

# Handlungsanweisung Nr. 20/2018

Geschäftszeichen

Verteiler,



## **Bearbeitungshinweise zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 SGB II im Jobcenter Donnersbergkreis**

- 1. Kosten der Unterkunft (KdU), Allgemeines**
- 2. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen**
  - 2.1. Wohnungsgröße**
  - 2.2. Bruttokaltmiete**
  - 2.3. Im Brutto-Kaltmietwert enthaltene Betriebskosten**
- 3. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum**
- 4. Heizkosten**
  - 4.1. Heizungen ohne Heizmittelbevorratung nach bundesweitem Heizspiegel**
  - 4.2. Heizungen mit Heizmittelbevorratung**
- 5. Verfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft**
  - 5.1 unangemessene Kosten der Unterkunft**
  - 5.2 Umgang mit Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**
- 6. Zusicherung zur Übernahme zukünftiger Kosten der Unterkunft, Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Ein- und Auszugrenovierung**

- 7. Übernahme von Schulden**
- 8. Kosten der Unterkunft in Notunterkunft / Obdachlosenheim**
- 9. Übergangsregelungen**
- 10. Inkrafttreten**

## **1. Kosten der Unterkunft (KdU), Allgemeines**

Diese Handlungsanweisung regelt die Kosten der Unterkunft im Donnersbergkreis.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Mietwohnungen und Wohnungseigentum werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II). Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein schlüssiges Konzept bestimmt werden.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Donnersbergkreis wurde durch eine Mietwerterhebung der Firma Analyse und Konzepte, Hamburg, zur Ermittlung der KdU-Richtwerte im Jahr 2017 ermittelt. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige Datenerhebung, die über den gesamten Vergleichsraum, den Donnersbergkreis erfolgt ist. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten. Diese Erhebung der Mietpreisobergrenzen beruht auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes, wie es nach der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts gefordert wird, wenn kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt.

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus:

- bei Mietverhältnissen aus der Bruttokaltmiete (Kaltmiete plus kalte Betriebskosten) und den Heizkosten
- bei Eigentumsverhältnissen aus dem Schuldzins, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten.

## **2. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen**

Das Kriterium Angemessenheit setzt sich aus den einzelnen Faktoren

1. Wohnungsgröße,
2. Netto-Kaltmiete,
3. kalte Betriebskosten und
4. Heizkosten

zusammen.

### **2.1. Wohnungsgröße**

Die angemessene Wohnungsgröße einer Bedarfsgemeinschaft orientiert sich an den Wohnflächenobergrenzen in den Vorschriften zur sozialen Mietwohnraumförderung Rheinland-Pfalz und betragen:

**Tab. 1**

Anzahl der Personen in der BG	angemessene Quadratmeter
1	50
2	60
3	80
4	90
5	105

Für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft sind zusätzlich 15 Quadratmeter zu veranschlagen.

#### **Temporäre Bedarfsgemeinschaften und Ausübung des Besuchsrechts**

Sofern Kinder regelmäßig im Haushalt der leistungsberechtigten Person wohnen und eine so genannte „temporäre Bedarfsgemeinschaft“ zur Ausübung des Umgangsrechts nach den dazu von der Bundesagentur für Arbeit erlassenen Hinweisen zu § 7 SGB II anerkannt wurde, kann ein entsprechend höherer Betrag als Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Folgende Aspekte sind bei Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen:

- Häufigkeit und Dauer des Aufenthaltes,
- Zahl der Kinder,
- Alter der Kinder,
- Geschlecht der Kinder.

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Bedarf besteht, wenn sich das Kind / die Kinder regelmäßig in der Bedarfsgemeinschaft aufhalten. In diesen Fällen kann pro Kind die Hälfte des Differenzbetrages für die nächst größere Bedarfsgemeinschaft berücksichtigt werden. Beispiel: eine alleinstehende Person hat regelmäßig ein Kind temporär in der Bedarfsgemeinschaft, also sind 55 qm (50 qm plus Hälfte des Unterschieds zwischen einer 1- und 2-Personen-BG, also 5 qm) anzuerkennen.

#### **Zuschlag bei körperlicher Beeinträchtigung**

Für körperlich beeinträchtigte Menschen (z.B. bei Gehbehinderung, Rollstuhlfahrer, Blinde) kann im Einzelfall ein höherer Flächenbedarf anerkannt werden. In solchen Fällen ist der Flächenbedarf der nächst größeren Bedarfsgemeinschaft anzunehmen.

### Produkttheorie

Die Überschreitung einzelner Faktoren (Wohnungsgröße, Netto-Kaltmiete und kalte Betriebskosten) ist unschädlich, solange durch diese Abweichungen die angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Es ist aber darauf zu achten, dass die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen plausibel ist.

### **2.2. Bruttokaltmiete**

Ausschlaggebend für die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft ist nach geltender Rechtsprechung die Bruttokaltmiete, also die Kaltmiete plus die kalten Betriebskosten.

Der Donnersbergkreis wurde nach dem schlüssigen Konzept in drei Vergleichsräume (sog. Cluster) unterteilt. Für jeden Vergleichsraum wurden eigene Richtwerte abgeleitet.

Die Brutto-Kaltmieten setzen sich in den einzelnen Mietkategorien aus folgender Netto-Kaltmiete und folgenden kalten Betriebskosten zusammen:

**Tab. 2**

**(Cluster 1, VG Eisenberg)  
Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft**

Anzahl Mitglieder	BG- Wohnfläche/m <sup>2</sup>	Angemessene Nettokaltmiete/€ mtl.	Angemessene kalte Betriebskosten/€ mtl.	Angemessene Bruttokaltmiete/€ mtl.
1	50	275,00	69,50	344,50
2	60	295,20	82,80	378,00
3	80	397,60	105,60	503,20
4	90	444,60	130,50	575,10
5	105	493,50	132,30	625,80
Jede weitere Person	15	70,50	18,90	89,40

**Tab. 3**

**(Cluster 2, VG Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen)  
Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft**

Anzahl Mitglieder	BG- Wohnfläche/m <sup>2</sup>	Angemessene Nettokaltmiete/€ mtl.	Angemessene kalte Betriebskosten/€ mtl.	Angemessene Bruttokaltmiete/€ mtl.
1	50	277,00	69,50	346,50
2	60	300,00	82,80	382,80
3	80	364,80	105,60	470,40
4	90	400,50	130,50	531,00
5	105	424,20	132,30	556,50
Jede weitere Person	15	60,60	18,90	79,50

**Tab. 4**

**(Cluster 3, VG Kirchheimbolanden, Göllheim, Winnweiler )  
Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft**

Anzahl Mitglieder	BG- Wohnfläche/m <sup>2</sup>	Angemessene Nettokaltmiete/€ mtl.	Angemessene kalte Betriebskosten/€ mtl.	Angemessene Bruttokaltmiete/€ mtl.
1	50	250,00	69,50	319,50
2	60	321,60	82,80	404,40
3	80	388,00	105,60	493,60
4	90	427,50	130,50	558,00
5	105	490,35	132,30	622,65
Jede weitere Person	15	70,05	18,90	88,95

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften ab 6 Personen ist eine Erhöhung um maximal 15 Quadratmeter pro weiterer Person multipliziert mit dem angemessenen Quadratmeterpreis für eine 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft der entsprechenden Mietkategorie vorzunehmen (Beispiel: in Cluster 1 wird die Angemessenheit der Bruttokaltmiete für die 6. und jede weitere Person um 89,40 Euro erhöht).

