw. um eine Ratenzahlung zu ersuchen.

Die Übernahme der Stundungszinsen und Ratenzahlungen ist unter Berücksichtigung etwaiger anderer Tilgungs- und Zinskosten ausschließlich bis zur angemessenen Nettokaltmiete für eine Mietwohnung im jeweiligen Vergleichsraum möglich.

Bestehen Möglichkeiten der Stundung bzw. Ratenzahlung nachweislich nicht, können die Kosten bis zur Angemessenheit übernommen werden.

Die Prüfung der Angemessenheit orientiert sich an den Regelungen für die Gewährung von Erhaltungsaufwand.¹⁷

5.5 Erhaltungsaufwand

Gemäß § 22 Abs. 2 S.1 SGB II gehören zu den Unterkunftskosten auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur für selbstbewohntes Wohneigentum (Hinweis: ausdrücklich keine Aufwendungen für Garagen/Carport/Schuppen)

Kosten, welche ausschließlich der Modernisierung dienen, sind nicht übernahmefähig. Daher darf im Sinne des § 22 Abs. 2 S.1 SGB II nur der Anteil der Aufwendungen übernommen

¹⁷ BSG, 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R

werden, der für die Instandhaltung und Instandsetzung (Reparatur) der eigentlichen Wohnunterkunft notwendig ist.¹⁸

Begriffsabgrenzungen:

Instandhaltung: laufende Arbeiten zur Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes

Instandsetzung (Reparatur): Nachholung zurückgestellter Instandhaltung, Wiederherstellung des funktionsfähigen Zustandes

Erhaltungsaufwand: Notwendige und unaufschiebbare Ausgaben (Arbeiten) für Instandhaltung und Instandsetzung, welche der Bewohnbarkeit und Substanzerhaltung des Wohneigentums dienen

Modernisierung: Wertverbesserung des Wohneigentums

Erhaltungsaufwand für fest mit der Unterkunft verbundene technische Einrichtungen (z.B. Heizungsanlagen), ohne welche eine normale Nutzung des Wohneigentums nicht möglich ist, gehört zu den Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II.

Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von Haushaltsgeräten und Gegenständen, welche nicht fest mit dem Wohngebäude verbunden sind (z.B. Einbauküche, Herd, mobile Kaminöfen, Solaranlagen) gehören nicht zum Erhaltungsaufwand des Wohneigentums im Sinne des Gesetzes. Die Deckung dieser Kosten muss aus dem Regelbedarf erfolgen.¹⁹

Unabweisbarkeit / Unaufschiebbarkeit

Unabweisbar ist eine Instandhaltung oder Instandsetzung, wenn ohne die Durchführung dieser Maßnahme die Bewohnbarkeit des Wohneigentums nicht aufrecht erhalten werden kann. Unaufschiebbar ist sie, wenn ohne die zeitnahe Durchführung der beantragten Maßnahme die Bewohnbarkeit des Wohneigentums nicht mehr gegeben ist (z.B. Gefahr im Verzug; Androhung baupolizeilicher Sperrung)

Weiterhin muss die Instandhaltung oder Instandsetzung geeignet sein, um die Unterkunft des Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken zu erhalten.

Nutzungsuntersagung

Ist durch die zuständige Baubehörde für das Wohneigentum eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, werden Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung grundsätzlich nicht anerkannt.

¹⁸ BSG, 03.03.2009 - B 4 AS 38/08 R

¹⁹ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.10.2008, Az. L 10 B 1279/ 08 AS NZB

Prüfung der Angemessenheit der Instandsetzung/ Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung sind entsprechend § 22 Abs.2 SGB II zu übernehmen, wenn der Gesamtbetrag aus dem gewährten Unterkunftsbedarf (ohne Heizkosten) im laufenden Monat und den elf Folgemonaten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt und sie somit angemessen sind. Dazu sind vor Beginn der Maßnahme mindestens drei Kostenvoranschläge einzureichen. Der entsprechende Vordruck ist zu verwenden.

Anträge, deren Gesamtkosten 1.000,00 Euro übersteigen, werden dem zuständigen SB in § 93.5 zugeleitet. Dieser veranlasst ggf. die Einschaltung eines Sachverständigen und gibt eine Empfehlung zur Übernahme der Kosten.

Im Fall einer Havarie ist die Übernahme der Instandsetzungskosten nicht von einem vorherigen Antrag abhängig. Wenn sofortiges Handeln nachweislich geboten war, sind die Kosten im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, sofern keine Anzeichen für missbräuchliches Handeln vorliegen und niemand vorrangig leistungs verpflichtet ist (z.B. Versicherung, Schadensverursacher).

Die Kosten für Baumaßnahmen werden nicht übernommen, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen dem Bauzustand und Wert des Wohneigentums und der Höhe der Kosten der unabweisbaren und unaufschiebbaren Baumaßnahmen besteht.

Werden weitere unabweisbare Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungskosten geltend gemacht, kann im Einzelfall für den darüber hinaus gehenden Bedarf ein Darlehen gewährt werden. Das Jobcenter behält sich die Prüfung der Maßnahme in Zusammenarbeit mit dem Bauamt des Landkreises bzw. externen Sachverständigen vor.

6. Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe

Um die Angemessenheit des Unterkunftsbedarfs festzustellen, sind die Kosten für eine Wohnung zu ermitteln, welche nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.²⁰ Nach der sogenannten Produkttheorie schlägt sich in der Wohnungsmiete das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard nieder.

Die angemessene Wohnungsgröße wird nach § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) bestimmt, wobei die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Grenzen für Wohnungsgrößen nach den Grundsätzen der Angemessenheit regeln.²¹

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) regelt im § 10 die Wohnungsgrößen. Dabei schließt die angegebene Quadratmeterzahl Küchen, Bäder und Nebenräume mit ein.

²⁰ BSG, 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R

²¹ BSG, 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R

Anzahl Personen	angemessene Wohnfläche
1	bis zu 50 qm
2	bis zu 65 qm
3	bis zu 80 qm
4	bis zu 90 qm
jede weitere Person	Erhöhung um je 10 qm

Ist ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied infolge einer schweren körperlichen und/oder geistigen Behinderung oder infolge einer Dauererkrankung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so können zusätzlich 10 vom Hundert der Höchstgrenze eines Ein-Personenhaushaltes monatlich anerkannt werden.

