

Unterkunftskosten**INHALT**

1. Unterkunftskosten	3
1.1. Grundsatz	3
1.2. Bestandteile	3
1.3. Information bei Neu-Anträgen	3
1.4. Mietzahlung an die Leistungsberechtigten	4
1.5. Berechnung des Mietanteils	4
1.6. Mietanteile von Pflegekindern	4
1.7. Untervermietung	5
1.8. Mieten für möblierte Wohnungen	5
1.9. Ausnahmen	5
1.9.1. Unterkunftskosten im Frauenhaus	6
1.9.2. Unterkunftskosten in Obdachlosenunterkünften	6
1.9.3. Höhere Unterkunftskosten bei Krankheit oder Behinderung Besondere Hinweise bei psychischer Erkrankung	6
1.9.4. Direktzahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter Sonderfall bei Direktzahlung: Unterkunftskosten höher als Grenzwert Sonderfall bei Direktzahlung: Anspruch geringer als Unterkunftskosten Kosten der Warmwasserbereitung bei Direktzahlung der Energiekosten	7
1.10. Senkung der Unterkunftskosten / Übergangsfrist (§ 22, Abs. 1 SGB II)	8
1.11. Mietrückstände	12
1.11.1. Kontaktaufnahme zur Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW)	13
1.11.2. Antragsaufnahme und Beratung durch die ZFW	13
1.12. Entscheidung, Überwachung der Darlehensrückführung, Dokumentation	13
1.13. Besonderheiten	14
1.13.1. Wohngemeinschaften	14
1.13.2. Kautionen	14
1.13.3. Umgangsrecht	14
1.13.4. Auszubildende / Studenten	15
1.14. Unterkunftskosten bei selbst genutztem Wohneigentum	15
2. Wohnfläche	15
3. Grundmiete einschließlich Betriebskosten	16
3.1. Grenzwerte für Grundmiete einschließlich Betriebskosten	16
3.2. Betriebskostenarten	16
3.3. Vorlage der Betriebskostenabrechnungen	17
3.4. Prüfung der Abrechnungen	17
3.5. Voraussetzungen für die Übernahme	18
3.6. Beratung	18
3.7. Besonderheiten	19
3.8. Hausgeld bei Eigentumswohnungen	19
4. Heizkosten	20
4.1. Heizkosten (Grenzwert auf Basis des Jahresenergiebedarfs in kWh)	20
4.2. Heizkosten – Höchstwerte für monatliche Vorausleistungen	21
4.3. Heizkosten – Höchstwerte für Jahresabrechnung	21
4.4. Heizkostenabrechnung	22
4.5. Verfahren bei Ausnahmen (Heizkosten)	22
4.6. Einmaliger Bedarf (für Holz, Kohle oder Öl) zu Beginn der Heizperiode	22
4.7. Kosten der Warmwasserbereitung	23
4.8. Kosten der Kochenergie	23
4.9. Kostensenkung und Übergangsfristen	24

Unterkunftskosten

4.9.1.	Mehrkosten wegen Verbrauchsverhalten	24
4.9.2.	Mehrkosten wegen baulicher Mängel	24
5.	Neuanmietung und Umzug	25
5.1.	Beratung bei Neuanmietung	25
5.2.	Umzug	25
5.3.	Höhe der Umzugskosten	29
5.4.	Kündigungsfristen ab 01.06.2005	29
6.	Beihilfen für Renovierung	30
6.1.	Grundsätzliches	30
6.2.	Vertragliche Verpflichtung	30
6.3.	Unwirksame Klauseln	30
6.4.	Starre Frist bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen	31
6.5.	Wirksame Klauseln: Fristenregelung	32
6.6.	Fachkundige rechtliche Beratung	32
6.7.	Umfang von Beihilfeleistungen	32
6.8.	Keine Beihilfe bei Schadensersatz	33
6.9.	Entrümpelung verwaarloster Wohnungen	33
6.9.1.	Eigenleistung	33
6.9.2.	Voraussetzungen für eine Kostenübernahme	33
6.9.3.	Kostenübernahme als Darlehen	33
6.9.4.	Keine Kostenübernahme	34
6.9.5.	Notwendige Kosten	34

Unterkunftskosten

1. Unterkunftskosten

1.1. Grundsatz

Grundsätzlich werden für alle Leistungsberechtigten (LB), die Anspruch auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II haben, die Unterkunftskosten (Grundmiete, Betriebskosten und Heizkosten) in tatsächlicher Höhe berücksichtigt, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit von Grundmiete einschließlich Betriebskosten sowie Heizkosten wird für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen nach Anzahl der Haushaltsmitglieder durch **Grenzwerte** bestimmt.

Die Unterkunftskosten sollen grundsätzlich zusammen mit den Regelleistungen dem Leistungsberechtigten überwiesen werden, damit dieser seine mietvertraglichen Verpflichtungen selbst erfüllen kann (Ausnahmen → Ziffer 1.9.3)

Die Berücksichtigung der Unterkunftskosten wird durch Verwaltungsakt (Bescheid) geregelt.

1.2. Bestandteile

Die Unterkunftskosten bestehen aus

- Grundmiete und Betriebskosten
- Heizkosten

Die für die einzelnen Kostenbestandteile maßgeblichen Grenzwerte sind unabhängig voneinander einzuhalten.

Die Kosten der Unterkunft werden nur berücksichtigt, sofern der Leistungsrechte im Rahmen eines Mietvertrages eine Miete zu zahlen hat. Bei einem Neuantrag und bei einer Weiterbewilligung müssen die aktuellen Unterkunftskosten durch eine Mietbescheinigung nachgewiesen werden.

1.3. Information bei Neu-Anträgen

Der LB ist im Beratungsgespräch über die Grenzwerte bei den Unterkunftskosten zu informieren. Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten ganz oder teilweise über den Grenzwerten, so sind das Anschreiben „Anhörung zur Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten“ und der „Antwortbogen zur Anhörung“ auszuhandigen.

→ [AFK\02-Leistung\KdU\Anhörung_KdU](#)

→ [AFK\02-Leistung\KdU\Anhörung_KdU_Antwort](#)

Erhöhen sich die Unterkunftskosten bei einem LB, der aus einem Ort zuzieht, in dem die angemessenen Unterkunftskosten niedriger als in Kassel sind, und war ein Umzug im konkreten Fall jedoch nicht erforderlich, so sind dennoch ggf. höhere, aber in Kassel angemessene Unterkunftskosten anzuerkennen.

Die Vorschrift des § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II findet auf Fallgestaltungen, bei denen ein Umzug über die Grenzen des Vergleichsraums hinaus vorgenommen wird, von vornherein keine Anwendung (vgl. BSG vom 1.6.2010, Az.: B4 AS 60/09 R). Der maßgebliche Vergleichsraum ist das Stadtgebiet Kassel.

Unterkunftskosten

1.4. Mietzahlung an die Leistungsberechtigten

Die Unterkunftskosten sind zusammen mit den Regelleistungen an den LB zu zahlen.

⇒ Ausnahmen: Zahlungen an Vermieter oder andere Drittempfänger, Ziffer 1.9.4

1.5. Berechnung des Mietanteils

Sofern Mitglieder des Haushalts nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, müssen sich diese an der Miete beteiligen. Die Unterkunftskosten reduzieren sich daher um deren Pro-Kopf-Anteile. Die tatsächlichen, angemessenen Kosten werden in diesen Fällen entsprechend den Pro-Kopf-Anteilen der Personen, die ALG II und ggf. Sozialgeld erhalten, berücksichtigt

Beispiel:

Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft: 5 Personen
Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft: 3 Personen

Als maximale Unterkunftskosten ist vom Grenzwert für einen 5-PHH auszugehen. 2/5 der tatsächlichen angemessenen Kosten sind als Mietanteil anzurechnen, im Ergebnis sind 3/5 der tatsächlichen angemessenen Kosten zu berücksichtigen.

Analog ist bei Haushaltsmitgliedern mit einem eigenen SGB II-Anspruch bei der Berechnung des Pro-Kopf-Mietanteils zu verfahren.

Für Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, die vorübergehend nicht im Haushalt leben, besteht aufgrund § 7, Abs.4a SGB II kein Leistungsanspruch und somit auch kein Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten.

Ausnahmen sind jedoch möglich, wenn wichtige, nachvollziehbare – und möglichst nachweisbare – Gründe eine Ortsabwesenheit erforderlich machen. Sinn der Ausnahme ist es, Mietrückstände zu vermeiden und zu verhindern, dass die Familie auf eine kleinere, kostengünstigere Wohnung verwiesen wird, die dann bei Rückkehr des Haushaltsangehörigen nicht mehr angemessen wäre und einen erneuten Umzug erforderlich machen würde.

(siehe Urteil BSG vom 19.10.2010, Az: B 14 AS 50/10 R)

Beispiele:

- Partner in Haft (weniger als 6 Monate, Lebensgemeinschaft soll aber fortgesetzt werden)
- Partner im Ausland (weniger als 6 Monate, z. B. wegen notwendiger Pflege naher Angehöriger)
- Angehöriger bezieht Leistungen –Ausbildungsgeld- zur Teilhabe am Arbeitsleben (Reha), vgl. Regelung Umgangsrecht

Eine detaillierte Begründung für die Ausnahmeregelung ist in der Akte zu dokumentieren.“

1.6. Mietanteile von Pflegekindern

Erhält ein LB vom Jugendamt Pflegegeld für ein Kind, das in seinem Haushalt untergebracht ist, so werden pro Pflegekind bei der Vollzeitpflege mtl. 70,00 €

Unterkunftskosten

(50,00 € bis 31.07.2008) als Mietanteil im Unterkunftsbedarf des Hilfeempfängers angerechnet.

1.7. Untervermietung

Wenn ein LB seine Unterkunftskosten durch Untervermietung senkt, so sind die Unterkunftskosten um den Betrag der Untermiete zu reduzieren. (Die Untermiete ist keine *zweckbestimmte Einnahme* gem. § 11a SGB II, also kein Einkommen, bei dem Freibeträge zu berücksichtigen sind.)

Zu prüfen ist, ob die Untermiete angemessen ist. Der Quadratmeterpreis für die vom Untermieter genutzte Wohnfläche (gemeinsam genutzte Flächen zu 50%) sollte dem Betrag pro Quadratmeter der (Haupt-)Miete entsprechen.

Beispiel für angemessene Untermiete

	Wohnfläche	Miete + BKO	Miete/qm
Hauptmieter	62	275,00 €	4,44 €
Untermieter	25	110,00 €	4,40 €

Die 25 qm bestehen in diesem Beispiel aus 18 m² für ein Zimmer und 7 m² (=50% von 14 m²) für Küche und Bad.

