

Kosten der Unterkunft (SGB II)

Inhaltsverzeichnis

1. § 22 SGB II - Angemessene Kosten der Unterkunft	3
2. § 22 SGB II - Mieterhöhung der Münchner Wohnen GmbH, WSB, HEIMAG	21
3. § 22 SGB II - Berücksichtigung der Modernisierungskosten	25
4. § 22 SGB II - Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und selbstgenutzte Eigenheime	28
5. § 22 SGB II - Übernahme von Renovierungskosten	39
6. § 22 SGB II - Garagenmiete, Betreuungspauschale	40
7. § 22 SGB II - Verständigung des Vermieters bei Einstellung der Leistung	43
8. § 22 SGB II - Untermieteinnahmen	44
9. § 22 SGB II - Benutzungsgebühren für Gemeinschaftsunterkünfte	49
10. § 22 SGB II - Heizung und Warmwasser	53
11. § 22 SGB II - Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile	70
12. § 22 SGB II - Rückerstattung von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteilen	77
13. § 22 SGB II - Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum; Darlehensgewährung und -rückerstattung	85
14. § 22 SGB II - Erforderlichkeit von Umzügen	90
15. § 22 SGB II - Umzüge von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren	102
16. § 22 SGB II - Zuständigkeitsregelung und Verfahren zur Kautions/Provisionsübernahme zwischen FAST/ ZEW und Jobcenter	106

1 § 22 SGB II - Angemessene Kosten der Unterkunft

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Angemessene Kosten der Unterkunft</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-1
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	50
2 Definition Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II	
2.1 Angemessenheitsgrenze/Richtwert	5
2.1.1 Allgemein	5
2.1.2 Mietobergrenze bei mehreren Personen in einer Wohngemeinschaft	6
2.1.2.1 Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II, nach dem 3. Kapitel des SGB XII und/oder nicht hilfebedürftigen Personen	
2.1.2.2 Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)	6
2.2 Vom Amt für Wohnen und Migration vermittelte Wohnungen	
3 Verschiedene Unterkunftsarten und angemessene Kosten	7
3.1 Mietverhältnisse inkl. Untermiete und Wohngemeinschaften	
3.2 Mietverträge zwischen Angehörigen	
3.2.1 Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag	
3.2.2 Verteilung nach Köpfen	
3.2.3 Abweichung von der Kopfverteilung	8
3.3 Angemessene Kosten für ein selbstgenutztes Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung	
3.4 Sonstige dauerhafte Wohnformen	8
4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung	
5 Angemessene Kosten der Unterkunft, Mietobergrenzen Stand 1. Januar 2026	9
5.1 Angemessenheit der kalten Betriebskosten	9
5.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten bei Gesamt Vorauszahlungen	9
5.3 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung für die Kaltwasserkosten bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser (z. B. bei GWG-Abrechnungen)	
5.4 Angemessene Kosten für eine selbst gefundene Unterkunft in einer Pension, einem Hotel oder einem gewerblichen Wohnheim	

6	Karenzzeit	11
6.1	Wechsel vom SGB XII ins SGB II	11
6.2	Unterbrechungen des Leistungsbezugs	11
6.3	Information über Karenzzeit	
6.4	Umzüge während der Karenzzeit	
6.5	Individualisierte Betrachtung	12
7	Verfahren zur Ermittlung der individuellen Angemessenheit	12
7.1	Grundsätzliche Regelung	
7.2	Prüfung der individuellen Angemessenheit	
7.3	Tod eines Haushaltsmitglieds	13
8	Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit	13
8.1	Prüfung, ob eine Mietsenkung möglich oder zumutbar ist	
8.2	Prüfung, welche Maßnahmen zur Kostensenkung in Frage kommen	
8.3	Belehrung über die Einleitung von Maßnahmen zur Senkung der Kosten	
8.4	Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte ausreichende (eigene) Maßnahmen nachweist - Beauftragung eines Maklers	
8.5	Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte vorträgt, es sei ihm nicht möglich bzw. zumutbar, die Unterkunftskosten zu senken	
8.6	Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte nur unzureichend mitwirkt oder ganz untätig ist, bzw. die Wohnungsvermittlung durch das Amt für Wohnen und Migration scheitert	
9	Übergangsregelungen bei bestehenden Mietverhältnissen in laufenden Fällen	
9.1	Die bisherige Miete war nicht angemessen, es wurde bereits ein Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft eingeleitet. Eine Absenkung der Kosten der Unterkunft ist noch nicht erfolgt. .	17
9.2	Die Kosten der Unterkunft wurden bereits auf die bisherigen Mietobergrenzwerte abgesenkt	18
9.3	Fälle, in denen bereits ein Widerspruchs- oder Gerichtsverfahren wegen der Höhe der bisher berücksichtigten Kosten der Unterkunft anhängig ist oder diesbezüglich ein Antrag nach § 44 SGB X gestellt wird	
10	Umgang mit Mischfällen	
11	Fall wechselt vom SGB XII ins SGB II	18
12	Allegro-Eingabe	19
13	Angemessene Bruttokaltmieten seit 01.03.2014	19

1 Allgemeines

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

2 Definition Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II

Im Sozialhilferecht sind mit „Unterkunft“ zunächst grundsätzlich alle baulichen Anlagen oder Teile davon, die tatsächlich genutzt werden, die vor Witterung schützen und ein Mindestmaß an Privatsphäre sicherstellen, gemeint. Damit ist jede Art von Wohnraum (Mietwohnung, Untermietzimmer, Eigenheim, Wohnwagen, Pensionen und andere Unterkunftsarten bzw. Wohnformen) als Unterkunft zu verstehen. Soweit für die jeweilige Unterkunft tatsächlich Kosten anfallen, sind sie grundsätzlich im Rahmen von § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen (vgl. Eicher /Spellbrink, Kommentar zum SGB II, 3. Auflage 2013).

2.1 Angemessenheitsgrenze/Richtwert

2.1.1 Allgemein

Die Feststellung, ob Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt werden können, bestimmt sich nach deren Höhe. Dafür ist ein Richtwert festzulegen, der auf Basis der Daten des aktuellen Mietpiegels für München berechnet wurde. Dieser Richtwert ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl (nach Personen im Haushalt) und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis. Die kalten Betriebskosten sind dabei ebenfalls abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das zur Berechnung der Richtwertes zu bildende Produkt mit einzubeziehen. Bei Mietverhältnissen bestimmt sich die Höhe der als angemessen anzuerkennenden Kosten der Unterkunft nach der Bruttokaltmiete. Bei selbst genutzten Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen werden sie grundsätzlich durch die laufende Zinsbelastung zzgl. der kalten Betriebskosten (bei ETW ohne die nicht umlagefähigen Betriebskosten; diese sind aber gesondert zu übernehmen) begrenzt. Bei anderen Wohnformen sind sie nach den festen Kosten (z. B. Stellplatzmiete für Wohnwagen) zzgl. der kalten Betriebskosten zu bestimmen. Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt (= die zu zahlende Bruttokaltmiete) angemessen ist. Genauso ist es möglich, auf einen gewissen Wohnstandard zu verzichten, um eine größere Wohnfläche zu erhalten (sog. Produkttheorie). Hier wäre aber die Angemessenheit der von der Wohnungsgröße abhängigen Heizkosten im Einzelfall zu prüfen. Ab einem Quadratmeterpreis von 30 € bruttokalt könnte bei Neuanmietungen von abgeschlossenen Wohnungen (bei WG-Zimmern/Untermietzimmern nicht anwendbar) der Verdacht auf Mietwucher bzw. einen Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz im Raum stehen. Daher ist in diesen, wie auch in sonstigen Zweifelsfällen (z. B. zur Angemessenheit der Betriebskosten, vgl. Nr. 5.1) sowie zur Klärung, ob überhaupt eine Unterkunft vorliegt, die Teamleitung einzuschalten.

2.1.2 Mietobergrenze bei mehreren Personen in einer Wohngemeinschaft

2.1.2.1 Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II, nach dem 3. Kapitel des SGB XII und/oder nicht hilfbedürftigen Personen

Lebt eine leistungsberechtigte Person mit anderen Personen (auch Verwandten) in einer Wohngemeinschaft (und nicht in einer Bedarfsgemeinschaft), ist bei der Bestimmung der einschlägigen Mietobergrenze nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auf die jeweilige Einzelperson bzw. BG abzustellen. Jede BG ist hierbei für sich gesondert zu betrachten. Sofern bei einem geplanten Umzug bzw. der Anmietung einer neuen Wohnung die MOG auch nur einer BG überschritten sein sollte, kann dem Umzug in der Regel nicht zugestimmt werden.

Beispiele:

Zwei Schwestern leben in einer Wohnung. Die angemessenen Kosten der Unterkunft betragen in diesem Fall für jede Person die Mietobergrenze für eine Person und nicht die Mietobergrenze für zwei Personen.

Eine Alleinerziehende mit einem Kind lebt mit ihrem Bruder in einer Wohnung. Es gilt hier für die Alleinerziehende mit Kind die Mietobergrenze für zwei Personen und für den Bruder die MOG für eine Person.

Zwei nicht verwandte und nicht verpartnerte Personen leben in einer Wohngemeinschaft. Hier gilt für jede Person die Mietobergrenze für eine Person.

2.1.2.2 Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)

Aufgrund besonderer gesetzlicher Regelungen im 4. Kapitel des SGB XII ist hier eine Abstimmung mit dem SGB XII erforderlich. Die Mietobergrenzen sind im SGB II und SGB XII für den entsprechenden Personenkreis jeweils gesondert zu bestimmen. Bei der Entscheidung, ob die Miete angemessen ist, sind jeweils auch die Mitbewohner*innen aus dem anderen Gesetz mit zu berücksichtigen. Nur wenn die MOG sowohl im SGB II, als auch im SGB XII eingehalten ist, kann der Anmietung der Wohnung zugestimmt werden.

Bsp.: Zwei Personen, eine im SGB II, eine im 4. Kapitel SGB XII, wollen gemeinsam eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete von 1.500,00 € anmieten. Der Anteil für jede*n Mitbewohner*in beträgt 750,00 €. Im SGB II gilt die MOG für eine Einzelperson von 911,00 €, so dass der Mietanteil hier grundsätzlich angemessen wäre. Im Bereich des SGB XII beträgt die angemessene MOG jedoch nur 554,00 € (= 1/2 der MOG eines Zweipersonenhaushalts nach § 42a Abs. 4 SGB XII) und würde damit um 196,00 € überschritten werden. Da der Mietanteil im SGB XII unangemessen ist, kann der Anmietung der Wohnung weder im SGB II, noch im SGB XII zugestimmt werden.

2.2 Vom Amt für Wohnen und Migration vermittelte Wohnungen

Bei Wohnungen, die vom Amt für Wohnen und Migration (S-III-Z/WO) aufgrund akuter Wohnungslosigkeit (**nicht:** von Wohnungslosigkeit bedroht) vermittelt werden, gelten die Unterkunftskosten im Zeitpunkt der Anmietung für den Einzelfall als angemessen, auch wenn diese den Richtwert um bis zu 10% überschreiten. Gleiches gilt auch für Wohnungen, deren Anmietung die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit **bei Vorliegen eines Räumungstitels** zugestimmt hat. Es ist ein entsprechender Vermerk über die abweichende Angemessenheit zu fertigen (vgl. dazu auch Verfahren zur Prüfung der individuellen Angemessenheit unter Nr. 6.2).

Für Personen die von S-III-Z/JC/WH betreut werden und zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in Pensionen, Wohnheimen, Notquartieren usw. untergebracht sind, gelten die Richtwerte nicht. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind hier angemessen, da es nicht möglich ist, diese zu vermeiden bzw. zu verringern.

3 Verschiedene Unterkunftsarten und angemessene Kosten

3.1 Mietverhältnisse inkl. Untermiete und Wohngemeinschaften

Im Regelfall liegt bei einer Unterkunft ein privatrechtliches Mietverhältnis vor. Dabei sind für die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses die einschlägigen Vorschriften des BGB (vgl. §§ 535 ff. BGB) maßgeblich.

Einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung sind Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften gleichgestellt. Es wird für diese Wohnformen kein eigener Richtwert festgelegt. Maßgeblich sind die jeweiligen Richtwerte für einen vergleichbar großen Haushalt in einer abgeschlossenen Wohnung.

Soweit also Personen in einem Haushalt leben, die nicht miteinander verwandt oder verschwägert sind und die auch keine Einstehensgemeinschaft bilden, ist für die Angemessenheitsprüfung die Haushaltsgröße der Leistungsberechtigten Personen ausschlaggebend (Bsp.: als Untermiete ist damit der Richtwert für einen Einpersonenhaushalt als angemessen anzuerkennen).

Werden bei Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften als Nebenkosten **gesondert ausgewiesene** Strom- oder Telefonkosten verlangt, können diese nicht zusätzlich als Kosten für Unterkunft und Heizung berücksichtigt werden. Diese Leistungen sind Bestandteil der Regelleistung und damit abgegolten.

3.2 Mietverträge zwischen Angehörigen

3.2.1 Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag

Für die Bewertung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich der tatsächlich abgeschlossene Mietvertrag (schriftlich oder mündlich) entscheidend. Soweit dieser, was Form und Umfang angeht, eine ernsthafte Verpflichtung erkennen lässt, ist er anzuerkennen. Sollte keine wirksame Verpflichtung zur Mietzahlung bestehen, können auch keine Kosten der Unterkunft und Heizung anerkannt werden.

In Zweifelsfällen ist die Teamleitung einzuschalten.

3.2.2 Verteilung nach Köpfen

Bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten ist die Miete grundsätzlich nach Köpfen aufzuteilen. Soweit hier ein Untermietvertrag vorgelegt wird, ist dieser nur dann zu akzeptieren, wenn er bezüglich des vermieteten Wohnraumes glaubwürdig ist (z. B. bei einer Einliegerwohnung oder einem ausgebauten Keller oder Dachgeschoss) und nachweislich auch vor Antragstellung bereits entsprechende Mietzahlungen erfolgt sind bzw. wenn weniger als der jeweilige Kopfteil als Miete verlangt wird.

3.2.3 Abweichung von der Kopfverteilung

Eine Abweichung ist möglich, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit. Die Kosten für den speziellen Raumbedarf sind dann dem jeweiligen Nutzer zuzurechnen.

3.3 Angemessene Kosten für ein selbstgenutztes Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung

Kosten für ein selbst genutztes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

Kosten für den Erwerb, also Zins- und Tilgungsbelastungen, sowie die Betriebskosten (vgl. dazu auch Hinweise zu Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und selbst genutzte Eigenheime). Zur Prüfung der Angemessenheit sind hier zunächst nur die laufenden Zinsbelastungen zzgl. der kalten Betriebskosten (vgl. Punkt 2.1.1) zu Grunde zu legen. Überschreiten diese bereits den Richtwert und sind keine Gründe vorhanden, die eine Abweichung vom Richtwert im Einzelfall erforderlich machen (Verfahren vgl. Nr. 6.2) können keine weiteren Kosten anerkannt werden. Es ist entsprechend ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Liegen die zu zahlenden Zinsen und kalten Betriebskosten jedoch unter dem Richtwert, ist zu prüfen, ob ggf. auch eine Übernahme der Tilgungsleistungen bis maximal zum Richtwert möglich ist. Hier sind jedoch besonders strenge Anforderungen vor einer möglichen Übernahme einzuhalten. Sie kommt nur in Ausnahmefällen und in Absprache mit der Teamleitung in Betracht (zur Prüfung ist die Entscheidung des BSG vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10 R entsprechend zu berücksichtigen).

3.4 Sonstige dauerhafte Wohnformen

Bei anderen Wohnformen ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Dabei ist abzuwägen, ob ein Verbleib in der aktuellen Wohnform (z. B. in einem Wohnwagen) auf Wunsch des Leistungsberechtigten höhere Kosten verursacht als der Bezug einer normalen Wohnung. Solange die Kosten für die gewählte andere Wohnform den Richtwert nicht überschreiten und tatsächlich glaubwürdige Kosten für die Unterkunft anfallen, sind diese zu übernehmen.

4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung

In Fällen, in denen Leistungsberechtigte ohne Zustimmung des Jobcenters einen neuen Mietvertrag (MV) für eine bereits selbst bewohnte Wohnung unterschreiben, ist vorzugehen wie bei einem nicht genehmigten Umzug. Dies bedeutet, wenn sich durch den Abschluss des neuen MVs die Bruttokaltmiete erhöht, dass weiterhin nur die bisherige (niedrigere) Bruttokaltmiete übernahmefähig ist. War die alte Bruttokaltmiete unangemessen und ist die neue dies ebenfalls, kann nur noch die angemessene Bruttokaltmiete anerkannt werden. Heiz- und Warmwasserkosten sind in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.

Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen zwischen Familienangehörigen ist zu prüfen, ob ein wirksames Mietverhältnis vorliegt oder ob es sich um ein (nichtiges) Scheingeschäft handelt. Wurde der MV beweisbar allein deshalb verfasst, um den Leistungsträger zur Bewilligung höherer Leistungen für die Unterkunft zu veranlassen, jedoch ohne damit eine ernsthafte Leistungspflicht begründen zu wollen, ist der Vertrag gemäß § 117 **BGB** nichtig. Die Kosten der Unterkunft bemessen sich dann nicht nach dem neuen, sondern nach dem alten MV. In Zweifelsfällen ist die Teamleitung einzuschalten.

5 Angemessene Kosten der Unterkunft, Mietobergrenzen Stand 1. Januar 2026

Personen	Wohnungsgröße bis m ²	Richtwerte „Mietobergrenze“ (Bruttokaltmiete) ab 01.01.2026	Veränderungen gegenüber Vorjahr
1	50	911,00 €	+ 2,36%
2	65	1.108,00 €	1,47%
3	75	1.286,00 €	-
4	90	1.569,00 €	-
5	105	1.939,00 €	-
6	120	2.188,00 €	-

Bei Haushalten mit 7 oder mehr Personen sind pro weitere Person 15 m² und 310,00 € zu berücksichtigen.

Die Mietobergrenzen sind für Bruttokaltmieten zu Grunde zulegen. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt. Dies gilt grundsätzlich auch für Garagenmieten, sofern die Wohnung und Garage eine Mieteinheit bilden und die Garage nicht eigens gekündigt werden kann (vgl. hierzu auch Gliederungsnummer „22-1-6 Nr. 1“).

5.1 Angemessenheit der kalten Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind in den unter Nr. 5 genannten Mietobergrenzen enthalten. Um auszuschließen, dass zu geringe Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vereinbart werden, um z. B. trotz einer hohen Kaltmiete die Mietobergrenzen nicht zu überschreiten, ist die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung vor Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung zu prüfen. In der Regel sind für die kalten Betriebskosten 1,50 € bis 2,00 € pro Quadratmeter als angemessen anzusehen.

Sollten diese 1,50 €/m² unterschreiten, ist ein Nachweis vorzulegen, dass die vereinbarten kalten Betriebskosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Sofern dies nicht nachgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenvorauszahlung zu gering vereinbart wurde. Der Anmietung der Wohnung ist in diesen Fällen nicht zuzustimmen, auch wenn die Bruttokaltmiete den unter Punkt 5 genannten Richtwert nicht überschreitet.

5.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten bei Gesamtvorauszahlungen

In den Fällen, in denen der Vermieter nur eine gemeinsame Vorauszahlung für sämtliche Wohnnebenkosten verlangt, sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung zu bestimmen:

kalte Betriebskosten lt. Jahresabrechnung	x100
	=
gesamte Wohnnebenkosten	X%

Die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten ergibt sich aus dem o. g. Prozentwert. Sollte keine Vorjahresabrechnung vorliegen, so ist für die Heiz- und Warmwasserkosten der Wert aus dem aktuellen Münchener Mietspiegel i. H. v. 1,60 €/m² heranzuziehen. Diese Kosten sind dann von der Gesamtvorauszahlung abzuziehen.

Beispiel:

Kalte Betriebskosten lt. Jahresabrechnung: 1.100,00 €
 Heiz- und Warmwasserkosten lt. Jahresabrechnung: 850,00 €
 Neue Vorauszahlung für sämtliche Betriebskosten: 175,00 €
 $1.100,00 \text{ €} : 1.950,00 \text{ €} \times 100 = 56,41\%$ (Anteil kalter Betriebskosten)
 $56,41\% \text{ von } 175,00 \text{ €} = 98,72 \text{ €}$ (Anteil kalter BK an Gesamtvorauszahlung)

5.3 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung für die Kaltwasserkosten bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser (z. B. bei GWG-Abrechnungen)

In den Fällen, in denen der Vermieter eine gemeinsame Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser verlangt (und diese auch gemeinsam abrechnet), sind die Vorauszahlungen für die Kaltwasserkosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung aus der neuen Vorauszahlung zu berechnen:

Kaltwasserkosten lt. Jahresabrechnung	x100
	=
Heizkosten + WW + Kaltwasser	X%

Die Vorauszahlung für die Kaltwasserkosten ergibt sich aus dem o. g. Prozentwert aus der neuen Vorauszahlung.

Sollte noch keine Jahresabrechnung vorliegen (z. B. bei Neuanmietung einer Wohnung) sind zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für die Kaltwasserkosten die laut dem aktuellen Mietspiegel durchschnittlichen Kosten für Wasser/Abwasser von 0,34 €/m² heranzuziehen.

Beispiel:

Abrechnungsergebnis für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser: 1090,45 €
 Kosten für Kaltwasser: 105,00 €
 Neue monatliche Vorauszahlung: 95,00 €
 $105,00 \text{ €} : 1.090,45 \text{ €} \times 100 = 9,63\%$ (Anteil Kaltwasserkosten)
 $9,63\% \text{ von } 95,00 \text{ €} = 9,15 \text{ €}$ (Anteil Kaltwasserkosten an an Vorauszahlung)

5.4 Angemessene Kosten für eine selbst gefundene Unterkunft in einer Pension, einem Hotel oder einem gewerblichen Wohnheim

Für eine selbst gefundene Unterkunft in einem Beherbergungsbetrieb (Pension, Hotel, Boardinghaus, gewerbliches Wohnheim) gelten die Mietobergrenzen (MOG) nach Nr. 5. Es sind die Kosten zu übernehmen, welche für die Unterkunft tatsächlich anfallen, max. jedoch bis zur Höchstgrenze der jeweiligen Mietobergrenze zzgl. der nachfolgend aufgeführten Kosten für Heizung und WW .