Für die Wahrnehmung des Umgangsrechts in Fällen, in welchen der umgangsberechtigte Elternteil das Kind bzw. die Kinder mehrmals im Monat auch zur Übernachtung bei sich aufnimmt und zu den Ferien, kann je Kind zusätzlich ein Wohnflächenbedarf von 5 qm-berücksichtigt werden.²²

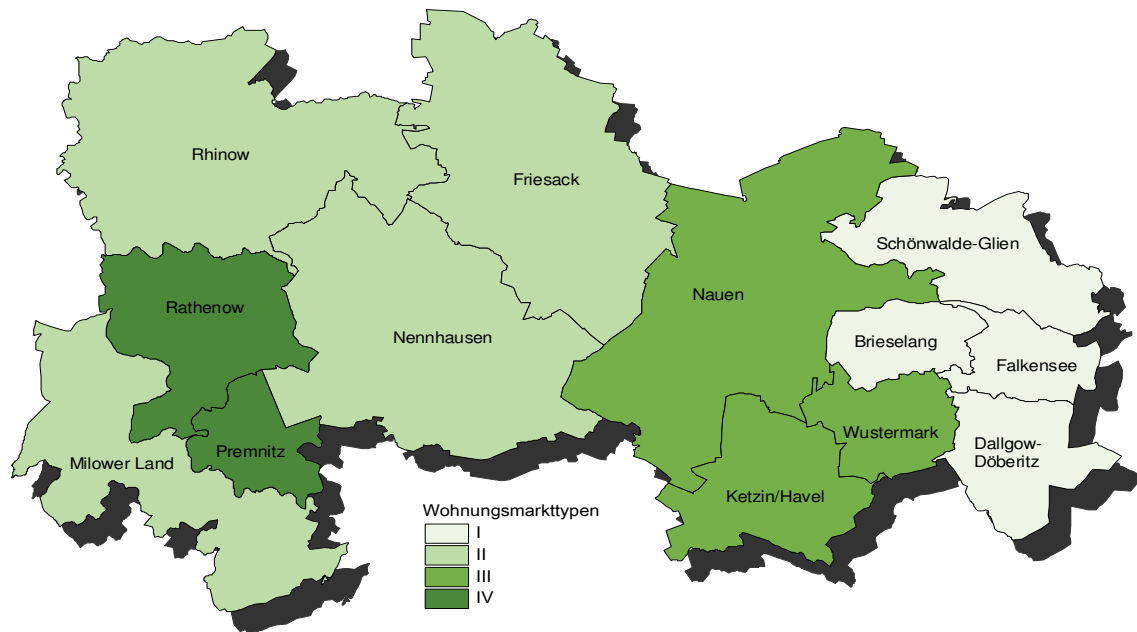
Wird das Sorgerecht im sogenannten Wechselmodell (wöchentlicher oder 14-tägiger Wechsel) ausgeübt, sind die Kinder bei der Ermittlung der angemessenen Wohnfläche als Personen im Haushalt zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Unterschiede auf den örtlichen Wohnungsmärkten wird der Landkreis Havelland in 4 Wohnungsmarkttypen unterteilt.

Diese sind:

Wohnungsmarkttyp	Kommunen bzw. Ämter
I	Brieselang
	Dallgow-Döberitz
	Falkensee
	Schönwalde/Glien
II	Amt Friesack
	Milower Land
	Amt Nennhausen
	Amt Rhinow
III	Ketzin/Havel
	Nauen
	Wustermark
IV	Premnitz
	Rathenow

²² SG Fulda, Urteil vom 27.01.2010, Az. S 10 AS 53/09)



Die jeweiligen Werte der angemessenen Bruttokaltmiete in Euro ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

update 2016

Wohnungstyp		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Falkensee, Brieselang, Dallgow- Döberitz, Schönwalde- Glien	324,00	412,12	520,80	562,50	667,00
II	Friesack, Milower Land, Nennhausen, Rhinow	269,50	348,40	425,60	455,40	443,00
III	Ketzin/Havel, Nauen, Wustermark	316,00	384,80	445,60	460,80	482,00
IV	Rathenow, Premnitz	285,50	349,05	428,80	460,80	489,00

Übersteigt die Haushaltsgröße 5 Personen, erhöht sich die angemessene Bruttokaltmiete für jede weitere Person um 10 % des Wertes für einen 5 Personenhaushalt:

Wohnungstyp I	66,70
Wohnungstyp II	44,30
Wohnungstyp III	48,20
Wohnungstyp IV	48,90

Die Angemessenheitswerte stellen eine verbindliche Kappungsgrenze (Mietpreisobergrenze) dar, bis zu welcher Leistungen für die Unterkunft maximal übernommen werden können.

Für die Kosten eines Eigenheimes gelten diese Mietpreisobergrenzen entsprechend.

7. Bedarfe für Heizung

7.1 Übernahmefähige Heizkosten

Die Bedarfe für die Heizkosten werden gemäß § 22 Abs. 1 S.1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Dabei wird nicht zwischen Mietwohnung und Wohneigentum unterschieden.²³

Zu den Heizkosten gehören:

- regelmäßige Zahlungen an Vermieter, Energie- und Fernwärmeversorgungsunternehmen
- Nachzahlungen nach Ablauf des Abrechnungszeitraums
- Kosten für periodisch beschaffte Heizmittel, wie Flüssiggas, Heizöl oder feste Brennstoffe für eine selbst betriebene Heizungsanlage, welche im Fälligkeitsmonat die Unterkunftskosten entsprechend erhöhen
- Betriebsstrom für Heizungsanlagen.

Grundsätzlich nicht übernahmefähig sind die Kosten für die Beheizung von Betriebsräumen und anderen Räumen, welche nicht zu Wohnzwecken dienen.

7.2 Angemessenheit des Bedarfs für die Heizung ohne Warmwasseraufbereitung

Werden die in dieser Arbeitshilfe vorgegebenen Werte nicht überschritten, gelten die tatsächlichen Heizkosten als angemessen und werden im Sinne einer Nichtprüfungsgrenze ohne weitere Prüfung übernommen.

Die in der Arbeitshilfe verwendeten Werte für Erdgas, Heizöl und Fernwärme sind dem aktuellen Bundesheizkostenspiegel entnommen. Dabei werden die im Bundesheizkostenspiegel ausgewiesenen Höchstwerte in Ansatz gebracht.

In den Werten aus dem Bundesheizkostenspiegel sind die Kosten für die Warmwassererzeugung enthalten.

Entsprechend der Ermittlung der Werte des Bundesheizkostenspiegels erfolgt zur Angemessenheitsprüfung der Heizkosten eine Differenzierung nach:

- der Art des Heizmittels
- der Gesamtfläche des Gebäudes, in welchem sich die Wohnung befindet

Ist die Gesamtfläche des Gebäudes nicht zu ermitteln, wird von einer Gesamtheizfläche bis 250 qm ausgegangen.

