

## **Geschäftsanweisung**

**zur weiteren Ausgestaltung der Kosten der Unterkunft nach  
§ 22 SGB II**

**sowie der**

**Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit  
der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und  
SGBXII-Bereich**

**Stand 01.03.2021**

## 1. Rechtsgrundlage

## 2. Arten der Wohnverhältnisse

### 2.1 Mietwohnungen

### 2.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen

### 2.3 Wohnungslosigkeit

## 3. Bestandteile der Kosten der Unterkunft bei Mietverhältnissen

### 3.1 Nettokaltmiete

### 3.2 Betriebskosten

#### 3.2.1 Umfang der Betriebskosten

#### 3.2.2 Formen der Betriebskostenvorauszahlungen

#### 3.2.3 Abrechnung der Betriebskosten

##### 3.2.3.1 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen

##### 3.2.3.2 Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen

##### 3.2.3.3 Verfahrensweise bei Eingang von Betriebskostenabrechnungen ohne Antrag

###### 3.2.3.3.1 Betriebskostennachforderungen eingereicht durch Leistungsberechtigte

###### 3.2.3.3.2 Betriebskostenguthaben eingereicht durch Vermieter/in oder

###### Leistungsberechtigte/n

###### 3.2.3.3.3 Betriebskostennachforderung eingereicht durch Vermieter/in

###### 3.2.3.3.4 Betriebskostenabrechnungen in Sonderfällen

### 3.3 Besonderheiten bei Mietverhältnissen

#### 3.3.1 Indexmietverträge

#### 3.3.2 Kosten für Garage oder Stellplatz

#### 3.3.3 Wohngemeinschaften

#### 3.3.4 Haushaltsgemeinschaften

#### 3.3.5 Untervermietung

## 4. Bestandteile der Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

### 4.1 Schuldzinsen und Tilgung

### 4.2 Betriebskosten bei Wohneigentum

### 4.3 Erhaltungsaufwand

## 5. Bestandteile der Kosten der Unterkunft bei Wohnungslosigkeit

### 5.1 Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS)

### 5.2 Verfahren bei Übernachtungen von wohnungslosen Kunden in der ZBS

### 5.3 Unterbringung bei Wohnungslosigkeit in besonderen Einzelfällen

## 6. Heizkosten

### 6.1 Grundlage

### 6.2 Laufende Heizkosten

#### 6.2.1 Abrechnung der Heizkosten

#### 6.2.2 Unvollständige Leistung der Abschlagszahlung

#### 6.2.3 Aufrechnung von Stromrückständen mit Heizkostenguthaben

#### 6.2.4 Aufrechnung von Mietrückständen mit Heiz- oder Betriebskostenguthaben

### 6.3 Einmalige Heizkosten

#### 6.3.1 Bewilligungszeitraum

#### 6.3.2 Mischbeheizung

#### 6.3.3 Heizkostennachzahlung bei unterjähriger Abrechnung

#### 6.3.4 Heizkosten bei Nachtspeicherheizung

## 7. Angemessenheit

### 7.1 Angemessenheit der Bruttokaltmiete

### 7.2 Angemessenheit der Heizkosten

### 7.3 Wohnungsgröße

### 7.4 Besondere Bedarfe für die Unterkunft

7.4.1 Besondere Bedarfe für Personen ab Vollendung des 60. Lebensjahres, einer dauerhaften Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

7.4.2 Besondere Bedarfe bei Ausübung des Umgangsrechtes

7.4.3 Besondere Bedarfe bei energetisch saniertem Wohnraum

7.4.4 Besondere Bedarfe bei Wohnungslosigkeit

7.4.5 Besondere Bedarfe in Eilfällen

7.4.6 Besondere Bedarfe für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 6 Personen

8. Besondere Regelungen für Leistungsberechtigte unter 25 Jahren

8.1 Angemessenheit der Bruttokaltmiete

8.2 Zusicherung der Leistungserbringung

8.3 Kein Erfordernis der Zusicherung

8.4 Verpflichtung zur Zusicherung

8.4.1 Schwerwiegende soziale Gründe

8.4.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt

8.4.3 Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe

8.4.4 Verfahren

8.4.5 Nicht genehmigter Auszug aus Elternhaus und Zuzug in bestehende Bedarfsgemeinschaft mit anderer/m Leistungsberechtigter/m

8.4.6 Kosten der Unterkunft bei Sanktion von Personen unter 25 Jahren im Haushalt der Eltern

9. Verfahren bei Wohnungswechsel

9.1 Zusicherung

9.2 Plausibilisierung von Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen

9.3 Erforderlichkeit des Umzuges

9.4 Folgen eines nicht erforderlichen Umzuges bzw. Anmietung ohne Zustimmung

9.5 Umzugskosten

9.6 Wohnungsbeschaffungskosten

9.7 Einlagerungskosten

10. Verfahren bei unangemessen hohen Kosten der Unterkunft

10.1 Feststellung unangemessen hoher Kosten

10.2 Frist zur Senkung der Kosten der Unterkunft

10.2.1 Frist im Regelfall

10.2.2 Frist in Sonderfällen

10.2.2.1 Übergangsfrist im Todesfall

10.2.2.2 Frist bei Unterbrechung des Leistungsbezuges

10.3 Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft

10.4 Sonderfall bei Wohneigentum

11. Verfahren bei unangemessen hohen Kosten der Heizung

11.1 Feststellung unangemessen hoher Kosten

11.2 Frist zur Senkung der Kosten der Heizung

11.3 Verfahren zur Senkung der Heizkosten

12. Darlehensweise Übernahme von Mietrückständen und vergleichbaren Notlagen

12.1 Mietrückstände

12.2 Stromrückstände

12.3 Heizkostenrückstände beim Energieunternehmen

13. Verschiedenes

13.1 Mitgliedschaft im Mieterverein

13.2 Doppelmieten bei Bedarfsgemeinschaften

13.3 Kosten für Möblierung in den Kosten der Unterkunft

13.4 Kosten der Unterkunft bei nicht genehmigter Ortsabwesenheit

13.5 Übernahme von Gebühren beim Wechsel des Energieversorgers

## **14. Besondere Regelungen für Auszubildende**

### **14.1 Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft nach § 27 (3) SGB II**

#### **14.1.1 Anspruchsberechtigter Personenkreis**

#### **14.1.2 Berechnung der Zuschusshöhe**

#### **14.1.3 Besonderheit für Internatsausbildungen in einer Einrichtung der beruflichen Rehabilitation**

### **14.2 Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten für Auszubildende**

### **14.3 Mietrückstände für Auszubildende**

## **15. Übergangsregelungen**

### **15.1 Senkungsaufforderungen**

### **15.2 Abgesenkte Altfälle**

### **15.3 Betriebskostennachforderungen bei abgesenkten Fällen**

### **15.4 Heizkostennachforderungen**

## **16. Inkrafttreten**

### **1. Rechtsgrundlage SGB II** [zurück](#)

Gemäß § 19 SGB II ff erhalten leistungsberechtigte Personen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden im § 22 SGB II geregelt.

Die für Neumünster maßgebenden Kosten der Unterkunft ergeben sich aus der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich.

Verfahrensregelungen zu den vorgenannten Rechtsnormen werden durch diese Richtlinie bestimmt.

### **2. Arten der Wohnverhältnisse** [zurück](#)

Es werden nur die Kosten der Unterkunft für den tatsächlich bewohnten Wohnraum anerkannt.

#### **2.1 Mietwohnungen** [zurück](#)

Zu den Kosten der Unterkunft gehören die tatsächlichen Miet- und Betriebskosten gem. der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV).

#### **2.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen** [zurück](#)

Sofern die leistungsberechtigte Person ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen.

Tilgungsleistungen gehören grundsätzlich nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

#### **2.3 Wohnungslosigkeit** [zurück](#)

Vorrangig ist bei Wohnungslosigkeit das Angebot der Übernachtungsstelle der Zentralen Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS) zu nutzen. Als Kosten werden dafür die jeweils aktuell geltenden Übernachtungssätze der ZBS anerkannt.

In besonderen Ausnahmefällen können auch andere angemessene Kosten übernommen werden.

### **3. Bestandteile der Kosten der Unterkunft bei Mietverhältnissen** [zurück](#)

#### **3.1 Nettokaltmiete** [zurück](#)

Die Nettokaltmiete entspricht der reinen Grundmiete gemäß Mietvertrag ohne Betriebs- und Heizkosten. Sind in einem Mietvertrag Staffelmieten vereinbart, ist die aktuelle Miethöhe gemäß der Staffelmiete zu berücksichtigen.

Die aktuelle Nettokaltmiete wird durch Vorlage der Mietbescheinigung nachgewiesen.

Mieterhöhungen sind an verschiedene Voraussetzungen gebunden (§§ 558 - 560 BGB).

U.a. zu beachten ist dabei:

- Die Mieterhöhung muss in Textform erfolgen (§ 558 BGB).
- Die Mieterhöhung muss mit einem Hinweis auf die ortsübliche Vergleichsmiete begründet werden.
- Nach dem Mieterhöhungsverlangen hat der Mieter zwei Monate Zeit, um zu prüfen, ob das Verlangen des Vermieters berechtigt ist.
- Mieterhöhung darf nicht ausgeschlossen sein (z.B. befristeter Mietvertrag mit einem festen Mietzins oder Staffelmietvertrag, in dem die Mieterhöhung im Mietvertrag selbst geregelt ist, usw.)
- Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden und erst eintreten, wenn die letzte Erhöhung 15 Monate zurückliegt.
- Die Mieterhöhung darf - bezogen auf einen Zeitraum von 3 Jahren - 20% nicht übersteigen (Kappungsgrenze - § 558 Abs.3 BGB).
- Die Mieterhöhung nach Modernisierung richtet sich nach besonderen Voraussetzungen (§ 559 BGB)
- Die Wirkung der Mieterhöhung bestimmt sich nach dem Zugang der Erhöhungserklärung des Vermieters. Sie ist unabhängig davon, ob und wann der Mieter der Mieterhöhung zustimmt oder ob er zur Zustimmung verurteilt wird. Die Mieterhöhung tritt nach dem Ende des 2. Monats ein, der auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung folgt.

## **3.2 Betriebskosten**

[zurück](#)

### **3.2.1 Umfang der Betriebskosten bei Mietwohnungen**

[zurück](#)

Zu den Betriebskosten zählen insbesondere, soweit eine Berücksichtigung nicht bereits bei der Grundmiete erfolgt ist:

- Grundsteuer
- Wasser/Abwasser
- Aufzug
- Straßenreinigung, Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung, Gartenpflege
- Strom für die Gemeinschaftsanlage, Schornsteinreinigung
- Versicherung, Hauswart
- Antenne/Kabel:  
Kabelgebühren sind als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, sofern diese nach Mietvertrag geschuldet werden und der/die Leistungsbezieher/in diese Gebühren nicht durch individuelle Mietvertragsänderung vermeiden kann.

Strom ist im Regelbedarf enthalten und zählt nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Ist vom/von der Vermieter/in ein Betrag für Strom gesondert ausgewiesen, ist dieser von den Kosten der Unterkunft abzuziehen, ansonsten ist eine Kürzung der Kosten der Unterkunft nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht zulässig.