Für die Heiz- und Warmwasserkosten ist der durchschnittliche Wert entsprechend des jeweils aktuellen Münchner Mietspiegels (aktuell 1,60 €/m²) zu Grunde zu legen und mit der tatsächlichen, höchstens jedoch mit der angemessenen Wohnfläche, für den Mehrpersonenhaushalt zu multiplizieren.

Bsp.: 3 Personenhaushalt, MOG = 1.286,00 €, HK/WW: 1,60 € x 25 m² (tatsächliche Wohnfläche, wenn diese geringer ist als die angemessene Wohnfläche von 75 m²) = 40,00 € --> max. zu übernehmende KdUH: 1.326,00 €

Wenn die Kosten für einen Beherbergungsbetrieb die MOG zzgl. der o. g. HK/WW übersteigen, können für diese Unterkunft auch nur max. die MOG zzgl. o. g. HK/WW bewilligt werden. Ein Umzug in einen Beherbergungsbetrieb mit angemessenen Kosten ist zumutbar.

Eine Kautions- oder Sicherheitsleistung werden nicht übernommen. Kosten für eine Schlüsselgebühr o. ä. können bis zu einer Höhe von 50,00 Euro bewilligt werden.

Die Zahlung der Kosten erfolgt nach Rechnungsstellung nach Ablauf eines Kalendermonats.

Als Nachweis, dass es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, gilt die Rechnung mit Firmenbriefkopf und Angabe der Steuernummer. Bei Verdachtsmomenten, dass die Kosten wegen des Zustands der Unterkunft nicht gerechtfertigt sein könnten, ist Rücksprache mit der Teamleitung zu halten.

Die **Zuständigkeit** für die finanziellen Leistungen für den Personenkreis ist im Gliederungspunkt "**Zuständigkeiten: Sozialbürgerhäuser - Zentrale Wohnungslosenhilfe**" unter Punkt 5 geregelt.

6 Karenzzeit

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft von Leistungsberechtigten nach SGB II sind, auch wenn diese über der Mietobergrenze liegen, für ein Jahr in voller Höhe anzuerkennen. Die Karenzzeit beginnt ab dem Monat, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bezogen werden. Sofern die Kosten der Unterkunft in der Vergangenheit bereits auf die angemessenen Kosten abgesenkt wurden, gelten die Regelungen für die Karenzzeit nicht. Die Unterkunftskosten sind hier weiterhin nur in der angemessenen Höhe zu übernehmen (§ 65 Abs. 6 SGB II).

6.1 Wechsel vom SGB XII ins SGB II

Bei einem Wechsel von leistungsberechtigten Personen vom SGB XII ins SGB II wird der im SGB XII bereits in Anspruch genommene Zeitraum der Karenzzeit im SGB II mindernd berücksichtigt.

6.2 Unterbrechungen des Leistungsbezugs

Unterbrechungen des Leistungsbezugs für **mindestens** einen Monat führen zu einer Verlängerung der Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Erst nach einer mindestens dreijährigen Unterbrechung des Leistungsbezugs beginnt die Karenzzeit erneut zu laufen.

6.3 Information über Karenzzeit

Zu Beginn der Karenzzeit sind bei Überschreiten der Mietobergrenze um 10% die leistungsberechtigten Personen über die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) zu informieren. Es handelt sich hierbei um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag. Hierfür ist das Formblatt JC 034.0 "Informationsschreiben Karenzzeit" zu verwenden.

6.4 Umzüge während der Karenzzeit

Siehe hierzu Regelungen im Gliederungspunkt "22-4-1" unter Nummer 6.

6.5 Individualisierte Betrachtung

Die Karenzzeitregelung ist individualisiert je Person anzuwenden. In Fällen, in denen die Unterkunftsaufwendungen trotz Einzug (bisher nicht hilfebedürftiger Personen nach dem SGB II oder SGB XII) oder Geburt einer oder mehrerer Personen unangemessen bleiben, kann die individualisierte Betrachtung dazu führen, dass die Karenzzeiten der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden. Solange bei einer Person der Bedarfsgemeinschaft die Karenzzeit noch läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Mitglieder der BG unzumutbar und daher von einer Kostensenkung abzusehen.

7 Verfahren zur Ermittlung der individuellen Angemessenheit

7.1 Grundsätzliche Regelung

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit dennoch so lange zu berücksichtigen, als es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese Kosten durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II).

Zunächst ist festzustellen, ob die Kosten der Unterkunft im jeweiligen Einzelfall tatsächlich unangemessen sind. Dies hängt von den jeweiligen Lebensumständen ab und kann nicht nur an den zu zahlenden Kosten festgemacht werden. Diese dienen lediglich als Anhaltspunkt, ob überhaupt eine Prüfung erfolgt oder nicht.

Es ist deshalb zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft, auch wenn sie den Richtwert überschreiten, in dem jeweiligen Einzelfall angemessen sind.

7.2 Prüfung der individuellen Angemessenheit

Erster Schritt: Es werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft mit dem maßgeblichen Richtwert verglichen.

Nur wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die maximal angemessenen Kosten um mehr als 10 % überschreiten, ist eine weitere Prüfung erforderlich. Bei entsprechend geringfügigen Überschreitungen ist es auf Grund der ggf. erforderlichen Folgekosten für Anmietung, Umzug usw. nicht wirtschaftlich, eine Kostensenkung überhaupt zu veranlassen.

Hinweis: Bei der Neuankündigung einer Wohnung gilt die o. g. 10%-Grenze nicht!

Zweiter Schritt: Es werden die Besonderheiten des Einzelfalls geprüft.

Liegen die Kosten der Unterkunft über 10% des Richtwertes, ist **zuerst** immer zu prüfen, ob die Kosten trotzdem im Einzelfall noch als angemessen anzusehen sind.

Gründe, die eine abweichende Kostenhöhe rechtfertigen, können dauerhaft oder auch nur vorübergehend vorliegen. Die nachfolgenden Beispiele sollen dazu als Orientierung dienen. Sie sind nicht abschließend:

- Bei Familien mit minderjährigen Kindern ist die besondere Einbindung in das soziale Umfeld bzw. die Infrastruktur wie Kindergärten, ärztliche Versorgung, Schulen zu berücksichtigen. Es soll vermieden werden, dass z. B. Kinder die Grundschule wegen eines Umzugs wechseln müssen. Ab der 5. Klasse ist ein Schulwechsel in der Regel immer zumutbar.

- Pflege wird durch in der Nähe wohnende Angehörige ausgeübt, so dass dadurch weitere Kosten im Bereich der Hilfe zur Pflege vermieden werden
- schwere chronische Erkrankungen. Durch ein Kostensenkungsverfahren soll die Lebenssituation nicht zusätzlich erschwert werden. Hier kann bei einer Besserung der Erkrankung eine neue Entscheidung getroffen werden.
- Erkrankungen, die die Mobilität dauerhaft erheblich beeinträchtigen, vor allem, wenn die aktuelle Wohnung auf diese Einschränkungen hin bereits entsprechend hergerichtet wurde (z. B. besondere Einbauten im Bad oder in der Küche, Vorhandensein eines Aufzugs)
- Richtwert wird nur wegen Veränderungen der familiären Situation überschritten (z. B. bei Trennung/Tod von Lebenspartnern). Hier ist in jedem Fall für 12 Monate nach Eintritt des Ereignisses auf ein Kostensenkungsverfahren zu verzichten. Erst nach diesen 12 Monaten ist eine Prüfung zu veranlassen.
- Menschen mit Behinderungen oder einem besonderen Pflegebedarf, wenn dadurch ein erhöhter, abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist; denkbar bei Rollstuhlfahrern, erhöhtem Pflegebedarf (Zimmer für die Pflegekräfte), notwendiger medizinischer Versorgung durch spezielle Geräte usw.
- es ist absehbar, dass eine Änderung in den familiären oder finanziellen Verhältnissen (z. B. Arbeitsaufnahme, Eheschließung, Schwangerschaft) in den nächsten 6 Monaten dazu führt, dass keine Leistungen mehr benötigt werden bzw. der Richtwert dann angemessen ist

Liegt einer der o. g. Punkte oder ein gleichwertiger Grund vor, ist der Richtwert auf die tatsächlich zu zahlende Bruttokaltmiete abweichend festzusetzen, sofern dieser nicht um **30%** überschritten wird (bei einer Person also bis zu einer Bruttokaltmiete von 1.184,30 €). Bei Überschreitung der Bruttokaltmiete um mehr als 30% ist die Teamleitung einzuschalten. Die gesonderte Festsetzung des Richtwertes ist, sofern Gründe vorliegen, die nur vorübergehender Natur sein können, an den jeweiligen Bewilligungszeitraum anzupassen. Dies kann z. B. bei Familien mit minderjährigen Kindern, bei der Pflege durch in der Nähe wohnende Angehörige, bei schweren chronischen Erkrankungen oder bei Änderungen der familiären bzw. finanziellen Situation der Fall sein. In allen anderen Fällen ist der Richtwert bis auf weiteres abweichend festzusetzen. Eine erneute Prüfung ist hier erst wieder erforderlich, wenn die Kosten der Unterkunft den Richtwert um mehr als 30% überschreiten. Die Entscheidung ist durch die Teamleitung aktenkundig zu machen.

7.3 Tod eines Haushaltsmitglieds

Verstirbt ein Haushaltsmitglied und waren die Aufwendungen für die bewohnte Wohnung bis dahin angemessen, dann ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat den übrigen Haushaltsmitgliedern nicht zumutbar (§ 22 Absatz 1 Satz 9 SGB II).

Verstirbt ein Haushaltsmitglied während der Karenzzeit, endet diese und es beginnt die Frist nach § 22 Absatz 1 Satz 9 SGB II.

8 Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit

Sind keinerlei Gründe für eine individuelle Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten ersichtlich, ist zu prüfen, ob nach Ablauf der Karenzzeit eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist.

Es kann nicht immer gleich ein Umzug gefordert werden, da § 22 Abs. 1 Satz 7 [SGB II](#) lediglich die Senkung der Kosten verlangt. Dies ist auch möglich durch Untervermietung oder durch Verhandlungen mit dem Vermieter über die Miethöhe oder auf andere geeignete Weise. Wie die Leistungsberechtigten ihre Kosten senken, bleibt grundsätzlich ihnen überlassen.

8.1 Prüfung, ob eine Mietsenkung möglich oder zumutbar ist

Sofern der Richtwert nach Punkt 7.2 nicht abweichend festgesetzt werden kann oder die tatsächlichen Unterkunftskosten trotz abweichender Festsetzung weiterhin unangemessen sein sollten, ist zu prüfen, ob zum jetzigen Zeitpunkt bzw. ob grundsätzlich Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten möglich oder zumutbar sind. Sowohl persönliche, familienbezogene Gründe, aber auch wirtschaftliche Überlegungen können hier zu beachten sein. Eine Mietsenkung kann so insbesondere aus gesundheitlichen Gründen (z. B. bei Bettlägerigkeit) unmöglich oder unzumutbar sein.

Soweit gesundheitliche Gründe einem Wohnungswechsel entgegenstehen oder geltend gemacht werden und eine andere Art der Kostensenkung nicht in Betracht kommt, ist in jedem Fall eine fachärztliche Bescheinigung anzufordern. **Dies gilt auch dann, wenn die (freiwillige) Vorlage eines Attests mündlich oder im Rahmen eines Widerspruchs angekündigt wird.**

Die Anforderung ist zu Beweis Zwecken schriftlich mit Formblatt [JC 007](#) oder zumindest formlos anzufordern. Hintergrund ist die Tatsache, dass im Falle einer Abhilfe bei „unaufgeforderter“ Vorlage, die unmittelbar oder mittelbar zur Abhilfe führt, fast doppelt so hohe Rechtsanwaltskosten zu erstatten wären.

Körperliche Einschränkungen stehen einem Umzug regelmäßig nicht entgegen, da sämtliche Arbeiten, die mit dem Umzug entstehen, ggf. durch die beauftragte Umzugsfirma erbracht werden. Liegen andere Gründe vor (vor allem psychischer Natur), kann im Einzelfall eine amtsärztliche Stellungnahme eingeholt werden. Dabei muss unbedingt nachgefragt werden, ob ein Wohnungswechsel grundsätzlich möglich ist, ob der Verbleib in der konkreten Wohnung erforderlich ist oder ob ggf. ein Wechsel der Wohnung innerhalb nur eines bestimmten Stadtgebietes notwendig bzw. denkbar wäre. Soweit hier keine entsprechenden Einschränkungen bestätigt werden, ist eine Kostensenkung möglich und auch zumutbar.

8.2 Prüfung, welche Maßnahmen zur Kostensenkung in Frage kommen

Liegt keine Ausnahmesituation vor, ist mit dem Leistungsberechtigten möglichst persönlich zu klären, ob und gegebenenfalls welche der in § 22 Abs. 1 Satz 7 [SGB II](#) aufgezählten Maßnahmen für ihn in Betracht kommen. Das Ergebnis ist in der Akte zu vermerken.

Als Erstes ist immer zu prüfen, ob auf Grund der Größe und Beschaffenheit der Wohnung eine **Untervermietung** in Betracht kommt. Dabei sind persönliche Gründe, wie z. B. der Gesundheitszustand der leistungsberechtigten Person, mit in die Entscheidung einzubeziehen. Hierzu kann ggf. auch eine Stellungnahme der [BSA](#) als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Nur wenn eine Untervermietung nicht möglich, vom Leistungsberechtigten nicht gewünscht oder trotz Untervermietung der Richtwert noch um mehr als 10 % überschritten wird und darüber hinaus auch eine Verhandlung der Miethöhe mit dem Vermieter nicht möglich sein sollte, ist zu prüfen, ob ein Umzug in Frage kommt.

Zur Abklärung, inwieweit bisher nicht bekannte Gründe vorliegen, die einem Umzug entgegenstehen, ist der Kunde schriftlich mit Fbl. [JC 034.1](#) zur persönlichen Vorsprache einzuladen bzw. ist ihm die Möglichkeit einzuräumen, seine Gründe schriftlich darzulegen und nachzuweisen. Vor Einleitung von Maßnahmen zur Kostensenkung ist ein interdisziplinäres Team mit der [BSA](#) zu bilden. Hierfür ist die Einwilligung der leistungsberechtigten Person, in Form einer unterschriebenen Datenschutzerklärung, erforderlich.

Bei einer persönlichen Vorsprache ist eine vom Leistungsberechtigten zu unterschreibende Gesprächsnotiz zu fertigen. Sofern er keine oder keine ausreichenden Gründe darlegen kann, die einer Kostensenkung entgegenstehen, ist im Einzelfall eine Anfrage bei der [BSA](#) erforderlich, ob dort evtl. Informationen diesbezüglich bekannt sind. **Eine Teambildung ist hier aber nicht möglich.**

§ 22 Abs. 1 Satz 7 [SGB II](#) sieht vor, dass die tatsächlichen Kosten in der Regel längstens für sechs Monate zu übernehmen sind. Nach dieser gesetzlichen Vorgabe ist dem Leistungsberechtigten „in der Regel“ ein Zeitraum von sechs Monaten zur Senkung der Unterkunftskosten einzuräumen.

8.3 Belehrung über die Einleitung von Maßnahmen zur Senkung der Kosten

Der Leistungsberechtigte ist mit Fbl. [JC 034.2](#) aufzufordern, sich nachweislich um eine Kostensenkung (z. B. Untervermietung, Wohnungswechsel etc.) zu bemühen. Vor Versendung des Formblattes ist zunächst zu klären, in welchem Umfang Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten für den betroffenen Hilfebedürftigen tatsächlich möglich sind. Dabei sind evtl. durch in der Eingliederungsvereinbarung verlangte Eigenbemühungen der Arbeitssuche sowie die persönlichen Verhältnisse (insbesondere zeitliche Einschränkungen wegen der Versorgung von minderjährigen Kindern) zu berücksichtigen. In der Regel werden bei Alleinstehenden und Paaren ohne minderjährige Kinder bis zu monatlich 10 Nachweise verlangt werden können. Bei vorliegenden Einschränkungen (Vollzeiterwerbstätigkeit, minderjährige Kinder, die nicht in Kindergarten oder Schule betreut werden können o. ä.) sollen mindestens 4, aber nicht mehr als 6 Nachweise monatlich verlangt werden.

Unter angemessener Fristsetzung ist der Leistungsberechtigte mit Fbl. [JC 034.2](#) schriftlich darauf hinzuweisen, dass von ihm geeignete Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten auf die angemessenen Kosten der Unterkunft zu ergreifen sind. Dabei ist darauf zu achten, dass zwischen der Zustellung des Anschreibens und der erstmaligen Vorlage der Eigenbemühungen ca. 6 Wochen liegen. Nachweise über die entsprechenden Bemühungen sind monatlich vorzulegen. Hinderungsgründe sind ebenfalls anzugeben und durch geeignete Nachweise zu belegen.

Als geeignete Nachweise für die Bemühungen können z. B. Zeitungsinserte für die Untervermietung eines Zimmers der eigenen Wohnung oder eine schriftliche Auflistung der Anrufe bei Vermietern anerkannt werden. Allein die Vorlage der Zeitungsausschnitte über Wohnungsangebote ist nicht ausreichend; der Leistungsberechtigte soll auch angeben, wann er mit wem telefoniert hat und welche Gründe gegen eine Anmietung standen. Aus der Aufstellung sollen außerdem Lage, Größe, Ausstattung und Kosten der Wohnung hervorgehen.

Ferner ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, mit dem Fbl. [JC 034.5](#) beim Amt für Wohnen und Migration einen Antrag auf eine sozial geförderte Wohnung zu stellen. Er ist darauf hinzuweisen, dass dieser in der Regel alle Stadtlagen umfassen muss (bei Angabe zur zukünftigen Wohnung ist unter „Gewünschte Stadtlage“ somit das Feld „beliebig“ anzukreuzen).

Die Wohnungsvergabe der Sozialwohnungen erfolgt ausschließlich über die Internetplattform Soziales Wohnen Online ([SOWON](#)). Das Vergabeverfahren setzt eine Aktivität der Wohnungssuchenden voraus. Diese können sich die freien Wohnungen auf der Plattform ansehen und sich für drei Wohnungen gleichzeitig bewerben. Bewerbungen für Wohnungen auf [SOWON](#) sind als geeignete Nachweise für die Kostensenkungsbemühungen mit zu berücksichtigen. Für jede Wohnung, auf die sich beworben wurde, ist jedoch eine Benennung bzw. Ablehnung des Wohnungsamtes nachzuweisen. Hierfür können Ausdrücke aus [SOWON](#) aus der Übersicht der aktiven und abgeschlossenen Bewerbungen vom Leistungsberechtigten vorgelegt werden. Eine Reduzierung der Kosten auf den Richtwert ist frühestens nach 6 Monaten (zum nächsten Monatsbeginn) zulässig, nachdem der Leistungsberechtigte nachweislich Kenntnis von den überhöhten Kosten erlangt hat. Es ist sicherzustellen, dass die tatsächlichen Kosten 6 volle Monate übernommen wurden.

Bei Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist darauf zu achten, dass auch die Bewilligungsbescheide auf den Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens **befristet** erlassen werden.

8.4 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte ausreichende (eigene) Maßnahmen nachweist - Beauftragung eines Maklers

Seit dem 01.06.2015 können Maklerprovisionen nach dem neuen Wohnraumvermittlungsgesetz (WoVermRG) für die/den Leistungsberechtigten bzw. Mieterin oder Mieter nur noch übernommen werden, wenn

- dieser die Wohnungsmaklerin/den Wohnungsmakler in Textform (z. B. Schreiben, Fax, E-Mail) beauftragt und
- die Maklerin/der Makler ausschließlich auf Veranlassung durch die leistungsberechtigte Person (= Mieterin oder Mieter) die Wohnung im Auftrag des Vermieters angeboten hat.

Existieren zwei Vermittlungsverträge – einer mit der Vermieterin/dem Vermieter und einer mit der/dem Leistungsberechtigten bzw. Mieterin oder Mieter – so ist der Vermieter zur Zahlung der Provision verpflichtet. Eine Kostenteilung zwischen Leistungsberechtigten/Mieterin oder Mieter und Vermieterin/Vermieter ist unzulässig.

Die ausschließliche Veranlassung durch die leistungsberechtigte Person (= Mieterin oder Mieter) muss durch die Wohnungsmaklerin/den Wohnungsmakler bestätigt werden.

Bei Personen, die trotz ausreichender Eigenbemühungen nach Ablauf der ersten drei Monate keine angemessene Unterkunft gefunden haben, ist mit Fbl. [JC 034.6](#) eine Zusicherung für die Übernahme einer in gesetzlich zulässiger Weise geforderten Maklerprovision auszustellen. Die Gültigkeit dieser Zusicherung ist auf 3 Monate zu begrenzen. Die Beauftragung eines Maklers sowie die von ihm unterbreiteten Wohnungsangebote sind vom Leistungsberechtigten nachzuweisen. Nach spätestens 6 Monaten sind die überhöhten Kosten der Unterkunft auf den Richtwert abzusenken.

Eine Kostenzusicherung für Maklerprovisionen (Fbl. [JC 034.6](#)) kann im Einzelfall auch früher erteilt werden. Vor allem wenn absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte nicht in der Lage ist, selbst eine angemessene Unterkunft zu finden oder wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft um mehr als 50% über dem Richtwert liegen.

Hinweis: Die Höhe der zu genehmigenden Kautions- und Provisionsleistungen richtet sich nach der Nettokaltmiete. Bei der Kautionsleistung dürfen 3 Monats-Nettokaltmieten (ggf. zzgl. der Kosten für einen Stellplatz/Garage, sofern diese im MV aufgeführt sind, sowie einer Möblierungspauschale) nicht überschritten werden. Die Provision darf max. 2 Monats-Nettokaltmieten (ggf. zzgl. der Kosten für einen Stellplatz/Garage, sofern diese im MV aufgeführt sind, und einer Möblierungs-, Betriebs- und Heizkostenpauschale) zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19% betragen.