### **2.3. Im Brutto-Kaltmietwert enthaltene Betriebskosten**

Zu den kalten Betriebskosten zählen mietvertraglich geschuldete Betriebskosten, soweit diese rechtlich wirksam auf den/ die Mieter/in umgelegt werden können (§ 556 Abs. 1 BGB i. V. m. der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346) (BSG vom 19.02.2009-B 4 AS 48/08 R).

Darunter fallen zum Beispiel:

- Wassergeld
- Gebühren für Kanalisation
- Müllabfuhr
- Gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Wasserschaden- und Haftpflichtversicherung
- Lfd. Kosten f. Sondereinrichtungen wie z. B. Müllschlucker, Fahrstuhl
- Straßenreinigungsgebühren (soweit Leistungsberechtigte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sind die Straßenreinigung selbst zu übernehmen)
- Grundsteuer (außer diese ist bereits mit der Miete berücksichtigt)
- Kosten f. Gemeinschaftsantennen & Kabelanschlussgebühren (bei mietvertraglicher Verpflichtung)
- Wohngebäudeversicherung (Feuer + zusätzliche Leistungen)

Nicht als Betriebskosten i. S. der Betriebskostenverordnung sind folgende anzusehen:

- Verwaltungs- und/ oder Instandhaltungsrücklagen
- Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümergeinschaften/ Haus- und Grundbesitzerverein, etc.
- Bankgebühren
- Portokosten
- Wartungskosten für besondere Anlagen (Klingelsprechanlage, Rauchmeldeanlage, etc.)
- Zinsabschlagsteuer
- Gastankmiete
- Zinsen für einen Kredit um Heizöl zu kaufen
- Versicherungen (z. B. Reparaturkostenversicherung, Mietausfallversicherung, Umweltschadensversicherung)
- Reinigung von Vordächern oder Fassaden
- Druck- und Dichtigkeitsprüfung, z. B. von Gasleitungen
- Spülung von Fußbodenheizungen
- Straßen- und Kanalausbaubeiträge

Mietvertraglich geschuldete Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind den Kosten der Unterkunft zuzurechnen, soweit sie im Vertrag vereinbart sind (BSG-Urteil v. 16.12.2008- B 4 AS 49/07 R).

Für die in der Brutto-Kaltniete enthaltenen Abschläge für Nebenkosten ist jährlich die Abrechnung vorzulegen, es sei denn, es ist eine Nebenkostenpauschale vereinbart.

Zum Umgang mit Nachforderungen bzw. Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung sind die Regelungen unter Punkt 5.2. der Handlungsanweisung entsprechend anzuwenden.

Die Kosten der Unterkunft reduzieren sich um den Anteil jedes nicht Hilfe bedürftigen Haushaltsmitgliedes.

Abweichungen von den Tabellenwerten sind zu begründen und in der Akte zu dokumentieren.

#### Stellplatz / Garage

Die Kosten für einen Stellplatz oder eine Garage können nur im Rahmen der Angemessenheitswerte nach den Tabellen 2 – 4 dieser Handlungsanweisung übernommen werden, wenn die Wohnung nur mit Stellplatz oder Garage anmietbar ist. Die Kosten für einen Stellplatz oder eine Garage sind im Mietvertrag ausdrücklich aufzuführen.

#### Möbliering

Die Kosten einer Möbliering von Wohnraum (Voll- und Teilmöbliering) können nur im Rahmen der Angemessenheitswerte nach den Tabellen 2 – 4 dieser Handlungsanweisung übernommen werden. Die Kosten für Möbliering von Wohnraum sind im Mietvertrag ausdrücklich aufzuführen.

Ist die Anmietung von Möbeln disponibel, kann eine Übernahme gerade im Hinblick auf eine Erstausrüstung wirtschaftlich sein.



### 3. Kosten der Unterkunft bei Wohnungseigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen)

Nach der Rechtsprechung des BSG (siehe hierzu Urteile vom 15.04.2008 Az. B14/7b AS 34/06 R und vom 19.09.2008 Az. B 14 AS 54/07 R) richtet sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Mietern und Hauseigentümern nach einheitlichen Kriterien.

Das Kriterium Angemessenheit bei Wohnungseigentum setzt sich aus den einzelnen Faktoren

1. Wohnungsgröße (analog Mietwohnungen, Tabelle 1)
2. Schuldzinsen
3. kalte Betriebskosten und
4. Heizkosten

zusammen.

Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Vermögensprüfung höhere Quadratmetergrenzen für Wohnungs-/Hauseigentümer gelten: Das selbst genutzte Wohnungseigentum ist im SGB II geschützt, sofern es eine angemessene Größe nicht überschreitet (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II):

Dies sind bei einer Bedarfsgemeinschaft bis zu 4 Personen

- 130 qm bei einem Eigenheim
- 120 qm bei einer Eigentumswohnung
- für die 5. und jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um je 20 Quadratmeter
- bei Bedarfsgemeinschaften unter 4 Personen reduziert sich die Wohnfläche um 20 Quadratmeter pro Person, jedoch nur bis zu einer Fläche von 80 qm für eine Person bei Wohnungseigentum und 90 qm bei einer Person mit Hauseigentum (BSG von 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R).

#### Schuldzinsen bei Wohnungseigentum

Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft zählen Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen bzw. zur Finanzierung von Instandhaltungskosten entstanden sind.

Übersteigen die Schuldzinsen die berücksichtigungsfähige Höhe, ist wie folgt zu verfahren:

- Berücksichtigung in tatsächlicher Höhe für 6 Monate und Absenkungsaufforderung mit Benennung der angemessenen Höhe,
- Berücksichtigung in tatsächlicher Höhe für maximal weitere 6 Monate, wenn in begründeten Einzelfällen vom Hilfebedürftigen Bemühungen zur Reduzierung der Unterkunftskosten nachgewiesen wurden,
- danach Berücksichtigung nur in angemessener Höhe der Vergleichsmiete für Mietwohnungen mit der angemessenen Wohnfläche i .S. d. § 22 SGB II.

