

**JOBCENTER**  
im  
**LANDKREIS**  
**CHAM**



*Bildquelle: pixabay.de*

# **KdU–Richtlinien**

## Vorwort / Inkrafttreten / Fassung

### **Vollzug des Sozialgesetzbuches II (SGB II)**

Die Bedarfe und somit die Kosten für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach dem SGB II richten sich nach den Bestimmungen des § 22 SGB II.

Zum einheitlichen und rechtssicheren Vollzug dieser Vorschrift wurden diese Richtlinien erarbeitet, die regelmäßig aktualisiert werden und die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung sowie die aktuellen Kostensätze des Landkreises Cham berücksichtigen.

Die Richtlinien in der vorliegenden Fassung treten zum 01.09.2022 in Kraft.

Sven Schmuderer  
Geschäftsführer

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort / Inkrafttreten / Fassung .....	I
Inhaltsverzeichnis .....	II
Abkürzungsverzeichnis .....	III
1 Angemessene Bedarfe für Unterkunft (vgl. Anlage 1) .....	1
2 Mischhaushalte – angemessene Bedarfe für Unterkunft (KdU) .....	1
3 Kostensenkungsaufforderung .....	1
4 Staffelmiete .....	1
5 (Nach BGB wirksame) Mieterhöhung führt zu unangemessener Miete .....	1
6 Unwirksame Mieterhöhung nach BGB (ablehnen nach SGB II) .....	2
7 Mietbescheinigung (MB) .....	2
8 Doppelte Miete .....	2
9 Untermiete .....	2
10 Nebenkostenabschlag zu niedrig / zu hoch .....	2
11 Nebenkostennachzahlung .....	2
12 Direktzahlung von Nebenkosten - Bedarf bei Fälligkeit ansetzen .....	3
13 Warmwasser (vgl. Anlage 2) .....	3
14 Garage und Stellplatz .....	3
15 Möblierung – Zuschlag .....	3
16 Gewerblich genutzte Räume .....	3
17 Heizkostenabschlag – angemessene Höhe – Pauschalen (vgl. Anlage 3) .....	4
18 Heizkostennachzahlung .....	4
19 Zeiträume unter einem Jahr – Gradtagszahlmethode (vgl. Anlage 2) .....	4
20 Stromheizung .....	5
21 Selbstbeschaffer von Brennstoffen .....	5
22 Heizungshilfen und Betriebskostenabrechnungen auch als einmalige Hilfe .....	5
23 Mischhaushalte – Höhe der Heizungshilfen .....	5
24 Guthaben aus NK-Abrechnung: .....	5
25 Direktüberweisung Miete an Vermieter .....	5
26 Darlehen für Mietrückstände .....	6
27 Einlagern von Hausrat .....	6
28 Eigenheim – Erhaltung und Sanierung .....	6
29 Eigenheim – Schuldzins und Tilgung .....	7
30 Mietkaution /Genossenschaftsanteile .....	7
31 Fahrtkosten für auswärtige Wohnungsbesichtigung .....	7
32 Umzugskosten .....	7
33 Umzug U 25 aus Elternhaus – schwerwiegende Gründe .....	8
34 Schönheitsreparaturen, Einzugsrenovierung, Auszugsrenovierung .....	8
Anlage 1: Mietobergrenzen .....	9
Anlage 2: Mehrbedarf Warmwasser .....	10
Anlage 3: Heizkostenpauschalen .....	11

## Abkürzungsverzeichnis

ALG II	= Arbeitslosengeld II
BG	= Bedarfsgemeinschaft
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	= Bundessozialgericht
KdU	= Kosten/Bedarfe für Unterkunft (und Heizung)
LSG	= Landessozialgericht
MB	= Mietbescheinigung
NK	= Nebenkosten
SG	= Sozialgericht
SGB	= Sozialgesetzbuch
U 25	= Person unter 25 Jahren
VM	= Vermieter

## **1 Angemessene Bedarfe für Unterkunft (vgl. Anlage 1)**

Bei Prüfung der Angemessenheit darf nur die Produkttheorie angewandt werden. Das Jobcenter muss die Angemessenheit also bestätigen, wenn Bruttokaltmiete angemessen ist (Ablehnung wegen zu großer Wohnfläche oder Heizkosten ist nicht zulässig).

Bis zur maximalen Bruttokaltmiete kann der Bürger eine Wohnung frei wählen (z. B. schlechter Wohnstandard, große Wohnfläche, aber Mietobergrenze wird eingehalten).

Steht die Änderung der Personenzahl (z. B. schwanger) fest, kann ab dem 4. Schwangerschaftsmonat die künftige Haushaltsgröße bei einem Umzug angewandt werden.