Folgende Werte je Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche gelten im Sinne einer Nichtprüfungsgrenze als angemessen:

²³ BSG, 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R

Anzahl Personen	angemessene Wohnfläche
1	bis zu 50 qm
2	bis zu 65 qm
3	bis zu 80 qm
4	bis zu 90 qm
jede weitere Person	Erhöhung um je 10 qm

Ist ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied infolge einer schweren körperlichen und/oder geistigen Behinderung oder infolge einer Dauererkrankung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so können zusätzlich 10 vom Hundert der Höchstgrenze eines Ein-Personenhaushaltes monatlich anerkannt werden.

Angemessene Heizkosten für die Heizungsarten Fernwärme, Erdgas und Erdöl

Die Angemessenheit der Heizkosten ergibt sich aus den Werten des bundesweiten Heizkostenspiegels 2013 für das Abrechnungsjahr 2012.

Für die einzelnen Heizungsarten ergeben sich folgende angemessene Heizkosten im Sinne einer Nichtprüfungsgrenze:

Heizöl

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Gebäudefläche	Kosten in € je qm und Jahr	Kosten in € je qm und Monat	Angemessene Heizkosten in € je Monat
1 Person	50 qm	100 – 250	21,90	1,83	91,25
		251 – 500	21,20	1,77	88,33
		501 - 1.000	20,40	1,70	85,00
		>1000	19,90	1,66	82,92
2 Personen	65 qm	100 – 250	21,90	1,83	118,63
		251 – 500	21,20	1,77	114,83
		501 - 1.000	20,40	1,70	110,50
		>1000	19,90	1,66	107,79
3 Personen	80 qm	100 – 250	21,90	1,83	146,00
		251 – 500	21,20	1,77	141,33
		501 - 1.000	20,40	1,70	136,00
		>1000	19,90	1,66	132,67
4 Personen	90 qm	100 – 250	21,90	1,83	164,25
		251 – 500	21,20	1,77	159,00
		501 - 1.000	20,40	1,70	153,00
		>1000	19,90	1,66	149,25

Erdgas

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Gebäudefläche	Kosten in € je qm und Jahr	Kosten in € je qm und Monat	Angemessene Heizkosten in € je Monat
1 Person	50 qm	100 – 250	18,00	1,50	75,00
		251 – 500	17,20	1,43	71,67
		501 - 1.000	16,50	1,38	68,75
		>1000	16,10	1,34	67,08
2 Personen	65 qm	100 – 250	18,00	1,50	97,50
		251 – 500	17,20	1,43	93,17
		501 - 1.000	16,50	1,38	89,38
		>1000	16,10	1,34	87,21
3 Personen	80 qm	100 – 250	18,00	1,50	120,00
		251 – 500	17,20	1,43	114,67
		501 - 1.000	16,50	1,38	110,00
		>1000	16,10	1,34	107,33
4 Personen	90 qm	100 – 250	18,00	1,50	135,00
		251 – 500	17,20	1,43	129,00
		501 - 1.000	16,50	1,38	123,75
		>1000	16,10	1,34	120,75

Fernwärme

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Gebäudefläche	Kosten in € je qm und Jahr	Kosten in € je qm und Monat	Angemessene Heizkosten in € je Monat
1 Person	50 qm	100 – 250	20,30	1,69	84,58
		251 – 500	19,70	1,64	82,08
		501 - 1.000	19,00	1,58	79,17
		>1000	18,60	1,55	77,50
2 Personen	65 qm	100 – 250	20,30	1,69	109,96
		251 – 500	19,70	1,64	106,71
		501 - 1.000	19,00	1,58	102,92
		>1000	18,60	1,55	100,75
3 Personen	80 qm	100 – 250	20,30	1,69	135,33
		251 – 500	19,70	1,64	131,33
		501 - 1.000	19,00	1,58	126,67
		>1000	18,60	1,55	124,00
4 Personen	90 qm	100 – 250	20,30	1,69	152,25
		251 – 500	19,70	1,64	147,75
		501 - 1.000	19,00	1,58	142,50
		>1000	18,60	1,55	139,50

Bei der Anwendung des Bundesheizkostenspiegels zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten ist aus Gründen der Rechtssicherheit der Heizspiegel maßgebend, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung über den Leistungsanspruch veröffentlicht ist.²⁴

Angemessene Heizkosten für andere Heizungsarten

Der Brennwert ist umzurechnen und im Verhältnis zu Erdgas sind die angemessenen Kosten zu bestimmen.²⁵

Heizkosten und Heizwert - Erdgas (www.zentralheizung.de/heizkosten/)

Einheit= 1 m³

Heizwert= 10,4 kWh / m³

1 m³ Erdgas entspricht:

1,03 l Heizöl

1,58 l Flüssiggas

10,4 kWh Strom

2,12 kg Holzpellets

2,57 kg Brennholz

1,73 kg Braunkohlebriketts

2,42 kg Hackschnitzel

Ausgehend von einem Verbrauch in Höhe von 245 kWh je Quadratmeter Wohnfläche nach dem aktuellen Bundesheizkostenspiegel für Erdgas ergeben sich folgende Bedarfe für die einzelnen Heizungsarten:

Heizöl in Liter	Flüssiggas in Liter	Strom in kWh	Holzpellets in kg	Brennholz in kg	Braunkohlebriketts in kg	Hackschnitzel in kg
23,40	35,34	245	50	61	41	57

(Angaben je Quadratmeter und Jahr)

Angemessener Bedarf an Heizmitteln nach Wohnungsgröße:

Wohnfläche	Heizöl in Liter	Flüssiggas in Liter	Strom in kWh	Holzpellets in kg	Brennholz in kg	Braunkohlebriketts in kg	Hackschnitzel in kg
50	1.170	1.767	12.250	2.500	3.050	2.050	2.850
65	1.521	2.297	15.925	3.250	3.965	2.665	3.705
80	1.872	2.827	19.600	4.000	4.880	3.280	4.560
90	2.106	3.180	22.050	4.500	5.490	3.690	5.130

²⁴ LSG NRW v. 20.12.2012 L 6 AS 2272

²⁵ LSG Sachsen-Anhalt, 12.03.2012 - L 5 AS 87/12 B ER

Beheizung mit Holz

Bei Angeboten und Rechnungen für Brennholz werden oft die Maßeinheiten Raummeter, Festmeter und Kubikmeter angegeben.