#### Tilgungsraten bei Wohnungseigentum

Die Belastungen zur Tilgung von Hypotheken sind nicht zu berücksichtigen, da sie dem Aufbau von Vermögen dienen.

Laut einem Urteil des BSG vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 67/06 R) können Tilgungsleistungen ausnahmsweise dann übernommen werden, wenn bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das

selbst genutzte Wohnungseigentum bereits weitgehend finanziert ist. Es handelt sich hier nicht um einen Aufbau von Vermögen, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte.

In einem Urteil vom 08.07.2011 hat aber das BSG betont, dass ein Ausnahmefall nicht schon dann vorliegt, wenn die Finanzierungskosten des Eigentümers insgesamt die Höhe der Gesamtkosten für eine angemessene Mietwohnung nicht übersteigen (AZ. B 14 AS 79/10 R).

Zwingend sollte die Möglichkeit einer Tilgungsaussetzung oder Tilgungstreckung mit den Leistungsberechtigten im Gespräch erörtert und dokumentiert werden!

Die ausnahmsweise Übernahme von Tilgungsraten ist zu begründen und in den Akten zu dokumentieren.

#### Berücksichtigungsfähige Aufwendungen bei Wohnungseigentum

Die nachfolgend genannten Aufwendungen zählen bei Wohnungseigentum zu den Kosten der Unterkunft und sind im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen.

- Schuldzinsen (für Hypotheken) und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), sofern diese mit dem Wohnungseigentum in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- ggf. Zinsen für Energiespardarlehen
- Steuern auf den Grundbesitz sowie sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeträge, z.B. Wohngebäudeversicherung (Feuer + zusätzliche Leistungen)
- Straßen- und Kanalausbaubeiträge, auch in Form von wiederkehrenden Beiträgen an Kommunen
- Instandhaltungskosten (s.u.)
- Schornsteinreinigung/ Emissionsmessung
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung/ Abwasser
- Straßenreinigung/ Winterdienst (sofern die Kommune oder Hausverwaltung dies vorsieht → ansonsten ist an die Eigenleistung von Straßenreinigungsarbeiten und Arbeiten im Rahmen des Winterdienstes durch die Leistungsberechtigten zu verweisen)
- Hausmüllbeseitigung.

Die dargestellte Aufzählung ist nicht abschließend.

#### Instandhaltungskosten bei Wohnungseigentum, § 22 Abs. 2 SGB II

Hierzu zählen Instandhaltungskosten, um das Wohnungseigentum in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Die Übernahme notwendiger Instandhaltungskosten ist grundsätzlich vor Durchführung der Instandhaltungsarbeiten beim Jobcenter zu beantragen. Der Leistungsbezieher ist aufzufordern, mindestens 3 Kostenvoranschläge einzureichen.

Instandhaltungsarbeiten sind notwendige Arbeiten zur Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstandenen baulichen und sonstigen Mängeln. Schäden, die auf Grund nicht vertragsgemäßen oder unsachgemäßen Gebrauchs verursacht wurden, sind keine notwendigen Instandhaltungskosten.

Notwendige Instandhaltungskosten sind z.B. auch Kosten für die Reparatur einer Heizung.

Instandhaltungskosten werden nur in angemessener Höhe gewährt, d. h. es gilt der Grundsatz der Unaufschiebbarkeit!

→Vorgehensweise bei Übernahme Instandhaltungskosten:

- 1.) Vorlage entsprechender Nachweise und Prüfung unbedingter Erforderlichkeit (ggfs. durch Einschaltung des Außendienstes oder des Bauamtes der Kreisverwaltung)
- 2.) Beurteilung der angemessenen Höhe mittels Kostenvoranschlägen (mindestens 3) vor Beginn der Arbeiten
- 3.) keine Gewährung von Erhaltungspauschalen.

Eine Vermögenssteigerung (wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen) oder Vermögensbildung aus Finanzmitteln des SGB II soll dabei jedoch ausgeschlossen bleiben.

Gewährung als Zuschuss oder Darlehen:

Ein Teil der Instandhaltungskosten kann als Zuschuss gewährt werden. Er errechnet sich wie folgt:

Kosten einer angemessenen Mietwohnung für 12 Monate abzüglich der Kosten für Zinsaufwendungen des Eigenheims für 12 Monate = Zuschussbetrag.

Der restliche Betrag kann als Darlehen übernommen werden.

Der Zuschuss oder Darlehensbetrag für Instandhaltungskosten reduziert sich um den Anteil jedes nicht hilfebedürftigen Haushaltsmitglieds.

## 4. Heizkosten

Die Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind. Die Kosten sind solange als angemessen anzusehen, wie unwirtschaftliches Verhalten des Hilfeempfängers nicht vorliegt.

In den ersten 6 Monaten sind die Heizkosten grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Dabei ist zu beachten, dass ein Anspruch auf angemessene Beheizung der gesamten Wohnung besteht – also nicht nur ein Teil der Wohnfläche.

Allerdings ist eine Feststellung der angemessenen bzw. unangemessenen Heizkosten erst nach Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung möglich. Sind nach der Jahresverbrauchsabrechnung die Heizkosten unangemessen, ist ein Absenkungsschreiben zu veranlassen.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten ist der jeweils aktuelle bundesweite Heizspiegel, bezogen auf die angemessene Wohnungsgröße nach Tabelle 1 dieser Handlungsanweisung zu Grunde zu legen. Bei Überschreitung der Grenzwerte der Spalte „zu hoch“ sind die Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten.

### 4.1 Heizungen ohne Heizmittelbevorratung nach bundesweitem Heizspiegel

Die Werte richten sich nach dem jährlich aktuellen bundesweiten Heizspiegel.

Die Höhe der angemessenen monatlichen Heizkostenabschläge ist nach den Tabellen an Hand der Eurowerte zu ermitteln. Hierbei ist der Wert aus der Spalte „erhöht“ als Obergrenze anzusehen.

Bei Strom ist der höchste Verbrauchswert der drei ausgewiesenen Energiearten in kw/H zugrunde zu legen.

Bei Jahresabrechnungen der Heizkosten sind ebenso die Tabellenwerte, auf Jahreswerte hochgerechnet, zu Grunde zu legen. Um die Angemessenheit bewerten zu können, muss der Leistungsberechtigte neben dem Nachweis über die monatlichen Abschlagszahlungen auch die letzte Endabrechnung vorlegen. So lässt sich prüfen, ob erhöhte Kosten auf unwirtschaftliches Verhalten des Mieters zurückzuführen sind.

Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Werte möglich, zum Beispiel können folgende Faktoren die Höhe beeinflussen:

- ungünstige Lage / Leerstand umliegender Wohnungen
- baulicher Zustand der Wohnung
- Geschosshöhe
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage / veraltete Heizungsanlage
- meteorologische Daten / Außentemperaturen / Dauer der Heizperiode.

Die Gründe für die abweichende Bewilligung höherer Heizkosten sind zu dokumentieren.

Die Heizkosten reduzieren sich um den Anteil jedes nicht Hilfe bedürftigen Haushaltsmitglieds

### 4.2 Heizungen mit Heizmittelbevorratung

Werden die Heizkosten nicht als monatlicher Abschlag im Rahmen eines Mietvertrages oder Energieliefervertrages gezahlt, sondern die Brennstoffe (z.B. Heizöl, Erdgas, Holz, Kohle)

selbst beschafft, werden die Kosten für die Größe einer angemessenen Wohnung gemäß Tabelle 1 dieser Handlungsanweisung auf Antrag übernommen.

Grundsätzlich sind folgende, jahresbezogene Bedarfseckwerte analog den Festlegungen des kommunalen Trägers als angemessen anzusehen:

Haushaltsgröße	Feste Brennstoffe	Heizöl	Flüssiggas
1-Personen-Haushalt	1.400 kg	1.100 l	700 kg
2-Personen-Haushalt	1.600 kg	1.300 l	900 kg
3-Personen-Haushalt	2.000 kg	1.700 l	1.100 kg
4-Personen-Haushalt	2.200 kg	1.900 l	1.200 kg
5-Personen-Haushalt	2.400 kg	2.000 l	1.300 kg
6-Personen-Haushalt	2.500 kg	2.100 l	1.400 kg
7-Personen-Haushalt	2.600 kg	2.200 l	1.400 kg
8-Personen-Haushalt	2.900 kg	2.400 l	1.500 kg
9-Personen-Haushalt	3.200 kg	2.600 l	1.700 kg
10-Personen-Haushalt	3.500 kg	2.900 l	1.900 kg

Bei entsprechender Begründung ist die Übernahme darüber hinaus gehender Heizkosten bis zu Höhe des Jahreswertes des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels der Spalte „zu hoch“ möglich. Eine weitergehende individuelle Prüfung der Heizkosten ist bis zu diesem Grenzwert entbehrlich.

Die Werte für Holz berechnen sich nach dem Heiz- und Energieverbrauch (kWh) des höchsten Verbrauchswertes des aktuellen bundesweiten Heizspiegels nach der Spalte „zu hoch“.

Der durchschnittliche Brennwert von Holz liegt bei 1.995 kWh pro Ster Holz. Der kWh-Wert wurde aufgrund einer Auswertung des unterschiedlichen Baumbestandes im Donnersbergkreis ermittelt. Da in der Regel kein optimaler Trocknungsgrad des Holzes vorliegt, wurde von diesem Wert nochmals ein Abschlag in Höhe von 10% vorgenommen, so dass ein Brennwert von 1.796 kWh zu Grunde gelegt wird.

Beispiel Berechnung Holz:

Höchster Verbrauchswert des aktuellen bundesweiten Heizspiegels (derzeit für 2017) ist der Wert 265 kWh bei Erdgas / pro Quadratmeter und Jahr.

Berechnung: 265 x Quadratmeter der Wohnung : Brennwert = maximaler Jahresverbrauch.

Beispiel: 265 x 50 Quadratmeter: 1.796 = 7,38 Ster Holz = aufgerundet 7,5 Ster Holz pro Jahr.

Für andere, nicht aufgeführte Heizungsarten ist die Angemessenheit im Einzelfall nach billigem Ermessen zu entscheiden.

Maßgeblich ist der aktuelle Bedarf zum Zeitpunkt der Antragstellung. Über den Antrag ist zukunftsgerichtet zu entscheiden. Der zu übernehmende Betrag kann unabhängig vom bestehenden Bewilligungszeitraum für die Dauer von 12 Monaten übernommen werden. Eine über den bestehenden Bewilligungszeitraum hinaus gehende Bevorratung kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II – Bezug über diesen Zeitraum hinaus wahrscheinlich ist.

Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Werte möglich, zum Beispiel können folgende Faktoren die Höhe beeinflussen:

- ungünstige Lage / Leerstand umliegender Wohnungen
- baulicher Zustand der Wohnung

- Geschosshöhe
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage / veraltete Heizungsanlage
- meteorologische Daten / Außentemperaturen / Dauer der Heizperiode.

Die Gründe für die abweichende Bewilligung höherer Heizkosten sind zu dokumentieren.

Die Heizkosten reduzieren sich um den Anteil jedes nicht Hilfe bedürftigen Haushaltsmitglieds.

## **5. Verfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft**

Leistungsberechtigte sind schriftlich zur Kostensenkung innerhalb der nächsten 6 Monate aufzufordern, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- 1.) Besonderheiten des Einzelfalls, die eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen zulassen würden, liegen nicht vor.
- 2.) Ein Wohnungswechsel ist grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich (Wirtschaftlichkeitsprüfung).

### Grundsatz der Gesamtbetrachtung

Liegen die monatlichen Gesamtkosten einer Wohnung (Kaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) z. B. wegen geringer Kaltmiete trotz sehr hoher Heizkosten nicht höher als die Summe von Miete, kalten Betriebskosten und Heizkosten, die als angemessen anerkannt werden können, sind die Kosten der Unterkunft im Einzelfall als angemessen anzuerkennen. Dabei ist auf eine realistische Höhe der kalten Betriebskosten und der Heizkosten zu achten.

### **5.1 unangemessene Kosten der Unterkunft**

#### Zeitlich befristete Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten

Überschreitet die Miete die Mietobergrenze und liegen keine Gründe vor, die diese Überschreitung rechtfertigen, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II einzuleiten. Der Leistungsberechtigte ist darüber aufzuklären. Er erhält ein gesondertes Schreiben (kein Bescheid!), in dem er aufgefordert wird, die Unterkunfts-kosten zu senken. Das Schreiben beinhaltet Informationen über die konkrete Höhe der maximal zu beanspruchenden Bruttokaltmiete, die Mitwirkungspflichten und Rechtsfolgen, wenn eine Mitwirkung nicht erfolgt. Die Absenkung der Miete kann frühestens sechs Monate nach der Kenntnisnahme durch den Leistungsberechtigten erfolgen.

Der Leistungsberechtigte hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunfts-kosten weiter übernommen werden.

Es wird erwartet, dass der Leistungsberechtigte sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Der Leistungsberechtigte muss seine Aktivitäten (z. B. Übersicht mit Angaben über Datum, Name, Anschrift und Telefonnummer der Wohnungsanbieter oder Nachweis über Zeitungsinsertate) schriftlich nachweisen.