## **2 Mischhaushalte – angemessene Bedarfe für Unterkunft (KdU)**

Leben in einem Haushalt Kunden und Nichthilfempfähler („wirtschaften aus einem Topf“), sind die angemessenen KdU auf die Kunden zu beziehen (z. B. sechs Personen zahlen für ein Haus insg. 800 € Bruttokaltmiete), es ist nicht nach der Tabelle der Satz für sechs Personen anzuwenden; sondern für die vier Leistungsbezieher bzw. deren Mietanteil gilt die Tabelle. Im Unterschied zu einer Bedarfsgemeinschaft kann eine Wohngemeinschaft die Aufteilung der Mietanteile individuell regeln; daneben sind begründete Abweichungen möglich, z. B. notarieller Vertrag legt ein mietfreies Wohnrecht fest oder dass sich eben ein Bewohner nicht an Nebenkosten beteiligen muss.

Wohnen mehrere Parteien (Kunden und Nichthilfempfähler) in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten, müssen aber eine einheitliche Miete oder KdU zahlen, KdU nach Köpfen aufteilen.

## **3 Kostensenkungsaufforderung**

Achtung: Sechsmonatsfrist läuft ab Datum der Kostensenkungsaufforderung, nicht ab Datum des Antrages auf ALG II.

Die Frist nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist grundsätzlich eine Obergrenze. Sie kann im Einzelfall unterschritten werden, etwa wenn der Bürger früher schon einmal eine Aufforderung erhalten hat, eine kurze Unterbrechung bis zu einem Jahr im Leistungsbezug hat, neu ALG II beantragt und eine neue Aufforderung erforderlich ist.

Im Einzelfall kann die Sechsmonatsfrist auch überschritten werden (z. B. wegen Schwerbehinderung oder Erhalt des sozialen Umfelds ist ein Umzug nicht (kurzfristig) zumutbar).

Eine Aufforderung ist entbehrlich (und wir zahlen von Anfang an nur angemessene Miete), wenn jemand ohne Zustimmung oder trotz unserer vorherigen Belehrung eine unangemessene Wohnung bezieht.

Zieht ein ALG II-Bezieher aus einem anderen Landkreis in eine unangemessene Wohnung in den Landkreis Cham, zahlen wir gemäß unserer Mietobergrenze angemessene KdU (Begrenzung auf bisherige Miete ist dann unzulässig).

## **4 Staffelmiete**

Geplante Mieterhöhungen können dem Mietvertrag entnommen werden. Solche Mieterhöhungen sind solange als Bedarf zu berücksichtigen, als keine Pflicht zur Kostensenkung besteht. So früh wie möglich weist das Jobcenter den Bürger mit einer Aufforderung zur Kostensenkung darauf hin, wann die Obergrenze erreicht wird.

## **5 (Nach BGB wirksame) Mieterhöhung führt zu unangemessener Miete**

Kostensenkungsaufforderung bzw. Übernahme bis zu sechs Monate, dann Absenkung.

Mieterhöhung ist nach BGB wirksam, wenn beide Parteien unterschreiben bzw. der Leistungsberechtigte schriftlich zustimmt. Lediglich Neben- und Heizkosten kann der Vermieter im Rahmen gestiegener Kosten einseitig erhöhen.

## **6 Unwirksame Mieterhöhung nach BGB (ablehnen nach SGB II)**

Erhöht der Vermieter die Nettokaltmiete seit der letzten Erhöhung innerhalb von drei Jahren um mehr als 20 %, erkennen wir dies nicht an, soweit die 20% überschritten sind oder Mietwucher vorliegt. Entsprechendes gilt bei nicht mit tatsächlichen Verbrauchswerten übereinstimmenden Nebenkostenerhöhungen.

## **7 Mietbescheinigung (MB)**

Das Jobcenter Cham verlangt aufgrund des Datenschutzes grundsätzlich keine Mietbescheinigung; nach entsprechender Belehrung und Erklärung des Bürgers kann dieser freiwillig eine MB vorlegen.

Falls keine MB vorgelegt wird, muss der Bürger ggf. durch Bestätigung des Vermieters (soweit nicht aus Mietvertrag ersichtlich) zumindest die Bruttokaltmiete, Heizkosten, Wohnfläche seiner Wohnung und Gesamtwohnfläche des Hauses nachweisen.

Der Bürger muss auch nachweisen, ob er Warmwasser dezentral oder über Zentralheizung erzeugt.

Als Nachweis der Aufteilung der Neben- und Heizkosten genügt auch eine aktuelle Betriebskostenabrechnung (evtl. auch für Vormieter!).

Sonst erkennt das Jobcenter die KdU (**ganz oder teils**) vorerst nicht an, weil der Anspruch unklar ist → vorläufigen Bescheid nach § 41a SGB II erteilen.

Ergänzung: Wird eine Nebenkostenabrechnung erstellt, muss der Kunde uns diese nach Erhalt vorlegen.

## **8 Doppelte Miete**

Hat jemand mehrere Wohnungen, wird KdU für die vorwiegend genutzte Hauptwohnung berücksichtigt.