8.5 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte vorträgt, es sei ihm nicht möglich bzw. zumutbar, die Unterkunftskosten zu senken

Falls er berechtigte Gründe (siehe Nr. 7 ff.) vorträgt, die bisher nicht bekannt waren, ist eine neue Entscheidung über die Kosten der Unterkunft zu treffen. Soweit eine abweichende Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Einzelfall erforderlich wird, ist diese entsprechend zu dokumentieren (vgl. Nr. 7.2 bzw. 8.1). Die tatsächlichen Kosten sind ungekürzt zu übernehmen. Das Kostensenkungsverfahren ist zu beenden bzw. auszusetzen.

Falls er Gründe vorträgt, die nicht anerkannt werden können, ist er nochmals unter Fristsetzung (seit Beginn des ersten Kostensenkungsverfahrens muss er volle sechs Monate Zeit haben) und mit Hinweis auf die Folgen schriftlich aufzufordern, seine Unterkunftskosten zu senken und seine Bemühungen monatlich vorzulegen. Auf die vorgetragenen Gründe des Leistungsberechtigten ist einzugehen.

8.6 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte nur unzureichend mitwirkt oder ganz untätig ist, bzw. die Wohnungsvermittlung durch das Amt für Wohnen und Migration scheitert

In diesen Fällen sind die Kosten der Unterkunft nach Ablauf der gesetzten Frist durch Bescheid auf die angemessene Höhe abzusenken. Die Entscheidung muss begründet werden. **Eine Maklerzusicherung (wie unter Nr. 8.4) ist hier nicht auszustellen!**

Es ist zu überwachen bzw. in geeigneten Fällen durch Überweisungen direkt an den Vermieter sicherzustellen, dass Mietzahlungen **zumindest** in der vom Jobcenter berücksichtigten Höhe geleistet werden.

Der Fall ist auf Termin zu legen. Stellt sich heraus, dass über längere Zeit die volle Miete bezahlt wird, ist zu prüfen, aus welchen Mitteln die Bezahlung erfolgte, da dann davon auszugehen ist, dass Geldmittel/Einkommen zur Verfügung stehen, die dem Jobcenter nicht bekannt sind. Hier ist ggf. die Teamleitung einzubeziehen.

9 Übergangsregelungen bei bestehenden Mietverhältnissen in laufenden Fällen

9.1 Die bisherige Miete war nicht angemessen, es wurde bereits ein Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft eingeleitet. Eine Absenkung der Kosten der Unterkunft ist noch nicht erfolgt.

Hier sind folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

a) Durch die neue Mietobergrenze sind die Kosten der Unterkunft angemessen bzw. liegen nur noch geringfügig (vgl. Nr. 7.2) über der Mietobergrenze.

Die/der Leistungsberechtigte wird mit Fbl. [JC 034.8](#) davon unterrichtet, dass durch die Anpassung der Mietobergrenzen die Kosten der Unterkunft angemessen sind bzw. dass die Mietobergrenze weniger als 10% überschritten wird und deshalb keine Maßnahmen zur Senkung der Kosten der Unterkunft mehr getroffen werden müssen.

Soweit die bisherige Wohnung in diesen Fällen bereits gekündigt oder eine neue Wohnung zu den bisherigen Mietobergrenzen angemietet wurde, muss der Neuanmietung zugestimmt werden. Auch wenn der Umzug zur Senkung der Kosten der Unterkunft eigentlich nicht mehr erforderlich wäre, müssen die Kosten übernommen werden. Ein Auswahlvorschlag oder ein vorläufiger Mietvertrag reicht hier nicht aus. Es müssen Tatsachen geschaffen worden sein, die sich nicht ohne weiteres rückgängig machen lassen (z. B. unterschriebener Mietvertrag, Kündigung der alten Wohnung).

b) Die Kosten der Unterkunft sind auch nach den neuen Mietobergrenzen unangemessen. Es wurde jedoch ein abweichender Betrag als angemessen mitgeteilt. Eine Senkung der Kosten der Unterkunft hat noch nicht stattgefunden.

Es ist hier ein neues Anschreiben (Fbl. [JC 034.7](#)) mit den neuen (Brutto)Grenzwerten zu erlassen. Das bereits eingeleitete Kostensenkungsverfahren wird weitergeführt, d. h. die darin gewährte Frist für die Kostensenkung läuft ganz normal weiter.

9.2 Die Kosten der Unterkunft wurden bereits auf die bisherigen Mietobergrenzwerte abgesenkt

In Fällen, in denen die tatsächliche Bruttokaltmiete die neue Mietobergrenze nicht mehr als 10% überschreitet, sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ab Januar 2026 wieder zu übernehmen. Sofern die tatsächliche Bruttokaltmiete die neue Mietobergrenze um mehr als 10% überschreitet, muss ab 01.01.2026 eine Anhebung auf die neue Mietobergrenze erfolgen.

9.3 Fälle, in denen bereits ein Widerspruchs- oder Gerichtsverfahren wegen der Höhe der bisher berücksichtigten Kosten der Unterkunft anhängig ist oder diesbezüglich ein Antrag nach § 44 [SGB X](#) gestellt wird

Hier müssen in Abstimmung mit der Fachlichen Steuerung und SGG einzelfallbezogene Lösungen bzw. Entscheidungen über das weitere Vorgehen ab dem 01.01.2026 getroffen werden. Die Fälle sollten daher möglichst bald mit der entsprechenden Teamleitung abgesprochen werden.

10 Umgang mit Mischfällen

In Mischfällen mit dem [SGB XII](#) ist das Amt für Soziale Sicherung in das Verfahren einzubeziehen. Es ist hier eine gemeinsame Entscheidung zu treffen. Auf keinen Fall dürfen die Unterkunftskosten zu unterschiedlichen Zeitpunkten oder nur für Leistungsberechtigte nach einem der beiden Bücher abgesenkt werden!

11 Fall wechselt vom [SGB XII](#) ins [SGB II](#)

Wurde bereits ein Kostensenkungsverfahren abgeschlossen und wurden vom [SGB XII](#) nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt, bleibt es bei der Übernahme dieser Kosten. Dies gilt nicht, wenn einer der unter Punkt 7.2 aufgeführten Gründe vorliegt.

Sofern das Kostensenkungsverfahren bei einem Wechsel der Zuständigkeit noch nicht abgeschlossen ist, ist das Verfahren im SGB II fortzuführen (**beachte insbesondere** Regelungen unter Nr. 8.4). Der Erstbescheid ist hier dann entsprechend dem noch offenen Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens zu befristen. Dies gilt nicht, wenn einer der unter Punkt 7.2 aufgeführten Gründe vorliegt.

12 Allegro-Eingabe

In Allegro sind die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten - wie bisher - getrennt zu erfassen. Bei einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf die Mietobergrenze ist die Nettokaltmiete zu reduzieren, so dass diese zusammen mit den tatsächlichen kalten Betriebskosten dem Wert der Mietobergrenze entspricht.

13 Angemessene Bruttokaltmieten seit 01.03.2014

Personen	Wohnungsgröße bis m ²	Richtwerte "Mietobergrenze" (Bruttokaltmiete)				
		01.03.2014	01.10.2014	01.10.2016	01.10.2017	01.10.2018
		-	-	-	-	-
		30.09.2014	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2019
1	50	590,00 €	610,00 €	642,00 €	657,00 €	660,00 €
2	65	724,00 €	732,00 €	732,00 €	744,00 €	869,00 €
3	75	849,00 €	849,00 €	850,00 €	870,00 €	1.040,00 €
4	90	972,00 €	1.050,00 €	1.067,00 €	1.093,00 €	1.172,00 €
5	105	1.277,00 €	1.277,00 €	1.277,00 €	1.277,00 €	1.426,00 €
6	120	1.349,00 €	1.524,00 €	1.527,00 €	1.563,00 €	1.713,00 €

Personen	Wohnungsgröße bis m ²	Richtwerte "Mietobergrenze" (Bruttokaltmie				
		01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
		-	-	-	-	-
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1	50	681,00 €	688,00 €	781,00 €	849,00 €	
2	65	897,00 €	906,00 €	1.005,00 €	1.092,00 €	
3	76	1.073,00 €	1.084,00 €	1.184,00 €	1.286,00 €	
4	90	1.209,00 €	1.222,00 €	1.444,00 €	1.569,00 €	
5	105	1.471,00 €	1.486,00 €	1.784,00 €	1.939,00 €	

Personen	Wohnungsgröße bis m ²	Richtwerte "Mietobergrenze" (Bruttokaltmie				0
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	
6	120	1.767,00 €	1.785,00 €	2.014,00 €	2.188,00 €	:

2 § 22 SGB II - Mieterhöhung der Münchner Wohnen GmbH, WSB,

HEIMAG

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Mieterhöhung der Münchner Wohnen GmbH, WSB, HEIMAG</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-2
Stand	01.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Mieterhöhungen der Münchner Wohnen GmbH und des Kommunalreferats	
1.1 Allgemeines	50
1.2 Konzept Soziale Mietobergrenzen	22
1.3 Verfahren bei Mieterhöhungen	
1.4 Verfahren, wenn der Mieterhöhung bereits zugestimmt wurde	
2 Änderung des Mietvertrags bei Sozialwohnungen wegen einer Schönheitsreparaturklausel	
2.1 Münchner Wohnen GmbH/WSB/HEIMAG	
2.2 Stiftung Pfennigparade	24

1 Mieterhöhungen der Münchner Wohnen GmbH und des Kommunalreferats

1.1 Allgemeines

Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) basiert auf dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2006 und gilt für alle Wohnungen der Münchner Wohnen GmbH, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen sowie für die Wohnungen des Kommunalreferates. Das KSM hat die Aufgabe, den nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und des Kommunalreferats Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollen die städtische Gesellschaft und das Kommunalreferat aber auch Einnahmen erzielen, die eine rentable Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ermöglichen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.05.2017 wurde das KSM zum 01.08.2017 neu konzipiert.

1.2 Konzept Soziale Mietobergrenzen

Im KSM gilt als Eingangsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete. Für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen wird ein Abschlag von 20 % auf die Nettokaltmiete gewährt. Der prozentuale Abschlag kann bei Einfachwohnungen (Wohnungen z. B. ohne Bad, nur mit Ofenheizung) noch weiter, bis zu einer Mindestmiete von 4,00 € pro m² als Basismiete, reduziert werden.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt durch die Wohnungsbaugesellschaft bzw. das Kommunalreferat.

1.3 Verfahren bei Mieterhöhungen

Das Mieterhöhungsverlangen wird den Mietern von den Vermietern schriftlich mitgeteilt. In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass auf die Mieterhöhung verzichtet bzw. diese auf die KSM-Grenze reduziert wird, sofern das Einkommen nicht über der Grenze der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 Stufe II (WFB 2012 Stufe II) liegt.

Der Antrag auf Aussetzung bzw. Reduzierung der Mieterhöhung mit entsprechenden Einkommensnachweisen ist von den Mietern innerhalb der Frist zur Zustimmung zur Mietanpassung beim Vermieter zu stellen. Ob die Einkommensgrenzen eingehalten werden, wird durch den Vermieter geprüft.

Sofern die Einkommensgrenzen nicht überschritten werden, wird die Mieterhöhung auf die KSM-Grenze reduziert bzw. ganz ausgesetzt.

Der Mindestabstand zwischen zwei Mieterhöhungsverlangen muss mindestens zwei Jahre betragen. Ein längerer Abstand liegt im Ermessen des Vermieters.

Hinweis: Mieterhöhungen sind zulässig, solange die KSM-Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete abzgl. 20%) nicht überschritten wird.

1.4 Verfahren, wenn der Mieterhöhung bereits zugestimmt wurde

In Fällen, in denen SGB II-Leistungsberechtigte von der Aussetzung der Mieterhöhung keinen Gebrauch machen und der Mieterhöhung zustimmen, kann noch nachträglich ein Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung gestellt werden. Die Antragstellung muss jedoch **innerhalb von sechs Monaten** nach Wirksamwerden der Mieterhöhung durch den Mieter oder das Jobcenter beim Vermieter erfolgen.

Die Mieterhöhung wird dann zum Ersten des nächsten Monats (nicht rückwirkend) zurückgenommen. Sollte der Antrag erst nach den sechs Monaten gestellt werden, ist eine Rücknahme der Mieterhöhung nicht mehr möglich.

Sobald dem Jobcenter bekannt wird, dass einer Mieterhöhung ohne Überprüfung der Einkommensgrenze zugestimmt wurde, ist daher umgehend zu prüfen, ob der Vermieter bereits Kenntnis vom Leistungsbezug nach dem SGB II der betroffenen Mieter hat. In Fällen, in denen der Leistungsbezug bekannt ist, kann das Jobcenter den Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung bei der Münchner Wohnen GmbH oder dem Kommunalreferat stellen. Eine Bestätigung über den Leistungsbezug ist dem Vermieter mit zu übersenden. Die Vorlage des SGB II-Bescheides ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nur mit einer schriftlichen Einwilligung der leistungsberechtigten Person möglich. Ab dem Monat der Anpassung der Miete bzw. Aussetzung der Mieterhöhung durch den Vermieter ist die Bedarfsberechnung anzupassen.

Soweit der Vermieter bisher keine Kenntnis vom Leistungsbezug hat, ist der Mieter aufzufordern umgehend unter Vorlage von Einkommensnachweisen, wie dem SGB II-Bescheid, selbst einen Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung bei der Münchner Wohnen GmbH oder dem Kommunalreferat zu stellen. Ein Nachweis über diesen Antrag und die Aussetzung bzw. Reduzierung der Mieterhöhung für die Zukunft ist dem Jobcenter vorzulegen, damit die Bedarfsberechnung entsprechend angepasst werden kann.

Hinweis: Bei Vorliegen einer schriftlichen Einwilligungserklärung kann das Jobcenter sich direkt an den Vermieter wenden.

Mieterhöhungen aus anderen Gründen (z. B. Wegfall von Aufwendungszuschüssen etc.) sind hiervon nicht betroffen.

Sollten im Einzelfall Probleme, wie z. B. Zweifel an der Berechnungsgrundlage der Einkommensgrenze, auftreten oder bestehen, ist die Teamleitung einzuschalten.

2 Änderung des Mietvertrags bei Sozialwohnungen wegen einer Schönheitsreparaturklausel

2.1 Münchner Wohnen GmbH/WSB/HEIMAG

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist es bei öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen für den Vermieter möglich, eine bisher unwirksame Vereinbarung im Mietvertrag zur Übernahme von Schönheitsreparaturen dadurch aufzufangen, dass ein Kostenanteil von 8,50 € pro qm und Jahr (regelmäßige Steigerungen des Betrages sind nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz § 28 Abs. 4 und Abs. 5 a vorgesehen und zulässig) im Rahmen einer Mieterhöhung verlangt wird. Die Münchner Wohnen GmbH, die WSB und die HEIMAG haben für die betroffenen Sozialwohnungen von dieser Möglichkeit in der Vergangenheit Gebrauch gemacht.

Die Mieter konnten wählen, ob sie alternativ zur Mieterhöhung einer Änderung des Mietvertrages zustimmen und eine wirksame Vereinbarung zur Übernahme der Reparaturverpflichtung abschließen.

Beide Alternativen waren bzw. sind rechtmäßig.

Die Änderung seitens des Vermieters war bzw. ist nur bei noch tatsächlich preisgebundenen und geförderten Wohnungen mit einer Kostenmiete möglich. Soweit die Preisbindung bzw. Förderung bereits weggefallen ist (die Wohnungen nun freifinanziert sind) kann die unwirksame Mietvertragsklausel bezüglich der Schönheitsreparaturen nicht geändert werden. In diesen Fällen bzw. bei Unsicherheiten ist die Teamleitung einzuschalten.

2.2 Stiftung Pfennigparade

Die Stiftung Pfennigparade bietet ihren Mietern neben der von der [LHM](#) nicht empfohlenen Mieterhöhung eine Nachtragsvereinbarung an, nach der sowohl Mieter als auch Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen ausschließen. Diese beidseitige Befreiung von der Durchführung von Schönheitsreparaturen ist **eine wirksame Klausel**.

Sofern in der Wohnung dringend notwendige Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen, sind jedoch die Kosten im Rahmen der Kosten für die Unterkunft zu übernehmen. Trotz der vertraglich ausgeschlossenen Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen, muss sichergestellt werden, dass die Wohnung in bewohnbarem Zustand bleibt. In der Regel ist die Notwendigkeit der Reparaturen durch einen Hausbesuch zu prüfen. Für die Ausführung sind zwei Kostenvoranschläge anzufordern. Bei ungewöhnlich hohen Kosten ist die Teamleitung einzuschalten.

Soweit die Mieterhöhung bereits gewählt wurde bzw. gewählt wird oder keine Auswahl getroffen wird, ist die dann folgende Mieterhöhung als Bedarf anzuerkennen.

3 § 22 SGB II - Berücksichtigung der Modernisierungskosten

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Berücksichtigung der Modernisierungskosten</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-3
Stand	01.10.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Definition von Modernisierung/Abgrenzung zu Instandsetzung-/Instandhaltung ...	26
2	Voraussetzungen für eine spätere Umlage der Kosten bzw. Mieterhöhungen	
3	Mietminderungsanspruch während der Modernisierungsmaßnahmen	
4	Berücksichtigung der Mieterhöhungen	
5	Erfassung	27

1 Definition von Modernisierung/Abgrenzung zu Instandsetzung-/Instandhaltung

Es muss zunächst unterschieden werden, ob es sich bei den vorgesehenen Maßnahmen des Eigentümers um eine Instandsetzung bzw. Instandhaltung oder um eine Modernisierungsmaßnahme handelt.

Durch eine Instandsetzung bzw. Instandhaltung werden bauliche Mängel behoben und die Wohnung wird dadurch wieder in ihren bestimmungsgemäßen Zustand versetzt (§ 555a BGB). Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, insbesondere zum Zweck nachhaltiger Energieeinsparungen oder einer Erhöhung des Gebrauchswerts. Eine Auflistung, was als Modernisierungsmaßnahme zu werten ist, beinhaltet § 555b BGB. Im Zweifel ist die Teamleitung zuschalten.

2 Voraussetzungen für eine spätere Umlage der Kosten bzw. Mieterhöhungen

Eine vorgesehene Modernisierungsmaßnahme muss spätestens 3 Monate vor deren Durchführung schriftlich durch die/Vermieterin den Vermieter angekündigt und die erwartete Verbesserung des Wohnwertes dargestellt werden. Dabei hat er deren Art, voraussichtlichen Umfang, voraussichtlichen Beginn und Dauer sowie den Betrag der später zu erwartenden Mieterhöhung mitzuteilen (§ 555 c BGB).

In der (Mieterhöhungs-)Erklärung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen hat die Vermieterin/der Vermieter den monatlichen Erhöhungsbetrag anzugeben und nachvollziehbar zu berechnen. Die Gesamtkosten und die Kosten der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen sind aufzuführen (§ 559b BGB). Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und erhaltenen Fördermittel sind in Abzug zu bringen (§ 559 Abs. 2 und 559a BGB).

Die Mieterin/der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens. Ist die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher als die vor Beginn der Maßnahme mitgeteilte, wird die Mieterhöhung um zusätzliche 6 Monate hinausgeschoben (§ 559b Abs. 2 BGB).

Insbesondere wenn die tatsächlich verlangte Mieterhöhung wesentlich von der vorher angekündigten Erhöhung abweicht, ist eine genauere Prüfung erforderlich.

Bei Problemen oder Rückfragen ist hier die Teamleitung bzw. die Mietberatung der Landeshauptstadt München, Franziskanerstr. 8, Tel. 233-40200 (zentrale Ruf-Nr.) einzuschalten.

3 Mietminderungsanspruch während der Modernisierungsmaßnahmen

Hier ist bei Modernisierungsmaßnahmen, die **nach dem 01.05.2013** angekündigt und durchgeführt werden, zwischen **energetischen Modernisierungen** nach § 555b Nr. 1 BGB (z.B. Fassadendämmung, Heizungssanierung, Fenstersanierung, Solartechnik für Warmwasserbereitung) und **anderen Modernisierungen** (z.B. Badmodernisierung, Solartechnik zur Einspeisung in das Stromnetz) zu unterscheiden.

Bei **energetischen Modernisierungen** darf in den ersten drei Monaten der Maßnahme die Miete nicht gemindert werden (§ 536 Abs. 1a BGB). Ab dem vierten Monat kann eine Mietminderung wie bisher geltend gemacht werden, wenn die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist.

Bei **anderen Modernisierungen** bleibt es bei dem bisherigen unbeschränkten Recht auf Mietminderung.

In welcher Höhe der Anspruch auf eine Mietminderung besteht oder ob für die Dauer des Umbaus ein Anspruch auf eine Ersatzwohnung besteht, ist im Einzelfall zu klären. Hier kann ggf. die Mietberatung der Landeshauptstadt München eingebunden werden.

Soweit niedrigere Mietzahlungen verlangt werden, ist der Bedarf in dem jeweiligen Monat entsprechend geringer anzusetzen. Werden einmalige **Zahlungen vom Vermieter** an die Mieter als Ausgleich statt einer Mietminderung geleistet, reduzieren diese ebenfalls den Bedarf an Kosten der Unterkunft (= KdU), allerdings entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II erst im Folgemonat nach der Gutschrift. **Eine Anrechnung als Einkommen darf auf keinen Fall erfolgen.** Soweit die Minderung die zu zahlenden KdU übersteigt, ist sie im ersten Monat in voller Höhe als bedarfsmindernd zu berücksichtigen (KdU dann 0) und im Folgemonat wird der Restbetrag ebenfalls auf die KdU angerechnet.