Kommt er seiner Nachweispflicht nicht nach, sind die Unterkunfts-kosten aufgrund fehlender Bemühungen spätestens nach Ablauf der sechsmonatigen Frist auf das angemessenen Maß zu kürzen.

Ansonsten können die Kosten der Unterkunft für weitere 6 Monate in voller Höhe übernommen werden. Es erfolgt jedoch zeitgleich ein neues Absenkungsschreiben, dass die Kosten der Unterkunft in 6 Monaten gekürzt werden.

Die Regelfrist zur Absenkung kann im Einzelfall überschritten werden, wenn z.B.

- Leistungsberechtigte absehbar eine Erwerbstätigkeit aufnehmen, so dass der Unterstützungsbedarf entfällt (z. B. Saisonarbeit)
- der Unterstützungsbedarf in naher Zukunft aus anderen Gründen entfällt. Als nahe Zukunft gilt ein Zeitraum bis zu 12 Monate.
- 

Die Gründe für die Prognose sind zu dokumentieren.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

#### Absenkungsverfahren bei Unterbrechung des Leistungsbezugs

Sobald die Bedarfsgemeinschaft für 1 Monat wegen Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens aus eigener Kraft aus dem Leistungsbezug ausgeschieden war ist ein erneutes Kostensenkungsverfahren einzuleiten (BSG, Urteil vom 09.04.2014, Az: B 14 AS 23/13R).

Durfte der Leistungsbezieher davon ausgehen, dass der Leistungsbezug dauerhaft wegen bedarfsdeckendem Erwerbseinkommen beendet ist, muss ein erneutes Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. War die Tätigkeit allerdings von Anfang an auf weniger als 6 Monate begrenzt, läuft die 6-monatige Absenkungsfrist weiter.

#### Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen (Bagatellfälle)

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Absenkungsverfahren ist zunächst zu prüfen, ob die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die festgelegten Angemessenheitsgrenzen übersteigen. Ist dies der Fall, so muss weiter geprüft werden, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, die eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen rechtfertigen können.

Als Bagatellfälle sind solche zu sehen, bei denen lediglich eine geringe Abweichung von den geltenden Angemessenheitsgrenzen vorliegt. Diese können dann in der tatsächlichen Höhe anerkannt werden.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kann von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen werden, wenn die Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenzen bis maximal 5% überschreitet (Bagatellfälle).

#### Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Umzugs

Um die Erforderlichkeit eines Umzugs festzustellen, sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung unterscheidet sich von den zuvor beschriebenen Bagatellfällen insoweit, als die Bagatellfälle lediglich eine geringe Abweichung von den geltenden Angemessenheitsgrenzen beinhalten. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hingegen ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

#### Prüfung:

Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

Folgende Kosten sollten zum Beispiel bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung einbezogen werden:

- Ausgaben, die mit dem Umzug verbunden sind
- Renovierungskosten
- Mietkaution
- Wohnungsbeschaffungskosten
- Genossenschaftsbeiträge
- Erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung übernommen werden
- Unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).



### Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs:

Ein Umzug kann als unwirtschaftlich angesehen werden, wenn innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten die Kosten eines Wohnungswechsels nicht durch die ersparten Unterkunftskosten abgedeckt sind.

### Berechnungsbeispiel:

2-Personen Haushalt Mietkategorie 1

Angemessene Bruttokaltmiete	378,00 EUR
<u>Tatsächliche Bruttokaltmiete</u>	<u>420,00 EUR</u>
Übersteigende Bruttokaltmiete	42,00 EUR

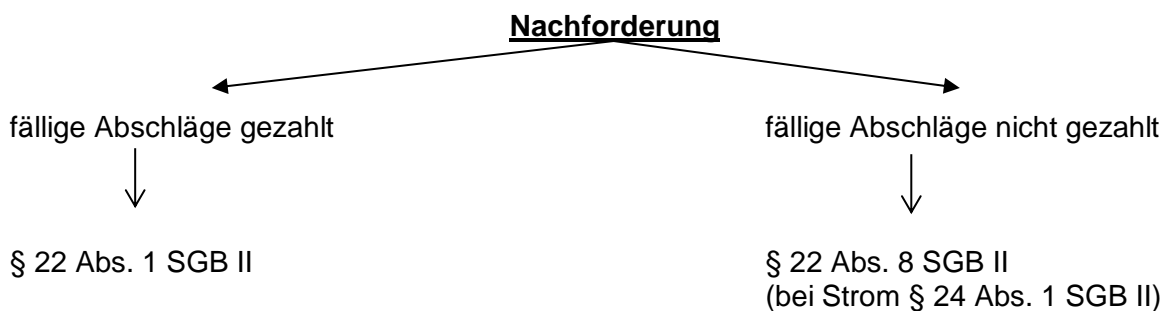
Geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (gemietetes Umzugsauto und Renovierungskosten)	1.100,00 EUR
---	--------------

### Prüfung der Wirtschaftlichkeit:

12 Monate a 84,80 EUR	504,00 EUR
<u>Umzugskosten</u>	<u>1.100,00 EUR</u>
Ersparte Unterkunftskosten	496,00 EUR

→ Ergebnis: Der Umzug ist unwirtschaftlich, deshalb sind die erhöhten Kosten der Unterkunft weiter zu übernehmen, wenn abzusehen ist, dass die Dauer des Unterstützungsbedarfs 12 Monate nicht übersteigen wird (s. auch Ziffer 5.1.). Andernfalls ist dem Umzug zuzustimmen.

## 5.2 Umgang mit Betriebskostenabrechnungen (kalte und warme Betriebskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II))



- eigener Antrag auf Erstattung nicht erforderlich (§37 SGB II)
- erhöht den laufenden Bedarf des Fälligkeitsmonats
- keine Verteilung auf die Monate der Abrechnungsperiode
- keine Auswirkungen:
  - o ob durchgehend im Leistungsbezug
  - o eine Person in der Abrechnungsperiode ausgeschlossen und zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht mehr
  - o die eigentliche Wohnung nicht mehr bewohnt wird
- Verteilung kopfteilig

## Unangemessenheit der KdU

Sachverhalt	Rechtsfolge
Übernahme der tatsächlichen unangemessenen Kosten in der Abrechnungsperiode	Übernahme der gesamten Betriebskostennachforderung im Fälligkeitsmonat, auch wenn in diesem die KdU bereits abgesenkt wurde
Übernahme der angemessenen Kosten in der Abrechnungsperiode	Keine Übernahme der Betriebskostennachforderung
Zeitweise Übernahme der tatsächlichen und unangemessenen Kosten in der Abrechnungsperiode	Anteilige Übernahme der Betriebskostennachforderung