Bei Umzügen kommt Doppelmiete für den Umzugsmonat (maximal aber für 2 Monate) ausnahmsweise in Frage, wenn die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder wegen Renovierungsarbeiten nicht zumutbar aufeinander abgestimmt werden können.

## **9 Untermiete**

Bei Bedarfsgemeinschaften werden die KdU durch die Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen geteilt. Bei bloßen Wohngemeinschaften mit nicht verwandten Personen kann jede Person KdU bis zu der für eine Person abstrakt angemessenen Obergrenze beanspruchen.

Hat ein Kunde Einnahmen aus Untermiete (Untermietvertrag!), rechnen wir dies nicht als Einkommen an; sondern es vermindern sich die KdU entsprechend.

## **10 Nebenkostenabschlag zu niedrig / zu hoch**

Werden bei Neuvermietung die Nebenkosten bewusst zu niedrig angesetzt, damit die angemessenen KdU nicht überschritten werden, ist die Wohnung dennoch unangemessen (weil mit einer erheblichen Nachzahlung zu rechnen ist). Ablehnung nur bei extremen Fällen, z. B. wenn für die kalten Nebenkosten nur 10 € angesetzt werden.

Liegt eine Abrechnung vor und setzt VM die künftigen Abschläge aber zu hoch an, kann der Mieter eine Absenkung auf angemessene Höhe verlangen (§ 560 Abs. 4, § 556 Abs. 2 S. 2 BGB).

## **11 Nebenkostennachzahlung**

Eine Nachforderung zählt zum laufenden Bedarf im Fälligkeitsmonat (BSG vom 02.07.2009); es kommt nicht darauf an, ob diese Wohnung im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Jobcenter Cham gelegen war.

Für eine früher zu Wohnzwecken genutzte Wohnung sind nur ausnahmsweise Leistungen möglich, wenn

- Leistungsbezug zur Zeit der Entstehung der Kosten und bei Fälligkeit der Nachforderung und
- keine anderweitige Bedarfsdeckung (also noch nicht bezahlt) und
- bisherige Wohnung aufgegeben wurde wegen Aufforderung zu Kostensenkung durch Grundsicherungsträger!

Bei Betriebskostenabrechnungen sind auch Bedarfe zu berücksichtigen, die dadurch entstanden sind, dass die Behörde den zu zahlenden Heizkostenabschlag unzulässig gekürzt hat.

Soweit aber die Nachzahlung auf nicht bezahlten Abschlägen beruht, sind dies Schulden, die nicht übernommen werden.

Zieht der Kunde in einen anderen Landkreis um und erhält dann eine Nebenkostenabrechnung für eine Wohnung, die er im Landkreis Cham bewohnt hatte, ist der neue Träger zuständig.

Antrag wird abgelehnt, wenn Forderung des Vermieters zivilrechtlich verjährt ist (= 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes).

### **12 Direktzahlung von Nebenkosten - Bedarf bei Fälligkeit ansetzen**

Laut BSG ist unzulässig, diese unregelmäßig anfallenden Bedarfe (vor allem Abschläge Grundsteuer sowie Wasser/Kanal, Rechnungen f. Kaminkehrer, Gebäudeversicherungen) als mtl. Abschläge zu berücksichtigen. Sie sind als Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen.

Verfahren: Vorläufig bewilligen und leistungsberechtigte Personen auffordern, Rechnungen vorzulegen (bzw. als Monatspauschale nur die Bedarfe berücksichtigen, die auch monatlich anfallen).

### **13 Warmwasser (vgl. Anlage 2)**

### **14 Garage und Stellplatz**

Diese zählen nicht zu den berücksichtigungsfähigen KdU (Ausnahme, wenn Kunde bei Antragstellung sagt, dass der Vermieter das Untervermieten nicht erlaubt). Wenn im Mietvertrag keine konkreten Beträge angegeben, werden für Garage pauschal 20 €, für Stellplatz 10 € abgezogen.

Liegt eine sog. Inklusivmiete vor (dann wäre die Garage oder der Stellplatz nicht separat vermietbar), ist kein Abzug zulässig (Vergleichbares gilt laut Rechtsprechung für Haushaltsstrom, wenn er Bestandteil einer Inklusivmiete ist und nicht separat abgerechnet werden kann).

Kabelanschlussgebühren werden übernommen, wenn separate Kündigung nicht möglich ist. Ist ausreichender TV-Empfang anderweitig sichergestellt, ist die Kabelnutzung nicht angemessen (BSG v. 19.02.2009).

### **15 Möblierung – Zuschlag**

Ein Zuschlag ist als Bedarf zu berücksichtigen, wenn Wohnung nur mit Zuschlag anzumieten ist und angemessene KdU nicht überschritten werden (BSG 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R).

Bei Überschreitung Absenkung nach sechs Monaten auf Angemessenheit.