4 Berücksichtigung der Mieterhöhungen

Durch die Modernisierungsmaßnahmen sind langfristig gesehen Einsparungen bei den Kosten für Heizung und Warmwasser zu erwarten. Durch die Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete, die eine Mieterhöhung bedeutet, ist deshalb bis auf weiteres von einem möglichen Mietsenkungsverfahren abzusehen, solange keine Erkenntnisse über die Höhe und den Umfang der Einsparungen vorliegen. Eine Auswertung der finanziellen Auswirkungen ist aber nur möglich, wenn die Kosten für die Modernisierung nicht zur Kaltmiete addiert, sondern getrennt erfasst werden.

Sie sind deshalb gesondert - siehe Nr. 5 - zu erfassen. Nur so kann eine Auswertung erfolgen, ob durch die Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich eine Senkung der Betriebskosten erreicht werden konnte.

Weitere normale Mieterhöhungen, die turnusmäßig entsprechend den Vorgaben von § 558 BGB erfolgen, sind bei der Kaltmiete zu berücksichtigen. Sie können unabhängig von einer Mieterhöhung wegen der Modernisierung verlangt werden.

5 Erfassung

Der auf der Modernisierung beruhende Mieterhöhungsbetrag ist unter "Heizkosten laufend" zu erfassen. Als Bemerkung ist zu hinterlegen, in welcher Höhe diese Position im Gesamtbetrag enthalten ist (z. B. inkl. 100,00 € Modernisierung).

Bei der Eingabe weiterer Mieterhöhungen unabhängig von einer Modernisierung ist darauf zu achten, dass die Kaltmiete nur um die Mieterhöhung ohne die bereits berücksichtigten Modernisierungskosten erfasst werden darf. Die Summe der berücksichtigten Mietkosten muss mit der verlangten neuen Mietzahlung abgeglichen werden, um versehentliche Überzahlungen zu vermeiden.

4 § 22 SGB II - Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und selbstgenutzte Eigenheime

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und selbstgenutzte Eigenheime</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-4
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Kosten der Unterkunft für Mietverhältnisse - Begriffsbestimmung/Definition	
1.1	Die Kaltmiete	30
1.2	Betriebskosten	30
1.2.1	Kabelgebühren	
1.2.1.1	Kabelgebühren sind in den Betriebskosten enthalten	
1.2.1.2	Kabelgebühren werden gesondert im Mietvertrag aufgeführt	
1.3	Heizkosten/Warmwasserkosten	31
2	Wohnnebenkosten bei privaten Mietverträgen	
2.1	(Kalte) Betriebskosten als Pauschale	32
2.2	Betriebskosten als Vorauszahlung	33
3	Betriebskostenabrechnungen	33
3.1	Guthaben	34
3.2	Nachzahlungen bei lfd. Fällen	
3.3	Nachzahlungen bei abgesenkten Mieten	35
3.4	Nachzahlungen bei nicht laufenden Fällen	
3.4.1	Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist noch nicht abgelaufen	
3.4.2	Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist bereits abgelaufen	
3.4.3	Betriebskostennachzahlungen für eine vorherige Wohnung	
4	Kosten des selbst genutzten Eigenheims	36
4.1	Zins und Tilgung	36
4.2	Betriebskosten/Hausgeld/laufende Kosten	36
4.2.1	Eigentumswohnungen	37

4.2.2 Häuser	
4.2.3 Heizkosten bei selbst genutzten Eigenheimen	37
5 Betriebskostenverordnung	37
6 Heizkostenverordnung	38

1 Kosten der Unterkunft für Mietverhältnisse - Begriffsbestimmung /Definition

1.1 Die Kaltmiete

Mit der Kaltmiete ist der reine Mietzins für die Überlassung des Wohnraumes an die Mieterin/den Mieter abgegolten.

1.2 Betriebskosten

Der Begriff Betriebskosten umfasst sowohl die (kalten) Betriebskosten einer Wohnung als auch die Heiz- und Warmwasserkosten. Nach der Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV (=Betriebskostenverordnung) sind Betriebskosten solche Kosten, die der Eigentümerin/dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück bzw. der Wohnung oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, des Grundstücks und der Einrichtungen laufend entstehen. Dabei fallen mit dem Betrieb einer Wohnanlage Aufwendungen an, die entweder durch öffentlich-rechtliche Vorschriften entstehen oder der Mieterin/dem Mieter den Gebrauch der Mietsache erst ermöglichen. Es muss sich dabei immer um objektbezogene Kosten handeln. Betriebskosten sind dabei ausschließlich die Kosten, die von der Eigentümerin/vom Eigentümer bzw. Vermieterin/Vermieter, an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden dürfen (= umlagefähige Betriebskosten).

Welche Kosten dabei als Betriebskosten zu berücksichtigen sind, ist abschließend in § 2 der BetrKV aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass dort nicht genannte Kosten nicht berücksichtigt werden dürfen.

Nicht umlagefähige Kosten der Eigentümerin/des Eigentümers sind dabei vor allem Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und das Mietausfallwagnis. Auch ohne ausdrückliche Nennung sind ebenfalls Kostenarten, wie z. B. Kapital- oder Finanzierungskosten nicht auf die Mieterin/den Mieter umlagefähig. Dies gilt ausschließlich für private Mietverhältnisse.

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum, also bei Sozialwohnungen (insbesondere der großen Vermietergesellschaften, also GEWOFAG Wohnen GmbH, GWG, WSB und MGS) ist die VO über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen anzuwenden, nach der hier gem. § 20 und 25 a bis zu 2 % des Umlageausfallwagnisses erhoben bzw. verlangt werden dürfen. Deshalb sind in diesen Fällen Abrechnungen inkl. eines Umlageausfallwagnisses von max. 2 % anzuerkennen.

Werden Kaltmiete und kalte Betriebskosten zusammengefasst, spricht man von einer Bruttokaltmiete. Sofern auch die Heiz- und Warmwasserkosten beinhaltet sind, handelt es sich um die Bruttowarmmiete.

1.2.1 Kabelgebühren

Mit dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs ab 01.07.2024 dürfen Vermieter Kabelgebühren nicht mehr auf die Mieter umlegen und Mieter sind nicht mehr an die mietvertraglich bereit gestellten Kabeldienste gebunden.

1.2.1.1 Kabelgebühren sind in den Betriebskosten enthalten

Werden Kabelgebühren gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt, ist von den Mietern nichts weiter zu veranlassen. Denn aufgrund der Betriebskostenverordnung ist es ab Juli 2024 gesetzlich nicht mehr möglich, diese Kosten auf die Mieter umzulegen. Der bestehende Mietvertrag bleibt davon unberührt und unverändert gültig.

Im Rahmen der [KdU](#) werden Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 somit nicht mehr als Bedarf anerkannt.

Daher ist insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 darauf zu achten, dass Kabelgebühren höchstens bis 30.06.2024 abgerechnet werden. Darüber hinaus geltend gemachte Kabelgebühren sind nicht mehr anzuerkennen und die Mieter entsprechend zu informieren.

1.2.1.2 Kabelgebühren werden gesondert im Mietvertrag aufgeführt

Die Kabelgebühren sind hier nicht Bestandteil der Betriebskosten, sondern werden mit einem gesonderten Posten im Mietvertrag ausgewiesen.

Möchten Mieter die Bereitstellung der Kabeldienste nicht weiter nutzen, ist es notwendig, dass sie dies gemäß § 71 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 56 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) dem Vermieter gegenüber erklären.

Eine Anpassung des Mietvertrags ist nicht erforderlich, weil die Kündigung nach § 71 Abs. 2 Satz 3 TKG die Regelung über die Bereitstellung der Kabeldienste außer Kraft setzt.

Ab dem 01.07.2024 sind Kabelgebühren im Rahmen der [KdU](#) nicht mehr anzuerkennen, da sie nicht mehr zwingend mit dem Mietvertrag verknüpft sind.

Bei Bestandsfällen sind spätestens bei der Weiterbewilligung der Leistungen die Mieter schriftlich auf die Gesetzesänderung und ihr Recht auf Kündigung hinzuweisen

(=Kostensenkungsverfahren). Zudem sind die Kabelgebühren nach der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 56 Abs. 3 TKG) von einem Monat aus der Berechnung zu nehmen.

Sollten die Mieter bereits die Kabeldienste bei ihrem Vermieter gekündigt und dies dem [SBH](#) nicht mitgeteilt haben, sind die zu viel gezahlten Kabelgebühren zurückzufordern.

1.3 Heizkosten/Warmwasserkosten

Dies sind die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, die der Gebäudeeigentümer zu entrichten hat und die in voller Höhe auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume umgelegt werden können.

Bei älteren Wohnungen (mit Einzelofenheizung) kann es allerdings vorkommen, dass die Mieterin /der Mieter sein Heizmaterial (Öl, Kohle, Holz) selbst besorgen muss. Diese Kosten fallen dann i. d. R. einmal im Jahr an.

Bei Heizungen, die durch ein Energieversorgungsunternehmen versorgt werden (Gas, Nachtstrom) fallen die für die Heizenergie geforderten Vorauszahlungen als Kosten an.

Die Kosten für das notwendige Kaltwasser zur Warmwasserbereitung gehören ebenso wie die Kosten der Entwässerung zu den normalen Nebenkosten und sind dort zu berücksichtigen.

2 Wohnnebenkosten bei privaten Mietverträgen

Nach § 556 [BGB](#) können Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter vertraglich vereinbaren, dass die Mieterin/der Mieter die umlagefähigen Betriebskosten der gemieteten Wohnung trägt. Dabei kann entweder die Zahlung der (**kalten**) Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden (vgl. § 556 Abs. 2 [BGB](#)). Sonderregelung für öffentlich geförderten Wohnraum siehe Nr. 1.2.

2.1 (Kalte) Betriebskosten als Pauschale

Bei der Pauschale handelt es sich um einen Festbetrag, durch den die erfassten Kosten abgegolten werden sollen. Eine Abrechnung findet nicht statt. Die Pauschale ist ggf. im Rahmen einer Maklerprovision zu berücksichtigen und erhöht entsprechend den Provisionsanspruch. Keine Regelung enthält das Gesetz darüber, in welcher Höhe eine Pauschale vereinbart werden darf. Die Pauschale soll nicht einerseits zu einer verdeckten höheren Miete führen, andererseits soll sie aber auch die voraussichtlichen Kosten der Eigentümerin/des Eigentümers decken. Daher wird man die Vereinbarung von Betriebskostenpauschalen nur in angemessener Höhe als zulässig ansehen können. Es sind in Ermangelung anderer Anhaltspunkte dieselben Grundsätze anzuwenden, wie bei der Beurteilung der Angemessenheit von Vorauszahlungen (vgl. Hinweise zu Kosten der Unterkunft Nr. 4.1, ca. 1,70 € pro m²). Allerdings darf die Vermieterin/der Vermieter einen kleinen finanziellen "Puffer" für evtl. tatsächlich höhere Kosten zu seinen Gunsten einrechnen.

Es ist bei vereinbarten Pauschalen nie eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten möglich! Im Zweifel soll die Mieterin/der Mieter ggf. eine Aufstellung der Vermieterin/des Vermieters über die Zusammensetzung der Pauschale anfordern. Nach § 560 [BGB](#) kann auch eine Pauschale für die Zukunft durch eine schriftliche Erklärung der Vermieterin/des Vermieters erhöht werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Allerdings ist in der Erklärung der Grund für die Erhöhung entsprechend zu erläutern.

Sind die tatsächlichen Betriebskosten gesunken, ist die Mieterin/der Mieter darüber unverzüglich zu informieren und die Pauschale ist abzusenken.

Eine Abänderung einer vereinbarten pauschalen Betriebskostenzahlung in eine Vorauszahlung die jährlich abgerechnet wird, ist nur durch eine Änderung des Mietvertrages möglich, welcher die Mieterin/der Mieter zustimmen muss. Eine Verpflichtung der Mieterin/des Mieters, einer evtl. für ihn ungünstigeren Regelung zuzustimmen, besteht dabei grundsätzlich nicht.

Eine Vereinbarung der **Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlungen** als Pauschale ist grundsätzlich durch § 2 der Heizkostenverordnung (= Verordnung über Heizkostenabrechnung) ausgeschlossen. Nur bei Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können auch hier pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.

Heizkosten sind daher auch bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale grundsätzlich gesondert jährlich abzurechnen.

2.2 Betriebskosten als Vorauszahlung

Wurde vertraglich eine Vorauszahlung der Betriebskosten vereinbart, dann sind die tatsächlich anfallenden Kosten jährlich abzurechnen. Die monatliche Vorauszahlung bestimmt sich hier ebenfalls nach den tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres. Sowohl Vermieterin/Vermieter als auch Mieterin/Mieter sind aufgrund der Abrechnung berechtigt, eine Anpassung an die tatsächlichen Werte für die Zukunft vorzunehmen. D. h. auch die Mieterin/der Mieter kann danach eine Senkung der Betriebskostenvorauszahlung für die Zukunft schriftlich erklären, wenn die verlangte Vorauszahlung wesentlich höher ist als die tatsächlich angefallenen Kosten (§ 556 Abs. 4 BGB).

Die Vermieterin/der Vermieter ist bei einer vereinbarten Vorauszahlung zu einer ordnungs- und fristgerechten Abrechnung verpflichtet (§ 556 Abs. 3 BGB).

Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, die eine Zusammenstellung der Gesamtkosten enthält sowie die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils der Mieterin/des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen; sie muss ferner gedanklich und rechnerisch für die Mieterin/den Mieter nachvollziehbar sein. Fristgerecht ist die Abrechnung, wenn sie der Mieterin/dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch die Vermieterin/den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterin/der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Dies müsste aber belegt werden.

Zuständig ist immer der jeweilige Leistungsträger, der zum Zeitpunkt der Abrechnung nach dem SGB II Leistungen gewährt. Wer im Abrechnungszeitraum Leistungen erbracht hat, bzw. ob in diesem Zeitraum noch gar keine Leistungen benötigt wurden, ist unerheblich.

3 Betriebskostenabrechnungen

Die Regelungen beziehen sich grundsätzlich sowohl auf die Abrechnung der kalten als auch auf die der warmen Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten).

Es sind stets die Betriebskosten laut Jahresabrechnung den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen bzw. Abschlagszahlungen gegenüber zu stellen.

Für die Entscheidungen über Nachzahlungen oder Berücksichtigung von Guthaben sind Änderungsbescheide nach den Vorschriften der §§ 45 und 48 SGB X für die Monate zu erlassen, in denen die Nachzahlungen fällig sind oder Guthaben die Kosten der Unterkunft mindern. Wurden Guthaben zu spät bekannt gegeben, sind zu viel gewährte Kosten der Unterkunft und Heizung ggf. zurückzufordern.

Besonderheiten bei Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, wie z. B. die Ermittlung der tatsächlichen Kosten bei Einzelheizungen, Verrechnung von Guthaben mit Nachforderungen sind den Hinweisen zu Heizung und Warmwasser zu entnehmen und entsprechend zu beachten.

3.1 Guthaben

Betriebskostenguthaben sind gemäß der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass etwaige Guthaben den Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung ab dem Monat nach der Abrechnung oder Gutschrift entsprechend verringern. Sind Guthaben höher als die monatlichen Kosten der Unterkunft, so ist der verbleibende Restbetrag auf die Kosten der Unterkunft des darauf folgenden Monats bzw. der darauf folgenden Monate anzurechnen. Werden auf Grund von Einkommen insgesamt weniger Leistungen gezahlt als die Miete laut Mietvertrag, so mindern die Guthaben nur den tatsächlichen Leistungsbetrag.

Beispiel: Die Miete beträgt 500,00 €, Leistungen errechnen sich unter Berücksichtigung von Einkommen i.H.v. 300,00 €. In diesem Fall werden die Kosten der Unterkunft durch ein Guthaben maximal i. H. v. **mtl.** 300,00 € gemindert.

Achtung: Durch die Anrechnung von Guthaben könnten Leistungsberechtigte für den Zeitraum der Anrechnung des Guthabens aus dem Leistungsbezug fallen. In diesem Fall ist unbedingt auf den Erhalt des Krankenversicherungsschutzes zu achten.

Guthaben können nur dann bedarfsmindernd berücksichtigt werden, wenn sie dem Leistungsberechtigten tatsächlich zur Verfügung stehen. Dies ist z. B. nicht der Fall, wenn der Vermieter das Guthaben mit Mietschulden verrechnet.

Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen und daher aus dem Regelbedarf oder aus vorhandenen, nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen erbracht wurden, sind anrechnungsfrei.

Beispiel:

Unterkunftskosten der leistungsberechtigten alleinstehenden Person:

- Kaltmiete: 867,00 €
- kalte BK: 120,00 €
- HK/WW: 110,00 €

Vom Jobcenter München wurde während des gesamten Abrechnungszeitraumes (Jahr 2025) der Betriebskosten nur die in diesen Zeitraum angemessene Bruttokaltmiete von 890,00 € anerkannt.

Gemäß der aktuellen BK-Abrechnung ergibt sich bei den kalten Betriebskosten ein Guthaben von 250,00 € und bei den Heiz- und Warmwasserkosten von 200,00 €.

Das Guthaben bei den Heiz- und Warmwasserkosten von 200,00 € ist im Folgemonat bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Eine Anrechnung des Guthabens, das auf die kalten Betriebskosten zurückzuführen ist, scheidet jedoch aus. Die tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt vorliegend 987,00 €, so dass monatlich 97,00 € durch das JC nicht anerkannt wurden. Auf einen Abrechnungszeitraum von 12 Monaten bezogen, hat die leistungsberechtigte Person damit 1.164,00 € aus ihrem Regelbedarf oder aus vorhandenen, nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst erbracht. Soweit das Guthaben geringer ausfällt, ist dieses anrechnungsfrei.

Sofern im Abrechnungszeitraum teilweise noch die gesamte Bruttokaltmiete übernommen wurde, ist das Guthaben für diesen Zeitraum anteilig anzurechnen

Beispiel: Bruttokaltmiete wurde vom Jobcenter 9 Monate lang in voller Höhe übernommen, d. h. vom Guthaben steht dem Jobcenter $\frac{3}{4}$ und der leistungsberechtigten Person $\frac{1}{4}$ zu.

3.2 Nachzahlungen bei lfd. Fällen

Anzuerkennende Nachzahlungen für Betriebskosten, die die aktuelle Wohnung betreffen, sind im Monat der Fälligkeit den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung hinzuzurechnen. Sie erhöhen für einen Monat den Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Betriebskostennachzahlungen, die für Wohnungen anfallen, die nicht mehr von den Leistungsberechtigten bewohnt werden, können nur übernommen werden, wenn die **frühere Wohnung** während des **Leistungsbezugs** aufgrund einer **Kostensenkungsaufforderung des Leistungsträgers** aufgegeben wurde oder von diesem eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs vorlag. Der Leistungsberechtigte muss sowohl im Zeitpunkt des tatsächlichen Entstehens der Kosten (=Abrechnungszeitraum) als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug gestanden haben bzw. stehen. Weiterhin darf der Bedarf nicht bereits anderweitig gedeckt worden sein (Urteile des BSG vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R und vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R).

3.3 Nachzahlungen bei abgesenkten Mieten

In Fällen, in denen nach einem Kostensenkungsverfahren im gesamten Abrechnungszeitraum nur noch die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wurde, werden Nachzahlungen für **kalte** Betriebskosten nicht übernommen. Dies gilt auch für Fälle, in denen nach einem Umzug die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch sind und daher von vornherein nur die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wird. Eine Übernahme würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete führen.

Falls die Absenkung während des Abrechnungszeitraumes erfolgte, wird die Nachzahlung der **kalten** Betriebskosten anteilig übernommen.

Beispiel: Die Bruttokaltmiete wurde vom Jobcenter im zwölfmonatigen Abrechnungszeitraum 9 Monate lang in voller Höhe übernommen, d. h. von der Nachzahlung der kalten Betriebskosten sind vom Jobcenter $\frac{3}{4}$ (= Anteil für 9 Monate) zu übernehmen. Die verbleibenden 25% sind abzulehnen.

3.4 Nachzahlungen bei nicht laufenden Fällen

3.4.1 Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist noch nicht abgelaufen

Wird in einem nicht laufenden Fall ein Antrag auf Übernahme einer noch offenen Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung für die aktuelle Wohnung gestellt und ist der Zahlungstermin dafür noch nicht abgelaufen, so ist das normale Antragsverfahren nach dem SGB II durchzuführen. Anschließend wird der Bedarf nach dem SGB II für den Monat berechnet, in dem die Nachzahlung zu leisten ist. Die Nachzahlung gehört in diesem Monat zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II. Errechnet sich ein Bedarf, so können für diesen Monat Leistungen nach dem SGB II gewährt werden.

Bsp: Der Mieter erhält am 02.10. die Nebenkostenabrechnung mit dem Zahlungsziel 01.11. und stellt am 15.10. einen Antrag auf Übernahme dieser Kosten.

3.4.2 Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist bereits abgelaufen

Sofern der Antrag auf Übernahme einer noch offenen Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung für die aktuelle Wohnung erst gestellt wird, wenn der Zahlungstermin bereits abgelaufen ist, handelt es sich um Schulden. Eine Übernahme dieser Kosten ist bei **nicht laufenden Fällen** nach § 22 Abs. 8 SGB II **nicht** möglich. Dieser Personenkreis kann jedoch nach § 21 Satz 2 SGB XII i. V. m. § 36 SGB XII die Schuldenübernahme beim SGB XII beantragen. Die Kunden*innen sind daher an das SGB XII zu verweisen.

Bsp: Der Mieter erhält am 02.10. die Nebenkostenabrechnung mit dem Zahlungsziel 01.11.2022 und stellt am 01.12 einen Antrag auf Übernahme dieser Kosten.

Beachte Regelung des § 37 Abs. 2 S. 3+4 SGB II:

Nach § 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II kann ein Antrag im SGB II - der sich auf einen einzelnen Monat bezieht - auf Übernahme von Nachzahlungen aus Jahresrechnungen von Heizenergiekosten oder auf eine angemessenen Bevorratung mit Heizmitteln bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt werden. Der Antrag wirkt in diesen Fällen auf den Ersten des Fälligkeitsmonats zurück. Diese Regelung gilt für Anträge, die bis zum 31.12.2023 gestellt werden (§ 37 Abs. 2 Satz 4 SGB II).