Festmeter und Kubikmeter sind dabei identisch. Ein Raummeter berücksichtigt Hohlräume, die beim Stapeln von Holz entstehen. Als Faustregel gilt, dass ein Raummeter etwa 0,7 Fest- bzw. Kubikmeter entspricht. Für die Umrechnung von Gewicht in Raummaße können folgende Werte herangezogen werden:

Holzart	Baumarten (Beispiele)	Raummeter	Fest- bzw. Kubikmeter
Hartholz	Eiche, Buche, Birke, Esche	528 kg	755 kg
Weichholz	Kiefer, Fichte, Erle, Pappel	355 kg	507 kg

Hiernach ergibt sich für eine Wohnfläche von 50 m² folgender Bedarf an Brennholz in Kubikmetern:

$3050 \text{ kg} \cdot / \cdot 755 \text{ kg} = 4,04 \text{ Kubikmeter Hartholz}$

$3050 \text{ kg} \cdot / \cdot 528 \text{ kg} = 5,78 \text{ Raummeter Hartholz.}$

Beheizung mit Strom

Hierbei muss zwischen Haushaltsstrom und Heizungsstrom unterschieden werden, dabei ist der Haushaltsstrom Bestandteil des Regelbedarfes. Ist kein getrennter Nachweis für Haushaltsstrom und Strom zu Heizzwecken möglich, wird zunächst von den Gesamtstromkosten der Anteil des im Regelbedarf enthaltenen Anteils für Strom für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abgezogen.

Dieser beträgt unter Berücksichtigung des Regelbedarfsermittlungsgesetzes und der erfolgten Regelsatzerhöhungen²⁶:

Regelbedarfsstufe	Betrag in Euro
1	30,38
2	27,35
3	24,31
4	14,28
5	10,99
6	6,26

²⁶ http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/rdschr/2013_02.html

Der danach verbleibende Betrag gilt als Heizkosten und wird entsprechend auf seine Angemessenheit überprüft.

7.3 Periodische Heizbedarfe

Werden Heizmittel in größeren als monatlichen Zeitabständen beschafft, gelten folgende Besonderheiten:

Die individuelle Heizmittelbevorratung ist in der Regel auf einen Zeitraum von 6 Monaten abzustellen, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt werden.

Wenn ein über den derzeitigen Bewilligungsabschnitt hinausgehender SGB II Leistungsbezug wahrscheinlich erscheint, kann eine Bevorratung z. B. mit einem Jahresvorrat sinnvoll sein.

Ist beim Antrag auf Übernahme der Kosten für periodische Heizbedarfe bereits absehbar, dass der Leistungsbezug in absehbarer Zeit endet, erfolgt nur eine anteilige Bewilligung.

Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, mindestens 2 Kostangebote vorzulegen und nach Möglichkeit auf preisgünstige Angebote zu achten.

Nach der Bewilligung erfolgt die Auszahlung auf das Konto des Leistungsberechtigten oder direkt an den Heizmittellieferanten. Danach ist der Kauf durch Einreichung der Originalrechnung nachzuweisen. Nicht verbrauchte Beträge werden zurückgefordert. Bei Unregelmäßigkeiten in vergangenen Zeiträumen ist grundsätzlich direkt an den Heizmittellieferanten zu zahlen

7.4 Betriebsstrom von Heizungsanlagen

Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage gehören zu den Heizkosten. Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Kosten ergibt sich aus Anlage 1.

7.5 Warmwassererzeugung

Die Kosten für die Warmwassererzeugung gehören ebenfalls zu den Heizkosten und werden in tatsächlicher Höhe innerhalb der Angemessenheitsgrenzen übernommen.

Wird Warmwasser dezentral aufbereitet, erfolgt eine pauschale Gewährung des Mehrbedarfs Warmwasser nach § 21 Abs. 7 SGB II.

8. Verfahren bei Unangemessenheit

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II, auch wenn sie den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten/ der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. In der Regel beträgt der Zeitraum längstens sechs Monate.

Bei einem Umzug während des Leistungsbezugs ist vorher ein Antrag auf Zustimmung zum Umzug beim Jobcenter einzureichen.

Erfolgt der Bezug einer neuen Unterkunft ohne Zustimmung des Jobcenters im gleichen Vergleichsraum, sind nur die Wohnkosten in bisheriger Höhe zu übernehmen. Erfolgt der Bezug einer neuen Unterkunft ohne Zustimmung des Jobcenters in einen anderen Vergleichsraum sind die Angemessenheitsgrenzen des neuen Vergleichsraums anzuwenden.

In beiden Fällen gilt die Übergangsfrist im Sinne § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II nicht.

Wird bei der Beantragung von Leistungen nach dem SGB II festgestellt, dass eine Unterkunft bewohnt wird, deren Kosten unangemessen sind, so hat eine Kostensenkungsaufforderung zu erfolgen.

8.1 Aufforderung zur Kostensenkung

Der Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten hat schriftlich zu erfolgen, stellt aber keinen Verwaltungsakt dar. Mitgeteilt werden dabei die aktuellen angemessenen Werte für Wohnfläche, Bruttokaltmiete und Heizkosten. Dabei ist eine Frist von 6 Monaten zur Kostensenkung zu setzen. Diese Frist beginnt ab dem darauffolgenden Monat zu laufen (Beispiel: Zugang des Schreibens im Januar – Fristbeginn Februar)

Es werden die Möglichkeiten der Kostensenkung aufgezeigt, z. B. Untervermietung, Senkung der Nebenkosten, Umzug oder Senkung der Nettokaltmiete, Abmietung einzelner Räume.

Es erfolgt keine Aufforderung zum Umzug. Ein Hinweis/Verweis auf die Wohnraumberatung soll erfolgen.

Der Leistungsberechtigte bzw. die Bedarfsgemeinschaft muss nur innerhalb eines engeren Vergleichsraumes nach angemessenem Wohnraum suchen.

Der Vergleichsraum im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts²⁷ wird gebildet durch die Räume, die, ausgehend vom Wohnort des Hilfebedürftigen, einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung bilden (damit keine Ghattobildung entsteht) und die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.

²⁷ BSG, 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R

Die Maximalgrenze der Ausdehnung eines Vergleichsraumes entspricht dem Arbeitsweg, der erwerbstätigen Pendlern mit öffentlichen Verkehrsmitteln gemäß § 121 Abs. 4 Satz 2 SGB III (nunmehr § 140 Abs. 4 Satz 2 SGB III) als selbstverständlich zugemutet wird.²⁸

Zur Feststellung der Ausdehnung im individuellen Einzelfall kann www.vbb-online.de herangezogen werden.

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. (§ 22 Abs. 1 S.4 SGB II) Hierbei werden die anfallenden unangemessenen Kosten mit den Kosten des Umzugs verglichen bzw. die voraussichtliche Dauer des Beziehens von Leistungen nach dem SGB II betrachtet. Die Entscheidung ist in der Leistungsakte zu dokumentieren.