Bei sehr hohem Zuschlag dem Bürger Ablösung durch Beihilfe Erstausrüstung anbieten.

### **16 Gewerblich genutzte Räume**

Für diesen Teil der angemieteten Räume sind keine KdU zu zahlen, bzw. die Gewerbefläche wird anteilig heraus gerechnet (BSG vom 23.11.2006).

### **17 Heizkostenabschlag – angemessene Höhe – Pauschalen (vgl. Anlage 3)**

Laut BSG tatsächliche angemessene Kosten – Einzelfallprüfung – Grenze ist Unwirtschaftlichkeit, was aber das Jobcenter beweisen müsste.

Bei Abschlagsforderung des Vermieters oberhalb unserer Pauschale letzte Heizkostenabrechnung anfordern. Da der eLB sich der Forderung nicht entziehen kann, ist ggf. der Abschlag in der tatsächlichen (unangemessenen) Höhe zu berücksichtigen; zugleich ergeht (falls die Höhe des Abschlages die Werte nach dem aktuellen Heizspiegel übersteigt) eine Kostensenkungsaufforderung und die Auflage, nach einem Jahr eine Heizkostenabrechnung vorzulegen.

Pauschalen werden im September jeden Jahres neu festgelegt. Die Pauschale ist für die angemessene (nicht tatsächliche!) Wohnfläche zu gewähren.

In begründeten Einzelfällen ist Überschreitung der Höchstwerte möglich (Krankheit, Behinderung, evtl. Hausbesuch).

Weiter ist zu beachten, dass nach § 22 Abs. 10 SGB II die Gesamtprodukttheorie anzuwenden ist und somit bei geringer Bruttokaltmiete höhere Heizkosten anzuerkennen sind.

In Sonderfällen kein Abzug des Anteils für Haushaltsstrom bei den KdU möglich: Wenn Vermieter Wohnung incl. Strom pauschal vermietet, der Kostenanteil für Strom aber nicht messbar oder bezifferbar ist.

### **18 Heizkostennachzahlung**

Bei Heizkostenabrechnung ist der jeweils aktuelle Heizspiegel anzuwenden. Dieser schließt die Bedarfe für die Erzeugung von Warmwasser bereits ein (Auszug Heizspiegel, Anlage 2).

Bei BG mit dezentraler Erzeugung von Warmwasser ziehen wir von dem jeweiligen Tabellenbetrag 1,60 € ab.

Beispiel Einpersonenhaushalt mit Ölzentralheizung (aber hat Boiler und daher Mehrbedarf für Warmwasser erhalten), Gebäudewohnfläche < 250 qm, Heizspiegel 2020:

18,11 € ./ 1,60 € = 16,51 € x 50 qm = 825,50 € maximal angemessener Jahresbedarf.

Bei Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung: 18,11 € x 50 qm = 905,50 € maximal angemessener Jahresbedarf; Anteile für Warmwasser sind enthalten und somit nicht mehr hinzuzurechnen!

Der Heizspiegel ist laut BSG auch anzuwenden für sonstige Brennstoffe (wie Strom, Holz...), auch wenn solche Heizungsarten nicht im Heizspiegel aufgeführt sind. Als Obergrenze sind dann die Werte aus der teuersten Heizungsart heranzuziehen (aktuell im Heizspiegel 2020 ist das Fernwärme). Siehe Tabelle Anlage 2.

Diese Obergrenzen dürfen auch die Bezieher von einmaligen Beihilfen (= Selbstbeschaffer Brennstoffe) als Jahresbedarf ausschöpfen.

Die erste Abrechnung ist laut Rechtsprechung voll zu berücksichtigen, weil noch keine Belehrung zur Kostensenkung bzw. zum wirtschaftlichen Verbrauch erfolgt ist. Zugleich aber Kostensenkungsaufforderung erteilen als verbindlicher Hinweis,

- wie hoch angemessener Verbrauch ist,
- dass Kunden ihr Heizverhalten ändern sollen,
- dass wir nach der nächsten Abrechnung nur noch angemessene Heizkosten zahlen

Kunden mit unwirtschaftlichem Verbrauch erhalten Kostensenkungsaufforderung bzgl. Heizkosten.

### **19 Zeiträume unter einem Jahr – Gradtagszahlmethode (vgl. Anlage 2)**

Nach einem Urteil des SG Kassel vom 30.03.2010 (S 6 AS 143/08) ist die Gradtagszahlmethode (ergänzend zum Heizspiegel) anzuwenden. Nach den Durchschnittstemperaturen der einzelnen Monate ergeben sich unterschiedliche Heizanteile (gemäß Tabelle in der Anlage in 1000stel):



## **20 Stromheizung**

Bei Stromheizung Aufschlag 30 % zur Heizpauschale (falls keine separaten Zähler für Heizungs- und Verbrauchsstrom: 2/3 für Heizung, 1/3 für Verbrauchsstrom). Auch bei Stromheizung wird der Anteil für Warmwasser zusätzlich berücksichtigt.