Damit ist eine Schuldenübernahme im Rahmen des § 36 SGB XII bei nicht laufenden Fällen erst möglich, wenn der Antrag auf Übernahme von Nachzahlungen aus Heizkostenjahresrechnungen oder auf eine angemessenen Bevorratung mit Heizmitteln ab dem vierten Monat nach dem Fälligkeitsmonat im SGB II gestellt wird.

3.4.3 Betriebskostennachzahlungen für eine vorherige Wohnung

Nachzahlungen, die nicht die aktuelle Wohnung betreffen, sondern auf ein vorheriges Mietverhältnis beruhen, können in der Regel nicht übernommen werden, da die Voraussetzungen für eine Übernahme gemäß Punkt 3.2 Abs. 2 hier im Allgemeinen nicht vorliegen.

Bei Fragen zu den vorgenannten drei Konstellationen ist die Teamleitung einzuschalten.

4 Kosten des selbst genutzten Eigenheims

4.1 Zins und Tilgung

Für eine Eigentümerin/einen Eigentümer fallen grundsätzlich keine Mietkosten an. Sie/Er hat stattdessen die Kosten für den laufenden Unterhalt und ggf. für die Beibehaltung des Eigentums, in der Regel Zins- und Tilgungsleistungen, aufzubringen. Analog einer "Kaltmiete" sind hier Kosten für eine laufende Zinsbelastung zur Finanzierung der Immobilie zu berücksichtigen. Auch Erbpachtzinsen fallen unter diese zu berücksichtigenden Aufwendungen.

Bei den laufenden Kosten für das selbst genutzte Eigenheim sind bezüglich der angemessenen Kosten der Unterkunft grundsätzlich die gleichen Kriterien wie für Mietwohnungen anzuwenden. Dabei sind die laufenden Zinsbelastungen mit den Richtwerten zu vergleichen und nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens entsprechend nur in der angemessenen Höhe zu übernehmen (vgl. Gliederungsnummer „22-1-1 SGB II“).

Tilgungsleistungen dienen immer der Vermögensbildung und sind daher grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Ausnahmen sind nur entsprechend der Regelungen in den Hinweisen zu „Angemessene Kosten der Unterkunft, Kostensenkungsverfahren“ in Absprache mit der Teamleitung möglich.

4.2 Betriebskosten/Hausgeld/laufende Kosten

4.2.1 Eigentumswohnungen

Anders als bei einem Mietverhältnis muss eine Eigentümerin/ein Eigentümer alle zum laufenden Betrieb der Immobilie anfallenden Kosten alleine tragen.

Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung müssen damit auch die sog. nicht umlagefähigen Kosten in einer Hausgeldforderung als Nebenkosten berücksichtigt werden. Zwar sind in diesen Hausgeldforderungen auch Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie enthalten. Diese dienen aber nicht der Vermögensmehrung sondern vielmehr dem Werterhalt der Immobilie. Als Eigentümerin/Eigentümer besteht keine Möglichkeit, gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Sie sind daher auch bei einer Leistungsgewährung als lfd. Nebenkosten zu berücksichtigen. Wurde durch die Eigentümerversammlung eine konkrete Maßnahme zum Erhalt der Immobilie beschlossen und sind deshalb einmalige Zahlungen der Eigentümerin/des Eigentümers zusätzlich zu leisten, sind auch diese grundsätzlich im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 2 SGB II zu berücksichtigen. Das weitere Verfahren zur Übernahme solcher einmaliger Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung ist in Gliederungsnummer „22-3-3 SGB II“ geregelt.

Bei konkret erkennbaren wertsteigernden Rücklagen bzw. Investition liegt eine Vermögenssteigerung vor (z. B. es soll ein Aufzug in das Haus eingebaut werden). Hier ist ebenfalls Gliederungsnummer „22-3-3 SGB II“ zu beachten.

4.2.2 Häuser

Für den laufenden Betrieb eines Hauses sind die anfallenden Kosten einzeln zu ermitteln. Welche Kosten hier neben den anfallenden Steuern und Gebühren (wie Grundsteuer, Kanalanschluss, Abwasser, Müllentsorgung usw.) zu berücksichtigen sind kann der BetriebskostenVO entnommen werden.

Allerdings können, anders als bei einer Wohnungseigentümerin/einem Wohnungseigentümer, Instandsetzungsrücklagen, die die Hausbesitzerin/der Hausbesitzer freiwillig anlegen möchte, nicht laufend anerkannt werden. Er könnte nämlich über diese Rücklagen jederzeit frei verfügen und damit andere als die vorgesehenen Ausgaben tätigen.

Soweit jedoch während des laufenden Leistungsbezuges eine Instandhaltungsmaßnahme erforderlich wird, sind diese Kosten ggf. im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 2 SGB II zu übernehmen. Das Verfahren hierzu ist in Gliederungsnummer „22-3-3 SGB II“ abschließend geregelt.

4.2.3 Heizkosten bei selbst genutzten Eigenheimen

Hier handelt es sich um die Kosten für sog. eigengesteuerte Heizanlagen.

Dabei unterscheidet man zwischen Heizanlagen (Einzelofenheizung, Ölzentralheizung), für die das Heizmaterial (Öl, Kohle, Holz usw.) von der Hauseigentümerin/vom Hauseigentümer selbst besorgt wird und Heizanlagen, für die der nötige Brennstoff (i. d. R. Gas oder Nachtstrom) durch ein Energieversorgungsunternehmen geliefert wird.

Bei Heizungen für die das Heizmaterial von der Eigentümerin/vom Eigentümer besorgt wird, fallen die Kosten i. d. R. einmal im Jahr an und zwar dann, wenn das Heizmaterial gekauft wird. Bei Heizungen, die von einem Energieversorgungsunternehmen beliefert werden, sind die monatlich vom Versorgungsunternehmen für die Heizenergie festgesetzten Vorauszahlungen zu berücksichtigen.

5 Betriebskostenverordnung

- [Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten](#)

6 Heizkostenverordnung

- [Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten](#)

5 § 22 SGB II - Übernahme von Renovierungskosten

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung gehören auch die Kosten für eine Schönheits-renovierung zu den übernahmefähigen Kosten der Unterkunft. Es spielt dabei grundsätzlich keine Rolle, ob es sich um eine Einzugsrenovierung, eine laufende Renovierung oder um eine Abschlussrenovierung handelt. Eine

Übernahme erfolgt jedoch nur dann, wenn nach den Vereinbarungen im Mietvertrag auch tatsächlich eine Verpflichtung der Mieterin/des Mieters besteht, die Renovierung im beantragten Umfang durchzuführen.

Die Prüfung, welche Verpflichtungen der Mieterin/des Mieters bestehen, muss vor der Klärung weiterer Aspekte wie Angemessenheit oder anderweitige Deckung der Kosten erfolgen. Soweit eine Hilfeberechtigte/ein Hilfeberechtigter aufgrund der Vorverhandlungen mit dem Jobcenter davon ausgehen kann, dass das Jobcenter ihre/seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag für rechtens hält (weil es z.B. die Angemessenheit der Kosten prüft), kann sich das Jobcenter im Nachhinein nicht mehr auf die Unwirksamkeit einer Klausel wegen durchzuführender Renovierungen berufen.

Es muss bei einem Antrag auf Übernahme von Renovierungskosten in jedem Fall eine Entscheidung getroffen werden. Wird die Übernahme abgelehnt, weil die Mieterin/der Mieter durch unwirksame Vertragsvereinbarungen nicht zur Erbringung der Renovierung verpflichtet wurde, müssen in dem Ablehnungsbescheid entsprechende Verweise auf die Gründe der unwirksamen Mietvertragsklausel aufgeführt sein. Ist eine Übernahme möglich, muss auch geregelt werden, in welchem Umfang hier Kosten übernommen werden.

Wegen der Komplexität des Themas und der zahlreichen unterschiedlichen Mietvertragsausgestaltungen, sind alle Anträge auf Übernahme von Renovierungskosten mit der Teamleitung zu besprechen.

Es werden hierfür in jedem Fall der vollständige Mietvertrag einschließlich aller Zusatzvereinbarungen sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) zu dem Mietvertrag benötigt. Soweit vorhanden, sollten auch Übergabeprotokolle angefordert werden. In Zweifelsfällen oder bei allgemeinen Anträgen auf laufende Renovierungen kann auch auf die kostenlose Mietberatung der Stadt München verwiesen werden. Eine Aktennotiz über diese Beratung ist zu fertigen.

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Übernahme von Renovierungskosten</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-5
Stand	11.07.2013

6 § 22 SGB II - Garagenmiete, Betreuungspauschale

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Garagenmiete, Betreuungspauschale</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-6
Stand	01.09.2024

Inhaltsverzeichnis

- [1 Übernahme von Garagenmieten](#)
- [2 Übernahme einer Betreuungspauschale](#)

1 Übernahme von Garagenmieten

Wohnungen und Garagen sind in der Regel **eine** Mieteinheit, auch wenn für sie gesonderte Mietverträge geschlossen wurden. Eine gesonderte Kündigung der Wohnung oder der Garage ist nicht möglich. In Zweifelsfällen ist eine Bestätigung der Vermieterin/des Vermieters erforderlich. Einer Mieterin/einem Mieter, die/der zwar die Wohnungsmiete, nicht aber die Garagenmiete bezahlt, kann von der Vermieterin/vom Vermieter das gesamte Mietverhältnis gekündigt werden. Die Garagenmiete ist solange als Bedarf anzuerkennen, als es nicht möglich ist den Garagenmietvertrag getrennt vom Wohnungsmietvertrag zu kündigen. In Wohngebieten mit einer hohen Nachfrage an Stellplätzen (z. B. Mitte, Schwabing, Haidhausen), kann die Möglichkeit einer Untervermietung geprüft werden.

2 Übernahme einer Betreuungspauschale

Sofern erwerbsfähige (meist schwerbehinderte) Personen, in einer Einrichtung des Betreuten (Senioren-)Wohnens leben, ist dies i.d.R. ohne (meist zusätzlichen) Vertrag über eine Betreuungspauschale nicht möglich.

Die tatsächlichen Bedarfe für die Unterkunft umfassen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag (München-Stift: Einrichtungsvertrag) ergeben. Begrifflich können darunter auch Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (Hilfe in Behördenangelegenheiten, Organisation von Diensten, Ausrichten von Gemeinschaftsveranstaltungen) fallen, die zwar ihrer Art nach nicht dem Grundbedürfnis "Wohnen" dienen, aber mit den vertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Wohnung ohne Zahlung der Betreuungspauschale gar nicht bezogen oder erhalten werden kann, diese Aufwendungen also nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten stehen und damit einen unausweichlichen Kostenfaktor für die Wohnung darstellen.

Es gibt **keine betragsmäßige Obergrenze** für die Betreuungspauschale. **Es gelten jedoch die Mietobergrenzen.**

Sollten die tatsächlichen Kosten der Unterkunft inkl. Betreuungspauschale die einschlägige Mietobergrenze überschreiten, ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden, ob die Kosten für die Unterkunft als angemessen zu betrachten sind. Vor Einleitung eines Mietsenkungsverfahrens ist immer die Fachliche Steuerung einzuschalten.

Die Übernahme der Betreuungspauschale ist in folgenden Einrichtungen möglich:

- CosimaGarten (Hochstiftsweg 29 – Malteser Hilfsdienst) – [SBH Orl](#)
- Lieberweg 36, 2. Stock (Caritas -3) – [SBH Nord](#)
- Ridler-Forum (Ridlerstr. 29d – Diakonie) – [SBH LS](#)
- Seniorenwohnen Alt-Aubing (Fabrikstr. 60 - AWO) - [SBH Pa](#)
- St.-Vinzenz-Rondell (Therese-Danner-Platz 4 – Malteser Hilfsdienst) -[SBH NM](#)

- Augustinum München-Nord (Weitlstr. 66 – Diakonie)
- Augustinum München-Neufriedenheim (Stiftsbogen 74 - Diakonie)
- Haus Alt-Lehel, Christophstr. 10 und 12 (BRK)
- Domicil - Seniorenzentrum Am Ackermannbogen (Lissi-Kaesler-Str. 17, 21 und 23)
- Domicil - Seniorenzentrum Einsteinstraße (Ernst-Reuter-Str. 1 bzw. Einsteinstr. 114)
- Föhrenpark (Lincolnstr. 80 und 82 - AWO)
- Seniorenresidenz München, Grünwalder Str. 14 a-d (privat)

- Karl-Rudolf-Schulte-Haus (Leopoldstr. 261 - Münchenstift)
- Mathildenstift (Mathildenstr. 3 - Münchenstift)
- Margarete-von-Siemens-Haus (Heiglhofstr. 54 - Münchenstift)
- Münchener Bürgerheim (Dall`Armistr. 46/Groffstr. 3/Taschnerstr. 4 - Münchenstift)
- Seniorenappartments am Isarhochufer, Reichenhaller Str. 7 (privat)
- Seniorenzentrum Martha Maria München (Wolfratshauer Str. 101)
- Wohnstift am Entenbach (Falkenstr. 16, Entenbachstr. 29 und Albanistr. 16)

7 § 22 SGB II - Verständigung des Vermieters bei Einstellung der

Leistung

Wurde die Miete direkt an die Vermieterin /den Vermieter überwiesen, ist diese/dieser bei Einstellung der laufenden Grundsicherung für Arbeitsuchende mit Fbl. JC 059.01 zu verständigen.

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Verständigung des Vermieters bei Einstellung der Leistung</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-7
Stand	01.07.2015

8 § 22 SGB II - Untermieteinnahmen

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Untermieteinnahmen</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-8
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	50
2 Berechnung der Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in der Untermiete	45
3 Untervermietung bei bereits angemessener Bruttokaltmiete	45
4 Untervermietung bei unangemessener Bruttokaltmiete	46
4.1 Kostensenkungsverfahren noch nicht abgeschlossen	46
4.2 Kostensenkungsverfahren abgeschlossen + Fälle, in denen von vornherein nur angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden (§ 22 Abs. 4 SGB II)	
4.2.1 Untermiete ohne Heizkosten ist niedriger als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG)	
4.2.2 Untermiete ohne Heizkosten ist höher als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG)	

1 Allgemeines

Mieteinnahmen, die aufgrund der Untervermietung von einem oder mehreren Zimmern in der selbst genutzten Wohneinheit erzielt werden, sind bei der Berechnung der SGB II-Leistungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Untermieteinnahmen mindern den Unterkunftsbedarf der leistungsberechtigten Person. Sie sind daher von den Kosten der Unterkunft in Abzug zu bringen. Nur wenn die Untermieteinnahmen höher sind als die Gesamtmiete, ist der übersteigende Teil als Einkommen anzurechnen.

2 Berechnung der Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in der Untermiete

Aus den Untermieteinnahmen müssen die Anteile für

- kalte Betriebskosten,
- Heiz- und Warmwasserkosten und ggf.
- tatsächliche Verbrauchskosten (z. B. Stromkosten)

bestimmt werden.

Dies ist für die Ermittlung der vom Hauptmieter tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete erforderlich. Damit kann bestimmt werden, ob diese unter Berücksichtigung der Untermiete noch angemessen ist. Auch ist die Aufschlüsselung für die Bearbeitung von etwaigen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen notwendig. Sofern diese Anteile mietvertraglich nicht aufgeschlüsselt sind, werden die kalten Betriebskosten und die Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis der Größe des Untermietzimmers zur Gesamtwohnungsgröße errechnet. Gemeinschaftlich genutzte Flächen können hierbei unberücksichtigt bleiben.

Dazu muss bekannt sein, wie groß die gesamte Wohnung und das jeweilige untervermietete Zimmer ist:

Betriebskosten in der Untermiete	$\frac{\text{BK des Hauptmieters} \times \text{Zimmergröße des Untermieters}}{\text{Gesamtwohnungsgröße}}$
=	

Heizkosten in der Untermiete =	$\frac{\text{HK des Hauptmieters} \times \text{Zimmergröße des Untermieters}}{\text{Gesamtwohnungsgröße}}$
--------------------------------	--

Es verbleibt die Kaltmieteinnahme. Von dieser sind ggf. noch tatsächlich zu zahlende Verbrauchskosten abzuziehen. Diese bleiben als sogenannte „Durchlaufposten“ anrechnungsfrei. Insbesondere sind daher in der Untermiete enthaltene Kosten für den Haushaltsstrom herauszurechnen. Sofern diese nicht konkret bestimmbar sind, ist der Anteil für Energie des entsprechenden Regelbedarfs (bei Einzelpersonen RBS 1) in Abzug zu bringen.

3 Untervermietung bei bereits angemessener Bruttokaltmiete

Die in der Untermiete enthaltenen Positionen (Kaltmiete, kalte BK, Heiz- und Warmwasserkosten) sind bedarfsmindernd bei den entsprechenden Kosten des Hauptmieters zu berücksichtigen.

Beispiel:

Unterkunftskosten der Hauptmieterin/des Hauptmieters (die/der Leistungsberechtigte), alleinstehend, 50 m²

Kaltmiete: 400,00 €

Betriebskosten: 120,00 €

Heiz- u. Warmw.: 70,00 €

Untermieteinnahme von 120,00 € für ein möbliertes 15 m²-Zimmer.

Lösung:

Bruttokaltmiete ist mit 520,00 € angemessen.

Der Betriebskostenanteil in der Untermiete beträgt:

36 Euro	$\frac{120 \text{ Euro} \times 15 \text{ m}^2}{50 \text{ m}^2}$
=	

und der Anteil an Heiz- und Warmwasserkosten beträgt:

21 Euro =	$\frac{70 \text{ Euro} \times 15 \text{ m}^2}{50 \text{ m}^2}$
-----------	--

Es verbleiben 63,00 € Kaltmieteinnahmen (120,00 € - 36,00 € BK - 21,00 € HK).

Die Unterkunftskosten des Hauptmieters betragen nunmehr um die entsprechenden Anteile gekürzt:

Kaltmiete: 337,00 € (400,00 € abzgl. 63,00 €)

Betriebskosten: 84,00 € (120,00 € abzgl. 36,00 €)

Heiz- u. Warmw.: 49,00 € (70,00 € abzgl. 21,00 €)

Hinweis: Sofern die Untermiete höher sein sollte als die Gesamtmiete der Wohnung (denkbar z. B. bei mehreren vermieteten Zimmern in der Wohnung), ist der übersteigende Teil der Untermiete als Einkommen anzurechnen.

4 Untervermietung bei unangemessener Bruttokaltmiete

4.1 Kostensenkungsverfahren noch nicht abgeschlossen

Eine Absenkung der Bruttokaltmiete auf die Mietobergrenze (MOG) erfolgte in diesen Fällen noch nicht. Die tatsächliche Bruttokaltmiete wird hier weiterhin anerkannt.

Die in der Untermiete enthaltenen Positionen (Kaltmiete, kalte BK, Heiz- und Warmwasserkosten) sind bedarfsmindernd bei den entsprechenden Kosten des Hauptmieters zu berücksichtigen.

Beispiel:

Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 100 m²

Kaltmiete: 1.210,00 €

Betriebskosten: 170,00 €

Heiz- u. Warmw.: 150,00 €

Untermieteinnahme von 350,00 € für ein unmöbliertes 25-m²-Zimmer.

Lösung:

Bruttokaltmiete ist mit 1.380,00 € unangemessen.

Die Betriebskosten werden um 42,50 €, die Heiz- und Warmwasserkosten um 37,50 € und die Kaltmiete um 270,00 € gesenkt (Berechnung vgl. Formel in Beispiel unter Nr. 3):

Damit ergeben sich folgende anzusetzende Kosten der Unterkunft und Heizung:

Kaltmiete: 940,00 € (1.210,00 € abzgl. 270,00 €)
 Betriebskosten: 127,50 € (170,00 € abzgl. 42,50 €)
 Heiz- u. Warmw.: 112,50 € (150,00 € abzgl. 37,50 €)

Hinweise: Das Kostensenkungsverfahren ist hier weiterhin durchzuführen.

Sofern die Untermiete höher sein sollte als die Gesamtmiete der Wohnung, ist der übersteigende Teil der Untermiete als Einkommen anzurechnen (vgl. Nummer 3).

4.2 Kostensenkungsverfahren abgeschlossen + Fälle, in denen von vornherein nur angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden (§ 22 Abs. 4 SGB II)

Es wird in diesen Fällen nicht mehr die tatsächliche, sondern nur noch die angemessene Bruttokaltmiete als Bedarf anerkannt.

4.2.1 Untermiete ohne Heizkosten ist niedriger als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG)

Als Bedarf bei der Hauptmieterin/beim Hauptmieter wird nur die angemessene Bruttokaltmiete angesetzt. Hierfür sind die Betriebskosten um den Betriebskostenanteil in der Untermiete zu kürzen. Danach ist die Kaltmiete (der Hauptmieterin/des Hauptmieters) so anzupassen, dass die angemessene Bruttokaltmiete erreicht wird. Die bereits abgesenkte Kaltmiete kann hier nicht mehr um den zuvor ermittelten anrechenbaren Betrag aus der Untermieteinnahme gekürzt werden.

Beispiel:

Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 100 m²

Kaltmiete (um 469,00 € gesenkt): 741,00 € (tatsächlich 1.210,00 €)

Betriebskosten: 170,00 €

Heiz- und Warmwasservorauszahlung: 150,00 €

Summe: 1.061,00 €

Untermieteinnahme von 350,00 € für ein unmöbliertes 25-m²-Zimmer.

Lösung:

Bruttokaltmiete war mit 1.380,00 € unangemessen.