1.8. Mieten für möblierte Wohnungen

In der Miete von möblierten Wohnungen sind üblicherweise Anteile für Möblierung und Haushaltsenergie enthalten. In der Vergangenheit wurde die Miete um einen Betrag in Höhe von 4% der Regelleistung gekürzt, weil davon ausgegangen wurde, dass diese Kosten bereits mit der Regelleistung abgegolten sind und daher nicht doppelt berücksichtigt werden können.

Diese Regelung wurde aufgehoben. Ab sofort erfolgt keine Kürzung mehr, auch dann nicht, wenn ein genauer Betrag für die Möblierung genannt wird. Eine Nachzahlung – rückwirkend ab 01.05.2009 - muss von Amtswegen veranlasst werden bei Vorlage der Akte wegen Weiterbewilligung oder aufgrund sonstiger Änderungen.

Im Urteil des BSG vom 07.05.2009 (Az: B 14 AS 14/08) wurde entschieden, dass es dem Sinn und Zweck der pauschalierten Regelleistung widerspricht, sie in ihre einzelnen Bestandteile aufzulösen und deren konkrete Verwendung zu prüfen. Diese pauschale Geldleistung soll dem Leistungsempfänger in ihrer Gesamtheit zur selbstverantwortlichen Gestaltung seines Lebens zur Verfügung gestellt werden. Dabei müssen sich die individuellen Ausgaben nicht unbedingt an den abstrakt ermittelten Bedarfen ausrichten.

1.9. Ausnahmen

Von der Berücksichtigung der tatsächlichen Unterkunftskosten bis zur Höhe von Grenzwerten bzw. der Auszahlung/Überweisung an den LB (vgl. Grundsatz → Ziffer 1.1) sind folgende Ausnahmen möglich:

Unterkunftskosten

1.9.1. Unterkunftskosten im Frauenhaus

Bewohnerinnen des Frauenhauses (Es werden gleiche Pro-Kopf-Mieten entsprechend der Kostenumlage des Frauenhauses zugrunde gelegt.)

1.9.2. Unterkunftskosten in Obdachlosenunterkünften

Für Obdachlose, die vom Wohnungsamt (ZFW) in eine Wohnung eingewiesen wurden, soll weiterhin die Miete in tatsächlicher Höhe ggf. auch über dem maßgeblichen Grenzwert hinaus direkt an den Vermieter gezahlt werden (→ Ziffer 1.9.4). Überschreitet die tatsächliche Miete den maßgeblichen Grenzwert erheblich, soll auf die Einweisung in eine angemessene Wohnung hingewirkt werden.

1.9.3. Höhere Unterkunftskosten bei Krankheit oder Behinderung

Sofern eine Krankheit oder eine Behinderung einen höheren Unterkuftsbedarf plausibel begründen, können die Unterkunftskosten bis zum nächst höheren Grenzwert anerkannt werden. In außergewöhnlichen, besonders begründeten Fällen können auch höhere Kosten akzeptiert werden.

Die Begründung der Ausnahme muss eine klare Unterscheidung vom Regelfall ermöglichen. In Zweifelsfällen, z.B. wenn ein Attest des Hausarztes diesbezüglich nicht aussagekräftig ist, kann ein ärztliches Gutachten des Gesundheitsamtes der Region Kassel eingeholt werden.

Über diese Ausnahmen entscheidet die Teamleitung auf Vorschlag der Sachbearbeitung (Formular). Zur Sicherung einer einheitlichen Praxis hat die Fachberatung Leistung 420 FbL ein Vetorecht.

Bei einem über den Grenzwerten liegenden Heizenergiebedarf gelten zudem besondere Regeln (→ Ziffer 5.5)

→ AFK\02-Leistung\KdU\Ausnahme-Vfg-KdU

Besondere Hinweise bei psychischer Erkrankung

Bei psychischen Erkrankungen ist es oft nicht eindeutig, ob eine Senkung der Unterkunftskosten z.B. durch Umzug zugemutet werden kann. Damit ein ärztliches Gutachten eine konkrete Entscheidungshilfe bieten kann, sind folgende Zielfragen zu empfehlen:

- Würde sich ein Umzug negativ oder positiv auf die Erkrankung auswirken?
- Ist wegen der Erkrankung eine Umzugshilfe (Spedition oder ähnlich) erforderlich?
- Können höhere Unterkunftskosten z.B. befristet berücksichtigt werden oder ist die Erkrankung dauerhaft?
- Für Fälle nach Ziffer 1.9.4: Inwiefern wirkt sich die Krankheit auf den Umgang mit Geld aus?

Über die Berücksichtigung von höheren Unterkunftskosten entscheidet im Einzelfall die Teamleitung auf Vorschlag der Sachbearbeitung. Zur Siche-

Unterkunftskosten

rung einer einheitlichen Praxis hat die Fachberatung Leistung 420FbL ein Vetorecht.

Vorübergehender ALG II-Bezug

Für LB, die nur vorübergehend Leistungen beziehen, gelten die Grenzwerte ebenso. Der vorübergehende Leistungsbezug ist insoweit kein Ausnahmetatbestand. Dies gilt auch für sog. „Nahtlosigkeitsfälle“ (§ 125 SGB III - § 65 c SGB II), die mehr als 6 Monate nicht leistungsfähig sind.

1.9.4. Direktzahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter

Kann der LB aufgrund persönlicher Problemlagen offenkundig keine Gewähr dafür bieten, seine mietvertraglichen Pflichten regelmäßig zu erfüllen, so sollen die Unterkunftskosten direkt an den Vermieter und die Energiekosten ggf. direkt an das Energieversorgungsunternehmen überwiesen werden (vgl. § 22, Abs. 7 SGB II).

Über die Direktzahlung (=Ausnahme) entscheidet die Teamleitung auf Vorschlag der Sachbearbeitung (Formular). Zur Sicherung einer einheitlichen Praxis hat die Fachberatung Leistung 420 FbL ein Vetorecht. Anhaltspunkte finden sich in der Regel in folgenden Fallgestaltungen:

- Suchtmittelabhängige (ohne Betreuer)
- Personen, die erhebliche Schwierigkeiten im Umgang mit Geld haben (ohne Betreuer)
- Personen, die wiederholt Miet- und/oder Energieschulden hatten
- Personen, die eine eidesstattliche Versicherung abgegeben haben, auf eigenen Wunsch

Sonderfall bei Direktzahlung: Unterkunftskosten höher als Grenzwert

Sind die Unterkunftskosten höher als der maßgebliche Grenzwert, muss bei einer Direktzahlung die Differenz aus der Regelleistung abgezweigt werden, damit kein Mietrückstand entsteht. Für diese Abzweigung ist die Zustimmung des LB erforderlich.

Sonderfall bei Direktzahlung: Anspruch geringer als Unterkunftskosten

Ist der gesamte Leistungsanspruch aufgrund der Anrechnung von Einkommen geringer als die Unterkunftskosten, kann auch nur der geringere Betrag an den Vermieter gezahlt werden. Das Risiko, dass bei „unzuverlässigen“ LB Mietrückstände entstehen, kann ggf. durch die regelmäßige Prüfung von Zahlungsnachweisen (Kontoauszüge) des LB verringert werden.

Kosten der Warmwasserbereitung bei Direktzahlung der Energiekosten

Da Kosten der Warmwasserbereitung mit der Regelleistung abgegolten sind, ist bei einer Direktzahlung der Energiekosten der entsprechende Anteil (vgl. → Ziffer 4.4) ebenfalls aus der Regelleistung abzuzweigen. Auch hierfür ist die Zustimmung des LB erforderlich.

→ AFK\02-Leistung\KdU\Einverständnis Direktüberweisung

Unterkunftskosten

1.10. Senkung der Unterkunftskosten / Übergangsfrist (§ 22, Abs. 1 SGB II)

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, so ist der LB aufzufordern, die Aufwendungen durch

- einen Wohnungswechsel
- durch Vermieten
- oder auf andere Weise

zu senken.

So lange es dem LB nicht möglich oder zuzumuten ist, sind die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen. (= Übergangsfrist).

Die im Gesetz genannte Übergangsfrist „... in der Regel jedoch längstens für 6 Monate“ greift im Zweifel nur, wenn die Senkung der Aufwendungen **tatsächlich möglich und zuzumuten** ist. Voraussetzung ist aber auch die **Bereitschaft zur Senkung der Aufwendungen**.

Für die Fälle, in denen die Senkung der Aufwendungen zuzumuten ist, z.B. weil weder gravierende soziale oder gesundheitliche Gründe dagegen sprechen, muss der Leistungsträger nachweisen, dass eine Senkung der Unterkunftskosten möglich ist. Für die wahrscheinlichste Variante, nämlich der Senkung der Aufwendungen durch Wohnungswechsel muss der Leistungsträger nachweisen, dass im fraglichen Zeitraum freier Wohnraum im Rahmen der von ihm gesetzten Angemessenheitsgrenze zur Verfügung stand, woraus später gefolgert werden kann, dass der LB sich nicht ausreichend bemüht hat oder nicht willens war, diesen Wohnraum zu akzeptieren.

Die Leistungssachbearbeitung (LSB) muss also ab der Feststellung, dass die Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze überschreiten, seinerseits nach freiem Wohnraum suchen, der über eine für die jeweilige BG angemessene Wohnfläche verfügt und dessen Mietkosten im Rahmen der Grenzwerte liegen (→ Formularanfrage bei 419). Der LB muss auf entsprechende Angebote hingewiesen werden, dies ist in der Akte zu dokumentieren.

Kommt es später zu einem Sozialrechtsstreit, so kann der Leistungsträger nachweisen, dass im fraglichen Zeitraum freier Wohnraum zur Verfügung gestanden hat.

Kann der Leistungsträger keinen angemessenen freien Wohnraum nachweisen, muss er die tatsächlichen Aufwendungen zunächst weiter anerkennen.

Das Verfahren stellt sich wie folgt dar:

1. Die Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten wird in der Akte dokumentiert.
2. **Prüfung der Zumutbarkeit**
 - a. **Zumutbarkeit des Wohnungswechsels:** Grundsätzlich ist ein Umzug am selben Ort, also innerhalb Kassels zumutbar. Zur Frage des Erhalts eines besonderen sozialen Umfelds kommt es auf die **Besonderheit des**

Unterkunftskosten

Einzelfalles und die **Substanz der Argumentation** an. Besteht z.B. im Falle besonderer gesundheitlicher Einschränkungen oder Behinderungen eine stabile Unterstützungstruktur z.B. durch nahe Verwandte so ist ein Umzug in einen weit entfernten Stadtteil eher unzumutbar. Ein Umzug innerhalb des gleichen Wohnquartiers kann dagegen durchaus zumutbar sein.