## **21 Selbstbeschaffer von Brennstoffen**

Es ist dem Bürger nicht zuzumuten, mit kleinen Beträgen jeweils kleine Mengen zu überhöhten Preisen zu kaufen, daher ist in der Regel von einem Jahresbedarf auszugehen (laut BSG entspricht die Zahlung von Pauschalen zum Ansparen nicht dem SGB II).

Der Bedarf ist zu dem Zeitpunkt zu decken, in dem jemand tanken muss (Fälligkeitsmonat). Wegen der Warmwasserbereitung kann dies auch im Sommer sein; bei Zweifeln am Bedarf, bzw. unwirtschaftlichem Verbrauch ist vor Bewilligung ein Hausbesuch erforderlich.

Bei einem absehbaren Ausscheiden aus dem Leistungsbezug (feststehende Arbeitsaufnahme oder Ähnliches) ist eine Kürzung der Heizbeihilfe zu prüfen.

## **22 Heizungshilfen und Betriebskostenabrechnungen auch als einmalige Hilfe**

Heizbeihilfen und Betriebskostenabrechnungen sind auch für Nichtkunden möglich, die diesen Einmalbedarf nicht aus Einkommen oder Vermögen bestreiten können.

## **23 Mischhaushalte – Höhe der Heizungshilfen**

Leben in einem Haushalt auch Nichthilfeempfänger (z.B. Zweipersonen-BG hat die Großeltern = Altersrentner aufgenommen), richtet sich der angemessene Heizbedarf nicht nach der Gesamtzahl, sondern nach der Zahl der ALG II-Empfänger.

## **24 Guthaben aus NK-Abrechnung:**

Das Guthaben mindert die KdU im Folgemonat, auch wenn die Abschläge der Bürger (ganz oder teils) privat gezahlt hat. Wir erteilen Änderungsbescheid für die Zukunft mit geänderten KdU (§ 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X). Bei großen Guthaben (die größer sind als die KdU für einen Monat) können KdU auch für mehrere Monate geändert werden.

Ist die Anrechnung für die Zukunft zeitlich nicht mehr möglich, kommt eine Aufhebung nur nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 (Anrechnung als Einkommen) oder Nr. 4 SGB X in Frage (vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschweigen wesentlicher Änderungen, LSG Berlin vom 25.01.2010).

## **25 Direktüberweisung Miete an Vermieter**

Voraussetzung ist, dass Bürger nachweislich während des Leistungsbezuges unzuverlässig war (insbesondere bei Rückständen in der Gesamthöhe von zwei Monatsmieten; im Einzelnen zu den Voraussetzungen siehe § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Dann überweist die Behörde die anerkannten KdU direkt an Vermieter.

Ansonsten ist bei Einverständnis- und Abtretungserklärung des Bürgers ebenfalls an Vermieter zu zahlen, aber: Solange keine Mietrückstände bestehen, kann jemand eine Abtretungserklärung jederzeit widerrufen.

Bei Abzweigung an Vermieter wegen Unzuverlässigkeit ist die Mitteilung dieses Sachverhaltes an den Bürger ein Verwaltungsakt (mit Rechtsbehelfsbelehrung). Ermessen muss ausgeübt und begründet werden.

## 26 Darlehen für Mietrückstände

Erste Voraussetzung ist laufender Bezug ALG II (zumindest muss Anspruch rechnerisch bestehen!)

Weitere Voraussetzungen „gerechtfertigt“ und „notwendig“ sowie „drohende Obdachlosigkeit“ (bei Vorliegen aller Voraussetzungen ist unser Ermessen für ein Darlehen auf „0“ reduziert!)

Gerechtfertigt heißt: Wohnung muss angemessen sein. Der Erhalt ist auch nicht gerechtfertigt, wenn Schulden sehr hoch sind und andere angemessene Wohnung verfügbar ist. Obdachlosigkeit droht ab wirksamer fristloser Kündigung (§ 543 Abs. 2 BGB: an 2 aufeinander folgenden Terminen wird ein erheblicher Teil der Miete nicht gezahlt oder diverse Rückstände z. B. aus Nebenkosten-Nachzahlungen summieren sich auf 2 Monatsmieten).

Darlehen ist nicht gerechtfertigt, wenn Kunde die Räumung rechtlich nicht mehr abwenden kann (wenn ihm in den letzten 2 Jahren bereits einmal wegen Zahlungsrückständen gekündigt wurde, muss der Vermieter beim zweiten Mal die Kündigung nicht zurücknehmen, trotz Schuldentilgung; § 569 Abs. 3 BGB).

Darlehen ist auch nicht gerechtfertigt, wenn eLB über ausreichendes EK für Mietzahlung verfügte bzw. auf Darlehen der Behörde vertraut hat.