## Nachforderung als Änderung in den Verhältnissen nach § 48 SGB X

- durch Bedarfserhöhung im Fälligkeitsmonat liegt wesentliche Änderung in den Verhältnissen i. S. d. § 48 Abs. 1 SGB X für den entsprechenden Monat vor

Aufhebung Zukunft  
§ 48 Abs. 1 S. 1 SGB X

Aufhebung Vergangenheit  
§ 48 Abs. 1 S. 2 SGB X

Änderungsbescheid für den betreffenden Monat	<u>Teilweise Aufhebung</u> § 330 III 1 SGB III i.V.m. § 48 I 2 Nr. 1 SGB X <u>und</u> <u>Nachzahlung</u> nach § 48 IV SGB X i.V.m. § 44 IV SGB X
--	--

## Guthaben

Das Guthaben aus Betriebskostenabrechnung stellt grundsätzlich Einkommen dar. Es fließt allerdings nicht in die Bedarfsermittlung § 19 SGB II ein und wird auch nicht entsprechend §§ 11 ff SGB II bereinigt, sondern mindert ausschließlich die KdU im Absetzungsmonat, gem. § 22 Abs. 3 SGB II.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

- Das Guthaben mindert immer die tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen,
  - o sind nach Abzug des Guthabens die KdU immer noch unangemessen hoch, wirkt sich das Guthaben auf die Leistungen des Absetzungsmonats gar nicht aus.
- zu mindern sind immer die unterkunftsbezogenen Aufwendungen, unabhängig davon, ob sie der Art nach den Aufwendungen entsprechen, bei denen die Rückzahlung angefallen ist
- es ist nicht von Bedeutung, ob das Guthaben demselben Gläubiger geschuldet ist (ein HK-Guthaben eines Energieversorgers kann daher auch von der dem Vermieter geschuldeten Kaltmiete abgesetzt werden)

### **Zeitpunkt der Absetzung**

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindert das Guthaben die Aufwendungen der KdU nach dem Monat der Gutschrift. Es ist dabei unerheblich, ob der Kunde dies rechtzeitig mitteilt oder nicht. Maßgeblich ist hier die Verfügungsgewalt bzw. der Zeitpunkt, an dem der Leistungsbezieher „wertmäßig“ etwas dazu erhalten hat.

Ein höheres Guthaben als die im Absetzungsmonat tatsächlich fälligen KdU, mindern diese in den Folgemonaten. Eine Absetzung von der Regelleistung erfolgt nicht.

### **Guthaben als bereite Mittel**

Es muss sich bei dem Guthaben um bereite Mittel handeln, die den Leistungsbezieher in die Lage versetzen, seinen Lebensunterhalt daraus (teilweise) zu decken.

Wird das Guthaben vom Vermieter oder Energieversorger (aus welchen Gründen auch immer) nicht ausgezahlt, hat der Leistungsbezieher keine Verfügungsgewalt über das Guthaben, so dass das Guthaben nicht als Einkommen angerechnet und daher nicht nach § 22 Abs. 3 SGB II von den KdU abgesetzt werden darf.

(Das Ergebnis der Schuldentilgung rechtfertigt keine die Grundsätze der Einkommensanrechnung und das Bedarfsdeckungsprinzip außer Acht lassende Kürzungen existenznotwendiger Leistungen für Unterkunft und Heizung.)

Die Sachlage ändert sich, wenn der Leistungsbezieher das Guthaben trotz Verfügungsgewalt „freiwillig“ zur Schuldentilgung oder anderweitig verwendet.

Es ist zudem folgendes zu beachten:

- wurde das Guthaben in der Abrechnungsperiode selbst erwirtschaftet (z. B. kein Alg II Bezug), wird es nicht abgesetzt, § 22 Abs. 3 Halbsatz 2
- leben im Monat der Absetzung eine oder mehrere Personen ohne Leistungsbezug im Haushalt, ist das Guthaben nur kopfanteilig abzusetzen
- das gilt auch umgekehrt zu Lasten der BG
- lebt ein U25 Kind in der BG mit übersteigendem Einkommen, so vermindert das kopfanteilige Guthaben dessen Bedarf, was zu einer Erhöhung des anrechenbaren Kindergeldes beim Elternteil zur Folge hat

### **Guthaben als Änderung der Verhältnisse nach § 48 SGB X**

Zur Berücksichtigung von Guthaben sind gesonderte Rücknahmen oder Aufhebungen von Bewilligungs-/Änderungsbescheiden nach §§ 45, 48 SGB X je nach Sachverhalt mit Wirkung für die Zukunft oder Vergangenheit erforderlich.

#### **Zukunft**

Ein Änderungsbescheid für den/die Absetzungsmonate nach § 48 Abs. 1 S. 1 SGB X ist anzufertigen.

#### **Vergangenheit**

Aufhebungsbescheid (teilweise) nach § 330 Abs. 3 S. 1 SGB III i.V.m. § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 (beim Vorwurf grober Fahrlässigkeit) oder Nr. 3 (nachträglicher verschuldens-unabhängiger Einkommenszufluss) SGB X und Erstattung nach § 50 SGB X.

## **6. Zusicherung zur Übernahme zukünftiger Kosten der Unterkunft, Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Ein- und Auszugsrenovierungen**

### **Zusicherung - Übernahme künftiger Unterkunftskosten**

Wenn Leistungsberechtigte eine Zusicherung nicht beim Jobcenter einholen, schließt dies noch nicht die Kostenübernahme für die neue Unterkunft aus. Ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist, ist auch bei nicht erteilter Zusicherung im Nachhinein zu prüfen und zu dokumentieren.

Erfolgt ein nicht erforderlicher Umzug begrenzt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die erstattungsfähigen Kosten in ihrer Höhe auf den bisherigen Bedarf.

→ Dies gilt jedoch nicht für Wohnungswechsel (Umzüge) unter 25-jähriger erwerbsfähiger Leistungsberechtigter (siehe § 22 Abs. 5 SGB II und die dort genannten Ausnahmetatbestände).

→ Ohne Zusicherung werden (außer es liegt ein Ausnahmefall vor) die Kosten nicht übernommen (siehe § 22 Abs. 5 SGB II).

### **Zusicherung - Trägerübergreifender Wohnungswechsel**

Findet ein trägerübergreifender Wohnungswechsel statt, so ist festzustellen, welcher Träger für welche Zusicherung zuständig ist. Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt nach § 22 Abs. 4 SGB II der neue örtlich zuständige Träger.

Die Zusicherung für die Wohnungsbeschaffungskosten und/ oder die Umzugskosten erteilt der bisherige Träger.

Die Zusicherung für die anfallende Mietkaution erteilt der zukünftige Träger.