- b. **Zumutbarkeit einer grundsätzlich angemessenen neuen Wohnung:** Eine grundsätzlich angemessene Wohnung entspricht mindestens auch einem Wohnungsstandard im unteren Segment und ist von daher auch immer zumutbar. Nicht zumutbar sind unangemessene Räume wie Kellerräume, Garagen, Lager, Gartenhäuser etc. Eine Wohnung ist nicht deswegen unzumutbar, weil sie in einem Wohnquartier liegt, das der LB subjektiv als unzumutbar bewertet, das aber im übrigen ein normales Wohnquartier ist. Für **Behinderte**, deren Behinderung eine besondere Beschaffenheit der Wohnung erfordert, sind nur solche Wohnungen zumutbar, die entsprechend beschaffen sind.

3. Anhörung mit Nachweis über freien Wohnraum

Der LB wird schriftlich über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft, seine Pflicht zur Senkung der Kosten auf das angemessene Niveau und die in seinem Fall konkret angemessenen Unterkunftskosten informiert (Schreiben mit „Warnfunktion“ – kein Bescheid).

Er erhält die Gelegenheit, Gründe vorzutragen, die gegen einen Umzug sprechen (Frist max. 14 Tage).

Der Aufforderung zur Kostensenkung fügt die LSB einen Nachweis über aktuell vorhandenen, angemessenen, zumutbaren Wohnraum bei. Den Nachweis dafür fordert die LSB bei der Eingangszone des Jobcenters /419 an.

Suchergebnisse werden in der Akte dokumentiert.

4. Verweigerung der Kostensenkung

Die Einräumung der Übergangsfrist nach § 22 Abs.1 Satz 3 SGB II setzt die Bereitschaft des LB zur Kostensenkung voraus.

Ist der LB zur Senkung der Unterkunftskosten nicht bereit, wird keine Übergangsfrist eingeräumt und ein sofortiges angemessenes Wohnungsangebot unterbreitet.

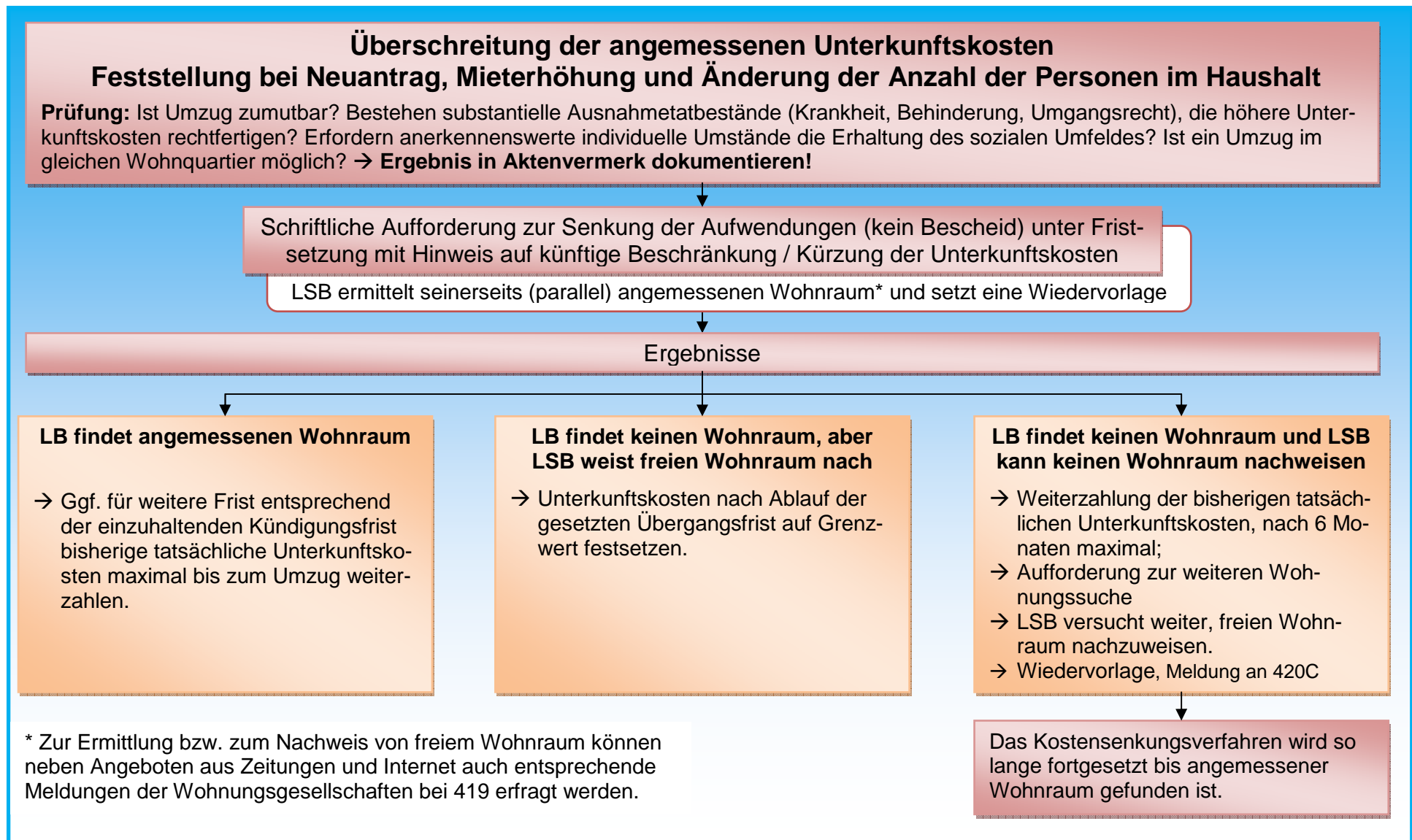
Folgendes Verhalten gilt als fehlende Bereitschaft zur Kostensenkung:

- konkrete Maßnahmen werden abgelehnt (z. B. eigene Suche nach angemessenem Wohnraum)
- die Übernahme der tatsächlichen unangemessenen Kosten wird gefordert
- es erfolgt keine Reaktion

Kann in diesen Fällen kein angemessenes Angebot unterbreitet werden, sind die tatsächlichen Kosten so lange weiter anzuerkennen und parallel der LB zu weiteren Kostensenkungsbemühungen aufzufordern, bis ein solches Angebot unterbreitet werden kann.

Unterkunftskosten

5. Die LSB fordert den LB spätestens nach 3 Monaten auf, erfolglose Bemühungen, z.B. an Hand von Bescheinigungen von VM nachzuweisen. Ggf. ist weiterer freier Wohnraum nachzuweisen bzw. anzubieten.
6. Hat der LB innerhalb der Übergangsfrist angemessenen Wohnraum gefunden, werden die bisherigen tatsächlichen Aufwendungen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist/Umzug anerkannt.
7. Hat der LB innerhalb der Übergangsfrist keinen Wohnraum gefunden und konnte auch die LSB keinen angemessenen freien Wohnraum nachweisen, so
 - a. sind die tatsächlichen Unterkunftskosten für eine verlängerte Übergangsfrist (Wiedervorlage!) weiterzuzahlen, nach Ablauf der Übergangsfrist;
 - b. ist der LB zur weiteren Wohnungssuche aufzufordern;
 - c. ist seitens der LSB weiter nach angemessenem freien Wohnraum zu suchen;
 - d. der Fall an 419 zu melden (Evaluation),
Das Kostensenkungsverfahren ist so lange fortzusetzen, bis angemessener freier Wohnraum nachgewiesen werden kann.
8. Hat der LB innerhalb der Übergangsfrist zwar keinen Wohnraum gefunden, konnte jedoch die LSB angemessenen freien Wohnraum nachweisen, so sind mit Ablauf der Übergangsfrist nur noch die angemessenen Unterkunftskosten (= maximal Grenzwerte) zu berücksichtigen.



Unterkunftskosten

Bei Auszug eines Haushaltsmitgliedes wird der zuletzt berücksichtigte Grenzwert so lange zugrunde gelegt, wie es dem/der LB nicht möglich oder zuzumuten ist, die Unterkunftskosten durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise zu senken (im Regelfall ebenfalls längstens bis zu 6 Monaten). Erst dann wird der neue Grenzwert entsprechend der aktuellen Personenanzahl im Haushalt als Maßstab genutzt.

Bei Geburt eines Kindes oder Einzug einer weiteren Person werden die tatsächlichen Unterkunftskosten bis zur Höhe des neuen Grenzwertes ab dem 1. des Monats berücksichtigt, in dem das Kind geboren bzw. die weitere Person eingezogen ist.

Verfahren nach Mietfestsetzung ohne Senkung der Unterkunftskosten

Wenn nach Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten formal korrekt nur noch die angemessenen Kosten analog den Grenzwerten gezahlt werden, darf eine **erhebliche Differenz** nicht ignoriert werden.

Die LSB muss...

- weiter auf eine schnelle Senkung der Unterkunftskosten drängen und dazu auch Nachweise über die Wohnungssuche vorlegen lassen.
- nachfragen, ob und wie die Differenz kompensiert wird und sich dazu auch Kontoauszüge vorlegen lassen.
- bei unregelmäßiger Mietzahlung bzw. Mietrückstand prüfen, ob die Unterkunftskosten gemäß § 22, Abs.7 SGB II an den Vermieter zu zahlen sind.
- nach einer – in solchen Fällen wahrscheinlichen – Gesamtverschuldung fragen und die IFK informieren.

Die IFK muss...

- ggf. Schuldnerberatung veranlassen und zu deren Wahrnehmung in der EGV verpflichten.
- weiter beobachten, inwieweit die Wohnsituation (Mietschulden) die Vermittlungsfähigkeit beeinträchtigt und ggf. entsprechend gegensteuern.

1.11. Mietrückstände

Verfahren „Bearbeitung Mietrückstände“

Für die Entscheidung über die Übernahme von Mietrückständen und die Bearbeitung der entsprechenden Vorgänge ist nach Maßgabe der folgenden Regelung die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) im Wohnungsamt der Stadt Kassel auf der Grundlage einer Dienstleistungsüberlassungsvereinbarung (DLÜV) zuständig.

Unterkunftskosten

1.11.1. Kontaktaufnahme zur Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW)

Sofern dem Jobcenter eine fristlose Wohnraumkündigung wegen eines Mietrückstandes¹ vorliegt bzw. bekannt wird, veranlasst die Integrationsfachkraft (IFK) den LB gemäß § 38 SGB II zur Vorsprache bei der ZFW. Wurde die Miete bisher an den LB überwiesen, so ist die Zahlung zunächst auf eine Direktüberweisung an den Vermieter umzustellen.