Generell beachten: Je höher der Rückstand, desto strenger die Prüfung (auch abwägen mit bei Umzug anfallenden Kosten wie Kautions-, Umzugskosten).

Fristlose Kündigung kann nur abgewendet werden, wenn die Schulden binnen zwei Monaten ab Rechtshängigkeit der Klage ausgeglichen werden, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (außer VM zieht die Klage trotz späterer Tilgung zurück).

Drohende Obdachlosigkeit liegt vor, wenn in der Frist bis zum Auszug keine angemessene Wohnung gefunden werden kann. (Beachten, dass zwischen der vom Vermieter gesetzten Frist und einer später vom Amtsgericht gesetzten letzten Auszugsfrist regelmäßig Zeit vergeht. Ggf. muss die Wohnsitzgemeinde als Obdachlosenbehörde jemanden auf eigene Kosten für bis zu drei Monate wieder in die Wohnung einweisen; KdU dann ggf. an Gemeinde zu erstatten).

Nutzt jemand nach wirksamer Kündigung die Wohnung weiter als Hauptwohnung, sind die KdU als Nutzungsentschädigung weiter zu zahlen.

Hilfe wird nur als Darlehen gewährt und vorrangig ist Schonvermögen einzusetzen.

## 27 Einlagern von Hausrat

In begründeten Einzelfällen möglich neben laufender Miete oder stattdessen, z.B. überschaubare Dauer, geringe Lagerkosten; bei Leistungsausschluss etwa während stationärer Unterbringung (Haft) ist Sozialhilfe zuständig.

## 28 Eigenheim – Erhaltung und Sanierung

Aus allgemeinen Steuermitteln sind keine wertsteigernden Maßnahmen zu finanzieren (BSG v. 03.03.2009; LSG Berlin vom 04.07.2007 Az. L 18 B 932/07 AS).

Ausnahme ist das Erhalten einer menschenwürdigen Behausung (z. B. undichtes Dach; defekter Brenner); Kosten werden in zwingend notwendigem Umfang („unabweisbare Bedarfe“) übernommen.

Ein Anspruch auf Kostenübernahme ergibt sich auch nicht daraus, dass Eigenheim vor der Verwertung geschützt ist (BSG vom 07.12.2002 Az. B 7 AL 126/01 R zum BSHG).

Beispiel: Kosten für Energiepass als Vorbereitung der Sanierung.

Unabweisbare Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen sind als Beihilfe in dem Umfang zu gewähren, in dem der Bedarfsgemeinschaft ein Jahresbedarf (vergleichbar der angemessenen Nettokaltmiete) zustehen würde (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II). Soweit der Aufwand darüber hinaus geht, kann ein Darlehen gewährt werden. Solche Darlehen kommen vor allem in Frage, wenn eine Sanierung aufgrund einer gesetzlichen Pflicht zwingend ist (etwa

Kleinkläranlagen). Das Darlehen ist vor Auszahlung dinglich zu sichern durch einen Grundbucheintrag.

Eine Pauschale für Erhaltungsaufwand bei einem Haus („Instandhaltungsrücklage“) wird nicht gewährt. Nur bei Eigentumswohnungen wird eine Pauschale berücksichtigt, weil sich der Wohnungsbesitzer dem nicht entziehen kann.

Bei Heizungsreparatur/-erneuerung: Kaminkehrer fragen, was zwingend notwendig ist/ gibt es evtl. Fördermittel?

### **29 Eigenheim – Schuldzins und Tilgung**

Für Produkt aus Schuldzinsen und kalten Nebenkosten/Hauslasten gelten dieselben Grundsätze wie für das Produkt aus Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten (Gleichbehandlung). Anspruch auf Schuldzinsen besteht auch, wenn der Eigentümer die Raten zuletzt nicht zahlen konnte, aber die Zwangsversteigerung noch nicht angeordnet wurde (aber Kontoauszug als Nachweis der laufenden Zahlung verlangen).

Ist die Zwangsversteigerung angeordnet, leisten wir keine Schuldzinsen.

Neben Schuldzinsen für Kauf, Ausbau, Bauvorhaben auch für notwendigen Erhaltungsaufwand übernahmefähig, aber nicht für wertsteigernde Maßnahmen (LSG Bayern vom 15.12.2005).

Tilgungsleistungen werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme laut BSG nur, wenn Finanzierung in der Endphase ist und sonst der Verlust des Eigenheimes drohen.

### **30 Mietkaution /Genossenschaftsanteile**

Es können bis zu drei Nettokaltmieten übernommen werden.

Mietkautionen werden nur nach vorheriger Zustimmung übernommen. Die Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn

- die neue Miete angemessen ist,
- der Umzug erforderlich ist und
- ohne die Zustimmung in einem angemessenen Zeitraum keine Unterkunft gefunden werden kann.

Leistungen für Kautions- und Umzugskosten kommen auch in Frage, wenn jemand nicht laufend ALG II bezieht!