Die Betriebskosten werden um 42,50 € und die Heiz- und Warmwasserkosten um 37,50 € gesenkt (Berechnung vgl. Formel in Beispiel unter Nr. 3). Die Kaltmiete erhöht sich entsprechend auf einen Wert, der zusammen mit den neuen Betriebskosten die Mietobergrenze von derzeit 911,00 € erreicht:

Kaltmiete: 783,50 € (MOG 911,00 € abzgl. 127,50 € kalte BK)

Betriebskosten: 127,50 € (170,00 € abzgl. 42,50 €)

Heiz- u. Warmw.: 112,50 € (150,00 € abzgl. 37,50 €)

Die Differenz zwischen der Mietobergrenze, hier 911,00 €, und der tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete von 1.380,00 € beträgt 469,00 €. Dieser Betrag ist höher als die Bruttokaltmiete des Untermieters von 312,50 €. Damit wird die berücksichtigte Bruttokaltmiete der Hauptmieterin /des Hauptmieters nicht weiter gemindert.

4.2.2 Untermiete ohne Heizkosten ist höher als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG)

Die in der Untermiete enthaltenen Positionen (Kaltmiete, kalte BK, Heiz- und Warmwasserkosten) sind bedarfsmindernd bei den entsprechenden Kosten des Hauptmieters zu berücksichtigen.

Beispiel:

Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 100 m²

Kaltmiete (um 469,00 € gesenkt): 741,00 € (tatsächlich 1.210,00 €)

Betriebskosten: 170,00 €

Heiz- und Warmwasservorauszahlung: 150,00 €

Summe: 1.061,00 €

Untermieteinnahme von 550,00 € für ein unmöbliertes 25-m²-Zimmer.

Lösung:

Bruttokaltmiete war mit 1.380,00 € unangemessen.

Die Betriebskosten werden um 42,50 € und die Heiz- und Warmwasserkosten um 37,50 € gesenkt (Berechnung vgl. Formel in Beispiel unter Nr. 3).

Die Differenz zwischen der Mietobergrenze, hier 911,00 €, und der tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete von 1.380,00 € beträgt 469,00 €. Dieser Betrag ist um 43,50 € niedriger als die Bruttokaltmiete des Untermieters von 512,50 € (550,00 € abzgl. 37,50 € HK). Beim Hauptmieter ist daher die angemessene Bruttokaltmiete noch um weitere 43,50 € zu mindern. Es ist somit eine Bruttokaltmiete von 867,50 € zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der anzusetzenden kalten Betriebskosten von 127,50 € ist bei der Kaltmiete noch ein Betrag von 740,00 € zu erfassen.

Damit ergeben sich folgende anzusetzende Kosten der Unterkunft und Heizung:

Kaltmiete: 740,00 € (MOG 911,00 € ./ 127,50 € kalte BK ./ 43,50 €)

Betriebskosten: 127,50 € (170,00 € abzgl. 42,50 €)

Heiz- u. Warmw.: 112,50 € (150,00 € abzgl. 37,50 €).

Hinweis: Sofern die Untermiete höher sein sollte als die Gesamtmiete der Wohnung, ist der übersteigende Teil der Untermiete als Einkommen anzurechnen (vgl. Nummer 3).

9 § 22 SGB II - Benutzungsgebühren für Gemeinschaftsunterkünfte

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Benutzungsgebühren für Gemeinschaftsunterkünfte</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-1-9
Stand	15.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	50
2 Staatliche Gemeinschaftsunterkünfte	
2.1 Fälligkeit	
2.2 Haushaltsenergie	50
2.3 Beispiel:	51
2.4 Eingabe in Allegro	51
3 Kommunale Flüchtlingsunterkünfte	
3.1 Fälligkeit	
3.2 Haushaltsenergie	51
3.3 Beispiel	51
3.4 Eingabe in Allegro	52
4 Unterkünfte mit Verpflegung	
4.1 Staatliche Flüchtlingsunterkünfte	
4.2 Kommunale Flüchtlingsunterkünfte	
5 Antragstellung durch die zentrale Gebührenabrechnungsstelle (staatlich)	

1 Allgemeines

Für Flüchtlinge, die nach einem Rechtskreiswechsel vom AsylbLG oder über das SGB XII dem SGB II zuzuordnen sind, sind auch Benutzungsgebühren für Flüchtlingsunterkünfte als Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.

Mit Inkrafttreten der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Flüchtlingsunterkünfte der Landeshauptstadt München (Gebührensatzung dezentrale Flüchtlingsunterkünfte) werden ab dem 01.02.2018 auch Gebühren für kommunale Flüchtlingsunterkünfte erhoben. Am 29.06.2022 hat die Vollversammlung des Stadtrates die Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Flüchtlingsunterkünfte der LHM (Gebührensatzung dezentrale Flüchtlingsunterkünfte) beschlossen. Damit können nunmehr auch für Notunterkünfte in Form von Turnhallen, Leichtbauhallen und Zelte Benutzungsgebühren erhoben werden.

2 Staatliche Gemeinschaftsunterkünfte

2.1 Fälligkeit

Nach § 27 Abs. 2 Satz 1 DVAsyl werden Unterkunftsgebühren für staatliche Unterkünfte mit Bekanntgabe der Gebührenbescheide fällig. Daher muss jede Kommune für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) aufkommen, in der die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Aufwendungen ihren gewöhnlichen hat. Dies bedeutet, dass Unterkunftsgebühren, welche in einem anderen Zuständigkeitsbereich und für einen vergangenen Zeitraum entstanden sind, durch das Jobcenter München als Bedarf anerkannt werden müssen, sofern die Person hier bei Fälligkeit Anspruch auf SGB II-Leistungen hat.

2.2 Haushaltsenergie

Bis einschließlich 30. November 2023 wurde nicht zwischen einer Gebühr für die (staatliche) Unterkunft und für die Haushaltsenergie differenziert, sondern stattdessen eine Einheitsgebühr festgesetzt. Der Betrag für die Haushaltsenergie konnte daher nicht aus der Benutzungsgebühr herausgerechnet werden. Die Benutzungsgebühr war bzw. ist somit bis einschließlich November 2023 in voller Höhe (inkl. Haushaltsenergie) laufend an die Regierung zu überweisen.

Seit dem 1. Dezember 2023 wird die Haushaltsenergie auf dem Bescheid gesondert ausgewiesen. Der gesondert ausgewiesene Anteil an Haushaltsenergie ist daher nicht mehr im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen und aus der Benutzungsgebühr herauszurechnen. Diese Kosten sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

Die gesamte Benutzungsgebühr inkl. Haushaltsenergie (dieser Anteil damit aus dem RB) ist in der Regel an die Regierung direkt zu überweisen. Hierfür ist das Einverständnis der leistungsberechtigten Person erforderlich und einzuholen. Sollte mit der Direktüberweisung der Haushaltsenergie aus dem Regelbedarf kein Einverständnis bestehen, muss die leistungsberechtigte Person diese Kosten selber überweisen.

2.3 Beispiel:

Ein Asylberechtigter lebt zunächst in einer staatlichen Gemeinschaftsunterkunft in X. Er beantragt ab 01.09.2020 erstmals Leistungen nach dem [SGB II](#) beim Jobcenter X. Am 01.07.2021 zieht er in eine eigene Wohnung in München um. Am 11.03.2022 erhält er einen staatlichen Gebührenbescheid für den Zeitraum September 2020 bis Juni 2021 in Höhe von insgesamt 1.390 [Euro](#). Die Forderung der staatlichen Gebührenstelle wird in der gesamten Höhe erst mit Bekanntgabe im März 2022 fällig.

Zuständig für die Übernahme der Gebühren ist das Jobcenter München, da die leistungsberechtigte Person zum Fälligkeitszeitpunkt in München lebt und anspruchsberechtigt nach dem [SGB II](#) ist. Das [JC](#) hat die Kosten der Unterkunft und Heizung in voller Höhe zu übernehmen.

2.4 Eingabe in Allegro

Der für den Zeitraum September 2020 bis Juni 2021 im März 2022 fällig gewordene Unterkunftsbedarf in Höhe von 1.390 [Euro](#) ist in voller Höhe im März 2022 in Allegro zu erfassen. Die Eingabe und Auszahlung hat umgehend nach Vorlage der Rechnung zu erfolgen. Der leistungsberechtigten Person ist außerdem ein entsprechender Änderungsbescheid für März 2022 zu übersenden.

3 Kommunale Flüchtlingsunterkünfte

3.1 Fälligkeit

Gemäß § 5 Abs. 2 der Gebührensatzung dezentrale Flüchtlingsunterkünfte werden die Gebühren monatlich im Voraus fällig und sind spätestens am dritten Werktag des Monats zu überweisen. Dies bedeutet, dass die kommunalen Gebühren einzeln dem jeweiligen Monat der Benutzung der städtischen Flüchtlingsunterkunft zuzuordnen sind.

3.2 Haushaltsenergie

Die Haushaltsenergie wird bei den kommunalen Gebührenbescheiden nicht gesondert ausgewiesen. Der Betrag für die Haushaltsenergie kann daher nicht aus der Benutzungsgebühr herausgerechnet werden. Die Benutzungsgebühr ist somit in voller Höhe (inkl. Haushaltsenergie) laufend an die [LHM](#) zu überweisen.

3.3 Beispiel

Ein Asylberechtigter lebt in einer kommunalen Flüchtlingsunterkunft in München und beantragt ab 01. Januar 2022 erstmals [SGB II](#)-Leistungen beim Jobcenter München. Am 03. Mai 2022 erhält er einen kommunalen Gebührenbescheid vom Amt für Wohnen und Migration der [LHM](#) für den Zeitraum ab 01.02.2022 in Höhe von monatlich 138,90 €. Die Benutzungsgebühren sind gemäß der kommunalen Satzung monatlich im Voraus fällig und spätestens am dritten Werktag des Monats zu überweisen. Zuständig ist damit für den Zeitraum ab Februar 2022 das Jobcenter München. Die Kosten der Unterkunft und Heizung (mit Haushaltsenergie) sind damit ab Februar 2022 in voller Höhe zu übernehmen.

3.4 Eingabe in Allegro

Der im SGB II fällig gewordene Unterkunftsbedarf in Höhe von 138,90 € ist in voller Höhe **ab Februar 2022** in Allegro zu erfassen. Ein entsprechender Änderungsbescheid ab Februar 2022 ist zu erstellen und der leistungsberechtigten Person zu übersenden.

4 Unterkünfte mit Verpflegung

4.1 Staatliche Flüchtlingsunterkünfte

Für die Erhebung von Auslagen der Verpflegung besteht mit § 24 DVAsyl eine gesonderte Rechtsgrundlage. Sofern leistungsberechtigte Personen in staatlichen Flüchtlingsunterkünften **mit Verpflegung** untergebracht sind, sind die Verpflegungskosten nicht im Rahmen der KdU zu übernehmen. Diese Kosten sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten. Der Verpflegungsanteil ist im Gebührenbescheid gesondert ausgewiesen.

Die gesamte Benutzungsgebühr inkl. Verpflegung (dieser Anteil damit aus dem RB) ist in der Regel an die Regierung direkt zu überweisen. Hierfür ist das Einverständnis der leistungsberechtigten Person erforderlich und einzuholen. Sollte mit der Direktüberweisung der Verpflegungskosten aus dem Regelbedarf kein Einverständnis bestehen, muss die leistungsberechtigte Person diese Kosten selber überweisen.

4.2 Kommunale Flüchtlingsunterkünfte

Bei Personen, die in kommunalen Flüchtlingsunterkünften mit Verpflegung untergebracht sind, können nur die reinen Benutzungsgebühren (Kosten für den Bettplatz) im Rahmen der Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Die Verpflegungskosten (Catering) sind von den leistungsberechtigten Personen selbst aus dem Regelsatz zu zahlen.

Benutzungs- und Verpflegungsgebühren sind direkt an die Stadtkasse zu überweisen, sofern hierfür eine ausgefüllte und unterschriebene Einverständniserklärung vorliegt. Anderenfalls sind die leistungsberechtigten Personen für die Begleichung der Benutzungs- und/oder Verpflegungsgebühren selbst verantwortlich. Die Zahlung an die Stadtkasse ist in geeigneter Form zu prüfen.

Die Höhe der monatlichen Benutzungs- und Verpflegungsgebühren kann den kommunalen Gebührenbescheiden entnommen werden.

5 Antragstellung durch die zentrale Gebührenabrechnungsstelle (staatlich)

Die zentrale Gebührenabrechnungsstelle stellt z. T. ohne Vollmacht des Flüchtlings in dessen Namen Anträge beim Jobcenter und informiert den Flüchtling darüber.

Das alleinige Vorliegen eines Gebührenbescheides - unabhängig, ob es sich hierbei um staatliche oder kommunale Flüchtlingsunterkünfte handelt - ist bereits als Antragstellung zu werten, da der Antrag an keine Form gebunden ist.

Die entsprechenden Bürgerinnen und Bürger sind in diesen Fällen aktiv vom Jobcenter mit Unterlagenanforderung anzuschreiben. Der Fall ist damit als Neuantrag zu werten.

10 § 22 SGB II - Heizung und Warmwasser

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Heizung und Warmwasser</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-2
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorauszahlungen und Abschlagszahlungen	55
1.1 Vorauszahlungen bei Sammelheizungen	55
1.1.1 Ermittlung der Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser bei Gesamtvorauszahlungen	
1.1.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser	55
1.1.3 Heizkostenvorauszahlung in Form einer Pauschale	55
1.2 Abschlagszahlungen bei Einzelheizungen	56
1.2.1 Gas-Einzelheizungen	56
1.2.2 Nachtspeicherheizung	56
1.2.3 Heizwärme und Warmwasser werden mit Haushaltsstrom erzeugt	
2 Mehrbedarf für Warmwasser	
3 Beschaffung von Heizmaterial	59
4 Einmalige Kosten für Geräte – Gasterme, Boiler, Durchlauferhitzer	
5 Jahresabrechnungen – Nachzahlungen und Guthaben	
6 Prüfung der Angemessenheit (Grenzwerte ab 01.01.2025)	
6.1 Angemessener Verbrauch pro m ² Wohnfläche im Jahr laut Heizspiegel	
6.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m ² Wohnfläche im Jahr (zuzüglich Lieferung oder Grundkosten) innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft	
6.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr (inklusive Lieferung oder Grundkosten) außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft	
6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung	
6.5 Individuelle Prüfung der Angemessenheit	
7 Prüfung eines Kostensenkungsverfahrens	
7.1 Aufforderung zur Kostensenkung	65
7.2 Kostensenkung auf die angemessenen Kosten	66
8 Übergangsregelung	

9 Angemessene Grenzwerte bis 31.12.2024	66
9.1 Angemessener Verbrauch pro m ² Wohnfläche im Jahr	
9.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m ² Wohnfläche im Jahr (zzgl. Lieferung und Grundkosten) innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft	
9.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten in Jahr (inklusive Lieferung und Grundkosten) außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft	
9.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung	
10 Nicht laufende Fälle	

1 Vorauszahlungen und Abschlagszahlungen

1.1 Vorauszahlungen bei Sammelheizungen

Der Vermieter verlangt eine monatliche Vorauszahlung. Diese ist als Bedarf gemäß § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen. Zum Ende des Abrechnungszeitraums erfolgt eine Abrechnung. Diese muss dem Mieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden.

Bei einigen Sozialwohnungen verlangt der Vermieter zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser auch ein **Umlageausfallwagnis** i.H.v. 2 % der Heiz- und Warmwasserkosten. Diese Kosten sind im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkosten als Bedarf anzuerkennen.

1.1.1 Ermittlung der Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser bei Gesamtvorauszahlungen

Verlangt ein Vermieter nur eine gemeinsame Vorauszahlung für sämtliche Wohnnebenkosten, sind die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung zu bestimmen:

$$\frac{\text{Heiz- und WW-Kosten lt. Jahresabrechnung}}{\text{gesamte Wohnnebenkosten}} \times 100 = X \%$$

Die Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten ergibt sich aus dem o.g. Prozentwert aus der neuen Vorauszahlung.

Sollte noch keine Vorjahresabrechnung vorliegen, so ist der Wert aus dem aktuellen Münchener Mietspiegel für Heiz- und Warmwasserkosten i.H.v. **1,60 €/m²** heranzuziehen.

1.1.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser

Verlangt ein Vermieter eine gemeinsame Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser (und rechnet diese auch gemeinsam ab), sind die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung aus der neuen Vorauszahlung zu berechnen:

$$\frac{\text{Heiz- und WW-Kosten lt. Jahresabrechnung}}{\text{Gesamtergebnis Hzg., WW und Kaltwasser}} \times 100 = X \%$$

Die Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten ergibt sich aus dem o.g. Prozentwert aus der neuen Vorauszahlung.

Der übrige Vorauszahlungsbetrag für Kaltwasser ist den Betriebskosten hinzuzurechnen und bei den Bemerkungen auszuweisen.

1.1.3 Heizkostenvorauszahlung in Form einer Pauschale

Eine Vereinbarung der Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten als Pauschale ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) ausgeschlossen. Nur bei Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können auch hier pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden. Heizkosten sind daher auch bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale grundsätzlich gesondert jährlich abzurechnen.

1.2 Abschlagszahlungen bei Einzelheizungen

Wird eine Wohnung mit einer Gas- oder Strom-Einzelheizung betrieben, so sind monatliche Abschlagszahlungen an ein Versorgungsunternehmen (z.B. SWM Versorgungs GmbH) zu zahlen.

Achtung: Die Versorgungsunternehmen verlangen Abschlagszahlungen nur für elf Monate. Im zwölften Monat wird die Jahres-Abrechnung erstellt. Es muss darauf geachtet werden, dass im zwölften Monat keine Abschlagszahlung als Bedarf anerkannt wird und keine Überweisung an das Versorgungsunternehmen erfolgt. Die Monate, in denen Abschlagszahlungen zu leisten sind, können den Jahresabrechnungen entnommen werden.

Textbaustein für Bescheide:

„monatliche Heizkosten:

Laut Strom-/Gas-Jahresabrechnung der Stadtwerke München GmbH (SWM) sind monatliche Abschlagszahlungen für den Zeitraum von ... bis ... zu leisten. Im Monat nach der letzten Abschlagszahlung erhalten Sie die neue Strom-/Gas-Jahresabrechnung. Diese enthält neben dem Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlung) auch die neu festgelegten Abschlagszahlungen.

Da nicht absehbar ist, wie das Abrechnungsergebnis lauten wird und wie hoch die dann zu entrichtenden Abschlagszahlungen sein werden, können ab dem Monat ... zunächst keine Heizkosten als Bedarf berücksichtigt werden. Ihnen entstehen dadurch aber keine Nachteile. Bitte legen Sie umgehend nach Erhalt Ihre nächste Strom-/Gas-Jahresabrechnung vor! Die Heizkosten werden anschließend neu berechnet und als Bedarf anerkannt.“

1.2.1 Gas-Einzelheizungen

Die monatlichen Kosten für eine Gasheizung (mit oder ohne Warmwasserbereitung) ergeben sich aus der monatlich geforderten **Gas-Abschlagszahlung** des Versorgungsunternehmens **zzgl. pauschal 5 % der Gas-Abschlagszahlung** für den Betrieb der Gasheizung mit Strom (s. LSG Baden-Württemberg am 25.03.2011, L 12 AS 2404/08).

1.2.2 Nachtspeicherheizung

Die monatlichen Kosten für eine Nachtspeicherheizung sind in der Abschlagszahlung für Strom enthalten. Von den Versorgungsunternehmen wird eine Gesamtabchlagszahlung gefordert. Aus dieser ist der Anteil für Heizung zu berechnen.

Zum besseren Verständnis werden hier Begriffe der Versorgungsunternehmen definiert:

NT: Nebentarif oder auch Nachtstrom. Der Strom wird in schwach ausgelasteten Zeiten – nachts – zu einem günstigeren Preis bereitgestellt. In dieser Zeit werden die Nachtspeicherheizungen i.d. R. „geladen“. Daher werden in Fällen mit Nachtspeicherheizung die Stromkosten des NT als Heizkosten berücksichtigt – wenn nicht gesondert der Wärmestrom genutzt wird.

HT: Haupttarif oder auch Tagstrom/Haushaltsstrom. Wird in Fällen mit Nachtspeicherheizung nicht im Rahmen der Heizkosten berücksichtigt.

Wärmestrom: entspricht weitgehend dem NT. Strom wird jedoch explizit nur für die Nachtspeicherheizung zur Verfügung gestellt. Die Kosten für diesen Tarif werden im Rahmen der Heizkosten berücksichtigt. **Wird Wärmestrom genutzt, werden Kosten für einen evtl zusätzliche genutzten NT nicht als Heizkosten berücksichtigt.**

Arbeitspreis: tatsächlicher Verbrauch in den jeweiligen Tarifen in Kilowattstunden (kWh)

Grundpreis: z.B. „Grundpreis Komfort“. Dieser Betrag ist einmal im Jahr für die Nutzung des Stroms in zwei Tarifen (NT und HT) zu zahlen. Da dieser Preis für beide Tarife zusammen, also auch für den Tagstrom – z.T. auch für die Warmwasserbereitung, gezahlt wird, ist er nur anteilig bei den Heizkosten zu berücksichtigen – Näheres dazu unter 5. „Jahresabrechnungen“

„**fester Leistungspreis**“ und „**Verrechnungspreis, Messpreis oder Grundpreis**“: werden bei einigen Abrechnungen anstelle des Grundpreises gefordert. Diese Kosten sind ebenfalls anteilig den Heizkosten zuzuordnen.

Der Anteil für Heizkosten wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Arbeitspreis NT oder Wärmestrom}}{\text{Arbeitspreis gesamt (HT/NT/Wärmestrom)}} \times 100 = X \%$$

Arbeitspreis gesamt (HT/NT/Wärmestrom)

Mit diesem Prozentsatz wird der Betrag für die Nachtspeicherheizung aus der neuen Abschlagszahlung berechnet.

Beispiel:

Arbeitspreis NT: 900,00 €

Arbeitspreis HT + Arbeitspreis NT: 1.250,00 €

neue Vorauszahlung: 110,00 €

$$900,00 \text{ €} : 1.250,00 \text{ €} \times 100 = 72 \%$$
 (=Anteil für Nachtstrom)

$$72 \%$$
 von 110,00 € = 79,20 € (= Heizkostenanteil für Nachtspeicherheizung)

Beim **erstmaligen Bezug einer Wohnung mit Nachtspeicherheizung** kann nicht auf vorherige Verbrauchswerte zurückgegriffen werden. In diesen Fällen ist bis zur Vorlage der ersten Jahresabrechnung die Abschlagszahlung abzüglich der in den einzelnen Regelbedarfsstufen (RBS) enthaltene Anteile für Haushaltsenergie heranzuziehen.