### **Beratung der Leistungsberechtigten bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel**

Bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel müssen die Leistungsberechtigten darüber informiert werden, welche Träger für welche Leistungen zuständig sind und welche Zusicherungen erforderlich sind!

→ Auch die entsprechenden Rechtsfolgen, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt wird, sind den Leistungsberechtigten (bereits) im Beratungsgespräch zu erläutern.

→ Grund des Wohnungswechsels unbedingt klären und entsprechende Dokumentation vornehmen!

### **Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels**

Wenn der Umzug erforderlich ist und die Kosten für die neue Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls angemessen sind, ist der Leistungsträger zur Zusicherung verpflichtet.

Wenn ein Umzug aufgrund einer Kostensenkung notwendig wird, weil die tatsächlichen Unterkunftskosten die entsprechende Angemessenheitsgrenze überschreiten und die Differenz auch sonst nicht finanziert werden kann und es darüber hinaus keine Alternativen zum Wechsel der Wohnung gibt, dann erübrigt sich die Erforderlichkeitsprüfung.

Sofern die zukünftigen Unterkunftskosten am neuen Wohnort angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.

Daneben gibt es weitere Gründe, die einen Umzug erforderlich erscheinen lassen und den Träger zu einer Zusicherung verpflichten, die im Weiteren erläutert werden.

### **Erforderlichkeit bei baulichen Mängeln/ gesundheitlichen Gründen**

Gesundheitsbeeinträchtigende bauliche Mängel oder auch ein schlechter Zustand der Wohnung (z. B. starke Schimmelbildung in der Wohnung) können zusätzlich einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Vorrangig ist jedoch an die Verpflichtung des Vermieters bei solchen Zuständen zu appellieren und entsprechende Nachweise zu erbringen.

### **Erforderlichkeit bei Erwerbstätigkeit**

Wenn Leistungsberechtigte einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und dazu die Anfahrtszeiten, bzw. die Anfahrtswege nicht zumutbar sind, kann auch eine Erforderlichkeit im Hinblick auf einen Wohnungswechsel vorliegen (Anhaltspunkt: siehe Tagespendelbereich nach dem SGB III, § 121 Abs. 4 SGB III).

→ **Vorrang haben grundsätzlich Leistungen gem. § 45 SGB III i. V. m. § 16 SGB II (Vermittlungsbudget)!**

### **Änderung der familiären Situation**

Die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels kann durch die Änderung der familiären Situation geboten sein. Insbesondere wenn sich die Anzahl der Personen erhöht kann dies der Fall sein. Bei festgestellter Schwangerschaft besteht ebenfalls Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

### **Häusliche Gewalt**

Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus ist die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich zu erteilen!

### **Schwerwiegende soziale Gründe**

Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Wohnungswechsel erforderlich, z. B.

- bei Wohnungslosen
- wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen Umfeld wohnen können oder sollten.

### **Zusicherung- Übernahme Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution**

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution können nur bei notwendigen Umzügen gewährt werden. Die Notwendigkeit und Angemessenheit ist vor Durchführung des Umzuges vom Jobcenter zu prüfen (s.u.).

Die Zusicherung ist grundsätzlich vor folgenden Vereinbarungen einzuholen:

- Maklervertrag  
(Zusicherung jedoch nur bei Nachweis, dass kein Wohnraum ohne Maklervertrag konkret verfügbar ist)
- Mietvertrag
- Vereinbarung über Umzugskosten.

Bevor eine Zusicherung erteilt werden kann muss zwingend die Angemessenheit der anfallenden Kosten geprüft werden. Umzugskosten können vom Jobcenter übernommen werden, sind aber grundsätzlich so niedrig wie möglich zu halten.

Die leistungsberechtigte Person ist grundsätzlich dazu verpflichtet, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Wege der Selbsthilfe zu minimieren. Ausnahmsweise können auch Kosten für einen von Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist (z. B. Behinderung oder Krankheit).

In diesem Fall sind durch den Leistungsberechtigten zwei entsprechende Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen zur Prüfung vorzulegen. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die entsprechend aktenkundig zu begründen ist.

Zu den Umzugskosten zählen z. B. die Kosten für

- Transportkosten (z. B. Leihwagen einschl. Versicherungen, Kaution und Benzin)
- Sperrmüllentsorgung.

Wird der Umzug vom Leistungsberechtigten selbst durchgeführt, gehören zu den Umzugskosten nur die Kosten, die unmittelbar mit der Anmietung eines Fahrzeuges anfallen (Mietkosten inkl. Der angemessenen Versicherungs- und Benzinkosten).

Für einen notwendigen Leihwagen sind durch den Leistungsberechtigten zwei entsprechende Kostenvoranschläge zur Prüfung vorzulegen.

### **Mietkautionen**

Grundsätzlich ist zunächst zu prüfen, ob eine Wohnung ohne die Zahlung einer Mietkaution angemietet werden kann!

Weitere Voraussetzungen für die Übernahme der Mietkaution sind:

- die vorherige Zustimmung des Leistungsträgers (Jobcenter),
- Veranlassung des Umzugs durch den Leistungsträger (Jobcenter),
- notwendiger Auszug aus bisheriger Wohnung aufgrund anderweitiger wichtiger Gründe

Damit eine Zusicherung erteilt werden kann muss hier grundsätzlich die Angemessenheit der Unterkunftskosten gegeben sein.

→ Die Übernahme der Mietkaution erfolgt als Darlehen. (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II)

### **Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens:**

Für den Fall der Beendigung des Leistungsbezugs und für den Fall eines Auszuges der Leistungsberechtigten aus der Wohnung, muss die Rückzahlung des Darlehens bereits bei Gewährung des Darlehens festgestellt werden. Denn der Vermieter, bzw. die Vermieterin schulden die Rückzahlung der Mietkaution.

Zuständig ist der Leistungsträger (Jobcenter) in dessen Bereich die neu angemietete Wohnung liegt.

### Einzugsrenovierung

Aufwendungen für Einzugsrenovierung sind Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II (vgl. BSG-Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R). Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, die vom kommunalen Träger in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch die Angemessenheit, zu übernehmen sind.

Nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II sind die Kosten für Unterkunft umfassend, d. h. in tatsächlicher Höhe zu erbringen. Auch Nebenkosten zur Kaltmiete werden hiervon umfasst. Angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung sind daher Teil der Kosten der Unterkunft, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart worden ist. Auch wenn dies nicht der Fall ist, können im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II grundsätzlich auch weitere einmalige Beihilfen erbracht werden. Bei den Kosten für die Einzugsrenovierung ist das der Fall, soweit sie zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind.