8.2 Absenkung auf die angemessenen Kosten

Nach Ablauf der Frist von 6 Monaten werden die Kostensenkungsbemühungen der/des Leistungsberechtigten überprüft und gewürdigt.

Waren die Bemühungen ausreichend aber erfolglos, werden die unangemessenen Kosten in dem weiteren Bewilligungsabschnitt, der auf einen Zeitraum von 3 bis 5 Monaten zu verkürzen ist, übernommen, da die Bemühungen zur Kostensenkung weiterhin regelmäßig nachzuweisen sind. Dies ist Inhalt des Bewilligungsbescheides.

Waren die Bemühungen nicht ausreichend, wird überprüft, ob konkret angemessener Wohnraum im Vergleichsraum zur Verfügung steht. Die Nachweise der Eigenrecherche des Jobcenters (Internet, Wohnraumberatung) sind zur Akte zu nehmen. Dabei werden auch die konkreten Lebensumstände des /der Leistungsberechtigten gewürdigt, z.B.:

- Erreichbarkeit der Arbeitsstätte bei Berufstätigen
- Betreuung eines Kleinkindes durch die Großeltern bei alleinerziehendem Elternteil)
- Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger
- fehlende Mietschuldenfreiheitserklärung bzw negative Schufa-Einträge.

Steht angemessener Wohnraum konkret zur Verfügung, werden nur noch die Kosten in Höhe der Angemessenheit weiter berücksichtigt.

Steht angemessener Wohnraum nicht konkret zur Verfügung, sind die unangemessenen Kosten weiterhin zu berücksichtigen. Auch hier sind die Bemühungen zur Kostensenkung weiterhin regelmäßig nachzuweisen.

Besteht kein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II, besteht auch keine Verpflichtung zur Kostensenkung. Entfällt die Hilfebedürftigkeit jedoch nur kurzzeitig, führt dieses nicht zu einer erneuten Fristsetzung von 6 Monaten. Zu prüfen ist, ob der erneute Leistungsbezug bereits absehbar war, z.B. bei Saisontätigkeit oder befristeten Arbeitsverträgen.

²⁸ BSG, 19.10.2012 – B 14 AS 65/09 R

Wird der Leistungsbezug für mindestens 3 Monate unterbrochen, ist bei einer Neubeantragung von Leistungen nach dem SGB II ein erneutes Kostensenkungsverfahren mit entsprechender Fristsetzung einzuleiten.

9. Besonderheiten bei Auszubildenden nach § 27 SGB II

Auszubildende und Studenten, die gemäß § 7 Abs. 5 SGB II von den Leistungen nach dem SGB II ausgeschlossen sind, können nach § 27 Abs. 3 SGB II einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhalten, soweit der Bedarf nicht durch vorhandenes Einkommen oder Vermögen gedeckt wird.

Dabei werden von Anfang an die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nur in angemessener Höhe übernommen. Eine Übergangsfrist wird bei der Zuschussgewährung nach § 27 Abs. 3 SGB II nicht berücksichtigt. Die Ermittlung der Höhe des zu gewährenden Zuschusses erfolgt über das Fachverfahren.

Die in § 27 SGB II genannte Aufzählung der Leistungen für Auszubildende ist abschließend. Darüber hinausgehende Leistungen wie Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Mietkaution); Umzugskosten und Kosten der Erstausstattung werden nicht gewährt.

10. Verfahren bei Umzug

10.1 Grundsätze

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der Leistungsberechtigte gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II die Zusicherung des bisher örtlich für die Leistungserbringung zuständigen kommunalen Trägers einholen. Die Zusicherung des Jobcenters ist **vor** Abschluss des Mietvertrages einzuholen, eine nachträgliche Zusicherung kann nicht erfolgen.

Die Stellung eines Antrags auf Zusicherung zur Kostenübernahme für eine neue Unterkunft ist erforderlich, wenn bereits Leistungen nach dem SGB II bezogen werden, oder ein entsprechender Antrag auf Leistungen nach dem SGB II gestellt wurde. Außerhalb des Leistungsbezugs gilt das Verfahren bei Umzug nicht. Hier kann allerdings eine allgemeine Beratung erfolgen, wenn die betreffende Person einschätzt, dass sie in absehbarer Zeit Leistungen nach dem SGB II benötigt.

Die Zusicherung zur Kostenübernahme für die neue Unterkunft wird erteilt, wenn der Antrag auf Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages gestellt wurde

- der Umzug notwendig ist und
- die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind.

Ein Umzug ist insbesondere notwendig, wenn einer oder mehrere der folgenden Gründe vorliegen:

- konkrete berufliche Gründe, wie eine Arbeitsaufnahme
- Antragsteller hat bisher keine eigene Wohnung, z.B. Frauenhaus
- drohender Verlust der bisherigen Wohnung (z.B. Kündigung der Wohnung, Abriss ...)
- unzumutbare Überbelegung der Wohnung
- die bisherige Wohnung ist unangemessen groß und/ oder zu teuer und eine Aufforderung zur Kostensenkung liegt vor, bzw. ist beabsichtigt
- familiäre oder gesundheitliche Gründe, wie z.B. Scheidung oder Eintritt einer Behinderung
- es wird nachgewiesen, dass die bisherige Wohnung baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen nicht genügt und der Vermieter die Beseitigung der Mängel in einer angemessenen Frist verweigert

Bei weiteren Fallgestaltungen ist ein enger Maßstab bei der Ausübung des Ermessens anzulegen.

Erfolgt ein Umzug ohne vorherige Zusicherung des Jobcenters, wird im Nachhinein geprüft, inwieweit der Umzug erforderlich war.

War der Umzug erforderlich, so werden die Kosten der Unterkunft bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen. Unangemessene Kosten werden nicht übernommen.

War der Umzug nicht erforderlich, wird zwischen 2 Möglichkeiten unterschieden:

- Handelt es sich um einen Zuzug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich oder einem anderen Vergleichsraum, so werden die Kosten bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen.
- Ist der Umzug im gleichen Vergleichsraum erfolgt, werden die Kosten nur in Höhe des bisherigen angemessenen Bedarfs übernommen.

Eine Übernahme der Mietkaution und Umzugskosten können nicht erfolgen, wenn der Mietvertrag bereits unterschrieben wurde.

10.2 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Anspruchsvoraussetzung für die Kostenübernahme ist die vorherige Zustimmung zum Umzug entsprechend des § 22 Abs. 4 und 5 SGB II. Die Zusicherung des Trägers muss vor Vertragsabschluss erfolgen. Eine nachträgliche Zusicherung kann nicht erteilt werden. Ausnahmsweise ist eine Kostenübernahme ohne vorherige Zusicherung möglich, wenn die fristgerecht mögliche Entscheidung vom Träger treuwidrig verzögert worden ist.²⁹

²⁹ BSG, 06.05.2010 - B 14 AS 7/09 R

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Doppelmieten können in besonders begründeten Ausnahmefällen für einen Zeitraum von maximal 2 Monaten übernommen werden.