### **3.2.2 Formen der Betriebskostenvorauszahlungen**

[zurück](#)

Betriebskosten werden in der Regel im Rahmen einer monatlichen Vorauszahlung erhoben. In diesem Fall sind alle berechnungsrelevanten Positionen im Mietvertrag aufgeführt. Diese

werden dann im Rahmen der Jahresabrechnung mit einem Verteilerschlüssel abgerechnet.

In Einzelfällen wird im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart. In diesen Fällen erfolgt keine Abrechnung der Jahresbetriebskosten. Der/Die Vermieter/in kann die Pauschale nicht einseitig erhöhen, wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist.

### **3.2.3 Abrechnung der Betriebskosten** [zurück](#)

Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorgelegt werden (§ 556 Abs. 3 BGB). Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist für den/die Vermieter/in.

Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn Verspätung nachweislich nicht vom/von der Vermieter/in oder dessen Abrechnungsfirma oder Verwaltung verschuldet ist.

Aus diesem Grund sollten die Betriebskostenabrechnungen jährlich angefordert werden.

#### **3.2.3.1 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen** [zurück](#)

Erfolgt die Mitteilung über Guthaben durch Vermieter/innen oder leistungsberechtigte Personen, mindern diese gemäß § 22 Absatz 3 SGB II die Kosten der Unterkunft nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift, bei höheren Nachzahlungen ggf. auch in weiteren Folgemonaten.

Die mindernde Berücksichtigung von Guthaben gemäß § 22 Absatz 3 SGB II im Monat nach dem Zufluss ist nur dann vorzunehmen, wenn auch tatsächlich ein Zufluss erfolgt ist. Wird das Guthaben mit der nächsten Miete verrechnet, hat eine Änderung in den Verhältnissen stattgefunden und die Kosten der Unterkunft sind in diesem Monat entsprechend zu reduzieren.

Zahlt die leistungsberechtigte Person Eigenanteile oberhalb der angemessenen Bruttokaltmiete, stehen ihm/ihr Erstattungen aus Betriebskostenguthaben bis zur Höhe der erbrachten Eigenanteile zu.

Ergibt sich ein Guthaben, das bei vollständiger Zahlung aller Abschläge höher ausgefallen wäre, kommt für die Differenz aus den nicht gezahlten Abschlägen ein Kostenersatz nach § 34 SGB II in Betracht. Eine Anrechnung des fiktiven höheren Guthabens kommt nicht in Betracht, da es sich hier nicht um bereite Mittel handelt.

#### **3.2.3.2 Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen** [zurück](#)

Grundsätzlich sind Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen als Bedarf anzuerkennen, wenn bei Fälligkeit ein laufender Leistungsanspruch nach dem SGB II besteht. Ausgenommen davon sind diejenigen Betriebskostennachforderungen, die nach einem abgeschlossenen Absenkungsverfahren wegen zu hoher Kosten der Unterkunft entstehen. Hier ist zu unterscheiden zwischen Nachforderungen für Zeiträume, in denen noch nicht abgesenkt wurde (anteilig monatlich anzuerkennen) und für Zeiträume nach tatsächlicher Umsetzung der Absenkung (anteilig monatlich nicht anzuerkennen).

Betriebskostennachforderungen aus Zeiträumen, in denen kein Leistungsanspruch bestand, sind ebenfalls zu übernehmen, wenn bei Fälligkeit Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II besteht.

Betriebskostennachforderungen, die nach Beendigung eines Mietverhältnisses erstellt werden, gehören zum Bedarf nach § 22 SGB II, wenn bei Fälligkeit Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II besteht. Abrechnungen, die nach Beendigung des Leistungsbezuges für eine während des Bezuges bewohnte Wohnung erstellt werden, sind dagegen von der (ehemals) leistungsberechtigten Person zu tragen.

Betriebskostennachforderungen erhöhen die Kosten der Unterkunft ausschließlich im Monat der Fälligkeit. Wird eine Fälligkeit bis zu einem bestimmten Datum angegeben, ist dieses Datum der Fälligkeitszeitpunkt.

Wird in einem nicht laufenden Fall ein Antrag auf Übernahme der Nachforderung für die aktuell bewohnte Unterkunft gestellt, so hat die Prüfung der Hilfebedürftigkeit unter Berücksichtigung der erhöhten Kosten der Unterkunft zu erfolgen. Ein Verweis auf Ansparungen aus Einkommensüberhängen ist nicht zulässig. Nachforderungen, die auf nicht gezahlten Abschlägen im Abrechnungszeitraum beruhen, stellen Schulden dar und sind nicht als Bedarf zu berücksichtigen.

Nachforderungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung (Abrechnungszeitraum) nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf.

Bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung, kann die leistungsberechtigte Person zur Klärung an den Mieterverein verwiesen werden.

### **3.2.3.3 Verfahrensweise bei Eingang von Betriebskostenabrechnungen ohne Antrag zurück**

#### **3.2.3.3.1 Betriebskostennachforderungen eingereicht durch Leistungsberechtigte zurück**

Reichen leistungsberechtigte Personen Betriebskostennachforderungen ohne konkreten Antrag ein, ist dies als konkludente Antragstellung auf Übernahme einer Nachforderung anzusehen und entsprechend zu bearbeiten.

#### **3.2.3.3.2 Betriebskostenguthaben eingereicht durch Vermieter/in oder Leistungsberechtigte/n zurück**

Erfolgt die Mitteilung über Guthaben durch Vermieter/innen oder leistungsberechtigte Personen, mindern diese gemäß § 22 Absatz 3 SGB II die Kosten der Unterkunft nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift, bei höheren Nachzahlungen ggf. auch in weiteren Folgemonaten.

Wird das Guthaben mit der nächsten Miete verrechnet, hat eine Änderung in den Verhältnissen stattgefunden und die Kosten der Unterkunft sind in dem Monat der Verrechnung entsprechend zu reduzieren.

#### **3.2.3.3.3 Betriebskostennachforderung eingereicht durch Vermieter/in zurück**

Vermieter/innen sind nicht antragsberechtigt. Die Mieter/innen haben ein Prüfrecht der Abrechnung, so dass eine automatische Übernahme nicht erfolgen kann. Führt die Abrechnung zu geänderten Mieten, ist im Hinblick auf die Beratungspflicht in den entsprechenden Änderungsbescheiden ein Hinweis aufzunehmen, dass eine Übernahme der Nachzahlung einer gesonderten Antragstellung bedarf.

Führt die Nachforderung nicht zu einer geänderten Miethöhe, ist die leistungsberechtigte Person über den Eingang der Nachforderung und die Möglichkeit einer Antragstellung zu informieren.

#### **3.2.3.3.4 Betriebskostenabrechnungen in Sonderfällen zurück**

- **Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen nach Trennung**  
Bei Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen nach Trennung erfolgt eine Übernahme der Kosten für die Bedarfsgemeinschaft, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit die Wohnung noch bewohnt.

Ist die Wohnung bei Fälligkeit der Abrechnung nicht mehr bewohnt, waren jedoch beide Partner/innen Mieter/innen, erfolgt die Übernahme anteilig für jede/n Mieter/in, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit Leistungsbezug besteht.

- Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen bei Kindern mit Wohngeldbezug  
Es erfolgt eine volle Übernahme, da sonst der Kindergeldüberhang im Monat der Fälligkeit korrigiert werden müsste.
- Übernahme von Nachzahlungen bei abgesenkten Kosten der Unterkunft  
Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen bei abgesenkten Kosten der Unterkunft werden nicht übernommen, wenn im gesamten Abrechnungszeitraum nur die angemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt wurden. Nachforderungen für Zeiträume, in denen noch nicht abgesenkt wurde, sind anteilig monatlich anzuerkennen.

### **3.3 Besonderheiten bei Mietverhältnissen [zurück](#)**

#### **3.3.1 Indexmietverträge**

Bei angemessenen Kosten können Mietverträge mit einer Indexmiete akzeptiert werden. Bei einer Indexmiete ist die jährliche Mietsteigerung an die allgemeine Preisentwicklung gebunden. Es ist anzunehmen, dass die jährliche Preissteigerung nicht die zu berücksichtigende Karez von 10 % nach Anmietung überschreitet. Eine variable Miete mit vertraglich festgelegter Steigerung (z. B. mit 4 % Steigerung pro Jahr) ist keine Index-, sondern eine Staffelmiete.

#### **3.3.2 Kosten für Garage oder Stellplatz [zurück](#)**

Kosten für Garage oder Stellplatz sind in der Regel der Bedarfsgemeinschaft der persönlichen Bedarfe zuzuordnen und damit nicht den Kosten der Unterkunft (**Ausnahme:** Behinderte Menschen, die auf die Nutzung des Fahrzeugs angewiesen sind). Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrags ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins dafür innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Die anfallenden Kosten können ggf. durch Untervermietung reduziert werden.

#### **3.3.3 Wohngemeinschaften [zurück](#)**

Laut BSG-Urteil B 14/11b AS 61/06 R ist es nicht zulässig, die Kosten der Unterkunft in Wohngemeinschaft abweichend festzulegen. Auch in Wohngemeinschaften sind demnach die Kosten der Unterkunft gem. Mietobergrenze entsprechend der Personenzahl der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft in der Wohngemeinschaft zuzuerkennen.

Bei Vertragsschluss sollte darauf geachtet werden, dass jedes Mitglied der Wohngemeinschaft einen separaten Mietvertrag abschließt. Wurde dennoch ein gesamtschuldnerischer Mietvertrag geschlossen, erfolgt die Zusicherung einzeln für jede Bedarfsgemeinschaft. Dies hat zur Folge, dass bei Auszug einzelner Personen der Wohngemeinschaft weiterhin nur die individuell zugesicherten Kosten als Bedarf zuerkannt werden.

Erfolgte die gesamtschuldnerische Anmietung bereits vor Leistungsbezug, wäre bei einem Auszug einer Person aus der Wohngemeinschaft zunächst die verbleibende tatsächliche Gesamtmiete anteilig zu berücksichtigen. In Folge ist dann ein Absenkungsverfahren zu prüfen.

Mieten dagegen zwei leistungsberechtigte Personen Wohnraum mit dem Ziel an, nach Ablauf eines Jahres eine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Absatz 3 a Nr. 1 SGB II zu gründen, gilt bereits bei Neuvermietung die angemessene Mietobergrenze für die entsprechende Personenzahl der künftigen Bedarfsgemeinschaft. Damit wird gewährleistet, dass auch nach Ablauf des Jahres die Wohnung der künftigen Bedarfsgemeinschaft angemessen ist.

#### **3.3.4 Haushaltsgemeinschaften [zurück](#)**

Die Mietobergrenzen gelten jeweils für Bedarfsgemeinschaften, nicht für Haushaltsgemeinschaften.