### Auszugsrenovierung

Kosten, die bei einer Auszugsrenovierung anfallen zählen dann zu den Unterkunftskosten, wenn

- der Leistungsberechtigte dazu lt. Mietvertrag verpflichtet ist und
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen und
- die Wohnung der Renovierung bedarf (ggf. Prüfung durch einen Hausbesuch).

Grundsätzliche Voraussetzung ist, dass der Leistungsberechtigte seine Renovierungsarbeiten selbst, bzw. mit unentgeltlicher Hilfe Dritter durchführt. Sind die o. g. Voraussetzungen gegeben, so sind die Regelungen des § 22 Abs. 2 SGB II maßgeblich.

Es ist außerdem zu prüfen, ob die Renovierungskosten der Höhe nach zur Erstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Eine Kostenübernahme erfolgt nur auf Antrag. Dieser sollte einen Vorschlag bzw. Schätzung des Leistungsberechtigten über die möglichen Kosten der Maßnahme sowie dem Renovierungsumfang (m<sup>2</sup> Wandfläche/Fußböden) enthalten. Dies ist erforderlich, um die Angemessenheit der Renovierungskosten prüfen zu können.

Bei glaubhafter Darlegung über die Notwendigkeit sowie möglichen Kosten unter 150,00 € kann die Zustimmung ohne weitere Prüfung erteilt werden.

Sobald Kosten von Fußbodenbelägen gelten gemacht werden, ist die vorherige Besichtigung der Wohnung durch einen Außendienstmitarbeiter dringend erforderlich, da die Ausstattung der Wohnung mit einem ordnungsgemäßen Fußbodenbelag vom Vermieter sicher zu stellen ist.

Die Zahlung der Kosten erfolgt grundsätzlich nach Vorlage der originalen Rechnungsbelege. Sollte eine Vorausleistung des Leistungsberechtigten nicht möglich sein, so kann eine Vorauszahlung lediglich nach Vorlage eines Kostenvoranschlages oder im Rahmen einer Abtretung an den leistenden Dritten erfolgen.

## **7. Übernahme von Schulden, § 22, Abs. 8 SGB II**

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder Heizkostenrückstände als Darlehen übernommen werden.

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Dies ist beispielsweise bei Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall, bei Hinweis des Energielieferanten auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins. Eine Rechtfertigung liegt auch vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann.

Die Gewährung eines Darlehens ist nicht möglich, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist
- die Räumung durch die Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann
- das Darlehen zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll
- der Leistungsberechtigte nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat.

Eine Übernahme der Mietrückstände kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Ist Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dies vorrangig zur Tilgung einzusetzen.

Vor Übernahme eines Darlehens ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Notlage selbst zu beseitigen. Die Ausschöpfung aller Möglichkeiten beinhaltet auch die Kontaktaufnahme und Beratung bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz.



## **8. Kosten der Unterkunft in Notunterkunft / Obdachlosenheim**

Notunterkünfte/Obdachlosenheime sind Übergangswohnplätze, die von Kommunen unterstützt und betrieben werden. Mietverträge und damit verbundene Rechte gibt es in der Regel nicht. Die Unterbringung in einer solchen Unterkunft dient originär zur Beseitigung einer bestehenden Wohnungslosigkeit.

Aufgrund der Notlage und Eilbedürftigkeit kann es angebracht sein, dass bei Auszug aus der Notunterkunft/Obdachlosenheim und Anmietung einer neuen Wohnung die Angemessenheitsgrenzen unter Ziffer 2 überstiegen werden. Sofern die Kosten der Unterkunft die Obergrenze nach § 12 Wohngeldgesetz nicht überschreiten, ist eine Übernahme für 6 Monate möglich. Eine Mietkaution kann ebenfalls angebracht sein.

Der Leistungsberechtigte ist auf die Unangemessenheit hinzuweisen. Ein entsprechendes Absenkungsschreiben ist zu erstellen. Die Kosten der Unterkunft werden nach 6 Monaten abgesenkt.

Mit dieser Regelung soll die bestehende Notlage beseitigt und dem Leistungsberechtigten die Möglichkeit zur Suche einer angemessenen Wohnung eröffnet werden.

## 9. Übergangsregelungen

Diese Handlungsanweisung regelt die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Jobcenter Donnersbergkreis ab 01.04.2018. Durch sie soll, soweit es im Rahmen der Rechtssystematik möglich ist, eine einheitliche Bearbeitung sichergestellt werden. Die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles sind zu berücksichtigen

Die Mietobergrenzen sind wie folgt umzusetzen:

- Bei Neuanträgen sind die aktuellen Mietobergrenzen sofort zu berücksichtigen und gegebenenfalls das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.
- Bei laufenden Fällen ist mit der Vorlage des Weiterbewilligungsantrages ab dem neuen Bewilligungszeitraum zu prüfen, ob sich aufgrund der neuen Mietobergrenzen Anpassungsbedarf ergibt. Ggf. ist auch ein (neues) Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

### Hinweis:

Hierzu gehören auch die Fälle, in denen in der Vergangenheit einem Widerspruchs- oder Klageverfahren vollständig abgeholfen wurde und die Unterkunftskosten (wieder) als angemessen anerkannt wurden bzw. werden mussten. In diesen Fällen ist ebenfalls zu prüfen, ob sich aufgrund der neuen Mietobergrenzen Änderungsbedarfe ab dem neuen Bewilligungszeitraum ergeben. Ggf. ist auch hierbei ein (neues) Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

- In laufenden Fällen mit eingeleiteten Kostensenkungsverfahren sind diese unter Nennung der neuen Mietobergrenzen ggf. neu in Gang zu setzen. Dazu ist ggf. eine korrigierte Kostensenkungsaufforderung zu fertigen, bei der die Frist des laufenden Verfahrens neu in Gang gesetzt wird.
- In laufenden Fällen, bei denen der Kunde durch Berücksichtigung der neuen Mietobergrenzen eine Schlechterstellung erfahren würde und in denen noch kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde, besteht Bestandsschutz bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraums.

Es besteht hingegen kein Bestandsschutz, wenn in laufenden Fällen eine tatsächliche Änderung der Kosten der Unterkunft eintritt. Ab dem Zeitpunkt der Änderung ist dann die Angemessenheit unter Beachtung der neuen Mietobergrenzen zu prüfen.

## **10. Inkrafttreten**

Die Handlungsanweisung tritt ab 01.04.2018 in Kraft. Sie ist auf alle Erst- und Weiterbewilligungsanträge sowie einzelfallbezogen auf laufende Widerspruchs- und Klageverfahren anzuwenden.

Die Handlungsanweisung Nr. 19/2017 vom 19.07.2017 wird hiermit aufgehoben.

Kirchheimbolanden, den 29.03.2018

gez.

(Geschäftsführer)