Wohnungsbeschaffungskosten

Aufwendungen, die zum Finden und Anmieten einer Wohnung erforderlich sind, zählen als Wohnungsbeschaffungskosten. Dazu zählen z.B. Kosten für Zeitungsinserte.

Nur in Ausnahmefällen können Maklerkosten zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn die Beauftragung eines Maklers zum Finden und Anmieten einer angemessenen Wohnung unvermeidbar ist.³⁰

Im Landkreis Havelland steht ausreichend Wohnraum zur Verfügung, der ohne Maklerkosten anmietbar ist und daher sind derartige Kosten grundsätzlich nicht zu übernehmen.

Umzugskosten

Umzugskosten sind die eigentlichen Kosten des Umzugs, wie Kosten für den Transport, Benzin usw.³¹

Ein Umzug ist grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen. Dafür kann der Leistungsberechtigte auf Antrag einen Maximalbetrag von 250,- € erhalten. Der Leistungsberechtigte muss sich um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit bemühen und drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern einreichen.

Ist der Leistungsberechtigte wegen Alters, nachgewiesener Behinderung, Krankheit oder großer Entfernung des neuen Wohnortes nicht in der Lage, den Umzug im Rahmen der Selbsthilfe mit Verwandten, Freunden und Bekannten durchzuführen, kann im Einzelfall ausnahmsweise ein professionelles Umzugsunternehmen beauftragt werden. Der Leistungsberechtigte muss sich auch hierbei um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit bemühen und drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einreichen.

Sofern zweifelhaft ist, ob aufgrund Behinderung oder Krankheit eine Selbsthilfe nicht möglich ist, soll der zuständige Sachbearbeiter Arbeitsvermittlung eine Stellungnahme abgeben.

Die Zusicherung zur Übernahme der Umzugskosten muss vor Vertragsabschluss erfolgen. Eine nachträgliche Zusicherung kann nicht erteilt werden.

³⁰ BSG, 18.02.2010 - B 4 AS 28/09 R

³¹ BSG, 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R

Mietkaution/ Genossenschaftsanteile

Bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger können die Mietkaution bzw. die Genossenschaftsanteile als Bedarf anerkannt werden. Wenn die Prüfung ergibt, dass kein geschütztes oder ungeschütztes Vermögen der erwachsenen Leistungsberechtigten vorhanden ist und der Bedarf nicht auf andere Weise gedeckt werden kann (Ratenzahlung mit dem Vermieter, Sicherheitsgarantie, Kautionsversicherung, Unterstützung durch Angehörige), soll die Leistung als Darlehen erbracht werden.

11. Übergangsregelung / Bestandsschutz

Bestandsschutz genießen Leistungsberechtigte, welche eine schriftliche Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II zur Kostenübernahme für eine als angemessen geltende Unterkunft erhalten haben, deren Kosten nach der vorliegenden Fassung der Arbeitshilfe nun jedoch unangemessen sind. Solange der Leistungsbezug nicht unterbrochen wird, erfolgt grundsätzlich keine Kostensenkungsaufforderung.

In Leistungsfällen, in denen in der Vergangenheit eine Absenkung der angemessenen Unterkunfts-kosten auf die nach der Wohngeldtabelle (einschließlich eines Sicherheitszuschlages) angemessenen Werte erfolgte, wird bei Eingang eines Weiterbewilligungsantrages das Kostensenkungsverfahren eingeleitet, sofern die Kosten der Unterkunft die nach dieser Handlungsanweisung angemessenen Werte übersteigen.

Bei einem Überschreiten der angemessenen Mietpreisgrenzen ist in allen anderen Fällen spätestens bei Vorliegen eines Weiterbewilligungsantrages zu prüfen, ob das Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird. Führt eine Betriebskostenabrechnung oder eine Mieterhöhung zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze, so hat diese Prüfung nach Bekanntwerden dieses Ereignisses zu erfolgen.

Leistungsfälle, in denen eine Absenkung der Kosten der Unterkunft auf die nach der Handlungsanweisung vom 20.08.2010 erfolgte, werden von Amts wegen aufgegriffen. Die Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten ist anhand der aktuellen Handlungsanweisung zu überprüfen und ab 01.01.2014 anzupassen.

12. Inkrafttreten

Diese Handlungsanweisung / Arbeitshilfe tritt am 01.02.2014 in Kraft.

Mit Inkrafttreten der Arbeitshilfe verlieren alle vorherigen zu den Kosten der Unterkunft erlassenen Handlungsanweisungen und Weisungen ihre Gültigkeit.

Anlagen

- Betriebsstrom Heizungsanlagen (Anlage 1)
- Interne Verfahrensregelung Umzug U 25 (Anlage 2)
- Interne Verfahrensregelung Umzüge innerhalb des Landkreises (Anlage 3)

Betriebsstrom Heizungsanlagen

Die Kosten für den Betriebsstrom einer Heizungsanlage gehören zu den Heizkosten.¹

Leistungsberechtigte mit Wohneigentum bzw. Mieter, die lediglich eine Nettokaltmiete an den Eigentümer zahlen, aber die anfallenden Betriebs- und Heizkosten mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen/Zahlungsempfängern direkt abwickeln, können die Kosten für den Betriebsstrom der Heizungsanlage als Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit geltend machen.

Pauschale Berücksichtigung der Kosten

Nach einer Entscheidung des Bayrischen Oberlandesgerichts² können bei Mietwohnungen durch den Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 5 % der Heizkosten als Betriebsstrom ohne weiteren Nachweis geltend gemacht werden.

In analoger Anwendung dieser Entscheidung werden bei selbstgenutztem Wohneigentum oder einer Mietwohnung mit Etagenheizungen pauschal 5 % der Heizkosten als Betriebsstrom berücksichtigt.

Spitze Berechnung der Kosten

Eine spitze Berechnung der Kosten erfolgt nur dann, wenn der Leistungsberechtigte geltend macht, dass die tatsächlichen Kosten höher sind, als die ermittelte Pauschale.

Zur Berechnung werden Angaben zur Leistungsaufnahme der Pumpe und den aktuellen Stromkosten benötigt. Für die Berechnung werden 273 Heiztage im Jahr und ein 16 Stunden Betrieb der Pumpe zu Grunde gelegt. Bei den Stromkosten wird der Arbeitspreis (Kosten je kWh) berücksichtigt, ein etwaiger Jahresgrundpreis jedoch nicht.