Wird der ZFW eine fristlose Wohnraumkündigung eines Beziehers von ALG II zuerst bekannt, so informiert die ZFW die zuständige IFK und klärt die Hintergründe der Mietrückstände (z.B. weitere Schulden, aktuelle Anlässe usw.)

1.11.2. Antragsaufnahme und Beratung durch die ZFW

Die ZFW nimmt den Antrag auf Übernahme der Mietrückstände auf und prüft die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 22, Abs. 8 SGB II, insbesondere

- Sind die weiteren Mietzahlungen gesichert?
- Bestehen weitere Gründe, die zu einer erneuten Kündigung des Mietverhältnisses führen könnten?
- Wurde die Mitwirkungspflicht erfüllt?
- Steht die Höhe des zu übernehmenden Betrages im Verhältnis zu den ansonsten entstehenden Kosten des kommunalen Trägers?

Die ZFW berät den LB über die Folgen von Mietrückständen, insbesondere über die Zeitläufe bis zu einer eventuellen Räumung. Wird der Rückstand übernommen, informiert sie darüber, dass im Wiederholungsfall keine weitere Übernahme von Mietschulden erfolgt.

1.12. Entscheidung, Überwachung der Darlehensrückführung, Dokumentation

Die ZFW entscheidet durch schriftlichen Bescheid über den Antrag. Die Mietrückstände werden in der Regel als Darlehen übernommen. In begründeten Fällen wird der Mietrückstand in Abstimmung mit der IFK als Beihilfe übernommen.

Die ZFW überwacht die Rückzahlung der Darlehen.

Die ZFW stellt sämtliche Dokumente eines Vorgangs (Antrag, Vermerke, Bescheid), die nicht bereits in der LSB des Jobcenters AFK vorliegen, in Kopie für die Ablage in der Leistungsakte der AFK zur Verfügung.

¹ Voraussetzung für eine Wohnraumkündigung wegen Mietrückstandes ist in der Regel ein Zahlungsrückstand mindestens in Höhe von 2 Monatsmieten (brutto)

Unterkunftskosten

1.13. Besonderheiten

1.13.1. Wohngemeinschaften

Bei einer reinen Wohngemeinschaft (im Gegensatz zu einer Bedarfsgemeinschaft nach § 7, Abs. 3 SGB II) sind jeder einzelnen Bedarfsgemeinschaft die anteiligen tatsächlichen Unterkunftskosten im Rahmen der Grenzwerte zu gewähren.

Beispiel: Zwei allein erziehende Mütter mit einem bzw. zwei Kindern bilden eine Wohngemeinschaft. Beiden Bedarfsgemeinschaften stehen die anteiligen tatsächlichen Unterkunftskosten bis zur Höhe der Grenzwerte für einen 2 bzw. 3-Personenhaushalt zu.

Grundmiete einschließlich BKO für	Alleinerziehende mit 1 Kind	Alleinerziehende mit 2 Kindern	Gesamt
tatsächlicher Mietanteil z.B.	302,00 €	410,00 €	712,00 €
Grenzwert	442,20 €	526,90 €	969,10 €

Teilen sich die BG'en ihre Anteile in einem anderen Verhältnis auf, so gelten dennoch die für die BG-Größe maßgeblichen Grenzwerte.

1.13.2. Kauttionen

Das SGB II sieht die Übernahme der Kauttion bei vorheriger Zusicherung als „Kann-Leistung“ vor (§ 22, Abs. 6 SGB II). Sie soll ggf. als Darlehen erbracht werden. Bevor eine solche Zusicherung geben wird, sind alle vorrangigen Möglichkeiten auszuschöpfen, z.B.:

- Verwendung der Kauttion aus dem vorherigen Mietverhältnis
- Nutzung eines anderen Wohnungsangebotes ohne Kauttion
- Zahlung der Kauttion aus dem geschützten Vermögen
- Ratenvereinbarung mit dem Vermieter
- Darlehen durch Verwandte

Kann der LB diese vorrangigen Möglichkeiten nutzen, ist er motiviert, die Wohnung bei Vertragsbeendigung in gutem Zustand zurückzugeben, um die Kauttion in voller Höhe zurückzubekommen.

1.13.3. Umgangsrecht

Sofern ein LB aufgrund einer Regelung des Umgangsrechts 1-2 Kinder an mindestens 4 Tagen pro Monat und an weiteren 14 Urlaubstagen pro Jahr zu Besuch hat, werden ihm auf Antrag Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe bis maximal in Höhe des Grenzwertes der nächst höheren Haus-

Unterkunftskosten

haltsgröße gewährt. Bei geringeren Besuchsaufenthalten werden nur die Kosten bis zur Höhe der maßgeblichen Grenzwerte berücksichtigt.

Bei einem Umgangsrecht für 3 und mehr Kinder mit mindestens den gleichen zeitlichen Bedingungen ist eine für den Einzelfall angemessene, andere Regelung möglich.

1.13.4. Auszubildende / Studenten

Ab 01.01.2007 regelt § 22, Abs. 7 SGB II, dass Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld gem. SGB III oder BaföG-Leistungen beziehen, einen Zuschuss zu den ungedeckten, angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten. (→ Arbeitshilfe zu § 22, Abs.7 SGB II)

1.14. Unterkunftskosten bei selbst genutztem Wohneigentum

Für die Unterkunftskosten bei selbst genutztem Wohneigentum gelten die Grenzwerte ebenso. Diese Unterkunftskosten setzen sich aus den folgenden Kosten der Bau- bzw. Kauffinanzierung zusammen:

Kosten	zu berücksichtigen
Tilgung	nein
Zinsen	ja
laufende Kosten	ja

Laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten sind vergleichbar mit Betriebskosten bei Mietwohnungen. Bei Ermittlung der monatlich zu berücksichtigenden Kosten ist zu beachten, dass es sich teilweise um jährliche Kosten handelt (z.B. Schornsteinfeger, Versicherungsbeiträge), die auf den Monat umgelegt werden müssen.

Die zu berücksichtigenden KdU sind in der Akte zu dokumentieren.

2. Wohnfläche

Angemessene Wohnfläche nach Anzahl der Personen im Haushalt (PHH)

1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH	9-PHH	10-PHH
45 m ²	60 m ²	72 m ²	84 m ²	96 m ²	108 m ²	120 m ²	132 m ²	144 m ²	156 m ²

(gemäß der Hessische Richtlinie für die soziale Wohnraumförderung)

Unterkunftskosten**3. Grundmiete einschließlich Betriebskosten****3.1. Grenzwerte für Grundmiete einschließlich Betriebskosten**

Es gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Beträge. Der Grenzwert richtet sich nach der Anzahl der Personen im Haushalt (Haushaltsgemeinschaft).

Grundmiete einschließlich Betriebskosten

1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH	9-PHH	10-PHH
363,00 €	442,20 €	526,90 €	611,60 €	701,80 €	786,50 €	871,20 €	955,90 €	1.040,60	1.125,30

3.2. Betriebskostenarten

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bilden die Betriebskosten mit der Grundmiete eine Einheit. Dennoch kann die Höhe der Betriebskosten ursächlich für eine Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten sein. Daher sind die Betriebskosten im Hinblick auf ihre zulässigen Bestandteile zu überprüfen. Nach § 1 der BetrKV können nur folgende Kosten als Betriebskosten umgelegt bzw. abgerechnet werden:

- der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- der Wasserversorgung (Verbrauchskosten, Gebühren für Zähler, Eichung),
- der Entwässerung (Abwassergebühren),
- der Heizung (werden im Sozialrecht gesondert behandelt, → Ziffer 4),
- im Zusammenhang mit Warmwasseraufbereitung,
- verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- der Gartenpflege,
- der Beleuchtung (nur für gemeinschaftlich zu nutzende Gebäudeteile),
- der Schornsteinreinigung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- für den Hauswart,
- des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten, hierzu gehören lfd. Kosten (im Sinne des § 1 BetrKV), die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, jedoch keine Verwaltungskosten und keine Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten.

Unterkunftskosten

Zur Information:

durchschnittliche Betriebskosten laut bundesweitem Betriebskostenspiegel des DMB

1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH	9-PHH	10-PHH
81,90 €	103,80 €	120,24 €	131,88 €	140,16 €	147,96 €	164,40 €	180,84 €	197,28 €	213,72 €

3.3. Vorlage der Betriebskostenabrechnungen

Wegen der Anerkennung der tatsächlichen Betriebskosten muss jede Betriebskostenabrechnung vorgelegt werden, ausgenommen der Vermieter bestätigt die pauschale Abgeltung. Für Nachforderungen, die sich aus den Abrechnungen ergeben, sind bis zur Höhe der Grenzwerte entsprechende Nachzahlungen zu bewilligen.

Verfahren in A2LL: Nachzahlungen sind als „einmalige Kosten“ anzuweisen. Zusätzlich ist ein Bescheid (über zPDV per BK-Textvorlage Nr. 2a22-25) zu erteilen. Sind nur BKO zu bescheiden, sind die Felder für Heizkosten mit „0,00 €“ auszufüllen und nichtzutreffende Passagen im Bescheid zu löschen.

Gutschriften werden nicht als Einkommen angerechnet, sondern mindern die Unterkunftskosten. Die Gutschrift wird mit der nächsten Zahlung verrechnet oder ist vom LB zu erstatten.

Spätestens bei jeder Weiterbewilligung ist zu prüfen, ob eine Abrechnungsperiode beendet ist und eine Abrechnung vorgelegt wurde oder ggf. anzufordern ist.

3.4. Prüfung der Abrechnungen

Formale und inhaltliche Prüfung

- Wurden alle Personen im Haushalt bei der Auswahl des Grenzwertes berücksichtigt?
- Wurden Kosten abgerechnet, die nicht zu den Betriebskosten im Sinne der BetrKV gehören (sachliche Prüfung)?
- Ist die Abrechnung rechnerisch korrekt?
- Sind verbrauchsabhängige BKO (Bsp.: Wasser) angemessen?

Zur Orientierung: Durchschnittliche Verbrauchswerte für Wasser

	Sehr sparsam	Sparsam	Durchschnitt	Verschwender
1 Person	ab 25 m ³	ab 36 m ³	ab 47 m ³	ab 53 m ³

Unterkunftskosten

2 Personen	ab 50 m ³	ab 73 m ³	ab 93 m ³	ab 105 m ³
3 Personen	ab 76 m ³	ab 109 m ³	ab 140 m ³	ab 150 m ³
4 Personen	ab 102 m ³	ab 146 m ³	ab 185 m ³	ab 210 m ³

Quelle: Städtische Werke AG

3.5. Voraussetzungen für die Übernahme

Für einen zurückliegenden Zeitraum können Beihilfen für Nebenkostenabrechnungen nur dann gewährt werden, wenn

1. die Nebenkostenabrechnung innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erteilt wurde,
2. die Nebenkostenabrechnung noch fällig ist (also noch nicht bezahlt ist und die Fälligkeit in der Zukunft bzw. in zeitlicher Nähe zum Antrag liegt).