Beispiel: Eine Leistungsbezieherin will mit ihrem Kind und ihrem Vater (selbst nicht hilfebedürftig) eine Wohnung anmieten. Es wird hier nur die Mietobergrenze für die Bedarfsgemeinschaft mit zwei Personen gewährt. Alle weiteren darüberhinausgehenden Kosten wären vom Vater zu tragen. Im Minimum wäre von ihm der kopfteilige Anteil zu tragen.

Zu gleichen Kostenanteilen wären auch Betriebs- und Heizkostennachzahlungen sowie eine evtl. Mietsicherheit zu verteilen.

Rechenbeispiel: Bruttokaltmiete 670,00 € → Bedarfsgemeinschaft Mutter und Kind 335,00 €  
gemäß Richtlinie, Vater verbleibende 335,00 €  
Mietsicherheit 1.340 € → Bedarfsgemeinschaft Mutter und Kind 670,00 €  
gemäß Kostenanteil, Vater 670,00 €  
Gleiches gilt bei Betriebs- und Heizkostennachzahlungen.

### **3.3.5 Untervermietung** [zurück](#)

Grundsätzlich gelten beim Untermietverhältnis die gleichen gesetzlichen Regelungen und die Mietobergrenzen wie in jedem anderen Mietverhältnis.

Ein Anspruch auf Einsicht in den Hauptmietvertrag besteht weder für den/die Untermieter/in noch für das Jobcenter.

Vorzulegen ist die Zustimmung des/der Vermieters/Vermieterin zur Untervermietung.

Bei der Kündigung gibt es hingegen Abweichungen zu Ungunsten des/der Untermieters/Untermieterin.

Wohnen Hauptmieter/in und Untermieter/in in derselben Wohnung, hat der/die Hauptmieter/in ein Sonderkündigungsrecht (§ 573a BGB). Die Kündigung bedarf keiner Begründung, wenn der/die Hauptmieter/in sich ausdrücklich auf dieses Sonderkündigungsrecht beruft. Die Kündigungsfrist verlängert sich allerdings um drei Monate.

Einnahmen aus Untervermietung mindern die Unterkunftskosten des/der Hauptmieters/Hauptmieterin, sind also von dessen Kosten der Unterkunft abzusetzen und nicht als Einkommen zu erfassen.

**Untervermietung von Eltern an eigene Kinder** ist möglich.

Die Unterkunftskosten sollten grundsätzlich jedoch kopfteilig zuerkannt werden.

Wird ein Untermietvertrag vorgelegt, ist stets zu prüfen:

- bestand das Untermietverhältnis bereits vor Beginn des Leistungsbezuges?
- wurden Mieten in der Vergangenheit auch tatsächlich gezahlt?
- bei Quittungsvorlage oder angegebener Barzahlung ist anhand von Kontoauszügen nachzuweisen, ob zu den Zeitpunkten der Barzahlungen auch tatsächlich entsprechende Abbuchungen erfolgt sind
- Hinweis auf steuerpflichtige Einnahme

Zur Sachverhaltsaufklärung können auch die untervermietenden Eltern befragt werden.

Die Anerkennung einer Untervermietung von Eltern an Kinder, denen gegenüber noch eine Unterhaltspflicht besteht, ist im Einzelfall in einer Rücksprache mit der Teamleitung zu klären.

## **4. Bestandteile der Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum** [zurück](#)

### **4.1 Schuldzinsen und Tilgung** [zurück](#)

Schuldzinsen zur Finanzierung des Wohneigentums werden als Bedarf der Kosten der Unterkunft anerkannt.

Bei einem Annuitäten-Darlehen ändert sich das Verhältnis von Zinsen zu Tilgung monatlich geringfügig zugunsten der Tilgung. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird für den jeweiligen Bewilligungsabschnitt bei den Kosten der Unterkunft der jeweilige Durchschnittsbetrag der Zinsen für den Bewilligungsabschnitt gewährt.

Grundsätzlich zählen Tilgungskosten nicht zum Bedarf der Kosten der Unterkunft, da diese der Vermögensbildung dienen.

Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes können Kosten für Tilgungsleistungen im Einzelfall anerkannt werden, wenn

- ohne Übernahme der Tilgung der Verlust des selbst genutzten Wohneigentums droht. Alle vorrangigen Möglichkeiten (Einsatz von sonstigem geschützten Vermögen, Tilgungsaussetzung oder -verlängerung müssen ausgeschlossen sein. Die Nachweispflicht liegt bei der leistungsberechtigten Person,
- die Gesamtkosten für das Eigenheim die Kosten einer vergleichbaren angemessenen Miete gemäß der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich nicht übersteigen und
- nach langjähriger (mindestens 15 Jahre) Finanzierung mittlerweile die Höhe der Tilgungsleistungen die Zinsen übersteigt.

#### **4.2 Betriebskosten bei Wohneigentum** [zurück](#)

Zu den Betriebskosten zählen insbesondere

- Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben
- Wohngebäudeversicherung
- Erbbauzins
- Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s. 3.2.1)

Betriebskosten sind als Bedarf in dem Monat zu berücksichtigen, in dem sie fällig werden. Sind Teilzahlungen festgesetzt worden (z.B. Grundsteuer, Abfallgebühren quartalsweise), sind diese jeweils zum Fälligkeitstermin im betreffenden Monat bedarfserhöhend zu berücksichtigen. Eine Zwöftelung von Jahresbeträgen ist grundsätzlich nicht zulässig. In Absprache mit dem Kunden kann dies jedoch erfolgen. Dies ist schriftlich festzuhalten.

Für die Punkte 4.1. und 4.2. steht eine Berechnungshilfe für Wohneigentum zur Verfügung, die insbesondere bei vereinbarter Zwöftelung genutzt werden kann.

#### **4.3 Erhaltungsaufwand** [zurück](#)

Bei selbstgenutztem Wohneigentum gehören auch notwendige Erhaltungsaufwendungen zu den Kosten der Unterkunft. Diese sind abzugrenzen von wertsteigernden Erhaltungsmaßnahmen.

Ein notwendiger Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Instand zu setzender Gegenstand muss bereits bestehen (keine Neuinvestition, wie z.B. Carport oder Rollläden)
- notwendig für Substanzerhalt und Sicherung der Benutzbarkeit
- Maßnahme muss unabweisbar sein ( z.B. undichtes Dach, defekte Heizung, undichte Fenster)
- Maßnahme ist nicht geringfügig und damit nicht über die Regelleistung abgegolten (z.B. Verbrauchsmaterial wie Schrauben, Silikon u.ä.)
- Gegenstand ist als fester Bestandteil mit dem Gebäude verbunden

Eingehende Anträge von leistungsberechtigten Personen mit Wohneigentum hinsichtlich der Gewährung von Leistungen für Dacheindeckungen/ Reparaturen oder Behebung sonstiger baulicher Mängel sind mit der Teamleitung abzustimmen. Die Bedarfsprüfung erfolgt im Einzelfall in Zusammenarbeit mit fachkundigen Stellen, z.B. dem Fachdienst 63.

Zur Prüfung der Kosten der erforderlichen Maßnahme sind drei Kostenvoranschläge

vorzulegen.

Die Kosten für unabweisbare Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung können als einmalige Kosten übernommen werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Darüber hinaus gehende Kosten können als Darlehen erbracht werden (§ 22 Absatz 2 SGB II).

Die von einem/r Wohnungseigentümer/in regelmäßig zu zahlende Instandhaltungsrücklage gehört dem Grunde nach zu den Kosten der Unterkunft, soweit eine rechtliche Verpflichtung zur Zahlung dieser Rücklage besteht.

## **5. Bestandteile der Kosten der Unterkunft bei Wohnungslosigkeit [zurück](#)**

In besonderen Ausnahmefällen können auch andere angemessene Kosten übernommen werden.

### **5.1 Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS) [zurück](#)**

Vorrangig ist bei Wohnungslosigkeit das Angebot der Übernachtungsstelle der Zentralen Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS) zu nutzen. Als Kosten werden dafür die jeweils aktuell geltenden Übernachtungssätze der ZBS anerkannt und direkt an diese gezahlt.

### **5.2 Verfahren bei Übernachtungen von wohnungslosen Kunden in der ZBS [zurück](#)**

Die Abrechnung der Übernachtungskosten erfolgt pauschaliert.

In der Übernachtungsstelle der ZBS (Gasstraße) lassen sich die dort vorsehenden Personen in drei Kategorien einordnen:

- „Durchreisende“, die meist nur einige Tage und Nächte in Neumünster verbringen und hier keinen festen Wohnsitz begründen wollen.
- wohnungslose Personen im laufenden Leistungsbezug
- wohnungslose Personen nicht im laufenden Leistungsbezug (Rente, ALG I usw.) Anteilige Selbstzahler sind über die Pauschale abgedeckt. Nur komplette Selbstzahler mit ausreichend eigenem Einkommen zahlen die Übernachtungskosten außerhalb der Pauschale selbst.

### **5.3 Unterbringungen bei Wohnungslosigkeit in besonderen Einzelfällen [zurück](#)**

Im Falle einer ordnungsrechtlichen Einweisung zur Beseitigung von Obdachlosigkeit sind die anfallenden Nutzungsentgelte als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, sofern eine Leistungsberechtigung vorliegt.

In besonderen Einzelfällen (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Familien), in denen ein Verweis auf die ZBS nicht möglich ist, kann nach Rücksprache mit der Teamleitung auch eine Kostenzusage für eine andere Unterkunft (z.B. Jugendherberge).

## **6. Heizkosten [zurück](#)**

### **6.1 Grundlage [zurück](#)**

Die Angemessenheit der Heizkosten richtet sich nach dem bundesweiten Heizspiegel in der aktuell geltenden Fassung.

Der bundesweite Heizspiegel basiert auf Bundesdurchschnittswerten. Nach der

Bundesstatistik des Jahres 2013 (Deutscher Wetterdienst) lag die Durchschnittstemperatur im Bundesgebiet bei 8,7 Grad. Die Durchschnittstemperatur in Schleswig-Holstein lag in dieser Erhebung bei 8,8 Grad. Somit kann der bundesweite Heizspiegel in Neumünster angewendet werden. Als angemessen wird hierbei maximal der höchste Wert aus der Spalte „erhöht“ der jeweiligen Heizungsart nach Gebäudefläche anerkannt. Auf eine Erhebung der ortsüblichen Preise (SWN) wurde verzichtet, da eine große Anzahl überregionaler Anbieter auch Neumünsteranern zur Verfügung steht. Die Heizungsart Nahwärme ist hierbei mit Fernwärme gleichzusetzen. Die Heizungsart Strom wird jeweils der teuersten der drei Heizungsarten zugeordnet. Erfolgt die Warmwasserversorgung über Strom, sind vom erhöhten Wert 2,50 €/m<sup>2</sup> abzuziehen. Ist die Gebäudefläche nicht bekannt oder liegt diese unter 100 m<sup>2</sup>, ist jeweils der Tabellenwert 100 – 250 m<sup>2</sup> auszuwählen. Zur Berechnung steht der Heizkostenrechner zur Verfügung.

## **6.2 Laufende Heizkosten [zurück](#)**

Laufende Heizkosten entstehen, wenn für zentral beheizte Wohnungen die Heizkosten laufend neben der Miete bzw. den Hauslasten an den/die Vermieter/in oder ein Versorgungsunternehmen zu zahlen sind.