Falls wir Kautions- ablehnen, evtl. Ersatzlösung über „kautionsfrei.de“ möglich (geht leider nicht bei Eintrag in schufa).

### **31 Fahrtkosten für auswärtige Wohnungsbesichtigung**

Wenn wir Umzug (überregional) zugestimmt haben, kann eine solche Fahrt übernommen werden.

### **32 Umzugskosten**

Umzugskosten werden gewährt, wenn

- der Umzug durch Jobcenter veranlasst wurde,
- aus anderen zwingenden Gründen notwendig ist und
- die neue Miete angemessen ist.

Hat das Jobcenter die Zustimmung nach § 22 Abs. 4 SGB II bzgl. der Angemessenheit der neuen Nettokaltmiete erteilt, sind grundsätzlich auch angemessene Umzugskosten zu übernehmen (selbst wenn diese nicht im Voraus zugesichert wurden).

Der Umzugsgrund ist in der Akte zu dokumentieren. Allein der Wunsch nach einer größeren oder besser ausgestatteten Wohnung rechtfertigt keine Übernahme.

JC muss notwendigen Umzugsgrund ggf. auch nachträglich prüfen.

Kunde kann verlangen, dass der Umzugsgrund isoliert anerkannt wird (auch wenn er noch kein Mietangebot hat). Andernfalls erkennt neues Jobcenter evtl. nur bisherige KdU an (obwohl rechtlich unzulässig).

Bei ortsnahen Umzügen ohne Umzugsfirma bieten wir pauschal bis zu 300 € Beihilfe an, wenn neue Wohnung angemessen ist. Selbsthilfe ist zumutbar (für Anmieten eines Transporters zahlen wir Miete und Benzin, ggf. Helferlohn max. 10 €/Stunde). Ansonsten sind mind. 2 Angebote von Umzugsfirmen vorzulegen. Festangebote verlangen! Wir können auch verlangen, dass die Firma Stundenzettel und Umzugsgutliste vorlegt. Beihilfe wird direkt an Umzugsfirma überwiesen.

Wird neben Umzugskosten umfangreiche Erstausrüstung beantragt, Umzugskosten hinterfragen.

Die Chamerauer Dienstleistungen kommen nur bei einfachen Umzügen (ortsnah) in Frage.

Falls Umzugsfirma notwendig, sind bundesweit günstige Angebote für Kunden über „umzugsauktion.de“ möglich.

### **33 Umzug U 25 aus Elternhaus – schwerwiegende Gründe**

Die Regelung erfasst nur den erstmaligen Auszug aus dem Elternhaus.

Werden schwerwiegende soziale Gründe geltend gemacht, ist zu klären: Ist der Kunde dem Jugendamt bekannt? Wenn ja, muss er Einverständniserklärung abgeben, dass wir uns beim Jugendamt informieren (oder er holt dort selbst Stellungnahme ein).

Gründe werden anerkannt, wenn er

- in Vollzeitpflege bei Pflegeeltern ist, § 33 SGB VIII
- in einer stat. Einrichtung ist/war (Heimerziehung), § 34 SGB VIII
- bei sozialpädagogischer Intensivbetreuung, § 35 SGB VIII

Ist der Kunde dem Jugendamt nicht bekannt, Stellungnahmen anderer Stellen erforderlich (Polizei, Vermieter...).

Falls keine Nachweise (mindestens aber schriftl. Erklärung der Eltern) gebracht werden, Antrag ablehnen. Restriktive Entscheidung, bzw. normale soziale Gründe (z. B. häufiger Streit) reichen nicht; nach Rechtsprechung ist es Jugendlichen zuzumuten, ihr Verhalten zu ändern, damit Zusammenleben möglich ist.

Sonstige schwerwiegende Gründe wären vor allem das Zusammenziehen einer Schwangeren oder Alleinerziehenden mit dem Kindsvater (nicht das Zusammenziehen jugendlicher Partner ohne Kind/Schwangerschaft!).

Die Rechtsprechung hat in verschiedenen Fällen den Auszug anerkannt – vor allem müssen wir den Auszug akzeptieren, wenn die Eltern umziehen und den U 25-Jährigen nicht mitnehmen.

### **34 Schönheitsreparaturen, Einzugsrenovierung, Auszugsrenovierung**

Das Jobcenter zahlt keine Einzugsrenovierung, da auf ausreichendes bezugsfertiges Wohnungsangebot vorhanden ist.

Bei Auszugsrenovierung/Schönheitsreparaturen muss für den Kunden eine entsprechende Rechtspflicht bestehen (= Regelung im Mietvertrag).

Nach überwiegender Rechtsprechung: ca. 50 € bis 70 € je nach Wohnungsgröße für Farbe, Pinsel, Folien (gehört dann zur KdU als laufende Leistung nach § 22 Abs. 1 SGB II).