Die Berechnung erfolgt nach nachstehender Formel.

Formel für die Berechnung der Jahreskosten für Betriebsstrom:

$$\frac{\text{Leistungsaufnahme der Heizung in Watt} \times 16 \text{ h} \times 273 \text{ Tage}}{1000} \times \text{Preis je kWh} = \text{Jahreskosten für Betriebsstrom}$$

¹ BGH, 20.02.2008 – VIII ZR 27/07

² BayObLG Beschluss v. 10.1.1997, 2Z BR 35/96, WuM1997, 234, 236)

160 Watt x 16 h x 273 Tage	----- x 0,25 Euro je kWh = 174,72 Euro
1000	

Angaben zur Pumpenleistung

Angaben zur Pumpenleistung sind den Unterlagen zur Heizungsanlage zu entnehmen. Auf dem Typenschild der Umwälzpumpe in der Heizungsanlage sind die Angaben zur Leistungsaufnahme ebenfalls ersichtlich.

Beispiel 1: einstufige Pumpe



Beispiel 2: mehrstufige Pumpe



Bei mehrstufigen Pumpen ist die mittlere angegebene Leistungsaufnahme bei der Berechnung heranzuziehen.

Ohne die korrekte Angabe der oben geforderten Werte durch den Leistungsberechtigten kann keine Berechnung erfolgen.

Interne Verfahrensregelung Umzug U 25

Beabsichtigt eine leistungsberechtigte Person, welche das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, aus der Wohnung der Eltern/ Großeltern auszuziehen, muss vor Abschluss eines Vertrages das Jobcenter diesem Umzug per Bescheid zustimmen. Nur mit dieser schriftlichen Zusicherung kann die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung erfolgen.

Von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung kann nur abgesehen werden, wenn die Entscheidung so eilbedürftig war, dass eine vorherige Zusicherung nicht eingeholt werden konnte (z.B. akute Gewalt in der Familie, jedoch nicht, weil der Vermieter eine schnelle Entscheidung fordert)

Die Entscheidung über den Auszug des u 25 jährigen erfolgt in Zusammenarbeit zwischen dem zuständigen Arbeitsvermittler U 25, dem Amt 93 und ggf. dem Jugendamt und/ oder dem zuständigen Arbeitsvermittler der Eltern. Die Eltern sind darüber aufzuklären, dass bis zum Abschluss der ersten Ausbildung Unterhaltspflicht besteht.

Die Entscheidung, ob ein Umzug gemäß § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist, trifft der Sachbearbeiter Arbeitsvermittlung U 25.

Der Arbeitsvermittler U 25 prüft nach strengen Kriterien gemäß § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II ob ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt und teilt das Ergebnis dem zuständigen Sachbearbeiter des Amtes 93 mit, z.B.

- Eltern-Kind-Beziehung besteht nicht oder ist nachhaltig und dauerhaft gestört. Dabei kann ein Indiz die Einschaltung von Beratungsstellen oder des Jugendamtes sein.
- Es besteht Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Leistungsberechtigten. Das ist z.B. der Fall, wenn die Eltern schwer alkoholkrank, drogenabhängig oder gewalttätig sind.
- Von den Eltern wird der Verbleib des Kindes im Haushalt als unzumutbar abgelehnt, weil z.B. durch das Kind Gewalt gegen die Eltern ausgeübt wird oder sich dieses so verhält, dass ein Verbleib im Elternhaus nicht möglich ist, weil Drogenmissbrauch vor Geschwistern erfolgt.

Liegen für einen Umzug keine Gründe nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 oder 2 SGB II vor, prüft der SB Arbeitsvermittlung U 25 nach strengen Kriterien gemäß § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II ob ein sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund vorliegt und teilt das Ergebnis den MA des Amtes 93 mit, z.B.

- Der erwerbsfähige U 25 jährige ist schwanger oder hat ein Kind
- Der erwerbsfähige U 25 jährige ist verheiratet und/oder lebt mit einem Partner im Haushalt der Eltern und möchte einen eigenen Hausstand begründen
- Die räumlichen Verhältnisse sind unzumutbar beengt.

Nicht anzuerkennende Gründe sind:

- Aufforderung der Eltern, sich an der Hausarbeit zu beteiligen, da Kinder nach § 1619 BGB zu Dienstleistungen in Haus und Geschäft verpflichtet sind (Das Kind ist, solange es dem elterlichen Hausstand angehört und von den Eltern erzogen oder unterhalten wird, verpflichtet, in einer seinen Kräften und seiner Lebensstellung entsprechenden Weise den Eltern in ihrem Hauswesen und Geschäft Dienste zu leisten.)
- Der u 25 jährige angibt, keine Freunde einladen zu können oder keine laute Musik hören zu dürfen

Weiterhin muss geprüft werden, ob der Umzug in eine eigene Wohnung geeignet ist, die vorhandenen Probleme zu lösen oder ob ggf. noch Maßnahmen der Jugendhilfe für Minderjährige oder junge Volljährige erforderlich sind. Im Fall von Drogenmissbrauch kann z.B. die Aufnahme in eine vollstationäre Einrichtung angezeigt sein.

Erfolgte der Umzug des U 25 jährigen vor Antragstellung, werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht anerkannt, wenn offensichtlich ist, dass der Umzug in der Absicht der Herbeiführung von Hilfebedürftigkeit erfolgte.

Zieht ein U 25 jähriger aus einer Einrichtung der Jugendhilfe aus, ist die Eingliederung in den elterlichen Haushalt vorrangig. Ist dieses aus schwerwiegenden sozialen Gründen oder ähnlich schwerwiegenden Gründen nicht möglich, erfolgt im Vorfeld, mindestens jedoch 6 Wochen vorher, eine Information des Jugendamtes an das Jobcenter Amt 93 und Amt 92.

Bei volljährigen Schwangeren unter 25 Jahren bedarf ein Umzug zwei Monate vor dem voraussichtlichen Entbindungstermin keiner Beteiligung des SB AV.

Einen Monat vor Vollendung des 25 .Lebensjahres erfolgt keine Prüfung durch den SB AV 25.

Interne Verfahrensregelung Umzüge innerhalb des Landkreises

Vorbemerkung

Umzüge innerhalb des Landkreises erfolgen innerhalb der Zuständigkeit des Landkreises Havelland als zugelassener kommunaler Träger. Rechtlich handelt es sich hierbei nur um eine Änderung in den Kosten der Unterkunft.

Verfahren

Der abgebende Standort entscheidet über den Umzug und etwaige mit dem Umzug verbundene Kosten (Kautions-, Sicherheitsgarantie-, Umzugskosten).