Der/Die Vermieter/in ist verpflichtet, die Kosten für die zentrale Beheizung und die Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abzurechnen (BGH VIII ZR 212/05). Eine Ausnahme besteht bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der/die Vermieter/in selbst bewohnt.

Die Höhe der monatlichen Abschlagszahlung ist durch Mietbescheinigung oder durch Nachweis des Energieversorgungsunternehmens zu belegen.

In den Fällen einer abgesenkten Bruttokaltmiete nach Senkungsaufforderung werden die angemessenen Heizkosten weiterhin auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche gewährt.

### **6.2.1 Abrechnung der Heizkosten [zurück](#)**

Es gelten die Regelungen für Betriebskosten Punkt 3.2.3 ff entsprechend. Für die Abrechnung der Heizkosten ist der bundesweite Heizspiegel in der für das Abrechnungsjahr geltenden Fassung anzuwenden. Erstreckt sich der Abrechnungszeitraum auf zwei Jahre, gilt der bundesweite Heizspiegel des überwiegend abgerechneten Jahres. Verteilt sich der Abrechnungszeitraum genau hälftig, werden auch die jeweiligen Heizspiegel je zur Hälfte angesetzt.

### **6.2.2 Unvollständige Leistung der Abschlagszahlung [zurück](#)**

Ergibt sich der Nachzahlungsbetrag dadurch, dass die leistungsberechtigte Person die Abschlagszahlungen nicht vollständig geleistet hat, ist insoweit keine Leistungsverpflichtung nach dem SGB II anzuerkennen. Für die Beurteilung dieser Frage kann auf die Vorjahresrechnung des Versorgungsunternehmens zurückgegriffen werden, aus der sich der zu zahlende Abschlag für Heizkosten ergibt. Die leistungsberechtigte Person kann die Zahlung durch Vorlage ihrer Kontoauszüge nachweisen.

Ggf. kommt eine darlehensweise Übernahme der Rückstände in Betracht (siehe Punkt 12.3).

Ergibt sich ein Guthaben, das bei vollständiger Zahlung aller Abschläge höher ausgefallen wäre, kommt für die Differenz aus den nicht gezahlten Abschlägen ein Kostenersatz nach § 34 SGB II in Betracht. Eine Anrechnung des fiktiven höheren Guthabens kommt nicht in Betracht, da es sich hier nicht um bereite Mittel handelt.

### **6.2.3 Aufrechnung von Stromrückständen mit Heizkostenguthaben [zurück](#)**

Wenn Heizkostenguthaben mit Stromnachzahlungen aufgerechnet werden, kann das Heizkostenguthaben nicht mehr gemäß § 22 Absatz 3 SGB II bedarfsmindernd berücksichtigt werden, da es nicht mehr verfügbar ist.

Rechnen die Stadtwerke Heizkostenguthaben mit Stromnachzahlungen auf, ist zu prüfen, ob die Stromnachzahlung aus nicht gezahlten Abschlägen resultiert. In diesem Fall ist ein

Kostenersatz nach § 34 SGB II zu prüfen, da der Kunde/die Kundin die Ursache für den Rückstand durch Nichtzahlung der Abschläge in der Regel grob fahrlässig herbeigeführt hat. Der Kostenersatz ist dann in Höhe der nicht gezahlten Abschläge festzusetzen. Resultiert die Stromnachzahlung lediglich aus einem erhöhten Stromverbrauch, kommt auch ein Kostenersatz nicht in Betracht, weil es an einer Vorwerfbarkeit mangelt. In diesen Fällen ist aber darauf zu achten, dass die Teilbeträge entsprechend erhöht werden.

#### **6.2.4 Aufrechnung von Mietrückständen mit Heiz- oder Betriebskostenguthaben zurück**

Werden Heiz- oder Betriebskostenguthaben vom/von der Vermieter/in mit Mietrückständen aufgerechnet, kann Heiz- oder Betriebskostenguthaben nicht mehr gemäß § 22 Absatz 3 SGB II bedarfsmindernd berücksichtigt werden, da es nicht mehr verfügbar ist. In diesem Fall ist ein Kostenersatz nach § 34 SGB II zu prüfen, da der Kunde/die Kundin die Ursache für den Rückstand durch Nichtzahlung der Miete in der Regel grob fahrlässig herbeigeführt hat.

#### **6.3 Einmalige Heizkosten zurück**

Werden Brennstoffe für Zentralheizungen oder Einzelöfen selbst beschafft, so wird diese Tatsache unter dem Begriff „einmalige Heizkosten“ eingestuft.

Der erhöhte Wert des bundesweiten Heizspiegels in der aktuellen Fassung ist auch bei der Berechnung der einmaligen Heizkosten zugrunde zu legen. Sollte der Brennstoff im bundesweiten Heizspiegel nicht enthalten sein, erfolgt die Festsetzung auf der Grundlage des Vorjahresverbrauches anhand von drei Kostenvoranschlägen.

##### **6.3.1 Bewilligungszeitraum zurück**

Es wird höchstens der Heizkostenbedarf für ein Jahr abgedeckt, jedoch nicht mehr als bis zur Höhe der Kosten der beschafften Brennstoffe. Die Auszahlung kann halbjährlich erfolgen.

Die Heizkosten werden bei entstehendem Bedarf gezahlt, nicht als monatliche Pauschale im Voraus. Ein Bedarf liegt nicht vor, wenn tatsächlich noch Brennstoffe vorhanden sind.

Die Kosten für eine jährliche Heizmittelbevorratung sind im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen, wenn die Hilfebedürftigkeit voraussichtlich nur für kurze Dauer besteht. Ein Verweis auf Ansparungen oder zukünftiges Einkommen ist nicht zulässig.

Reicht der Höchstbetrag nach dem bundesweiten Heizspiegel zur Deckung des Bedarfes nicht aus, können darüber hinaus ergänzende Darlehensleistungen gewährt werden (siehe Punkt 12.3).

##### **6.3.2 Mischbeheizung zurück**

Bei einer Mischbeheizung (z.B. Gasheizung und Kamin oder Holzofen) ist der Brennstoffbedarf für die Hauptheizungsanlage zu ermitteln und deren Kosten zu berechnen. Der errechnete Betrag kann dann für die einzelnen Brennstoffe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte vom/von der Leistungsberechtigten eingesetzt werden.

Dies gilt nur, wenn sich eine zentrale Beheizung nicht auf alle Räume erstreckt.

Soll z.B. die vorhandene Gasheizung durch einen Ofen ergänzt werden, können die Kosten für den Kauf von Festbrennstoffen als Bedarf berücksichtigt werden, wenn die Kosten der Mischheizung insgesamt geringer sind als die vorherigen Kosten der alleinigen (Zentral-)Heizung.

##### **6.3.3 Heizkostennachzahlung bei unterjähriger Abrechnung zurück**

Die Anwendung der Berechnung der VDI-Richtlinie kommt in den Fällen in Betracht, in denen es bei Neuankunft in den Wintermonaten und fehlender Ansparmonate im Sommer zu einer Nachzahlung kommt.

Gradtagszahlen werden immer dann in Heizkostenabrechnungen verwendet, wenn keine

Messwerte vorliegen. Dabei kommen keine absoluten Werte zur Anwendung, sondern Tausendstel bezogen auf ein Jahr. Nach der VDI-Richtlinie sind das im Durchschnitt:

Im Monat	o/00 pro Tag	o/00 pro Monat
Januar	5,484	170
Februar	5,357	150
März	4,194	130
April	2,667	80
Mai	1,290	40
Juni	0,444	13,33
Juli	0,430	13,33
August	0,430	13,33
September	1,000	30
Oktober	2,581	80
November	4,000	120
Dezember	5,161	160

Anhand der Tabelle ist erkennbar, dass auf den Zeitraum innerhalb der Heizperiode (November bis März) ein Großteil des Gesamtheizungsbedarfs entfallen. Mit den Gradtagszahlen ist es möglich, die angemessenen Heizkosten für einen ggfs. individuell definierten Zeitraum auch außerhalb der klassischen Heizperiode zu bewilligen. Hierzu erfolgt die Berechnung nach der Formel

Hilfebedarf x Summe der Gradtagszahlen im Bewilligungszeitraum: 1000

Beispiel: Bewilligung für den Zeitraum 15.01.-20.08:

Gradtagszahlen für

Heizbedarf im Januar:	16 Tage x 5,484	= 87,744
Heizbedarf im Februar - Juli:	150 + 130 + 80 + 40 + 13,33 + 13,33	= 426,66
Heizbedarf im August:	20 Tage x 0,43	= <u>8,6</u>
Heizbedarf insgesamt		523,004

→ Auf den angegebenen Zeitraum entfallen 523,004/1000 der maximal angemessenen Heizkosten gemäß Bundesheizkostenspiegel.

Fiktiver Höchstwert Bundesheizkostenspiegel 2.190,00 € (100 m<sup>2</sup> Wohnfläche Heizöl)

maximal zu gewährende Heizkosten: 2.190,00 € x 523,004/1000 = 1.145,38 €

→ Bis zu der errechneten Höhe von 1.145,38 € sind die Heizkosten angemessen

### **6.3.4 Heizkosten bei Nachtspeicherheizung**

Liegt eine gemeinsame Abrechnung für Heizkosten und Haushaltsenergie vor (z.B. bei Nachtspeicherheizungen mit Nachladezeit), sind die in den Regelbedarfsätzen enthaltenen Anteile für Haushaltsenergie in Abzug zu bringen, um den Heizkostenanteil zu ermitteln.

Nur wenn die Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage erfolgt, beinhalten die Heizkosten auch die Warmwasserkosten. Im Falle einer dezentralen Warmwassererzeugung (z.B. Warmwasserboiler) sind Mehrbedarfszuschläge zu prüfen.

## **7. Angemessenheit** [zurück](#)

### **7.1 Angemessenheit der Bruttokaltmiete** [zurück](#)

Die Angemessenheit der Bruttokaltmiete richtet sich nach der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich.

Die Bruttokaltmiete beinhaltet die Nettokaltmiete und die Betriebskosten.

## **7.2 Angemessenheit der Heizkosten [zurück](#)**

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten hat getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete zu erfolgen.

Hierbei sind die Heizkosten auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu ermitteln.

Liegt jedoch die tatsächliche Bruttokaltmiete unterhalb des jeweiligen angemessenen Höchstwertes gemäß der Richtlinie, kann nach aktueller Rechtsprechung des BSG der hier nicht verwendete Betrag für Heizkosten oberhalb des angemessenen Höchstwertes gemäß dem aktuellen Bundesheizkostenspiegel eingesetzt werden. Dies gilt umgekehrt nicht bei niedrigeren Heizkosten zu Gunsten einer höheren Bruttokaltmiete.

Diese Regelung gilt entsprechend auch für ein vermögensrechtlich geschütztes Wohneigentum mit angemessenen Kosten der Unterkunft.