Andere Aufwendungen für Instandsetzung usw. sind Sache des Vermieters (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Kann jemand z. B. aus gesundheitlichen Gründen nicht selbst renovieren (oder mit Helfern), müssen wir eine Malerrechnung übernehmen.

## Anlage 1: Mietobergrenzen

Diese Tabelle gilt ab 01.01.2022.

Die Höchstgrenzen umfassen die Nettokaltmiete und die Nebenkosten ohne Heizung.

	Für Wohnraum der Mietstufe I nach § 12 Wohngeldgesetz(WoGG)	
Bei einem Haushalt mit:	€	Maximal angemessene Wohnfläche
einem Alleinstehenden	382	50
2 Personen	462	65
3 Personen	551	75
4 Personen	642	90
5 Personen	734	105
Mehrbetrag für jede weitere Person	87	15

## Anlage 2: Mehrbedarf Warmwasser

Diese Tabelle gilt ab 01.01.2022. Sie enthält auch Werte für 2021 in Klammern.

Regelbedarf	Anteil in %	Mehrbedarf in €
449,00 (446,00)	2,3%	10,33 (10,26)
404,00 (401,00)	2,3%	9,29 (9,22)
360,00 (357,00) = Voll-jährige HA bis 25 Jahre	2,3%	8,28 (8,21)
376,00 (373,00) = 14-17 Jahre	1,4%	5,26 (5,22)
311,00 (309,00) = 6-13 Jahre	1,2%	3,73 (3,71)
285,00 (283,00) = 0-5 Jahre	0,8%	2,28 (2,26)

Bundesweiter Heizspiegel 2019 bis 2021 – Auszug (laut BSG ist bei Betriebskostennachzahlungen der jeweils aktuelle Heizspiegel maßgeblich):

Heizöl	Gebäudefläche in qm	Obergrenze 2019 pro qm und Jahr in €	Obergrenze 2020 pro qm und Jahr in €	Obergrenze 2021 pro qm und Jahr in €
	100-250	18,20	18,10	12,90
	251-500	17,40	17,60	12,50
	501-1000	16,80	17,10	12,10
	> 1000	16,30	16,70	11,90

Erdgas	Gebäudefläche in qm	Obergrenze 2019 pro qm und Jahr in €	Obergrenze 2020 pro qm und Jahr in €	Obergrenze 2021 pro qm und Jahr in €
	100-250	16,40	17,00	16,40
	251-500	15,10	15,80	15,00
	501-1000	14,00	14,70	13,80
	> 1000	13,30	14,00	13,10

Fernwärme	Gebäudefläche in qm	Obergrenze 2019 pro qm und Jahr in €	Obergrenze 2020 pro qm und Jahr in €	Obergrenze 2021 pro qm und Jahr in €
	100 -250	21,30	22,60	21,40
	251-500	20,10	21,00	20,00
	501-1000	19,10	19,70	18,80
	> 1000	18,40	18,80	18,10

Gradtagzahlmethode (bei Heizkostenabrechnung für Zeiträume unter einem Jahr)

Januar	170 Anteile
Februar	150 Anteile
März	130 Anteile
April	80 Anteile
Mai	40 Anteile
Juni bis August zusammen	40 Anteile
September	30 Anteile
Oktober	80 Anteile
November	120 Anteile
Dezember	160 Anteile

### Anlage 3: Heizkostenpauschalen

Diese Tabelle gilt seit 24.11.2022.

Für die Heizbedarfe für Selbstbeschaffer von Brennstoffen werden seit 24.11.2022 die Heizungshilfe-Bedarfssätze wie folgt festgesetzt (gültig bis zur Neufestsetzung im September 2023):

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarfsmenge	Heizungshilfe-Bedarfe pro Jahr	Heizpauschalen monatlich
1 Person	900 l	1.170 €	135,00 €
2 Personen	1.170 l	1.521 €	175,50 €
3 Personen	1.350 l	1.755 €	202,50 €
4 Personen	1.620 l	2.106 €	243,00 €
5 Personen	1.890 l	2.457 €	283,50 €
6 Personen	2.160 l	2.808 €	324,00 €
7 Personen	2.430 l	3.159 €	364,50 €
Je weitere Person	zuzüglich 270 l	zuzüglich 351 €	zuzüglich 40,50 €

Sind im Rahmen der Bedarfe für Heizung auch Warmwasserbereitungskosten zu berücksichtigen, erhöhen diese den Heizungshilfe-Bedarfssatz bzw. die monatlichen Pauschalen. Als „angemessen“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden grundsätzlich Beträge in Höhe des Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt (siehe Anlage 2). Bei der Heizungshilfe ist dieser für zwölf Monate zu berücksichtigen.

Bei stark steigenden oder fallenden Energiepreisen kann von den oben genannten Sätzen abgewichen werden.

*Erstellt durch: Herrn Bart, Teamleiter Leistungsrecht*