Für die Entscheidung der Übernahme/Berücksichtigung von BKO-Nachzahlungen, die in Zeiträume der Pauschalierung fallen, ist die Rechtslage bei Erstellung der Abrechnung maßgeblich. Abrechnungen, die somit nach dem 01.07.2009 erstellt werden, jedoch auch noch Zeiträume der Pauschalierung umfassen, sind so zu behandeln, als wären die BKO nie pauschal gewährt worden.

3.6. Beratung

Erscheint die Abrechnung nicht plausibel, ist der LB entsprechend zu beraten. Ggf. sollte auch auf die Beratung durch den Mieterverein oder einen Rechtsanwalt hingewiesen werden.

Für Personen, die SGB II-Leistungen erhalten, kann in Einzelfällen der **Mitgliedsbeitrag** im Mieterverein für die Dauer **eines** Jahres übernommen werden. Es besteht keine rechtliche Grundlage für die Übernahme dieser Beiträge, daher sollen diese Kosten nur dann akzeptiert werden, wenn eine fachliche Beratung und Hilfe zur Lösung schwieriger Rechtsprobleme im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis o. ä. erforderlich ist.

Der **Jahresbeitrag** für die Mitgliedschaft beträgt z. Zt. regulär 32,00 €, bei geringem Einkommen kann jedoch eine Ermäßigung um 5,00 € erfolgen, so dass sich der Beitrag dann auf **27,00 €** beläuft.

Die Auszahlung erfolgt über eine kommunale Buchungsstelle (in A2LL über Bedarfe\gesondert zu erbringende Leistungen\Art der Leistung: Sonstiges (Beitrag Mieterbund).

(s. ARL § 22 KdU Beiträge für Mieterverein)

Bei **unwirtschaftlichem Verhalten** ist der LB zu beraten (Information über Durchschnittsverbrauchswerte, Hinweis auf eigene Initiative). Die Beratung soll auch auf die eigene Verantwortung hinweisen. So ist es jedem in eigener Verantwortung überlassen, sich z.B. an den Grenzwerten der Unterkunftskosten zu orientieren oder davon abzuweichen. Die eigene Entscheidung, sich nicht nach

Unterkunftskosten

den Grenzwerten zu richten, bedeutet aber auch, die damit verbundenen Mehrkosten selbst kompensieren zu müssen. Bei größeren Abweichungen ist das Kostensenkungsverfahren (→ 1.10 Senkung der Unterkunftskosten) einzuleiten.

3.7. Besonderheiten

Kabelgebühren in den BKO: Gebühren für das Kabelfernsehen sind grundsätzlich mit der Regelleistung abgegolten. Sind solche Gebühren in den BKO enthalten, so sind die BKO um Kabelgebühren zu bereinigen.

Es handelt sich bei den Kabelanschlussgebühren nur dann um berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten, wenn die Nutzung des Kabelfernsehens mietvertraglich nicht freigestellt und kein anderweitiger Zugang zum Radio- und Fernsehempfang gewährleistet ist (BSG vom 19.02.2009 B 4 AS 48/08 R).

Haushaltsenergie (Strom) in den BKO: Die Kosten für die Haushaltsenergie (Licht, Kochfeuerung etc.) muss der LB aus seiner Regelleistung zahlen. Sind solche Kosten in den BKO enthalten, so sind die BKO entsprechend zu bereinigen. Dagegen sind die Stromkosten für Treppenhausbeleuchtung in den BKO anzuerkennen.

3.8. Hausgeld bei Eigentumswohnungen

Wohnungseigentümer haben zum Teil ergänzend zu den BKO vertraglich vereinbartes „Hausgeld“ zu zahlen.

Das Hausgeld ist nicht vollständig mit den BKO im Sinne von § 1 der BetrKV (→ vgl. Ziffer 4.) identisch. Anteile des Hausgeldes sind für Investitionsrücklagen sowie für die Kosten der Hausverwaltung bestimmt.

Zwar sollen Transferleistungen grundsätzlich nicht der Vermögensbildung oder Vermögensverwaltung dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass Aufwendungen zu den Kosten der Unterkunft zählen, die der LB als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat (LSG BaWü L 12AS 3932/06).

Soweit im Einzelfall einzelne Bestandteile des Hausgeldes nicht ausdrücklich für wertsteigernde Maßnahmen vorgesehen sind, so ist das Hausgeld als Teil der Unterkunftskosten im Rahmen des Angemessenen anzuerkennen.

Unterkunftskosten**4. Heizkosten**

Die tatsächliche Vorausleistung für Heizkosten ist der Mietbescheinigung oder der Jahresabrechnung der Städtischen Werke AG zu entnehmen. Ist die tatsächliche Vorausleistung nicht bekannt, kann die bisherige Heizkostenpauschale bis zur Vorlage der Heizkostenabrechnung weitergewährt werden.

Für die Heizkosten gelten die nachfolgenden Verbrauchsgrenzwerte in kWh. Dabei ist nach Heizungsart und Größe des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, zu unterscheiden.

Nur wenn die Verbrauchswerte in kWh nicht zu ermitteln sind, können hilfsweise die Grenzwerte in Euro herangezogen werden.

Sind höhere Heizkosten auf eine zu große Wohnung zurückzuführen, so sind sie nur im Rahmen der für die abstrakt angemessene Wohnfläche (z.B. 45 m² für den 1PHH) maßgeblichen Grenzwerte anzuerkennen.

Es wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen Energiepreise als aktuelle Marktpreise grundsätzlich angemessen sind bzw. die LB im Prinzip keine Preisalternativen haben.

4.1. Heizkosten (Grenzwert auf Basis des Jahresenergiebedarfs in kWh)

Gebäude- fläche in m ²	kWh /m ² /a	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6 PHH	7 PHH	8 PHH	9 PHH	10 PHH
		45 m ²	60 m ²	72 m ²	84 m ²	96 m ²	108 m ²	120 m ²	132 m ²	144 m ²	156 m ²
Gas											
100 - 250	215	9675	12900	15480	18060	20640	23220	25800	28380	30960	33540
251 - 500	209	9405	12540	15048	17556	20064	22572	25080	27588	30096	32604
501 - 1000	201	9045	12060	14472	16884	19296	21708	24120	26532	28944	31356
über 1000	197	8865	11820	14184	16548	18912	21276	23640	26004	28368	30732
Heizöl (Kohle, Holz, Strom)											
100 - 250	238	10710	14280	17136	19992	22848	25704	28560	31416	34272	37128
251 - 500	227	10215	13620	16344	19068	21792	24516	27240	29964	32688	35412
501 - 1000	219	9855	13140	15768	18396	21024	23652	26280	28908	31536	34164
über 1000	213	9585	12780	15336	17892	20448	23004	25560	28116	30672	33228
Fernwärme											
100 - 250	208	9360	12480	14976	17472	19968	22464	24960	27456	29952	32448
251 - 500	201	9045	12060	14472	16884	19296	21708	24120	26532	28944	31356
501 - 1000	195	8775	11700	14040	16380	18720	21060	23400	25740	28080	30420
über 1000	191	8595	11460	13752	16044	18336	20628	22920	25212	27504	29796

Basis: Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V. für das Jahr 2010

Umrechnung Abrechnung in Megawatt (MWh): MWh / 1.000 = kWh

Unabhängig davon, dass die Energiekosten wesentlich von den Verbrauchswerten bzw. dem Verbrauchsverhalten beeinflusst werden, ist es zur Beurteilung einer angemessenen Vorausleistung erforderlich, einen entsprechenden Betrag in € anzugeben.

Unterkunftskosten

Die **Höchstwerte** im Heizspiegel des DMB ermöglichen die Bestimmung von Grenzwerten/Monat in Euro. Entspricht die monatliche Vorausleistung bereits dem maßgeblichen Grenzwert oder liegt gar darüber, ist für eine Nachforderung in der Jahresabrechnung womöglich kein Spielraum mehr gegeben.

Priorität hat jedoch der Energieverbrauch **in kWh**. Wird dieser Grenzwert eingehalten, sind Nachforderungen unabhängig von den Energiekosten (€) anzuerkennen.

4.2. Heizkosten – Höchstwerte für monatliche Vorausleistungen

ACHTUNG: Die tatsächlichen Vorausleistungen sollten *deutlich* unter den monatlichen Höchstwerten (Tabelle unten) liegen, da ansonsten keine Nachforderung übernommen werden kann.

Gebäude- fläche in m ²	€/m ² /a	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6 PHH	7 PHH	8 PHH	9 PHH	10 PHH
		45 m ²	60 m ²	72 m ²	84 m ²	96 m ²	108 m ²	120 m ²	132 m ²	144 m ²	156 m ²
Gas											
100 - 250	16,20	60,75	81,00	97,20	113,40	129,60	145,80	162,00	178,20	194,40	210,60
251 - 500	15,50	58,13	77,50	93,00	108,50	124,00	139,50	155,00	170,50	186,00	201,50
501 - 1000	14,80	55,50	74,00	88,80	103,60	118,40	133,20	148,00	162,80	177,60	192,40
über 1000	14,40	54,00	72,00	86,40	100,80	115,20	129,60	144,00	158,40	172,80	187,20
Heizöl (Kohle, Holz, Strom)											
100 - 250	13,90	52,13	69,50	83,40	97,30	111,20	125,10	139,00	152,90	166,80	180,70
251 - 500	13,20	49,50	66,00	79,20	92,40	105,60	118,80	132,00	145,20	158,40	171,60
501 - 1000	12,50	46,88	62,50	75,00	87,50	100,00	112,50	125,00	137,50	150,00	162,50
über 1000	12,10	45,38	60,50	72,60	84,70	96,80	108,90	121,00	133,10	145,20	157,30
Fernwärme											
100 - 250	20,00	75,00	100,00	120,00	140,00	160,00	180,00	200,00	220,00	240,00	260,00
251 - 500	19,20	72,00	96,00	115,20	134,40	153,60	172,80	192,00	211,20	230,40	249,60
501 - 1000	18,40	69,00	92,00	110,40	128,80	147,20	165,60	184,00	202,40	220,80	239,20
über 1000	17,90	67,13	89,50	107,40	125,30	143,20	161,10	179,00	196,90	214,80	232,70