## **7.3 Wohnungsgröße [zurück](#)**

Grundsätzlich ist die abstrakt angemessene Wohnfläche der Richtlinie die Ausgangsbasis. Ist eine Wohnung tatsächlich größer oder kleiner, so ist sie trotzdem angemessen, wenn die Bruttokaltmiete dem angemessenen Wert entspricht.

## **7.4 Besondere Bedarfe für die Unterkunft [zurück](#)**

### **7.4.1 Besondere Bedarfe für Personen ab Vollendung des 60. Lebensjahres, einer dauerhaften Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit [zurück](#)**

Gemäß § 4 Absatz 3 der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich ist für leistungsberechtigte Personen, die aufgrund ihres Alters (ab Vollendung des 60. Lebensjahres), einer dauerhaften Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit einen höheren Wohnbedarf haben, die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Besonderheit des Einzelfalls festzulegen.

Die leistungsberechtigte Person muss den besonderen Bedarf durch geeignete Nachweise (z.B. ärztliches Gutachten, Bewilligung der Pflegekasse) belegen. Ggf. erfolgt eine Überprüfung durch den Fachdienst Gesundheit oder andere geeignete Stellen.

Entsprechend dem nachgewiesenen besonderen Bedarf ist der Wohnungsmarkt auf geeignete Wohnungsangebote (z.B. behindertengerechte Wohnung) zu überprüfen. In der Regel sind drei Wohnungsangebote von der leistungsberechtigten Person vorzulegen. Die Entscheidung erfolgt nach Rücksprache mit der Teamleitung.

### **7.4.2 Besondere Bedarfe bei Ausübung des Umgangsrechtes [zurück](#)**

Zur Anerkennung des besonderen Bedarfes nach § 4 Absatz 3 der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich sind als Nachweise die Geburtsurkunde - ggf. Vaterschaftsanerkennung - sowie ein schriftlicher Nachweis über die Umgangsregelung vorzulegen.

Ein besonderer Bedarf ergibt sich nur, wenn das Umgangsrecht in der bisherigen Wohnung nicht ausgeübt werden kann.

### **7.4.3 Besondere Bedarfe bei energetisch saniertem Wohnraum [zurück](#)**

Weist der/die Vermieter/in durch die in der Anlage beigefügte Bescheinigung nach, dass die Voraussetzung für die Anerkennung als energetisch sanierter Wohnraum vorliegen, finden die angemessenen Sätze aus § 6 der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich Anwendung. Der Bescheinigung sind geeignete Nachweise beizufügen.

Die besonderen Nachweise sind nur für Wohnraum beizubringen, der vor 1995 erbaut wurde. Bei Baujahren ab 1995 ist von den Sätzen für energetisch saniertem Wohnraum auszugehen, weil ab 1995 die Baugenehmigungen nur noch auf Grundlage der Wärmeschutzverordnung erteilt wurden.

#### **7.4.4 Besondere Bedarfe bei Wohnungslosigkeit** [zurück](#)

Liegen besondere Umstände in der leistungsberechtigten Person und erschweren diese die Beendigung der Wohnungslosigkeit, können abweichend von § 3 der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich im Einzelfall höhere Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt werden, um die Wohnungslosigkeit zu beseitigen.

Besondere Umstände können insbesondere Schufa-Einträge, Vorstrafen oder Suchtproblematiken sein.

Die Wohnungssuchenden sollen in Zusammenarbeit mit der ZBS für sie geeignete Wohnungsangebote vorlegen. Die Entscheidung über die Angemessenheit der Kosten erfolgt nach Empfehlung der ZBS unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnungsmarktes durch die Teamleitung.

#### **7.4.5 Besondere Bedarfe in Eilfällen** [zurück](#)

Ist bei einem bestehenden Umzugsgrund trotz intensiver Bemühungen und entsprechender Nachweise in zumutbarer Zeit kein der Richtlinie entsprechendes Wohnungsangebot vorhanden, kann im Einzelfall nach Entscheidung durch die Teamleitung von den angemessenen Kosten abgewichen und dem nächstgünstigsten Wohnungsangebot zugestimmt werden.

#### **7.4.6 Besondere Bedarfe für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 6 Personen** [zurück](#)

Bei der Angemessenheitsprüfung für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 6 Personen kann als Orientierungswert ein Zuschlag von 10 % der angemessenen Bruttokaltmiete für 6 Personen je weiterer Person angesetzt werden. Die Entscheidung erfolgt dann nach den Besonderheiten des Einzelfalles. Hierbei spielen insbesondere der aktuelle Wohnungsmarkt sowie die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft eine Rolle.

### **8. Besondere Regelungen für Leistungsberechtigte unter 25 Jahren** [zurück](#)

#### **8.1 Angemessenheit der Bruttokaltmiete** [zurück](#)

Für leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren, die ohne Partner/in oder Kindern in Bedarfsgemeinschaft leben, gelten ab dem 01.12.2014 auch die Mietobergrenzen der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich für 1-Personen-Haushalte.

#### **8.2 Zusicherung der Leistungserbringung** [zurück](#)

Personen, die jünger als 25 Jahre sind, können nur unter besonderen Voraussetzungen umziehen (§ 22 Abs. 5 SGB II). Nach einem Umzug werden für diesen Personenkreis Leistungen für die Kosten der Unterkunft nur dann erbracht, wenn die Zusicherung über die Leistungserbringung vor Abschluss des Mietvertrages erteilt wurde.

Ohne Zusicherung werden für die angemietete Unterkunft bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres dauerhaft keine Leistungen erbracht (Regelleistung wird auf 80 % gekürzt). Dies beinhaltet auch die darlehensweise Übernahme von dadurch entstehenden Mietrückständen.

Lebt eine Person unter 25 Jahren länger als ein Jahr außerhalb des elterlichen Haushaltes und beantragt die Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung, kann die Person nicht mehr auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden.

#### **8.3 Kein Erfordernis der Zusicherung** [zurück](#)

- für leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren, die verheiratet sind oder waren



- für leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren, die einen Anspruch auf Mehrbedarf wegen Schwangerschaft haben oder mit einem eigenen Kind zusammenleben. Die Leistungsberechtigten bilden in diesem Fall eine eigene Bedarfsgemeinschaft (100 % Regelleistung)
- für leistungsberechtigte Personen, die bereits in einer eigenen Wohnung lebten und sich wirtschaftlich nachhaltig selbst unterhalten konnten

Achtung: Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist jedoch auch für diesen Personenkreis erforderlich.

#### **8.4 Verpflichtung zur Zusicherung [zurück](#)**

Eine Verpflichtung zur Zusicherung besteht, wenn

- ein Verweis auf die elterliche Wohnung aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht angebracht ist,
- die angestrebte Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger schwerwiegender Grund vorliegt.

Übliche Generationenkonflikte stellen keinen Grund für eine Zusicherung dar. Es ist sowohl Eltern als auch Jugendlichen zuzumuten, auf ein gedeihliches Zusammenleben hinzuwirken und notwendige Kompromisse einzugehen.

##### **8.4.1 Schwerwiegende soziale Gründe [zurück](#)**

- Eine Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört (Person unter 25 Jahren ist bereits seit Geburt oder längerer Zeit auswärts untergebracht).
- Es besteht Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren (z.B. Gewalt in der Familie, Suchterkrankung eines Elternteils).
- Es liegen vergleichbare schwerwiegende soziale Gründe vor.

##### **8.4.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt [zurück](#)**

- Die Ausbildung erfolgt in anderem Ort, die Fahrzeiten sind zu lang.
- Die Familien- / Wohnverhältnisse lassen eine ordnungsgemäße Ausbildung nicht zu.
- Es liegen vergleichbare Gründe für die Eingliederung in den Arbeitsmarkt vor.

##### **8.4.3 Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe [zurück](#)**

- Die Eltern nehmen eine kleinere Wohnung und lassen Person unter 25 Jahren zurück.
- Eine Stabilisierung bei vorhandener Drogenproblematik ist nur durch den Wechsel des Umfeldes möglich.

##### **8.4.4 Verfahren [zurück](#)**

- Die leistungsberechtigte Person unter 25 Jahren muss den „Antrag auf Zustimmung zum Auszug aus dem elterlichen Haushalt“ umfassend ausfüllen.
- Der Sachverhalt wird mit der leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren erörtert.
- Bei leistungsberechtigten Personen bis 21 Jahren wird in der Regel der Allgemeine Soziale Dienst mit der Bitte um Stellungnahme eingeschaltet.
- In Zweifelsfällen wird auch eine Stellungnahme der Eltern eingeholt.
- Die Entscheidung erfolgt anhand der Feststellungen im Einzelfall unter Beteiligung der Teamleitung Leistungsbereich unter 25 Jahren.

##### **8.4.5 Nicht genehmigter Auszug aus Elternhaus und Zuzug in bestehende Bedarfsgemeinschaft mit anderer/m Leistungsberechtigter/m [zurück](#)**

Zieht eine Person unter 25 Jahren ohne Vorliegen der o.g. schwerwiegenden Gründe aus dem elterlichen Haushalt aus und in eine bestehende Bedarfsgemeinschaft (z.B. Frau mit deren Kind), gelten für Personen unter 25 Jahren die Rechtsfolgen für einen ungenehmigten

Auszug (Regelbedarf 80 %). Die Kosten der Unterkunft der bestehenden Bedarfsgemeinschaft werden in der bisherigen Höhe weitergewährt.

## **9. Verfahren bei Wohnungswechsel** [zurück](#)

### **9.1 Zusicherung** [zurück](#)

Eine Zusicherung kann nur für ein konkretes Wohnungsangebot erfolgen. Beabsichtigt der/die Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel bzw. wird er/sie dazu aufgefordert, so ist er/sie verpflichtet, vor dem Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung des/der Träger(s) für eine Kostenübernahme einzuholen (§ 22 Abs. 4 SGB II). Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Eine Zusicherung wird nur erteilt, wenn die Kosten der Unterkunft und auch die Heizkosten in vollem Umfang als angemessen anerkannt werden können. Die Vereinbarung von Eigenanteilen ist ausgeschlossen. Will der/die Leistungsberechtigte die Wohnung dennoch anmieten, hat dies zur Folge, dass dem Umzug nicht zugestimmt wird.

### **9.2 Plausibilisierung von Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen** [zurück](#)

Bei Vorlage eines Wohnungsangebotes ist eine Plausibilisierung der Heizkostenvorauszahlung nicht mehr erforderlich, da als eigene Angemessenheitsgrenze der jeweils erhöhte Wert aus dem Bundesheizkostenspiegel gilt (s. Punkt 6.1).

Bei den Betriebskostenvorauszahlungen ist das Angebot auf Plausibilität zu prüfen, wenn der Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich unterhalb von 1 € liegt. In diesem Fall sind Mietangebote nicht sofort abzulehnen, sondern geeignete Nachweise vom/von der Vermieter/in anzufordern, die die Kalkulation belegen.