Die Veränderung in den Kosten der Unterkunft wird vom abgebenden Standort bearbeitet, beschieden und zahlbar gemacht. Im Änderungsbescheid ist auf den Wechsel der Zuständigkeit hinzuweisen:

„Mit Ihrem Umzug ist ein Wechsel der Zuständigkeit innerhalb des Jobcenters Havelland verbunden. Die zuständige Dienststelle ist jetzt.... Hinsichtlich der Öffnungszeiten und der zentralen Telefonnummern ergeben sich für Sie keine Änderungen.“

Nach Bearbeitung und Versand des Änderungsbescheides wird der Fall 10 Arbeitstage vor dem Umzugstermin an den aufnehmenden Standort übergeben.

Hierzu wird die Zuständigkeit in OPEN geändert und die Akte an den aufnehmenden Standort übersandt. Der Wechsel der Zuständigkeit in OPEN erfolgt mit dem Datum der Aktenübergabe unabhängig vom eigentlichen Umzugstermin. Am abgebenden Standort verbleibt eine Entnahmetafel. In OPEN ist ein neues Aktenzeichen zu generieren. Die BG Nummer bleibt unverändert.

Geht nach dem Wechsel der Zuständigkeit Post ein, die den Zeitraum vor dem Zuständigkeitswechsel betrifft, wird diese am aufnehmenden Standort bearbeitet. Eine Ausnahme bilden Vorgänge, die im Rahmen der historischen Fallbearbeitung zu bearbeiten sind. Diese sind wegen der Zugriffsberechtigungen in A2LL am abgebenden Standort zu bearbeiten. Hierzu wird die Leistungsakte versandt.

Beteiligung des Amtes Integration

In Fällen, in denen ein Leistungsberechtigter von einem Ort mit guter Verkehrsanbindung in einen Ort mit ungünstiger Verkehrsanbindung zieht, ist der zuständige SB AV bei der Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Der SB AV gibt eine Prognose zu den Integrationschancen bei Umzug unter Berücksichtigung der persönlichen Voraussetzungen des Leistungsberechtigten ab. Ggf. berät der SB AV den Leistungsberechtigten kurzfristig unter Berücksichtigung der Bindungsfrist des Wohnungsangebotes.

Zudem ist der SB AV zu beteiligen, wenn der Leistungsberechtigte als Begründung für den Umzug selbst angibt, dass sich durch Umzug seine Arbeitsmarktchancen verbessern.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Änderungsbescheides, ist der zuständige SB AV mittels WV in OPEN über den Zeitpunkt des Umzuges und die neue Adresse zu informieren, damit eine Übergabe an den neuen SB AV erfolgen kann.



Information zu den Kosten der Unterkunft und Heizung in Mietwohnungen bei Bedarfen nach §22 SGB II

- gültig ab 01.02.2016 -

1. Übernahme angemessener Unterkunfts- und Heizkosten für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II

Empfänger von Leistungen nach dem SGB II haben einen Anspruch auf Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung. Die Angemessenheit richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalls, insbesondere nach der Zahl der Haushaltsangehörigen. In besonderen Fällen können Alter und Gesundheitszustand eine Rolle spielen. Für die Beurteilung der Angemessenheit werden bei Mietwohnungen die Bruttokaltmiete (Miete und Nebenkosten) und die Heizkosten gesondert berücksichtigt. Ein Ausgleich zwischen den Kostenarten ist nicht möglich. Zu berücksichtigen ist auch, zu welchem Wohnungsmarkttyp (regionale Lage) die Wohnung gehört.

2. Größe der Wohnung

Der Berechnung angemessener Unterkunfts-kosten liegen je nach Zahl der Haushaltsangehörigen bestimmte Wohnungsgrößen zu Grunde.
Diese betragen:

Anzahl Personen	angemessene Wohnfläche
1	bis zu 50 qm
2	bis zu 65 qm
3	bis zu 80 qm
4	bis zu 90 qm
jede weitere Person	Erhöhung um je 10 qm

3. Wohnungsmarkttypen

Zur Berücksichtigung der Unterschiede auf den örtlichen Wohnungsmärkten ist der Landkreis Havelland in 4 Wohnungsmarkttypen unterteilt.
Diese sind:

Wohnungsmarkttyp	Kommunen bzw. Ämter
I	Brieselang; Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde/Glien
II	Amt Friesack, Milower Land ,Amt Nennhausen, Amt Rhinow
III	Ketzin/Havel, Nauen, Wustermark
IV	Premnitz, Rathenow

4. Angemessene Bruttokaltmiete

Die jeweiligen Werte der angemessenen Bruttokaltmiete in Euro ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

Wohnungsmarkttyp		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Falkensee, Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien	329,50	419,25	529,60	572,40	679,00
II	Friesack, Milower Land, Nennhausen, Rhinow	274,50	354,90	432,80	463,50	463,50
III	Ketzin/Havel, Nauen, Wustermark	321,50	391,95	453,60	468,90	491,00
IV	Rathenow, Premnitz	290,50	355,55	436,80	468,90	498,00

Übersteigt die Haushaltsgröße 5 Personen, erhöht sich die angemessene Bruttokaltmiete für jede weitere Person um 10 % des Wertes für einen 5 Personenhaushalt.

Wohnungsmarkttyp I	67,90
Wohnungsmarkttyp II	46,35
Wohnungsmarkttyp III	49,10
Wohnungsmarkttyp IV	49,80

5. Angemessene Heizkosten

Die Angemessenheit der Heizkosten wird nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel beurteilt. Hierbei spielen die unter 2. aufgeführten Wohnungsgrößen, die Heizungsart und weitere Faktoren eine Rolle.

Da nach den Vorgaben des bundesweiten Heizkostenspiegels neben der Wohnungsgröße auch die Gesamtgröße des Hauses, in dem die Wohnung gelegen ist, zu berücksichtigen ist, werden an dieser Stelle keine Tabellenwerte abgedruckt.

Als Orientierung kann folgendes Beispiel dienen:

Für eine 50 m² Wohnung in einem Wohngebäude mit Erdgasheizung können 69,00 Euro Heizkosten im Monat angemessen sein. Dies entspricht 1,38 Euro monatlich je Quadratmeter.

Beachten Sie bitte, dass die Werte des Heizkostenspiegels jährlich aktualisiert werden, so dass sich Änderungen ergeben können.

Kosten für Heizungsarten, die nicht im bundesweiten Heizkostenspiegel aufgeführt sind, werden nach dem erforderlichen Energiebedarf und den jeweils aktuellen Marktpreisen für diese Heizmittel geprüft.