Basis: Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V. für das Jahr 2010

4.3. Heizkosten – Höchstwerte für Jahresabrechnung

Gebäude- fläche in m ²	€/m ² /a	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6 PHH	7 PHH	8 PHH	9 PHH	10 PHH
		45 m ²	60 m ²	72 m ²	84 m ²	96 m ²	108 m ²	120 m ²	132 m ²	144 m ²	156 m ²
Gas											
100 - 250	16,20	729,00	972,00	1.166,40	1.360,80	1.555,20	1.749,60	1.944,00	2.138,40	2.332,80	2.527,20
251 - 500	15,50	697,50	930,00	1.116,00	1.302,00	1.488,00	1.674,00	1.860,00	2.046,00	2.232,00	2.418,00
501 - 1000	14,80	666,00	888,00	1.065,60	1.243,20	1.420,80	1.598,40	1.776,00	1.953,60	2.131,20	2.308,80
über 1000	14,40	648,00	864,00	1.036,80	1.209,60	1.382,40	1.555,20	1.728,00	1.900,80	2.073,60	2.246,40
Heizöl (Kohle, Holz, Strom)											
100 - 250	13,90	625,50	834,00	1.000,80	1.167,60	1.334,40	1.501,20	1.668,00	1.834,80	2.001,60	2.168,40
251 - 500	13,20	594,00	792,00	950,40	1.108,80	1.267,20	1.425,60	1.584,00	1.742,40	1.900,80	2.059,20
501 - 1000	12,50	562,50	750,00	900,00	1.050,00	1.200,00	1.350,00	1.500,00	1.650,00	1.800,00	1.950,00
über 1000	12,10	544,50	726,00	871,20	1.016,40	1.161,60	1.306,80	1.452,00	1.597,20	1.742,40	1.887,60
Fernwärme											
100 - 250	20,00	900,00	1.200,00	1.440,00	1.680,00	1.920,00	2.160,00	2.400,00	2.640,00	2.880,00	3.120,00
251 - 500	19,20	864,00	1.152,00	1.382,40	1.612,80	1.843,20	2.073,60	2.304,00	2.534,40	2.764,80	2.995,20
501 - 1000	18,40	828,00	1.104,00	1.324,80	1.545,60	1.766,40	1.987,20	2.208,00	2.428,80	2.649,60	2.870,40
über 1000	17,90	805,50	1.074,00	1.288,80	1.503,60	1.718,40	1.933,20	2.148,00	2.362,80	2.577,60	2.792,40

Unterkunftskosten

4.4. Heizkostenabrechnung

Wegen der Anerkennung der tatsächlichen Heizkosten muss jede Heizkostenabrechnung vorgelegt werden. Für Nachforderungen, die sich aus den Abrechnungen ergeben, sind bis zur Höhe der Grenzwerte entsprechende Nachzahlungen zu bewilligen.

Verfahren in A2LL: Nachzahlungen sind als „einmalige Kosten“ anzuweisen. Zusätzlich ist ein Bescheid (über zPDV per BK-Textvorlage Nr. 2a22-25) zu erteilen. Sind nur Heizkosten zu bescheiden, sind die Felder für BKO mit „0,00 €“ auszufüllen und nichtzutreffende Passagen im Bescheid zu löschen.

Gutschriften werden nicht als Einkommen angerechnet, sondern mindern die Unterkunftskosten. Die Gutschrift wird mit der nächsten Zahlung verrechnet oder ist vom LB zu erstatten.

Zur Prüfung der nächsten Heizkostenabrechnung ist eine Wiedervorlage zu notieren. Wird die Energie von der Städt. Werke AG abgerechnet, wird die Vorausleistung zwecks Sicherung der Wiedervorlage für 11 Monate bis zur nächsten Jahresabrechnung befristet.

4.5. Verfahren bei Ausnahmen (Heizkosten)

Werden im Einzelfall über den Grenzwerten liegende Kosten geltend gemacht, ist zu prüfen, ob individuelle Ausnahmetatbestände (Behinderung, Krankheit) vorliegen.

Höherer Heizbedarf wegen Krankheit oder Behinderung ist mit einem hausärztlichen Gutachten nachzuweisen. In Zweifelsfällen kann eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes der Region Kassel eingeholt werden. Die bewilligten Heizkosten können dann befristet oder dauerhaft übernommen werden.

Bei individuellen Ausnahmetatbeständen können tatsächliche Heizkosten in der Regel bis zum Grenzwert für die nachfolgende Haushaltsgröße anerkannt werden.

Ausnahmen entscheidet die Teamleitung auf Grundlage eines Vorschlages der Sachbearbeitung. Zur Sicherung einer einheitlichen Praxis hat die Fachberatung Leistung 420 FbL ein Vetorecht.

4.6. Einmaliger Bedarf (für Holz, Kohle oder Öl) zu Beginn der Heizperiode

Für LB, die keine laufende Leistung für Heizkosten erhalten, weil sie den Brennstoff (Holz, Kohle oder Öl) in größeren Mengen zu Beginn der Heizperiode anschaffen müssen, kann eine Beihilfe maximal bis zur Höhe des 12fachen maßgeblichen monatlichen Grenzwertes gewährt werden.

Hilfebedürftige, die aufgrund einer (geringen) Einkommensüberschreitung keine laufenden Leistungen beziehen, können ebenfalls eine Beihilfe für die einmalige

Unterkunftskosten

Beschaffung von Brennstoffen erhalten. In diesen Fällen wird die Einkommensüberschreitung von 12 Monaten angerechnet.

4.7. Kosten der Warmwasserbereitung

Die Grenzwerte berücksichtigen nur die reinen Heizkosten ohne die Kosten für die Warmwasserbereitung. Werden die Kosten der Warmwasserbereitung zusammen mit der Heizenergie berechnet (zentrale Warmwasserbereitung), so können sie ab 01. Januar 2011 zusätzlich als Unterkunftskosten bis zur Höhe der Mehrbedarfszuschläge nach § 21, Abs 7 SGB II berücksichtigt werden. Neu ist also, dass die Kosten der Warmwasserbereitung nicht mehr der Regelleistung zugeordnet sind, sondern entweder nach § 21, Abs 7 SGB II als Mehrbedarf gewährt werden (dezentrale WW-Bereitung) oder bei zentraler Warmwasserbereitung nach § 22 SGB II als Bestandteil der Unterkunftskosten zu berücksichtigen sind.

	Regelbedarfe	%	bis 31.12.11	ab 01.01.12
Alleinstehend	364,00 €	2,3	8,00 €	8,37 €
Partner	328,00 €	2,3	8,00 €	7,54 €
Kinder 0.-6. LJ	215,00 €	0,8	2,00 €	1,72 €
Kinder 7.-14. LJ	251,00 €	1,2	3,00 €	3,01 €
Kinder 15. – 18. LJ	287,00 €	1,4	4,00 €	4,02 €
Kinder 19.-25. LJ	291,00 €	2,3	7,00 €	6,69 €
Umzug U25 o. Zust.	291,00 €	2,3	7,00 €	6,69 €

Beachten Sie bitte: Der Begriff „dezentrale Warmwasserbereitung“ umfasst z.B. zwar grundsätzlich auch Gasthermen, mit denen sowohl das Warmwasser dezentral aufbereitet als auch die Wohnung beheizt wird. Die Kosten für die unterschiedlichen Funktionen lassen sich jedoch nicht getrennt ermitteln. Infolgedessen ist die Warmwasserbereitung durch Gasthermen ebenso als *zentrale Warmwasserbereitung* anzusehen und deswegen den Unterkunftskosten zuzuordnen.

4.8. Kosten der Kochenergie

Die Grenzwerte berücksichtigen nur die reinen Heizkosten ohne die Kosten für die Kochenergie. Wird die Kochenergie zusammen mit der Heizenergie berechnet, muss sie der LB aus seiner Regelleistung aufbringen. In den Heizkosten enthaltene Kosten für die Kochenergie sind abzuziehen. Die verbleibenden Kosten sind dem Grenzwert gegenüberzustellen.

ab	Alleinstehende	Eheleute	Kinder 19. – 25 Lj.	Kinder 15. - 18. Lj.	Kinder 7. - 14.Lj.	Kinder unter 6 J.
01.01.2011	4,47 €	4,03 €	3,57 €	1,40 €	1,34 €	0,89 €

Beträge laut Regelbedarfsermittlungsgesetz (RBEG) – Kochenergie = 1/6 der gesamten Haushaltsenergie

Unterkunftskosten

Spätestens bei Vorlage der Jahresabrechnung ist zu erfragen, ob mit Gas gekocht wird.

4.9. Kostensenkung und Übergangsfristen

In Fällen, in denen der jeweilige Grenzwert durch

- unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten oder
- bauliche Mängel (Wärmedämmung, Heizanlage) oder
- eine größere Wohnfläche

überschritten wurde, sind auf Antrag die tatsächlichen Kosten solange anzuerkennen, wie es dem LB nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (vgl. § 22, Abs.1 Satz 3 SGB II). Bei Vorlage der Jahresabrechnung hat die nächste Heizperiode in der Regel gerade begonnen.

Zur Feststellung der Ursachen des erhöhten Verbrauchs (Verbrauchsverhalten oder bauliche Mängel) kann ein Heizkostengutachten eines unabhängigen Gutachters über das Sozialamt 5001 angefordert werden.

4.9.1. Mehrkosten wegen Verbrauchsverhalten

Sind die hohen Kosten auf das Verbrauchsverhalten zurückzuführen, kann eine Kostensenkung bereits bis zur nächsten Jahresabrechnung herbeigeführt werden. Ausgehend davon, dass Jahresabrechnungen im Abstand von 12 Monaten erfolgen, sollte die Übergangsfrist auf den voraussichtlichen Zeitpunkt der nächsten Jahresabrechnung begrenzt werden.

4.9.2. Mehrkosten wegen baulicher Mängel

Sind die hohen Kosten auf bauliche Mängel zurückzuführen, so ist der LB aufzufordern, mit seinem Vermieter zu klären, ob Abhilfe möglich ist. Hierfür ist eine Frist von 3 Monaten angemessen. Anschließend ist eine neue Frist – entweder zur Beseitigung der baulichen Mängel oder, falls dies nicht erreicht werden konnte, ggf. zu einem Wohnungswechsel (oder einem anderen Weg zur Kostensenkung) – zu vereinbaren. Diese Übergangsfrist sollte auf den voraussichtlichen Zeitpunkt der nächsten Jahresabrechnung begrenzt werden.

Über die Frist zur Senkung der Heizkosten ist der LB schriftlich zu informieren.