### **9.3 Erforderlichkeit des Umzuges** [zurück](#)

Der Umzug aus der bisherigen Wohnung muss notwendig sein. Aufgrund der Absprache der kommunalen Träger in Schleswig-Holstein werden folgende Gründe als Umzugsgründe anerkannt:

- Kosten der Unterkunft liegen über den angemessenen Sätzen
- Wohnungsgröße ist aufgrund von Veränderungen in der Bedarfsgemeinschaft nicht mehr angemessen
- Die Wohnverhältnisse sind unzumutbar und die Beseitigung der Mängel durch den/die Vermieter/in erfolgt nicht in angemessener Zeit
- Scheidung / Trennung
- Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Neumünster, die aufgrund der Rahmenbedingungen nicht adäquat erreichbar ist, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag
- drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit
- Beseitigung von Obdach- /Wohnungslosigkeit
- gesundheitliche Gründe, welche durch die Einschaltung des Fachdienstes Gesundheit/medizinischen Dienstes zu bestätigen sind
- Aufenthalt im Frauenhaus
- besondere familiäre Aspekte (Rücksprache mit dem Allgemeinem Sozialen Dienst der Stadt Neumünster)
- besondere Prüfung im Einzelfall

#### **Keinesfalls ausreichend für einen Umzug sind im Umkehrschluss:**

- bessere Arbeitschancen (z. B. in Städten)
- Bekanntenkreis / Familienanschluss
- Nachbarschaftsstreitigkeiten
- Streitigkeiten mit dem/r Vermieter/in
- Beginn einer Bildungsmaßnahme (z. B. Dauer 8 Wochen)
- soziales Umfeld

Seit der Rechtsänderung ab 01.08.2016 ist nach § 22 SGB II formal die Zustimmung zur Wohnungsanmietung nur noch beim künftig zuständigen Jobcenter einzuholen. Dieses hat die Zustimmung zu erteilen, wenn die künftige Wohnungsmiete angemessen ist. Auf einen vorhandenen Umzugsgrund kommt es hier nicht mehr an.

Lediglich bei der Mietsicherheit ist auch nach dem 01.08.2016 eine Erforderlichkeitsprüfung des künftig zuständigen Jobcenters vorgesehen. Da die Gründe für einen Umzug in der Regel dem bisherigen Jobcenter viel besser bekannt sind, dieses aber für die Entscheidung nicht mehr zuständig ist, haben wir uns innerhalb Schleswig-Holsteins darauf verständigt, dass das bisherige Jobcenter einen Eintrag in Verbis zur Begründetheit des Umzugs vornimmt, sofern es in den Prozess involviert ist. Dieser dient als Entscheidungshilfe für das künftige Jobcenter. Eine schriftliche Entscheidung hingegen ist rechtlich nicht mehr vorgesehen, aus diesem Grunde können wir Kunden auch nicht auffordern, eine Bescheinigung des bisherigen Jobcenters vorzulegen. Ggf. ist in diesen Fällen die Notwendigkeit eines Umzugs bezogen auf die Mietsicherheit von Amts wegen zu ermitteln.

#### **9.4 Folgen eines nicht erforderlichen Umzuges bzw. Anmietung ohne Zustimmung zurück**

Sind mit einem nicht erforderlichen Umzug in eine andere Unterkunft erhöhte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung verbunden, werden auch für die neue Unterkunft nur Leistungen (höchstens) im Umfang der bis dahin getragenen angemessenen Aufwendungen (Bruttokaltmiete) erbracht.

Dies gilt nicht, wenn der Zuzug ohne Zustimmung von außerhalb erfolgt. In diesem Fall sind die angemessenen Kosten gemäß der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich anzuerkennen.

Die Höhe der Kosten der Unterkunft darf nicht statisch auf die Aufwendungen zum Zeitpunkt des Auszugs aus der alten Wohnung begrenzt bleiben. Es ist eine Dynamisierung unter Berücksichtigung der Angemessenheitsgrenze erforderlich. Wenn die angemessenen Kosten steigen, müssen auch die anzuerkennenden Kosten bei Wohnungen, die ohne Zustimmung angemietet wurden und deren Bruttokaltmiete über der der vorigen Wohnung liegt, im selben Verhältnis erhöht werden.

Laufende Heizkosten werden im Rahmen des Bundesheizkostenspiegels in der jeweils geltenden Fassung übernommen. Grundlage für die Berechnung sind die tatsächlichen, maximal die abstrakt angemessenen Wohnflächengrößen gem. der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich.

Betriebskostennachzahlungen werden in diesen Fällen bis zur Höhe der angemessenen Bruttokaltmiete gemäß der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich übernommen.

Heizkostennachzahlungen werden im Rahmen des Bundesheizkostenspiegels in der jeweils geltenden Fassung übernommen. Grundlage für die Berechnung sind die tatsächlichen, maximal die abstrakt angemessenen Wohnflächengrößen gem. der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich.

Kosten für Mietsicherheit, Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten sowie Kosten für Renovierung werden ebenfalls nicht gewährt.

#### **9.5 Umzugskosten zurück**

Zu den notwendigen Umzugskosten gehören insbesondere die Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen, die Anmietung von Umzugskartons, die Kosten für Verpackungsmaterial und Sperrmüllentsorgung und die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter.

Die leistungsberechtigte Person ist im Rahmen ihrer Selbstobliegenheit gem. § 2 SGB II

regelmäßig gehalten, den Umfang der Hilfebedürftigkeit zu verringern und daher den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen. Wie allgemein üblich - insbesondere in vergleichbaren Einkommensgruppen - sind Familie, Freunde und Bekannte einzubeziehen.

Für die Kosten eines Umzugswagens inklusive Benzinkosten wird eine Pauschale in Höhe von 125,00 Euro gewährt. Bei Umzügen nach außerhalb können höhere Kosten entstehen. In diesen Fällen kann eine abweichende Entscheidung getroffen werden.

Auf Antrag sind auch Kosten für Umzugshelfer zu übernehmen. Bei selbst durchgeführten Umzügen entstehen regelmäßig Ausgaben für Helferinnen und Helfer (z.B. für Verpflegung, Getränke). Der Bedarf wird ebenfalls pauschaliert gewährt und ist abhängig von der Personenzahl im Haushalt:

- 1 bis 3 Personen: 50,00 Euro
- ab 4 Personen: 75,00 Euro

Bei sehr großen Haushalten kann eine Einzelfallentscheidung getroffen werden.

Ein gewerblich organisierter Umzug kommt nur in Betracht, wenn der Umzug selbst nicht vorgenommen werden kann, etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder aus sonstigen, in der Person liegenden Gründen und die Hilfe von Familienangehörigen, Freunden oder Bekannten nicht erlangt werden kann. Dies ist vom Antragsteller in der Regel nachzuweisen.

Muss dann der Umzug im begründeten Einzelfall gewerblich organisiert werden, müssen von der leistungsberechtigten Person drei Kostenvoranschläge von kostengünstigen Kleinanbietern aus der Umgebung (in der Regel nicht von Speditionen) eingereicht werden.

Im Regelfall soll die Wohnung fristgerecht gekündigt werden, so dass keine Doppelmieten entstehen. Ist dies im Einzelfall unvermeidbar, können Doppelmieten ausnahmsweise anerkannt werden, wenn dies im Interesse des kommunalen Trägers liegt.

Die Regelungen zu Aus- und Einzugsrenovierungen befinden sich in 3.2.2 der Beihilferichtlinie.

### **9.6 Wohnungsbeschaffungskosten [zurück](#)**

Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteile können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Zur Zusicherung siehe 9.1.

Eine Mietkaution/Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen direkt an den/die Vermieter/in erbracht werden (§ 22 Abs. 6 SGB II). Grundsätzlich ist die volle Kaution zu bewilligen, auch wenn die Auszahlung in 3 Raten erfolgen kann. Der Rückzahlungsanspruch des Darlehens ist durch eine Abtretungserklärung zu sichern.

Aufgrund der entspannten Wohnungsmarktlage in Neumünster werden Maklercourtage grundsätzlich nicht übernommen.

Aufnahmegebühren sind als Wohnungsbeschaffungskosten übernahmefähig.

### **9.7 Einlagerungskosten [zurück](#)**

Im Einzelfall können auch Einlagerungskosten (Kosten für die Anmietung eines Lagerraumes für den Hausrat) übernommen werden. Die Kosten werden jedoch nur so lange übernommen, wie die Anmietung einer neuen Wohnung trotz intensiver Bemühungen nicht möglich ist.

Die Kosten der Auflösung (Überführung des Hausrates in die neue Wohnung) gehören zu den Umzugskosten.

## **10. Verfahren bei unangemessen hohen Kosten der Unterkunft [zurück](#)**

### **10.1 Feststellung unangemessen hoher Kosten [zurück](#)**

Die Kosten für die Unterkunft sind unangemessen hoch, wenn die Höchstbeträge der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich überschritten werden. Hierbei ist insbesondere auch das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen zu prüfen (s. Punkt 7.4 ff).

Ob eine Senkung der Kosten der Unterkunft erforderlich ist, muss unter Berücksichtigung des Einzelfalls (z. B. einer evtl. nur kurzen Arbeitslosigkeit) sorgfältig abgewogen werden. Eine Senkung der Kosten der Unterkunft kann aus wirtschaftlichen Aspekten unterbleiben, wenn die angemessenen Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) um bis zu 10 % überschritten werden.

Verlassen Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft diese nur vorübergehend (z.B. stationäre Aufnahme oder Inhaftierung), erfolgt in der Regel kein Absenkungsverfahren, wenn diese absehbar in die Haushaltsgemeinschaft zurückkehren.

## **10.2 Frist zur Senkung der Kosten der Unterkunft [zurück](#)**

### **10.2.1 Frist im Regelfall [zurück](#)**

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der alleinstehenden leistungsberechtigten Person 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.

Im Einzelfall ist eine kürzere Fristsetzung möglich. Diese Entscheidung ist zu begründen und darf die Kündigungsfrist nicht unterschreiten.

Durch § 22 Abs. 1 SGB II wird geregelt, unter welchen Voraussetzungen (ausnahmsweise) unangemessen hohe Kosten einer Unterkunft übernommen werden. Es handelt sich um eine Schutzvorschrift für diejenigen leistungsberechtigten Personen, die bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit unangemessen hohe Unterkunfts-kosten hatten. Ihnen muss die Möglichkeit gegeben werden, sich der neuen Situation anzupassen und insbesondere unter Einhaltung der Kündigungsfristen preiswerteren Wohnraum zu suchen. Sie können nicht angehalten werden, ihre bisherige Wohnung sofort aufzugeben.

Auch nach Ablauf eines Zeitraumes von sechs Monaten können vorübergehend die höheren Kosten übernommen werden, wenn ein Umzug aus Gründen, die die leistungsberechtigte Person nicht zu vertreten hat, mangels Verfügbarkeit eines angemessenen anderweitigen Wohnraums nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht zumutbar ist.

Ausnahmeentscheidungen sind schlüssig aktenkundig zu machen.

Da eine Absenkung im laufenden Bewilligungsabschnitt in der Regel nicht möglich ist, muss das Absenkungsverfahren gemeinsam mit dem Bewilligungsabschnitt enden. Entsteht allerdings während des Bewilligungsabschnittes eine Änderung in den Verhältnissen (z.B. Nebenkostenabrechnung, Auszug einer Person, Mieterhöhung), kann eine Absenkung auch während eines laufenden Bewilligungsabschnittes erfolgen.