In den Regelbedarfen enthaltene Anteile für Haushaltsenergie:

In den Regelbedarfen enthaltene Anteile für Haushaltsenergie:

ab	RBS 1 (in Euro)	RBS 2 (in Euro)	RBS 3 (in Euro)	RBS 4 (in Euro)	RBS 5 (in Euro)	RBS 6 (in Euro)
01.01.2019	35,77	32,23	28,60	19,10	13,80	8,57
01.01.2020	36,44	32,82	29,11	19,45	14,07	8,75
01.01.2021	36,20	32,54	28,97	18,91	13,70	8,00
01.01.2022	36,44	32,79	29,22	19,07	13,79	8,06
01.01.2023	40,74	36,06	32,62	21,30	15,43	8,99
01.01.2024	45,69	41,07	36,60	23,88	17,29	10,09

1.2.3 Heizwärme und Warmwasser werden mit Haushaltsstrom erzeugt

In Fällen, in denen sowohl die Beheizung der Wohnung (z.B. durch Radiator) als auch die Bereitung des Warmwassers mit Haushaltsstrom erfolgt und für Strom nur eine Gesamtabrechnung (i.d.R. ohne Unterscheidung zwischen Tag- und Nachtstrom) vorliegt, ist von der Abschlagszahlung für Strom lediglich der in den einzelnen Regelbedarfsstufen enthaltene Anteil für Energie (s. o.) abzuziehen. Übrig bleiben danach die Heiz- und Warmwasserkosten.

Textbaustein für Bescheide:

„Ermittlung Ihrer Heiz- und Warmwasserkosten:

In Ihrer Abschlagszahlung für Strom sind sowohl die Kosten für Ihre Heizung als auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser enthalten. Um Ihre Heiz- und Warmwasserkosten zu ermitteln, wurde von Ihrer Strom-Abschlagszahlung der Betrag für Haushaltsenergie i.H.v. € abgezogen. Dieser Betrag ergibt sich aus dem in Ihrem Regelbedarf enthaltenen Anteil für Energie. Der verbleibende Betrag sind Ihre Heiz- und Warmwasserkosten, die in voller Höhe als Bedarf anerkannt werden.“

Sollte die Abschlagszahlung für Strom niedriger sein als der o.g. Anteil für Haushaltsenergie, so kann der Leistungsberechtigte befragt werden, wie hoch der Kostenanteil seines Erachtens für die Heizung ist.

2 Mehrbedarf für Warmwasser

Voraussetzung für die Anerkennung des Mehrbedarfs Warmwasser ist die Erzeugung von Warmwasser durch eine in der Wohnung installierte Vorrichtung wie z.B. einen Durchlauferhitzer oder Boiler (mit Strom oder Gas betrieben). Weitere Voraussetzung ist, dass diese Kosten nicht im Rahmen des § 22 SGB II bereits anerkannt werden.

Wird das Warmwasser **ganz oder teilweise** (nur Bad oder Küche) **mit Strom oder Gas dezentral** erzeugt, ist zusätzlich zu den Vorauszahlungen für Heizkosten ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB XII für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe zu gewähren:

Mehrbedarf für Warmwasser

ab	RBS 1 (in Euro)	RBS 2 (in Euro)	RBS 3 (in Euro)	RBS 4 (in Euro)	RBS 5 (in Euro)	RBS 6 (in Euro)
01.01.2019	9,75	8,79	7,80	4,51	3,62	1,96
01.01.2020	9,94	8,95	7,94	4,59	3,70	2,00
01.01.2021	10,26	9,22	8,21	5,22	3,71	2,26
01.01.2022	10,33	9,29	8,28	5,26	3,73	2,28
01.01.2023	11,55	10,37	9,04	5,88	4,18	2,54
01.01.2024	12,95	11,64	10,37	6,59	4,68	2,89

Der Mehrbedarf für Warmwasser ist eine **pauschale Leistung**. Es sind daher weder Nachzahlungen noch die Berücksichtigung von Guthaben möglich.

Die Anerkennung eines abweichenden höheren Mehrbedarfs ist nur möglich, wenn die höheren Kosten durch einen separaten Strom- oder Gaszähler nachgewiesen sind, der ausschließlich den entstandenen Verbrauch für die Erzeugung von Warmwasser misst. Dies dürfte bei der Warmwassererzeugung mit Strom so gut wie nie der Fall sein.

Bei alleiniger Warmwasserbereitung mit **Gas** (dezentral) ist grundsätzlich der Mehrbedarf Warmwasser zu gewähren. Sollten durch eine separate Messeinrichtung (Gas-Zähler nur für das warme Wasser, nicht jedoch für andere Gas-Abnehmer wie z.B. Herd) höhere Kosten nachgewiesen werden, ist der Gasabschlag als erhöhter Mehrbedarf anzuerkennen. Hier ist allerdings beim Gasabschlag **kein** 5 % Aufschlag für den Betriebsstrom zu bewilligen.

Auch hier ist die Angemessenheit zu prüfen. Die Angemessenheit eines erhöhten Bedarfs kann vorliegen, wenn bei durchschnittlichem Wasserverbrauch der Energieaufwand aufgrund veralteter Installationen erhöht ist oder bei krankheitsbedingtem erhöhtem Hygienebedarf und ein entsprechender Nachweise (ärztliches Attest) vorliegt.

3 Beschaffung von Heizmaterial

In Fällen, in denen das Heizmaterial durch die Leistungsberechtigten selbst besorgt wird, sind die Kosten dafür im Monat bzw. in den Monaten der Beschaffung als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen. Die Kosten sind in diesem Monat bzw. in diesen Monaten dem laufenden Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung hinzuzurechnen.

Es ist für den Monat der Beschaffung ein Änderungsbescheid zu erlassen, **kein Bescheid über eine einmalige Leistung!**

4 Einmalige Kosten für Geräte – Gastherme, Boiler, Durchlauferhitzer

In der Regel gehören sämtliche Geräte zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser zur Ausstattung einer Wohnung. Die Kosten für eine Neuanschaffung oder Reparatur der Geräte werden vom Vermieter getragen. Allerdings kann es mietvertraglich geregelt sein, dass die Wartung dieser Geräte vom Mieter durchzuführen ist. Dazu kann z.B. auch das Entkalken des Durchlauferhitzers oder auch die Prüfung der Therme durch einen Schornsteinfeger gehören.

In Zweifelsfällen ist die Teamleitung einzubeziehen.

5 Jahresabrechnungen – Nachzahlungen und Guthaben

- zur einfachen und schnellen Berechnung der Jahresabrechnungen kann der Heizkostenrechner genutzt werden -

Es sind stets die Heiz- und Warmwasserkosten laut Jahresabrechnung den **tatsächlich durch das Jobcenter geleisteten** Vorauszahlungen bzw. Abschlagszahlungen gegenüber zu stellen. Erhalten die Leistungsberechtigten erst seit wenigen Monaten Leistungen, so sind die bis dahin anerkannten monatlichen Heiz- und Warmwasserkosten auf das Abrechnungsjahr hochzurechnen.

Zur Berücksichtigung von Guthaben und Nachzahlungen bei den laufenden Leistungen s. Gl.Nr. 22-1-4 Punkt 3 SGB II.

Sammelheizungen

Der Vermieter bzw. das Abrechnungsunternehmen erstellt nach Abschluss des Abrechnungszeitraums eine Jahresabrechnung. Diese muss dem Mieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden.

Einzelheizungen

- Gas-Einzelheizung

Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten ergeben sich aus den Gesamtkosten für Gas zzgl. pauschal 5 % der Gesamtkosten für Gas für den Betrieb der Gasheizung mit Strom.

Besonderheit bei gemeinsamer Strom- und Heizkostenabrechnung über den gleichen Energieversorger (z.B. SWM):

In Fällen, in denen es in einer gemeinsamen Abrechnung ein **Stromkostenguthaben** und eine **Heizkostennachzahlung** gibt, darf das Stromkostenguthaben nicht mit der Heizkostennachzahlung verrechnet werden, d.h. das Stromkostenguthaben steht dem Leistungsberechtigten voll zu (Zahlung aus dem Regelsatz), die Heizkostennachforderung ist stets in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen und bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Bei einer **Stromkostennachforderung** und einem gleichzeitigen **Heizkostenguthaben** kann, wie bisher, nur der sich aus der Abrechnung ergebende Endbetrag als Guthaben berücksichtigt werden.

- Nachtspeicherheizung

Bei den Stadtwerken München wird mittlerweile die Nachtspeicherheizung in verschiedenen Varianten abgerechnet:

Abrechnung erfolgt über **Neben- oder Nachtтарif (NT) und Hauptтарif (HT)**, wie bisher:

Die Heizkosten setzen sich hier aus dem Arbeitspreis für Nachtstrom (NT) zuzüglich 1/3 der Grundkosten (Grundpreis, Messpreis, Leistungs- und Verrechnungspreis etc.) zuzüglich 19 % MwSt. zusammen.

Die Berechnung der Heizkosten erfolgt mit dem Heizkostenrechner Nr. 3.1 (Nachtspeicherheizung).

Oder **neu**

Abrechnung erfolgt über **Wärmestrom** (und wird komplett separat abgerechnet):

Wenn in der Jahresabrechnung die Heizkosten über Wärmestrom (extra in der Abrechnung weiter hinten!) abgerechnet werden, stellen diese die anzuerkennenden Heizkosten dar (inkl. MwSt. und Grundkosten für Wärmestrom).

Sollte in der Abrechnung zusätzlich zum Wärmestrom noch der Arbeitspreis NT und HT angegeben sein, stellen der Arbeitspreis NT und HT den regulären Haushaltsstrom dar und sind aus dem Regelsatz zu zahlen.

Die Berechnung der Heizkosten erfolgt mit dem Heizkostenrechner Nr. 3.2 (Wärmestrom).

Sollte unklar sein, wie die Abrechnung erfolgen soll, bitte an die fachliche Steuerung wenden.

Besonderheit bei gemeinsamer Strom- und Heizkostenabrechnung über den gleichen Energieversorger (z.B. SWM):

In Fällen, in denen es in einer gemeinsamen Abrechnung ein **Stromkostenguthaben** und eine **Heizkostennachzahlung** gibt, darf das Stromkostenguthaben nicht mit der Heizkostennachzahlung verrechnet werden, d.h. das Stromkostenguthaben steht dem Leistungsberechtigten voll zu (Zahlung aus dem Regelsatz), die Heizkostennachforderung ist stets in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen und bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Bei einer **Stromkostennachforderung** und einem gleichzeitigen **Heizkostenguthaben** kann, wie bisher, nur der sich aus der Abrechnung ergebende Endbetrag als Guthaben berücksichtigt werden.

- Heizung und Warmwasser werden mit Haushaltsstrom bereitet:

Die Heiz- und Warmwasserkosten ergeben sich aus den Gesamtstromkosten für Strom abzgl. der Beträge für Energie aus den Regelbedarfen (s. Tabelle bei Punkt 1.2.2). Sollten die Gesamtstromkosten niedriger sein als die Beträge für Haushaltsenergie für ein Jahr, so ist eine Berechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nicht möglich. Die Übernahme einer Nachzahlung und die Anrechnung eines Guthabens sind damit ausgeschlossen.

Bei den Vorauszahlungen ist zu beachten, dass die tatsächlich geleisteten Heiz- und/oder Warmwasserkosten gemäß Bewilligungsbescheid den oben berechneten Heiz- und/oder Warmwasserkosten gegenüber zustellen sind. Erhält der Leistungsberechtigte erst seit wenigen Monaten Leistungen, so sind die bis dahin anerkannten monatlichen Heiz- und/oder Warmwasserkosten auf das Abrechnungsjahr hochzurechnen. Wird das Warmwasser mit Strom bereitet, ergibt der Mehrbedarf für Warmwasser die geleistete Vorauszahlung.

6 Prüfung der Angemessenheit (Grenzwerte ab 01.01.2025)

Die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten sind im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten ist grundsätzlich für jeden Fall individuell zu ermitteln. Es ist jedoch zulässig, eine Grenze festzulegen, bis zu der von angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten ausgegangen wird. Grundsätzlich gibt es bei den Heiz- und Warmwasserkosten keine Karenzzeit und sie sind daher sofort zu prüfen. Allerdings muss bei den Grenzwerten unterschieden werden, ob eine Karenzzeit aufgrund zu hoher Kosten der Unterkunft vorliegt oder nicht.

Hintergrund dieser Regelung: Würde man bei der Angemessenheitsprüfung während der Karenzzeit auf die (abstrakte) angemessene Wohnfläche abstellen, würde die Karenzzeit für die Unterkunftsbedarfe teilweise konterkariert werden. Durch die Karenzzeit wird die aktuell bewohnte Unterkunft für die Dauer von einem Jahr geschützt. Unter diesem Schutz stehen auch Unterkünfte, die für Leistungsbezieher*innen eigentlich zu groß sind. Eine unangemessene Wohnungsgröße darf sich aber während der Karenzzeit nicht unmittelbar über die Heizkosten zum Nachteil der leistungsberechtigten Person auswirken.

Eine individuelle Prüfung der Heiz- und Warmwasserkosten ist bis zu diesen Grenzwerten entbehrlich.

6.1 Angemessener Verbrauch pro m² Wohnfläche im Jahr laut Heizspiegel

Die Grenzwerte für die angemessenen **Heiz- und Warmwasserkosten** wurden nach dem bundesweiten Heizspiegel 2024 und den Heiz- und Warmwasserpreisen für die verschiedenen Energiearten, Stand: Dezember 2024, ermittelt.

Energieträger	Grenzwerte
Erdgas	231 kWh
Heizöl	231 kWh = 23,1 l*
Fernwärme	198 kWh
Strom	231 kWh
Holzpellets	220 kWh = 46,80 kg*
ausschl. Warmwasserbereitung mit Gas	24 kWh

* umgerechnet nach Heizwerten

6.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche im Jahr (zuzüglich Lieferung oder Grundkosten) innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Erfolgt die Angemessenheitsprüfung während einer laufenden Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft, ist die **tatsächliche** Wohnfläche für die Bestimmung der angemessenen Kosten ausschlaggebend, es sei denn, die tatsächliche Wohnfläche wäre kleiner als die angemessene Wohnfläche.

Heizkosten pro m² Wohnfläche im Jahr

Heizkosten pro m² Wohnfläche im Jahr

Energieträger	Grenzwert pro m ² /Jahr (in Euro)	Grundkosten 1 x jährlich (in Euro)
Erdgas	30,15	105,79
Heizöl	21,26	
Fernwärme	25,21	54,92
Strom	48,87	116,48
Holzpellets	11,71	
Warmwasser mit Gas	3,13	105,79

Der Grenzwert pro m²/Jahr muss mit der tatsächlichen Wohnfläche multipliziert werden und die einmaligen Liefer- oder Grundkosten müssen dazu addiert werden, so erhält man die angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten während der Karenzzeit.

Beispiel: Eine Person lebt in einer 64 m² Wohnung und heizt mit Erdgas. Hier werden die angemessenen Heizkosten errechnet:

30,15 € x 64 m² + 105,79 € = 2.035,39 €. Wäre dagegen die Wohnung kleiner als 50 m², bleibt es bei den unten genannten Beträgen in der Tabelle "außerhalb der Karenzzeit".

6.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr (inklusive Lieferung oder Grundkosten) außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Bei der Angemessenheitsprüfung außerhalb bzw. nach der Karenzzeit ist die **angemessene** Wohnfläche ausschlaggebend.

Personen (angem. m ²)	Erdgas (in Euro)	Heizöl (in Euro)	Fernwärme (in Euro)	Strom (in Euro)	Holzpellets (in Euro)	alle übrigen Heizungen* (in Euro)	ausschließli Warmwasserber mit Gas (in Euro)
1 (50)	1.613,29	1.063,00	1.315,42	2.559,98	585,50	1.613,29	
2 (65)	2.065,54	1.381,90	1.693,57	3.293,03	761,15	2.065,54	

Personen (angem. m ²)	Erdgas (in Euro)	Heizöl (in Euro)	Fernwärme (in Euro)	Strom (in Euro)	Holzpellets (in Euro)	alle übrigen Heizungen* (in Euro)	ausschließl. Warmwasserbereitung mit Gas (in Euro)
3 (75)	2.367,04	1.594,50	1.945,67	3.781,73	878,25	2.367,04	
4 (90)	2.819,29	1.913,40	2.323,82	4.514,78	1.053,90	2.819,29	
5 (105)	3.271,54	2.232,30	2.701,97	5.247,83	1.229,55	3.271,54	
6 (120)	3.723,79	2.551,20	3.080,12	5.980,88	1.405,20	3.723,79	
jede weitere Person (15)	452,25	318,90	378,15	733,05	175,65	452,25	

*entsprechend Erdgas (der teuersten Heizung laut Heizspiegel ohne Strom)

Hinweis zu Stromheizungen: Falls die Kosten für Heizung in der Jahresabrechnung nicht exakt berechnet werden können (weil kein gesonderter Zähler für die Heizkörper vorhanden ist), sind von den Gesamtstromkosten die in den einzelnen Regelbedarfsstufen enthaltenen Beträge für Haushaltsenergie (s. Tabelle unter Nr. 1.2.3) abzuziehen.

6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Bei abstrakt (Überprüfung nach dem Bundesweiten Heizspiegel) überhöhten Heiz- und Warmwasserkosten ist vor der individuellen Prüfung eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen.

Es ist zu prüfen, ob aus wirtschaftlichen Gründen ein Kostensenkungsverfahren sinnvoll ist (§ 22 Abs. 1 SGB II).

Eine Kostensenkung auf die angemessene Höhe ist nur dann möglich, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten für Unterkunft **und** Heizung und Warmwasser die Vergleichskosten, die sich auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt ergeben, überschreiten.

Die Gesamtkosten für Unterkunft und Heizung und Warmwasser errechnen sich aus der angemessenen Bruttokaltmiete (s. AHB SGB II 22-1-1, Nr. 7) und 1,60 € pro m² angemessener Wohnfläche für Heizung und Warmwasser (aktueller Wert aus dem Münchner Mietspiegel 2025).

Wirtschaftlichkeitsprüfung

Personen	Wohnungsgröße bis m ²	MOG ab 01.01.2026 -zzgl. 1,60 Euro/m ² - für Heizung
1	50	911 € + 80 € = 991 €
2	65	1.108 € + 104 € = 1.212 €
3	75	1.286 € + 120 € = 1.406 €
4	90	1.569 € + 144 € = 1.713 €

Personen	Wohnungsgröße bis m ²	MOG ab 01.01.2026 -zzgl. 1,60 Euro/m ² - für Heizung
5	105	1.939 € + 148 € = 2.107 €
6	120	2.188 € + 192 € = 2.380 €
für jede weitere Person	15	310 € + 24 € = 334 €

6.5 Individuelle Prüfung der Angemessenheit

Bei der monatlichen Vorauszahlung handelt es sich zunächst nur um eine Vermutung des Vermieters/Versorgers in welcher Höhe Heizkosten und Warmwasserkosten anfallen werden. In der Regel wird erst mit der Jahresabrechnung der tatsächliche Verbrauch festgestellt. Wenn bei Vorlage der Jahresabrechnung festgestellt wird, dass die Grenzwerte nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel (vgl. Nr. 6.1 bis 6.3) überschritten werden, ist eine konkrete individuelle Einzelfallprüfung erforderlich. Im Rahmen dieser Prüfung sind alle Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Folgende Umstände können beispielhaft zu einem erhöhten Heizbedarf führen (Aufzählung nicht abschließend):

- Erhöhtes Wärmebedürfnis (durch Krankheit, Alter, Pflege, Behinderung, usw.)
- Anwesenheit kleine Kinder im Haushalt
- Extrem kalte Wohnung (z.B. Wohnung über einer Toreinfahrt, 3 Außenwände, Wohnung direkt unter einem Flachdach, Geschosshöhe, schlechte Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster)
- Konkrete Nutzung und Anwesenheitszeiten in der Wohnung.

Es obliegt den Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind. Es erfolgt daher ein **Anschreiben an den/die Leistungsberechtigte/n mit Fbl. JC 034.10 (individuelle Prüfung der Angemessenheit)**.

Die Gründe der Leistungsberechtigten können auch im Rahmen einer persönlichen Vorsprache erörtert und aufgenommen werden.

Für die Entscheidung hilfreich könnten z.B. ein Hausbesuch oder der Vergleich mit den Heizkosten anderer Hausbewohner sein. In Zweifelsfällen wenden Sie sich bitte an Ihre Teamleitung.

Ein Anschreiben mit Fbl. JC 034.10 ist entbehrlich, wenn bereits aktenkundige Gründe vorliegen, die einen höheren Verbrauch rechtfertigen, die als individuell angemessen betrachtet werden können.

7 Prüfung eines Kostensenkungsverfahrens

Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles ist zu bestimmen, ob sich die Heiz- und Warmwasserkosten im angemessenen Rahmen bewegen.

Es wird um eine sensible Betrachtung aufgrund des angespannten Münchner Wohnungsmarktes gebeten. Auch sollen Mietrückstände aufgrund verminderten monatlicher Abschlagszahlungen vermieden werden.

Ergibt die Einzelfallprüfung, dass die Kosten für Heizung- und Warmwasser angemessen sind, ist dies zu dokumentieren und nichts weiter zu veranlassen. Eine erneute Überprüfung der Angemessenheit erfolgt erst wieder, wenn sich die Verhältnisse ändern sollten bzw. wenn sich Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten zeigen.

7.1 Aufforderung zur Kostensenkung

Bei individuell unangemessenen Heiz- und Warmwasserkosten ist ein **Kostensenkungsverfahren** einzuleiten. Dazu wird ein Formblatt (Fbl. [JC 034.11](#)) zur Verfügung gestellt.