Ist eine Kostensenkung im Einzelfall dauerhaft nicht möglich und auch nicht zumutbar, so ist eine individuelle Ausnahme zu prüfen (→ Ziffer 5.5)

⇒ Notwendigkeit eines Umzuges (Umzugskosten), Ziffer 6.2

⇒ Beratung bei Neuanmietung, Ziffer 6.1

→ AFK\02-Leistung\KdU\Beratung Neuanmietung

Unterkunftskosten**5. Neuanmietung und Umzug****5.1. Beratung bei Neuanmietung**

Vorgelegte Mietangebote sind insbesondere auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten (Grundmiete einschließlich Betriebskosten sowie Heizkosten) und der Wohnungsgröße (entsprechend der Hess. Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung) zu überprüfen.

Angemessene Wohnflächen nach den Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung	
alleinstehende Person	45 m ²
2 Personen	60 m ²
jede weitere Person	weitere 12 m ²

Bei einer erheblichen Abweichung sowohl bezüglich der Unterkunftskosten als auch bezüglich der Wohnfläche muss der LB schriftlich (siehe Formularhinweis unten) darauf hingewiesen werden, dass die Abweichung nicht akzeptiert wird und bei Nachforderungen von BKO und Heizkosten höchstens der maßgebliche Grenzwert anerkannt werden kann.

Wenn die Vorauszahlungen realistisch bemessen sind, müssen die LB bei einem wirtschaftlichen Verbrauchsverhalten nicht mit einer Betriebs- und Heizkostennachforderung rechnen.

Für das Beratungsgespräch bei Vorlage eines Mietangebotes zur Neuanmietung einer Wohnung ist ein einheitlicher Vordruck zu verwenden und sowohl von dem LB als auch von der Sachbearbeitung zu unterschreiben. Ein Exemplar ist dem LB auszuhändigen (Dokumentation der Beratung). Bei Anträgen auf Übernahme von Nachzahlungen ist somit ein Nachweis über die ausführliche Beratung und die Folgen der Anmietung vorhanden.

→ AFK\02-Leistung\KdU\Beratung Neuanmietung

5.2. Umzug

Umzugskosten werden übernommen, wenn der Umzug notwendig ist und dem Umzug vorher zugestimmt wurde (§ 22, Abs. 6 SGB II). Eine Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn die Unterkunftskosten die jeweiligen Grenzwerte sowie die angemessene Wohnungsgröße nicht übersteigen. Ein Umzug kann notwendig sein, wenn die bisherige Wohnung zu teuer war. Andere Gründe können sein: Aufnahme einer Beschäftigung, Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen bei Übernahme der Pflege, Gefährdung des Gesundheitszustandes durch schlechte Wohnsubstanz u.a.

Unterkunftskosten

(Um eine bessere Übersichtlichkeit der Regelungen beim Umzug zu erreichen, wurde die ARL zu § 22, Abs. 2 „Beteiligung beim Umzug“ in diese ARL eingefügt):

I. Beteiligung des anderen Trägers bei Umzug des Hilfeempfängers

Kosten im Zusammenhang mit einem Umzug können nur nach *vorheriger* Zusicherung übernommen werden. Diese Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft obliegt dem kommunalen Träger des bisherigen Wohnortes.

Nach § 22 Abs. 4 SGB II muss jedoch vor einem Umzug der für den Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger beteiligt werden.

Das entsprechende Formular ist auf Wunsch dem/der Betroffenen auszuhändigen, in jedem Fall jedoch per E-Mail an das zuständige JC zu übersenden.

→ AFK\02-Leistung\KdU\§ 22-2 Wegzug Beteiligung.

→ AFK-Ablage\04-Interner Service\04-05-Telefonlisten\Telefonverzeichnis AfLK.

II. Erforderlichkeit eines Umzuges / Angemessenheit der neuen Wohnung

Kosten im Zusammenhang mit einem Umzug können nur übernommen werden, wenn:

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wurde (z.B. wenn die tatsächlichen Kosten erheblich über den Grenzwerten für die Unterkunftskosten liegen und somit unangemessen sind) oder
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Wohnung in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (z.B. wesentliche Verbesserung der Arbeitsmarktchancen, neues Arbeitsverhältnis).

Folglich ist vor einer Zusicherung zum Umzug zu prüfen, ob:

- der Umzug überhaupt erforderlich ist und
- die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung angemessen sind.

Die Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist bereits dann zu verweigern, wenn ein wichtiger Grund für einen Umzug nicht vorliegt.

Die Frage der Angemessenheit der neuen Wohnung stellt sich dann nicht mehr.

→ Erfolgt ein nicht erforderlicher Umzug innerhalb von Kassel und waren die bisherigen Kosten niedriger als die Kosten der neuen Wohnung, werden auch künftig

Unterkunftskosten

nur die bisherigen niedrigeren Kosten berücksichtigt (§22 Abs.1 Satz 2 SGB II – siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 1.3 in der ARL § 22 KdU).

III. Wohnungsbeschaffungskosten / Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II)

Die Beteiligung des neuen kommunalen Trägers muss immer erfolgen, unabhängig davon, ob Wohnraumbeschaffungskosten oder Umzugskosten anfallen.

Nach erteilter Zusicherung kann der bisherige kommunale Träger Wohnraumbeschaffungs- und Umzugskosten übernehmen.

Wohnraumbeschaffungskosten können Maklergebühren und Renovierungskosten sein. Während eine Einzugsrenovierung als notwendig akzeptiert werden kann (Mieter soll zum Einzug seine Wohnung nach seinem Geschmack gestalten können, Vermieter muss im MV auf Auszugsrenovierung verzichtet haben), sind Maklergebühren angesichts des entspannten Wohnungsmarktes in der Region Kassel in aller Regel nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Umzug in Eigen- bzw. Familienhilfe durchgeführt wird. Hier können als **Umzugskosten** lediglich Kosten für einen Miet-Lkw (2 Kostenvoranschläge) übernommen werden.

Ist der eHB schwerbehindert (50% GdB oder mehr) oder bestehen vergleichbar besondere soziale Schwierigkeiten, den Umzug in Eigenhilfe durchzuführen, so können im Einzelfall die Kosten für Helfer (max. gesamt 25,00 €/Helfer) und bei entsprechender Begründung (wenn der Umzug nicht auf andere Weise durchgeführt werden kann) auch die Kosten einer Spedition übernommen werden.

→ Jegliche Kostenübernahme setzt die vorherige Zusicherung zu diesem Umzug voraus!

IV. Leistungen aus dem Vermittlungsbudget bei Arbeitsaufnahme

Steht der Umzug im Zusammenhang mit einer Integration in den Arbeitsmarkt (Aufnahme einer versicherungspflichtigen Beschäftigung und tägliches Pendeln ist unzumutbar, bei Vollzeit Hin- u. Rückweg mehr als 2.5 Std. u. mind. 51 km), so ist **v o r r a n g i g** vor den Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II durch M&I zu prüfen, inwiefern von dort eine Umzugskostenbeihilfe gewährt werden kann.

Der Umzug kann binnen 1 Jahres nach Arbeitsaufnahme erfolgen oder auch 3 Wochen vor der Arbeitsaufnahme. Max. können 1.500,00 € als Zuschuss gewährt werden. Der Kunde ist auch hier auf die kostengünstige Variante (Selbsthilfe,

Unterkunftskosten

Mietwagen, aber auch Spedition) zu verweisen. Die Entscheidung trifft der zuständige pAp.

V. Kautio

Für die **Kautio** ist der neue kommunale Träger zuständig.

Das Jobcenter erkennt den Bedarf für eine Kautio nur in **zwingenden** Ausnahmefällen an. Die Entscheidung in diesen Fällen obliegt dem/der TL.

Die Zahlung der Kautio ist eine vertragliche Verpflichtung des eHB (Mieter). Sie dient dem Vermieter als Sicherheit für die ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache. Diese Sicherheit wird infrage gestellt, wenn der kommunale Träger die Kautio anstelle des eHB zahlen würde. Insofern dient es der Stärkung der Eigenverantwortlichkeit, wenn der eHB vorrangig seine vertraglichen Verpflichtungen aus eigenen Mitteln erfüllt. Erst wenn dies definitiv nicht möglich ist, greift die „Kann-Regelung“ des § 22, Absatz 6 SGB II.

Vor einer Entscheidung über die Übernahme der Kautio ist der eHB...

- auf die Kautio aus dem bisherigen Mietverhältnis zu verweisen. Ggf. obliegt es ihm nachzuweisen, dass diese Kautio nicht oder nur teilweise zurückgezahlt wurde bzw. wird.
- auf den Rückgriff auf das eigene Schonvermögen (die Kautio bleibt Teil seines Vermögens) zu verweisen.
- auf die Möglichkeit einer Ratenvereinbarung mit dem Vermieter zu verweisen. Im Regelfall ist eine Zahlung in 3 Monatsraten möglich. Im Einzelfall lassen sich Vermieter auch auf längere Ratenvereinbarungen ein.

VI. Zuzug nach Kassel

Wird das Jobcenter als neuer Träger i.S.d. § 22 Abs. 4 SGB II beteiligt, ist eine einheitliche Stellungnahme abzugeben, die neben den angemessenen Unterkunft- und Heizkosten (→ Grenzwerte) auch den Bezug zum Arbeitsmarkt herstellt. Aufgrund der NVV-Struktur in der Region Kassel (Stadt und LK) ist ein Zuzug aus dem LK allein aus Gründen der Arbeitsaufnahme in Kassel regelmäßig nicht gerechtfertigt und somit ist die Notwendigkeit nicht gegeben.

→ AFK\02-Leistung\KdU\§ 22-2 Zuzug Bete

Unterkunftskosten

5.3. Höhe der Umzugskosten

Kann der Umzug in Eigen- bzw. mit Familienhilfe durchgeführt werden, sind nach Vorlage von 2 Angeboten lediglich Kosten eines Mietwagens zu übernehmen. Kosten für Helfer (maximal 25,00 € pro Helfer) und weitergehend für eine Spedition sind nur dann zu zahlen, wenn der Umzug nicht auf andere Weise durchgeführt werden kann.

5.4. Kündigungsfristen ab 01.06.2005

- 1.) Mietvertragsabschluss **nach** dem 01.09.2001
→ Kündigungsfrist: 3 Monate
- 2.) Mietvertragsabschluss **vor** dem 01.09.2001
→ keine Regelung zur Kündigungsfrist im Mietvertrag: 3 Monate
→ lt. Mietvertrag gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen: 3 Monate
→ lt. Mietvertrag Verlängerung der Kündigungsfristen je nach Wohndauer: 3 Monate
→ lt. Mietvertrag handschriftliche individuelle Vereinbarung zur Kündigungsfrist: nur wirksam, wenn sie vom Mieter und Vermieter gemeinsam ausgehandelt wurde. (Im Streitfall muss der Vermieter nachweisen, dass die Vertragsklausel ausnahmsweise Individualcharakter hat. Kündigungsfrist für Mieter dann je nach Wohndauer 3-6 Monate.)