### **10.2.2 Frist in Sonderfällen [zurück](#)**

#### **10.2.2.1 Übergangsfrist im Todesfall [zurück](#)**

Reduziert sich die Personenzahl der Haushaltsgemeinschaft durch einen Todesfall und wird hierdurch ein Absenkungsverfahren erforderlich, ist dieses frühestens drei Monate nach Eintritt des Todesfalls einzuleiten. Ein weitergehender Verzicht auf Absenkung kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung der Teamleitung erfolgen.

#### **10.2.2.2 Frist bei Unterbrechung des Leistungsbezuges [zurück](#)**

Endet der Leistungsbezug einer Bedarfsgemeinschaft während eines laufenden Verfahrens zur Senkung der Unterkunfts-kosten wegen Arbeitsaufnahme und erfolgt eine erneute Antragstellung nach Ablauf eines Monats, ist das Absenkungsverfahren erneut einzuleiten.

Hierbei kann die Frist gemäß 10.2.1 verkürzt werden.

Erfolgt die erneute Antragstellung vor Ablauf eines Monats, verlängert sich die Frist des bereits eingeleiteten Absenkungsverfahrens um einen Monat.

### **10.3 Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft [zurück](#)**

Wird festgestellt, dass die Unterkunfts-kosten unangemessen hoch sind, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich aufzufordern, die Unterkunfts-kosten auf den für sie angemessenen Betrag durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken.

Der leistungsberechtigten Person ist aufzuzeigen, dass nach längstens sechs Monaten nur noch angemessene Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden.

Hierfür ist zusätzlich der Wegweiser für die Wohnungssuche auszugeben.

Die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft ist kein Verwaltungsakt.

Können die leistungsberechtigten Personen verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten oder ist kein Wohnraum vorhanden, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Ansonsten erfolgt nach Ablauf von längstens sechs Monaten die Senkung der Kosten der Unterkunft auf die angemessene Bruttokaltmiete gemäß der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich. Die Absenkung betrifft nicht die Heizkosten. Diese sind weiterhin auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu berechnen.

### **10.4 Sonderfall bei Wohneigentum [zurück](#)**

Bei der Aufforderung zur Senkung von Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum ist zu beachten, dass es sich hier zum einen um grundsätzlich geschütztes Vermögen handelt und zum anderen im Gegensatz zu einer Mietwohnung mit (im Regelfall) 3-monatiger Kündigungsfrist eine Senkung nicht einfach und teilweise mit hohen Kosten bzw. folgender Verschuldung verbunden ist.

Bei einer Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft von bis zu 20 % ist daher von einer Aufforderung zur Senkung auf Dauer abzusehen.

Darüber hinaus ist eine Ermessensentscheidung im Einzelfall zu treffen. Zu berücksichtigen wären hier z.B. die wahrscheinliche Dauer des Hilfebezuges bei vorausschauender Betrachtungsweise und die Abwägung des Schutzinteresses des Einzelnen gegenüber dem Interesse der Allgemeinheit.

## **11. Verfahren bei unangemessen hohen Kosten der Heizung [zurück](#)**

### **11.1 Feststellung unangemessen hoher Kosten [zurück](#)**

Die Kosten der Heizung sind unangemessen hoch, wenn die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den in der Kategorie „erhöht“ des aktuellen bundesweiten Heizspiegels angegebenen Grenzwert überschreiten. Da diese Grenze bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten berücksichtigt, entstehen darüberhinausgehende Heizkosten dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht (BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R).

Wurden unangemessen hohe Heizkosten festgestellt, ist zunächst im Einzelfall zu prüfen, ob es hierfür nachvollziehbare Gründe gibt. Nachvollziehbare Gründe können z.B. Krankheit oder Beschaffenheit des Gebäudes sein. Liegen die Gründe in der Beschaffenheit des Gebäudes, ist abzuklären, ob der/die Vermieter/in hier Abhilfe schaffen kann. Ansonsten ist ggf. ein Umzugsgrund anzuerkennen. Gibt es keine nachvollziehbare Begründung für die überhöhten Heizkosten, ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, die Heizkosten zu senken.

### **11.2 Frist zur Senkung der Kosten der Heizung [zurück](#)**

Abweichend von der Frist zur Senkung der Kosten der Unterkunft in 10.2 gilt für die Frist zur Senkung der Kosten der Heizung ein Jahr ab Vorliegen der letzten Abrechnung. Beträgt der aktuelle Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt der beabsichtigten Senkungsaufforderung weniger als ein Jahr, muss darauf abgestellt werden, ob dem Mieter tatsächlich noch Änderungen seines Heizverhaltens möglich sind. Dies ist z.B. nicht mehr vollständig möglich, wenn der Vermieter die gesetzliche Frist zur Erstellung von Nebenkostenabrechnung weit möglichst ausnutzt. Die Regelungen unter 10.2.1 und 10.2.2 gelten entsprechend.

### **11.3 Verfahren zur Senkung der Heizkosten zurück**

Wird festgestellt, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich aufzufordern, die Heizkosten auf den für sie angemessenen Betrag durch Veränderung des Verbrauchsverhaltens zu senken. Hierzu kann auf die Energieberatung der Stadtwerke Neumünster verwiesen werden.

Der leistungsberechtigten Person ist aufzuzeigen, dass bei Vorliegen der nächsten Jahresendabrechnung nur noch die angemessenen Kosten der Heizung berücksichtigt werden.

Die Aufforderung zur Senkung der Heizkosten ist kein Verwaltungsakt.

## **12. Darlehensweise Übernahme von Mietrückständen und vergleichbaren Notlagen zurück**

Ziel des § 22 (8) SGB II ist insbesondere die Vermeidung drohender Obdachlosigkeit. Weiterhin kommt eine Hilfe in vergleichbaren Notlagen in Betracht. Dies ist der Fall, wenn die Lebensführung der leistungsberechtigten Person so empfindlich beeinträchtigt wird, dass existenzielle Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können. Hierzu zählen auch das Abstellen der Heizung im Winter sowie eine Beendigung der Stromversorgung. Die darlehensweise Übernahme kommt nach § 22 (8) SGB II nur für Personen in Betracht, die laufende Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten. Personen ohne laufenden Leistungsanspruch sind an den Fachdienst Soziale Hilfen zu verweisen (§ 21 i.V.m. § 36 SGB XII).

### **12.1 Mietrückstände zurück**

Liegt ein kündigungs begründender Mietrückstand vor, kommt eine darlehensweise Übernahme der Rückstände in Betracht.

Dieser liegt vor, wenn

- der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist

**oder**

- über längeren Zeitraum mit einem Betrag von zwei Monatsmieten im Verzug ist.

Eine darlehensweise Übernahme der Rückstände kommt nicht in Betracht, wenn

- die Wohnung auch durch die Mietschuldenübernahme auf Dauer nicht gehalten werden kann, also z.B. die zukünftigen Mietzahlungen nicht sichergestellt sind und eine Sicherung auf andere Weise nicht möglich ist
- die Kosten der Unterkunft unangemessen hoch sind
- vorrangig einzusetzendes Vermögen i. S. d. § 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II vorhanden ist
- das Fortbestehen des Mietverhältnisses nicht möglich ist und von der leistungsberechtigten Person nicht angestrebt wird
- die Übernahme aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll erscheint.

Amtsgerichte sind gesetzlich verpflichtet, bei Räumungsklagen wegen Mietrückständen die Sozialämter zu informieren (die beauftragte Stelle gem. § 22 Abs. 9 SGB II ist in Neumünster die ZBS). Sollte die Information im Jobcenter eingehen, ist zunächst zu klären, ob bereits eine Beratung durch die ZBS erfolgt ist. Wenn nicht, sind die Kunden zunächst dorthin zu

verweisen.

Bei fristlosen Kündigungen ist immer die ZBS einzuschalten.

Die Mietzahlungen sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt direkt an den/die Vermieter/in abzuführen (§ 22 Abs. 7 SGB II).

In der Praxis hat sich die Vereinbarung mit dem/r Vermieter/in über eine Ratenzahlung, mit dem Hinweis, dass die Raten direkt vom Leistungsträger überwiesen werden, als erfolgreiches Mittel zur Sicherung der Unterkunft erwiesen.

Beauftragt ein/e Großvermieter/in einen Rechtsbeistand mit der Geltendmachung von Mietrückständen und der Erklärung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs, kann er/sie eine Erstattung der dadurch entstehenden Anwaltskosten jedenfalls dann nicht vom/von der Mieter/in verlangen, wenn der Sachverhalt einfach ist und die Mietrückstände nicht bestritten werden (BGH Beschluss vom 31.01.2012 – AZ VIII ZR 277/11 –)

## **12.2 Stromrückstände zurück**

Liegt ein Stromrückstand vor, der eine Abstellung begründet, kommt eine darlehensweise Übernahme in Betracht.

Bei der Darlehensgewährung ist Folgendes zu beachten:

- Stromrückstände, die im laufenden Bedarfszeitraum entstehen, fallen unter § 24 Absatz 1 SGB II, da Leistungen für Strom im Regelbedarf enthalten sind.
- Stromschulden aus der Vergangenheit, also Altschulden, die bereits vor der Beantragung von Leistungen und damit vor Beginn der Bedarfszeit fällig waren, können darlehensweise nach § 22 Absatz 8 SGB II übernommen werden.
- In den Fällen, in denen Alt- und Neuschulden zusammenfallen, sind die Kosten entsprechend aufzuteilen.

Vor einer darlehensweisen Übernahme ist zu prüfen, ob eine Tilgung der Rückstände in Raten möglich ist. Zunächst soll die leistungsberechtigte Person im Rahmen der „Hilfe zur Selbsthilfe“ versuchen, eine Einigung mit den Stadtwerken herbeizuführen.

Aufgrund einer Verfahrensabsprache mit den Stadtwerken vom 15.03.2010 kann in den Fällen, in denen eine Ratenvereinbarung mit der leistungsberechtigten Person nicht möglich ist, über die Teamleitungen Kontakt zu speziellen Ansprechpartner/innen bei den Stadtwerken aufgenommen werden. Hierbei können längerfristige Ratenzahlungen vereinbart werden, um ein Darlehen zu vermeiden.

Folgendes Vorgehen wurde vereinbart:

- Bei Forderungen aus Endabrechnungen sind bis zu 12 Raten möglich.
- Bei nicht gezahlten Abschlägen sind Ratenzahlungen nur bis zur nächsten Abrechnung möglich.
- Wenn die komplette Tilgung im jeweiligen Zeitfenster nicht möglich ist, kommt die Gewährung eines Darlehens über einen Teilbetrag in Betracht.
- Wenn eine Ratenzahlung/ Direktzahlung der Pauschalen mit den Stadtwerken im konkreten Fall vereinbart wurde, sind diese zu informieren, wenn dies nicht mehr möglich sein sollte (Beendigung / Unterbrechung des Leistungsbezuges, Sanktion, Anspruch reicht nicht mehr aus, usw.).
- Die vereinbarten Raten und die monatlichen Abschläge sind per Direktzahlung vorzunehmen. Reicht der monatliche Anspruch hierfür nicht aus, sind Quittungen über die entsprechenden Einzahlungen monatlich vorzulegen.

Ist eine Ratenzahlung nicht möglich, sind folgende Fallkonstellationen zu unterscheiden:

### Minderjährige Kinder in der Bedarfsgemeinschaft

→ eine Übernahme im Wege eines Darlehens soll erfolgen. Gleiches gilt bei Umgangsrechten mit minderjährigen Kindern, die regelmäßig mindestens 14-tägig ausgeübt



werden. Nur in begründeten Einzelfällen (z.B. hohes Maß an Eigenverschulden, „Kind“ nahe der Volljährigkeit, keine Gefährdung von Kindeswohl, keine Gefährdung von Schul- oder Berufsausbildung) ist eine Übernahme abzulehnen. Es ist sicherzustellen, dass die Abschläge künftig regelmäßig geleistet werden.

#### Bedarfsgemeinschaften ohne minderjährige Kinder

→ eine darlehensweise Übernahme von Stromrückständen kommt nur dann in Betracht, wenn diese unverschuldet entstanden sind.

Bei verschuldet herbeigeführten Stromrückständen kann eine Übernahme im Einzelfall erfolgen, wenn die Stromversorgung z.B. aus gesundheitlichen Gründen aufrechterhalten werden muss.

Auch hier ist sicherzustellen, dass die Abschläge künftig regelmäßig geleistet werden. Von Verschulden ist immer dann auszugehen, wenn Abschläge ohne wichtigen Grund nicht gezahlt wurden.

Reichen die leistungsberechtigten Personen ihre Stromnachforderung ohne besonderen Antrag ein, ist eine Kontaktaufnahme nötig. Dabei ist abzuklären, ob hier nur eine Änderung der Strompauschale mitgeteilt werden oder ggf. auch ein Darlehen zur Übernahme beantragt werden soll.

### **12.3 Heizkostenrückstände beim Energieunternehmen [zurück](#)**

Die Regelungen gem. 12.2 gelten entsprechend. Darüber hinaus sind Heizkostenrückstände darlehensweise zu übernehmen, wenn eine Abschaltung der Wärmeversorgung in den Wintermonaten droht.

## **13. Verschiedenes [zurück](#)**

### **13.1 Mitgliedschaft im Mieterverein [zurück](#)**

Die Stadt Neumünster ist Mitglied im Mieterverein Neumünster. Dadurch können auch leistungsberechtigte Personen des Jobcenters die vom Mieterverein angebotenen Leistungen kostenlos in Anspruch nehmen.

Für die Inanspruchnahme der Leistungen des Mietervereins ist das Formular „Mieterverein Bestätigung“ zu verwenden und zur Erstberatung vorzulegen.

### **13.2 Doppelmieten bei Bedarfsgemeinschaften [zurück](#)**

Bei Ehepaaren ist die Übernahme von Kosten der Unterkunft für zwei Wohnungen nur bis zur Höhe der angemessenen Bruttokaltmiete für die Gesamtbedarfsgemeinschaft dauerhaft möglich.

Bei einem Zusammenzug in eine Bedarfsgemeinschaft kann eine zweite Miete maximal bis zum Auslaufen der gesetzlichen Kündigungsfrist anerkannt werden.

### **13.3 Kosten für Möblierung in den Kosten der Unterkunft [zurück](#)**

Die Kosten für Möblierung sind im Regelbedarf enthalten und zählen nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Ist vom/von der Vermieter/in ein Betrag für Möblierung gesondert ausgewiesen, ist dieser von den Kosten der Unterkunft abzuziehen, ansonsten ist eine Kürzung der Kosten der Unterkunft nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht zulässig.

### **13.4 Kosten der Unterkunft bei nicht genehmigter Ortsabwesenheit [zurück](#)**

Bei Ortsabwesenheit eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft, mit der ein Leistungsausschluss nach § 7 Absatz 4a SGB II, aber nicht die Auflösung der Bedarfsgemeinschaft einhergeht, sind die Kosten der Unterkunft für den Rest der Bedarfsgemeinschaft trotzdem in voller Höhe anzuerkennen.

### **13.5 Übernahme von Gebühren beim Wechsel des Energieversorgers**

Zwischenablesekosten, zu denen auch die Nutzerwechselgebühren gehören, sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen, da der Mieterwechsel und damit die Notwendigkeit

der Zwischenablesung grundsätzlich in den Risikobereich des Vermieters fällt. Bei der Nutzerwechselgebühr handelt es sich nicht um umlegbare Betriebskosten. Allerdings kann zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden, dass diese Kosten vom Mieter getragen werden.  
Die Zwischenablesekosten gehören damit zu den Kosten der Unterkunft und sind als Bedarf anzuerkennen.

#### **14. Besondere Regelungen für Auszubildende [zurück](#)**

Gemäß § 7 (5) SGB II haben Auszubildende, deren Ausbildung im Rahmen des Bundesausbildungsförderungsgesetzes oder der §§ 51, 57 und 58 des Dritten Buches dem Grunde nach förderungsfähig ist, über die Leistungen nach § 27 SGB II hinaus keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts, sofern nicht eine Ausnahme vom Leistungsausschluss nach § 7 (6) SGB II vorliegt. Zu den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts zählen auch die Kosten der Unterkunft. Für Auszubildende sind daher die besonderen Vorschriften des § 27 SGB II zu beachten.

#### **14.1 Besonderheit für Internatsausbildungen in einer Einrichtung der beruflichen Rehabilitation [zurück](#)**

Ausbildungen in einer Einrichtung der beruflichen Rehabilitation nach § 35 SGB IX finden teilweise mit Internatsunterbringung statt. Die Auszubildenden werden dort auf der Grundlage des § 123 (1) Nr. 2 SGB II gefördert. Damit besteht nach Bundesweisung ein Leistungsausschluss nach § 7 (5) SGB II.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein ist der Leistungsausschluss in dieser Fallkonstellation nicht einschlägig.

Die Stadt Neumünster hat sich daher entschieden, in den Fällen, in denen Auszubildende während der Schließzeiten des Internats z.B. aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung ihrer Eltern verwiesen werden können, ein Darlehen unter Verzicht auf Tilgung nach § 27 (3) SGB II zu gewähren, um der Rechtsprechung des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein Rechnung zu tragen. Hiermit soll die besondere Situation von Rehabilitanten/innen in der Ausbildung berücksichtigt werden.

#### **15. Übergangsregelungen [zurück](#)**

##### **15.1 Senkungsaufforderungen [zurück](#)**

Beginnend ab 01.02.2014 erfolgen für die „Altfälle“ die Senkungsaufforderungen anhand der Werte aus der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II und SGB XII-Bereich mit jedem Weiterbewilligungsantrag.

##### **15.2 Abgesenkte Altfälle [zurück](#)**

Eine Anpassung der Fälle mit abgesenkten Kosten der Unterkunft erfolgt mit jedem Weiterbewilligungsantrag rückwirkend zum 01.12.2013.

Hierbei wird auf die Bruttokaltmiete gemäß der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich angepasst. Die Heizkosten werden anhand der tatsächlichen Wohnfläche und Bundesheizkostenspiegel festgesetzt.

##### **Besonderheit**

Würde bei einem abgesenkten Fall nach altem Recht eine Schlechterstellung bei der Anwendung der Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich erfolgen, gilt hier der alte Betrag weiter (Produkttheorie).

### **15.3 Betriebskostennachforderungen bei abgesenkten Fällen [zurück](#)**

Es erfolgt ein Vergleich aus der alten Bruttowarmmiete gemäß der bisherigen Richtlinie über die Kosten der Unterkunft der Stadt Neumünster und der neuen Bruttokaltmiete gem. Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich.

Hierfür wird von der bisherigen Bruttowarmmiete, auf die abgesenkt wurde, je tatsächlichem m<sup>2</sup> fiktiv 1,40 € Heizkosten abgezogen, um damit eine vergleichbare Bruttokaltmiete zu ermitteln. Ein Vergleich mit der tatsächlichen bisherigen Bruttokaltmiete ist nicht sachgerecht, weil die Absenkung auf die Bruttowarmmiete pauschal erfolgte.

Entsteht dann im Vergleich zur Bruttokaltmiete gem. Richtlinie der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und SGB XII-Bereich eine positive Differenz, kann diese multipliziert mit 12 Monaten als maximale Nachzahlung für Betriebskosten angesetzt werden.

### **15.4 Heizkostennachforderungen [zurück](#)**

Da niemand zur Anmietung einer kleineren Wohnung aufgefordert wurde, werden hier die Nachforderungen auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche übernommen.

### **16. Inkrafttreten [zurück](#)**

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit der Unterschriftsleistung in Kraft.

Sie gilt für die ab 01.01.2011 von der Stadt Neumünster nach dem SGB II zu erbringenden Leistungen.

Die letzte Anpassung an aktuelle Rechtsentwicklung erfolgte am 20.05.2019.

Neumünster, den

Im Auftrage:

.....  
( H i p p e )  
Geschäftsführer des Jobcenter Neumünster

.....  
( R e y m a n n )  
Stadt Neumünster

Jobcenter Neumünster  
KdU-Richtlinie 2020

Steigerung

Anpassung Netto-Kaltniete

Anpassung Betriebskosten

Erhebung Unterkunfts-kosten für unsanierten Wohnraum

	qm	Netto-Kaltniete qm	Betriebs-kosten qm	Netto-Kaltniete max.	Betriebs-kosten max.	aufgerundete Gesamtkosten
1 Pers.	50	5,57 €	1,61 €	278,72 €	80,60 €	360,00 €
2 Pers.	60	5,73 €	1,46 €	343,82 €	87,36 €	432,00 €
3 Pers.	75	5,81 €	1,40 €	436,02 €	105,30 €	542,00 €
4 Pers.	85	5,73 €	1,36 €	487,08 €	115,80 €	603,00 €
5 Pers.	95	5,55 €	1,35 €	527,59 €	128,44 €	657,00 €
6 Pers.	105	5,70 €	1,40 €	598,42 €	147,42 €	746,00 €

Erhebung Unterkunfts-kosten für sanierten Wohnraum

	qm	Netto-Kaltniete qm	Betriebs-kosten qm	Netto-Kaltniete max.	Betriebs-kosten max.	aufgerundete Gesamtkosten
1 Pers.	50	6,50 €	1,75 €	325,00 €	87,36 €	413,00 €
2 Pers.	60	6,50 €	1,57 €	390,00 €	94,22 €	485,00 €
3 Pers.	75	6,50 €	1,31 €	487,50 €	98,28 €	586,00 €
4 Pers.	85	6,50 €	1,42 €	552,50 €	121,11 €	674,00 €
5 Pers.	95	6,47 €	1,56 €	614,54 €	148,20 €	763,00 €
6 Pers.	105	zu kleine Stichprobe, daher Einzelfallentscheidung!				