Das Gesetz zur Klarstellung der Kündigungsfristen gilt nicht rückwirkend, sondern betrifft nur Kündigungen, die ab 01.06.2005 ausgesprochen wurden.

6. Beihilfen für Renovierung

6.1. Grundsätzliches

Kosten für Renovierungen sind Schönheitsreparaturen im Sinne des § 22, Abs. 1 SGB II. Sie können als Einzugs- bzw. Auszugsrenovierung übernommen werden, sofern

- der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder
- der Umzug als notwendig anzusehen ist und
- – bei Auszugsrenovierung – eine vertragliche Verpflichtung besteht.

Wenn ein Umzug aus Sicht der AFK zwar notwendig erscheint, der LB jedoch in eine zu teure Wohnung einzieht, müssen die Umzugskosten abgelehnt werden. Das hat zur Folge, dass auch keine Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung erfolgen kann.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen während der Mietzeit (nach Fristenplan) sind in der Regelleistung enthalten.

6.2. Vertragliche Verpflichtung

Die Durchführung einer Auszugsrenovierung gehört grundsätzlich zu den Pflichten des Vermieters. Der Vermieter kann die Pflicht aber im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. In den meisten Fällen geschieht dies durch Verwendung von vorformulierten Klauseln in Formularmietverträgen. Diese werden in aller Regel nicht von beiden Vertragspartnern ausgehandelt, sondern vom Vermieter bestimmt.

Solche Klauseln können unwirksam sein, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen (§ 307, Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Unwirksamkeit gilt dann tatsächlich nur für diese Klauseln, nicht aber für die individuell getroffenen Vereinbarungen.

Zur Unwirksamkeit solcher Klauseln liegen bereits mehrere BGH-Entscheidungen vor.

6.3. Unwirksame Klauseln

Nach aktueller Rechtsprechung sind die Klauseln im Mietvertrag unwirksam, die den Mieter unangemessen benachteiligen. Nachfolgend einige Beispiele für ganz bzw. teilweise unwirksame Klauseln:

Unterkunftskosten

a) Teilweise Unwirksamkeit bei mehreren Klauseln: Summierungseffekt

Der BGH hat am 05.04.2006 (Az. VIII ZR 163/05) entschieden, dass bei Zusammentreffen einer wirksamen Klausel mit einer Individualvereinbarung aufgrund des sogenannten Summierungseffekts die Klausel unwirksam wird. Die Individualvereinbarung bleibt aber bestehen. Sofern für die Erfüllung der Individualvereinbarung Kosten entstehen, kann hierfür eine Beihilfe gewährt werden.

Im o.a. Fall war der Mieter verpflichtet, sowohl Schönheitsreparaturen nach Fristenplan gemäß § 8 des Mietvertrages durchzuführen als auch gemäß einer Individualvereinbarung (§ 12 MV) bei Auszug die Tapeten zu entfernen und die Decken zu streichen. Weil der Vermieter den geforderten Schadensersatz (wg. Ersatzvornahme) nicht mit einer der beiden Verpflichtungen - § 8 oder § 12 des MV – begründete, musste der Mieter nichts zahlen.

b) Unwirksame Vertragsvereinbarungen Art der Ausführung der Renovierung

Eine durch Klauseln festgelegte Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen überträgt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist insgesamt – und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart – wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Es besteht dann also auch keine Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (BGH-Urteil vom 28.03.2007 Az. VIII ZR 199/06).

6.4. Starre Frist bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen

Belastet eine formularvertragliche Bestimmung den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinaus, so ist diese Bestimmung unwirksam.

Dies ist der Fall, wenn unabhängig vom Renovierungsbedarf innerhalb bestimmter Fristen Schönheitsreparaturen durch den Mieter durchzuführen sind. Der Mieter ist in diesen Fällen weder zu Renovierung nach starren Fristen noch zur Auszugsrenovierung verpflichtet (Summierungseffekt - u.a. BGH-Urteil vom 23.06.2004 Az. VIII ZR 361/03).

Beispiel für starre Frist: „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen (...) bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“

oder:

*„Der Mieter hat die laufenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen“.
(Danach werden die Fristen konkret genannt.)*

Unterkunftskosten

Verpflichtung zur Endrenovierung

Eine vertragliche Vereinbarung allein zur Endrenovierung ist unwirksam, wenn sie unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der Wohnung bei Auszug zur Renovierung bestehen soll. (BGH-Urteil vom 12.09.2007 Az. VIII ZR 316/06)

*Beispiel: „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gemäß Anlage zurückzugeben.“
Anlage: „Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Rohfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen.“*

Umfang der Verpflichtung: Beseitigung aller Tapeten

Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. (BGH-Urteil vom 05.04.2006 Az. VIII ZR 109/05)

6.5. Wirksame Klauseln: Fristenregelung

„Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen (...) auszuführen (...). Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen (...) spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten (...) spätestens nach sieben Jahren zu tätigen.“

Durch den Zusatz „in der Regel“ ist die starre Formulierung entzerrt.

6.6. Fachkundige rechtliche Beratung

Die Beurteilung, ob eine Verpflichtung besteht oder nicht, ist oft schwierig bzw. erfordert Fachkenntnisse, Berücksichtigung der jeweils aktuellen Rechtsprechung usw.

In Zweifelsfragen kann daher der Mieterverein Kassel (Königsplatz 59 / Eingang Poststraße) für solche Fragestellungen von den Kunden beauftragt werden. Der Mitgliedsbeitrag kann für ein Jahr übernommen werden (→ Ziffer 4.6).

Außerdem kann sich jedermann bei einem Rechtsanwalt beraten lassen. Für Bedürftige besteht ggf. Anspruch auf Beratungshilfe, zu beantragen beim Amtsgericht, Rechtsantragsstelle.

6.7. Umfang von Beihilfeleistungen

Sofern die mietvertraglichen Regelungen zur Auszugsrenovierung rechtswirksam sind, können Beihilfen für Material gewährt werden. Der LB muss die Renovie-

Unterkunftskosten

rung grundsätzlich in Selbsthilfe ausführen. Ausnahmen können bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen in Betracht kommen.

Um die Notwendigkeit der Renovierungsarbeiten und den Umfang der anfallenden Materialkosten festzustellen, kann der EAD beauftragt werden.

6.8. Keine Beihilfe bei Schadensersatz

Ist die Renovierung nur erforderlich, weil vom Mieter verursachte Schäden behoben werden müssen, die auf einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung beruhen, so handelt es sich um eine Schadensersatzverpflichtung. Hierfür kann keine Beihilfe gewährt werden.

6.9. Entrümpelung verwahrloster Wohnungen

Hat ein LB seine Wohnung so extrem verwaarloosen lassen, dass sie auch unter toleranter Betrachtungsweise nicht mehr als bewohnbar oder sogar als Gefahr für die Gesundheit anzusehen ist, muss die Wohnung entrümpelt und Ungeziefer ggf. beseitigt werden.

Als Rechtsgrundlage für die Übernahme entsprechender Kosten wird § 22, Absatz 8 SGB II analog herangezogen.

6.9.1. Eigenleistung

Grundsätzlich ist die Entrümpelung Sache des Mieters. Da die Verwaarloosung der Wohnung häufig infolge einer seelischen Krankheit eintritt, ist eine praktische Mitwirkung in der Regel aber unrealistisch.

Eine Rückübertragung der Eigenverantwortung wird daher meist nur durch die Rückforderung der Kosten bzw. darlehensweise Übernahme der Kosten möglich sein.

6.9.2. Voraussetzungen für eine Kostenübernahme

Die Kosten können nur dann übernommen werden, wenn folgende **Voraussetzungen** vorliegen:

- Die Wohnung soll für den LB erhalten werden. (Bei Aufgabe der Wohnung bietet das SGB II keine Leistungsgrundlage.)
- Es ist gewährleistet, dass eine Wiederholung vermieden wird (z.B. es wird Betreuung nach dem BTG veranlasst, der Betreuer prüft regelmäßig oder es wird „Betreutes Wohnen“ eingeleitet).

6.9.3. Kostenübernahme als Darlehen

Sofern die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können die Kosten in analoger Anwendung des § 22, Abs. 8 SGB II („zur Behebung einer

Unterkunftskosten

vergleichbaren Notlage“) vorzugsweise in Form eines Darlehens übernommen werden.

6.9.4. Keine Kostenübernahme

Die Kosten können nicht übernommen werden, wenn der Zustand der Wohnung nach Feststellung eines Gesundheitsaufsehers des Gesundheitsamtes eine Gefährdung der Gesundheit des Bewohners bzw. weiterer Mieter darstellt. In diesem Fall ist das Ordnungsamt im Rahmen der §§ 16 und 17 Infektionsschutzgesetz für die Reinigung bzw. Entrümpelung und Ungezieferbeseitigung zuständig. Kontaktperson im Ordnungsamt ist zurzeit Frau Schröder, Tel. 787-3128, im Gesundheitsamt Herr Hilgenberg, Tel. 1003-1969.

6.9.5. Notwendige Kosten

Sofern die Kosten im Rahmen des § 22,8 SGB II übernommen werden können, sind vorab Angebote einzuholen. Die Angebote sind im Hinblick auf die Angemessenheit der Kosten zu prüfen:

- Notwendige Arbeitszeit?
- Notwendige Anzahl von Arbeitskräften?
- Höhe des Entgelts/Stunde (auch bei Pauschalen)?
- Abtransport (Lkw, Containermulde)?
- Müllentsorgungskosten?
- Kosten des Kammerjägers?

Eine ungefähre Beurteilung des Aufwands ist der LSB möglich.

So kann bei gewerblichen Firmen ein Stundensatz (für ungelernete Hilfsarbeiter) von etwa 30 € eine Orientierung für angemessene Kosten bieten. Nicht gewerbliche Organisationen, wie z.B. „Sprungbrett“ nehmen zurzeit 15 €.

Ziel ist es, zu verhindern, dass im Hinblick auf die Schmutzarbeit ungeprüft unverhältnismäßig hohe Kosten akzeptiert werden.

Für Entrümpelungsarbeiten können unter anderem angefragt werden:

- Sprungbrett (Diak. Werk), Steinweg, Herr Neumann, Tel. 7395360
- Stadtreiniger, Am Lossewerk 15, Kassel, Tel. 5003-0
- Fa. Rentokil, Schädlingsbekämpfung, Dormannweg 48, Kassel, Tel. 50703-1
- Fa. Gebäudereinigung Richter, Tel. 95233-0

Darüber hinaus können auch Einzelpersonen in Frage kommen, wenn gewährleistet erscheint, dass die Aufgabe ordnungsgemäß erledigt wird.