In der Kostensenkungsaufforderung wird darauf hingewiesen, dass, sollten die Kosten nicht im nächsten Abrechnungszeitraum durch

- **ein geändertes Heizverhalten** und/oder sparsameren Umgang mit Warmwasser
- Untervermietung
- einen Wohnungswechsel

gesenkt werden, **die Kosten für Heizung und Warmwasser nurmehr in angemessener Höhe übernommen werden können.**

Die **Bewilligungszeiträume** sind, soweit möglich, entsprechend auf den Abrechnungsmonat der Heizkosten **anzupassen.**

Nach Zusendung der Kostensenkungsaufforderung muss bei der nächsten Jahresabrechnung dann überprüft werden, ob die/der Leistungsberechtigte eine ganze Heizperiode (Oktober bis April) Zeit hatte, die Kosten zu senken.

Falls keine ganze Heizperiode zwischen der Kostensenkungsaufforderung und der neuen Jahresabrechnung lag, muss bei weiterhin überhöhten Kosten nochmals eine Kostensenkungsaufforderung zugesandt werden. Es kann erst nach der nächsten Jahresabrechnung ggf. eine Absenkung erfolgen.

Sollte eine ganze Heizperiode (7 Monate) berücksichtigt werden können und sind die Kosten noch immer unangemessen hoch, kann auf die angemessenen Werte abgesenkt werden.

Zum besseren Verständnis finden Sie [hier](#) ein Ablaufschema zur Angemessenheitsprüfung.

Beispiel 1:

- Heizkostenabrechnungszeitraum Juli 2022 bis Juni 2023;
- Vorlage der Jahresabrechnung Juli 2023, überhöhte Heizkosten;
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Individuelle Prüfung mit Frist 4 Wochen; keine individuelle Angemessenheit;
- Kostensenkungsaufforderung wird im September 2023 zugesandt;
- Bewilligungszeitraum an die nächste (zu erwartende) Heizkostenabrechnung anpassen (Juli 2024);
- Nächste Jahresabrechnung Juli 2024, wieder überhöhte Heizkosten;
- Überprüfung, ob eine Heizperiode gespart werden konnte -> Oktober 2023 bis April 2024, liegt vor;
- Kostensenkung auf die angemessene Höhe ab dem nächsten Bewilligungszeitraum und ggf. bei einer Nachzahlung nur Übernahme bis zum angemessenen Betrag.

Beispiel 2:

- Heizkostenabrechnungszeitraum Januar 2022 bis Dezember 2022;
- Vorlage der Jahresabrechnung März 2023, überhöhte Heizkosten;
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Individuelle Prüfung mit Frist 4 Wochen; keine individuelle Angemessenheit;

- Kostensenkungsaufforderung wird im Mai 2023 zugesandt;
- Bewilligungszeitraum an die nächste (zu erwartende) Heizkostenabrechnung anpassen (März 2024);
- Nächste Jahresabrechnung Februar 2024 (Abrechnung 2023), wieder überhöhte Heizkosten;
- Überprüfung, ob eine Heizperiode gespart werden konnte -> nur Oktober 2023 bis Dezember 2023 -> keine ganze Heizperiode,
- daher nochmals Kostensenkungsaufforderung und erneute Prüfung 2025 (Bewilligungszeitraum anpassen!);
- Kostensenkung auf die angemessene Höhe erst 2025 ab dem nächsten Bewilligungszeitraum möglich;

Alternativ können die Leistungsberechtigten auch auf das Energieberatungsprojekt oder auf die sozialpädagogisch begleitete Energieberatung von Haushalten mit Energieschulden von I.S.A.R. und das Frühwarnsystem zur Vermeidung von Stromsperrungen hingewiesen werden (s. Gliederungspunkt Energieberatung).

7.2 Kostensenkung auf die angemessenen Kosten

Die anzuerkennenden Höchstwerte für die entsprechende Heizungsart entnehmen Sie bitte der Tabelle unter Punkt 6.

Die monatlich maximale Abschlags- oder Vorauszahlungshöhe ergibt sich aus den angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten der entsprechenden Heizungsart (Tabelle 6.2 innerhalb der Karenzzeit bzw. 6.3 außerhalb der Karenzzeit) geteilt durch 12 Monate bei Vorauszahlungen an den Vermieter bzw. geteilt durch 11 Monate bei Abschlagszahlungen an das Versorgungsunternehmen.

Bei der nächsten Jahresabrechnung kann dann keine Nachzahlung übernommen werden.

Mustertext bei Absenkung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die angemessene Höhe: Sie wurden bereits mit Schreiben vom..... und vom..... darauf hingewiesen, dass Ihre Heiz- und Warmwasserkosten unangemessen hoch sind und diese gesenkt werden müssen. Nachdem die Kosten laut der aktuellen Jahresabrechnung weiterhin unangemessen hoch sind und nicht gesenkt wurden, können jetzt nur noch die Ihrer Heizungsart entsprechend angemessenen Kosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt werden (§ 22 Abs. 1 SGB II). Die Höhe der errechneten Abschläge bzw. Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ergeben sich aus den maximalen Jahreskosten Ihrer Heizungsart aufgeteilt in 12 monatliche Vorauszahlungen bzw. 11 monatliche Abschläge. Auch ist die Übernahme einer Heizkostennachzahlung nur bis zum angemessenen Betrag möglich.

8 Übergangsregelung

Sollte unklar sein, welche Tabelle zu verwenden ist oder in Fällen, in denen bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wurde und sich die Grenzwerte nun verringert haben (Heizöl, Fernwärme oder Holzpellets) bitte an die fachliche Steuerung wenden.

9 Angemessene Grenzwerte bis 31.12.2024

9.1 Angemessener Verbrauch pro m² Wohnfläche im Jahr

Die Grenzwerte beziehen sich auf den bundesweiten Heizspiegel 2022 und den Heiz- und Warmwasserpreise für die verschiedenen Energiearten, Stand: Oktober 2022

Energieträger	Grenzwert
Erdgas	263 kWh
Heizöl	257 kWh = 25,7 l*
Fernwärme	249 kWh
Strom	249 kWh
Holzpellets	239 kWh = 50,85 kg*
ausschließliche Warmwasserbereitung mit Gas	24 kWh

- umgerechnet nach Heizwerten

9.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche im Jahr (zzgl. Lieferung und Grundkosten) innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Heizkosten pro m² im Jahr

Energieträger	Grenzwert pro m ² /Jahr	Grundkosten 1 x jährlich
Erdgas	28,14 €	105,79 €
Heizöl	40,09 €	
Fernwärme	38,27 €	49,08 €
Strom	47,29 €	116,48 €
Holepellets	34,50 €	
Warmwasser mit Gas	2,57 €	105,79 €

9.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten in Jahr (inklusive Lieferung und Grundkosten) außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Personen (angem. m ²)	Erdgas	Heizöl	Fernwärme	Strom	Holzpellets	alle übrigen Heizarten*	ausschließlich WW-Bereitung mit Gas
1 (50)	1.512,84 €	2.004,60 €	1.962,65 €	2.480,74 €	1.724,81 €	1.962,65 €	234,19 €
2 (65)	1.934,96 €	2.605,98 €	2.536,71 €	3.190,01 €	2.242,25 €	2.536,71 €	272,71 €
3 (75)	2.216,37 €	3.006,90 €	2.919,43 €	3.662,86 €	2:587,21 €	2:919,43 €	298,39 €
4 (90)	2.638,48 €	3.608,28 €	3.493,50 €	4.372,14 €	3.104,65 €	3.493,50 €	336,91 €
5 (105)	3.060,60 €	4.209,66 €	4.067,57 €	5.081,42 €	3.622,09 €	4.067,50 €	375,43 €
6 (120)	3.482,71 €	4.811,04 €	4.641,64 €	5.790,69 €	4.139,53 €	4.641,64 €	413,95 €
jede weitere Person (15)	422,12€	601,38 €	574,07 €	709,28 €	517,44 €	574,07 €	38,52 €

- entspricht Fernwärme

9.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Person	Wohnungsgröße m ²	MOG ab 01.01.2024 zzgl. 1,20 €/m ² für Heizung
1	50	849 € + 60 € = 909 €
2	65	1.092 € + 78 € = 1.170 €
3	75	1.286 € + 90 € = 1.376 €
4	90	1.569 € + 108 € = 1.677 €
5	105	1.939 € + 126 € = 2.065 €
6	120	2.188 € + 144 € = 2.332 €
für jede weitere Person	15	310 € + 18 € = 328 €

10 Nicht laufende Fälle

Wird in einem nicht laufenden Fall ein Antrag auf Übernahme einer Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung oder ein Antrag auf Kostenübernahme von Heizmaterial gestellt, so ist das normale Antragsverfahren nach dem [SGB II](#) durchzuführen. Anschließend wird der Bedarf nach dem [SGB II](#) für den Monat berechnet, in dem die Nachzahlung zu leisten bzw. die Rechnung für das selbst beschaffte Heizmaterial zu begleichen ist. Die Kosten gehören in diesem Monat zu den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung. Errechnet sich ein Bedarf, so können für diesen Monat Leistungen nach dem [SGB II](#) gewährt werden.

11 § 22 SGB II - Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-3-1
Stand	01.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort	78
2 Verfahren bei der Bewilligung von Mietsicherheiten	71
2.1 Mietkautionen	71
2.1.1 Gewährung als Darlehen	
2.1.2 Kautionsgewährung bei Mischfällen SGB II/SGB XII	
2.1.3 Sicherheitsleistung und Überweisung	
2.1.4 Rückerstattung des Kautionsdarlehens durch Aufrechnung	
2.2 Sonderregelungen für die Kautionsanlage	
3 Übernahme von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung einer Wohnung	
4 Hinweise zur Abgeltungssteuer/Kapitalertragssteuer auf Zins-/Dividendenerträge	

1 Vorwort

Nach den Bestimmungen des § 22 Abs. 6 Satz 3 [SGB II](#) sollen Mietkautionen als Darlehen gewährt werden.

Bis 31.12.2008 wurde über die Darlehensbewilligung eine öffentlich-rechtliche Entscheidung getroffen, die im Bewilligungsbescheid bekannt gegeben wurde. Die Zahlungsmodalitäten wurden in einem privat-rechtlichen Vertrag zwischen dem Jobcenter München und der/dem Hilfebedürftigen vereinbart. War die/der Leistungsberechtigte nicht bereit, den Darlehensvertrag abzuschließen, wurden die Darlehensmodalitäten im Bewilligungsbescheid festgelegt.

Da die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur sowohl die Entscheidung über die Darlehensvergabe als auch die Entscheidung über die Darlehensmodalitäten ausschließlich dem öffentlichen Recht zuordnet, werden ab 01.01.2009 sowohl die Darlehensgewährung als auch die Darlehensrückerstattung stets durch Bescheid geregelt.

Ein zusätzlicher Darlehensvertrag wird nicht geschlossen.

Bei der gerichtlichen Geltendmachung des Rückerstattungsanspruches zeigt sich ebenfalls, dass die Zivilgerichte zunehmend an die Sozialgerichte verweisen und den Rückerstattungsanspruch also dem öffentlichen Recht zuordnen. Vor dem Sozialgericht werden strenge Maßstäbe sowohl bei der Prüfung der Darlehensbewilligung als auch der Rückzahlungsmodalitäten angelegt.

Es stehen folgende Formblätter im BK-Browser zur Verfügung, die unverändert zu verwenden sind:

Fbl. [JC 97.5](#) Darlehensbescheid Mietkaution (Ifd. Fälle)

Fbl. [JC 97.11](#) Darlehensbescheid Genossenschaftsanteile (Ifd. Fälle)

Fbl. [JC 59.3](#) Übernahmeerklärung Mietkaution

Fbl. [JC 59.31](#) Übernahmeerklärung Mietkaution GEWOFAG WOHNEN GMBH

Fbl. [JC 59.11](#) Übernahmeerklärung Genossenschaftsanteile

Fbl. [JC 98.2](#) Abtretung Mietkaution

Fbl. [JC 98.1](#) Abtretung Genossenschaftsanteile

Die **Rückerstattung** von Kautionsdarlehen ist in Gliederungsnummer „22-3-2 [SGB II](#)“ geregelt. Das folgende Verfahren regelt die **Bewilligung** von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile.

2 Verfahren bei der Bewilligung von Mietsicherheiten

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können grundsätzlich nur nach Zustimmung zur Kostenübernahme für eine angemessene Wohnung gewährt werden (§ 22 Abs. 6 Satz 3 [SGB II](#)).

2.1 Mietkautionen

2.1.1 Gewährung als Darlehen

Die Kaution stellt eine Sicherheitsleistung für die Vermieterin/den Vermieter dar. Sie dient der Absicherung der Vermieterin für den Fall, dass eine Mieterin/ein Mieter die vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt (z. B. Mietzahlung).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses fließt die Kaution in der Regel von der Vermieterin/dem Vermieter an die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten (= Mieterin/Mieter) zurück. Der Bedarf für die Gewährung einer Kauti-on unterscheidet sich damit von allen anderen Bedarfen des [SGB II](#). Das Gesetz sieht daher vor, dass die Mietkaution als Darlehen erbracht werden soll.

Im Jobcenter München werden Kautionen grundsätzlich als Darlehen gewährt (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II). Es ist dabei zu beachten, dass für die Bewilligung der Kautionsübernahme in Form eines Darlehens der Erlass eines Bescheides zwingend erforderlich ist (Fbl. JC 097.5).

Wie bei allen Darlehen ist zu beachten, dass eine Gewährung nur dann noch in Betracht kommt, wenn keinerlei verwertbares Vermögen mehr nach § 12 Absatz 2 und 4 Satz 1 SGB II vorhanden ist. Allerdings wird die Kaution nur an die Mieterinnen/die Mieter lt. Mietvertrag gewährt. Dies sind regelmäßig die Eltern/Elternteile und Partnerinnen/Partner. Damit kommt eine Berücksichtigung von Vermögen der (minderjährigen) Kinder, die nicht Mietvertragspartnerinnen/partner sind, nicht in Betracht. Die Kundinnen bzw. Kunden, die den Mietvertrag abschließen, müssen komplett „entreichert“ sein, bevor eine Darlehensgewährung möglich ist (vgl. § 42 a Abs. 1 SGB II). Soweit das vorhandene Vermögen nur zur Deckung eines Teilbetrages der Kaution ausreicht, ist nur der Restbetrag der Kaution als Darlehen zu gewähren.

2.1.2 Kautionsgewährung bei Mischfällen SGB II/SGB XII

Die Kaution muss immer von den Personen erbracht werden, die den Mietvertrag abschließen. Nur die Mieterinnen/Mieter der Wohnung haben auch einen Rückzahlungsanspruch der Kaution gegen die Vermieterin/den Vermieter. Die Kaution ist deshalb in Mischfällen mit dem SGB XII nur dann nach „Köpfen“ aufzuteilen, wenn die jeweiligen Personen tatsächlich als Mieterinnen/Mieter der Wohnung im Mietvertrag aufgeführt sind. Ansonsten wird die gesamte Kaution der tatsächlichen Mieterin/des tatsächlichen Mieters nach ihrem jeweiligen Gesetz in einem Betrag gewährt. Die Abtretungserklärung ist von allen im Mietvertrag stehenden Personen, die leistungsberechtigt sind, zu unterschreiben.

2.1.3 Sicherheitsleistung und Überweisung

Als Sicherheitsleistung für die Kautionsrückzahlung ist eine Abtretung der Mieterin/des Mieters auf ihre/seine Kautionsrückzahlungsansprüche gegen die Vermieterin/den Vermieter (Fbl. JC 098.2) zu vereinbaren. Die Übernahmeerklärung der Kautionsüberweisung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter erfolgt ausschließlich mit Fbl. JC 059.3 (Ausnahmen siehe Ziffer 2.2). Eine weitere Sicherheitsleistung durch Abtretung des pfändbaren Teils künftiger Lohn-, Gehalts- und Sozialleistungsansprüche ist **nicht** zu verlangen, weil sie nicht erforderlich ist.

Die Überweisung der Kaution wird durch das Jobcenter München veranlasst, wenn das Anschreiben der Vermieterin/des Vermieters (Fbl. JC 059.3) von dieser/diesem zurückgesandt und der Empfang der Abtretungserklärung von ihr/ihm bestätigt wurde.

Durch die Abtretungserklärung erfährt die Vermieterin/der Vermieter vom Leistungsbezug der Kundin/des Kunden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde die Abtretungserklärung neu gefasst. Ist die Kundin/der Kunde mit der direkten Überweisung und der Anzeige der Abtretung an die Vermieterin/den Vermieter einverstanden, bleibt es beim bisherigen Verfahren (s. oben). Verweigert die Kundin/der Kunde ihr/sein Einverständnis für die Abtretung unter Bezugnahme auf den Datenschutz, muss im Einzelfall entschieden werden, ob und an wen die Kaution zu zahlen ist. Eine Weigerung kann allerdings nur dann erfolgen, wenn die Vermieterin/der Vermieter noch keine Kenntnis vom Leistungsanspruch hat. Im Zweifel ist in diesen Fällen die Teamleitung einzuschalten, um über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

2.1.4 Rückerstattung des Kautionsdarlehens durch Aufrechnung

Bei jedem neu gewährten Kautionsdarlehen ist eine sofortige Aufrechnung bei laufend gewährten Leistungen zu veranlassen. Die Aufrechnung beginnt zwingend im Monat nach der Auszahlung des Darlehens (§ 42 a Abs. 2 SGB II) und ist in Höhe von 5 % der Regelleistung der Darlehensnehmerin(nen)/Darlehensnehmer (= lt. Mietvertrag) festzulegen.

Da die Kaution immer aus kommunalen Mittel gewährt wird, ist bei der Aufrechnung über Allegro unbedingt **darauf zu achten**, dass diese auch dem kommunalen Träger, also der Landeshauptstadt München, zugute kommt. Da nur die Mietvertragspartnerin-nen/-partner auch das Darlehen erhalten können, ist die Aufrechnung auf die Regelleistungen dieser Personen zu begrenzen. Es ist jedoch zwingend immer ein Betrag von 5 % der je-weiligen Regelleistung festzusetzen. Eine abweichende Festsetzung ist nach dem Wortlaut von § 42 a Abs. 2 SGB II nicht mehr möglich.

Die Aufrechnung ist sofort und im Darlehensbewilligungsbescheid (Fbl. JC 097.5) zu erklären. Wird die Kaution durch die Aufrechnung vor dem Ende des Mietverhältnisses oder Leistungsbezuges vollständig zurückgezahlt, sind Vermieterin/Vermieter und Kundin(nen)/Kunden entsprechend darüber zu informieren, dass die Kaution bei Ende des Mietverhältnisses nun nur noch mit der Mieterin/den Mieterinnen bzw. dem Mieter/den Mietern und nicht mit dem Jobcenter abzurechnen ist.

Bei mehreren Darlehen nach § 42a ist die Tilgung durch Aufrechnung auch auf insgesamt 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs begrenzt (vgl. Fachliche Weisungen der BA zu § 42a SGB II, RdNr. 42a.13).

Endet der Leistungsbezug vor der vollständigen Rückzahlung des gewährten Darlehens, ist der offene Forderungsbetrag sofort und in voller Höhe fällig zu stellen. Näheres zum Verfahren ist in Gliederungsnummer „22-3-2 SGB II“ geregelt.

Endet das Mietverhältnis (aber nicht der Leistungsbezug) vor einer vollständigen Rückzahlung des Darlehens, ist zunächst die Kautionsabrechnung abzuwarten und nur wenn die Kautionsrückzahlung zusammen mit der bereits erfolgten Aufrechnung den gewährten Darlehensbetrag unterschreitet, ist der offene Darlehensrest weiter aufzurechnen. Besteht ein „Guthaben“ nach erfolgter Kautionsrückzahlung ist dieses an die Kundin/den Kunden auszuzahlen. Das Verfahren zur Geltendmachung des Kautionsrückzahlungsanspruches gegen die Vermieterin/den Vermie-ter ist in Gliederungsnummer „22-3-2 SGB II“ geregelt.

Beispiele:

Kautionsdarlehen 1000,00 €, durch Aufrechnung getilgt sind 502,60 €,

a) Mietverhältnis endet im laufenden Leistungsbezug und im Rahmen der ordnungsgemäßen Kautionsabrechnung werden dem Jobcenter 800,00 € zurückgezahlt. Davon sind 302,60 € an die Kundin auszuzahlen.

b) Im Rahmen der Kautionsabrechnung werden lediglich 400,00 € an das Jobcenter ge-zahlt. Damit sind noch 97,40 € des Darlehens offen und weiter aufzurechnen.

Wurde die Kaution vom Vermieter direkt an die Kundin zurückbezahlt, wird der Darlehensrestbetrag, der noch nicht durch Aufrechnung getilgt wurde, sofort zur Rückzahlung fällig. Das Verfahren ist in Gliederungsnummer „22-3-2 SGB II“ geregelt.

Werden keine laufenden Leistungen nach dem SGB II benötigt, weil der Lebensunterhalt anderweitig sichergestellt ist, wird die Darlehensgewährung und Darlehensrückerstattung durch einen kombinierten Darlehens- und Leistungsbescheid geregelt. Es sind die Regelungen in Gliederungsnummer „22-3-2 SGB II“ zu beachten.

2.2 Sonderregelungen für die Kautionsanlage

Grundsätzlich, vor allem bei privaten Vermieterinnen, ist an der Regelung einer Anlage als Spareinlage nach § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB festzuhalten. Soweit hier im Einzelfall im Mietvertrag andere Anlageformen vereinbart werden sollen, sind diese umgehend mit der Teamleitung zu besprechen.

3 Übernahme von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung einer Wohnung

Bei der darlehensweisen Übernahme von Genossenschaftsanteilen ist bezüglich der Bewilligung als Darlehen wie bei den Kautionsübernahmen (siehe Ziffer 2.1.1) zu verfahren. Die Höhe der einzuzahlenden Genossenschaftsanteile wird von der Genossenschaft festgelegt und ist aus der Satzung der Genossenschaft ersichtlich. Eine Begrenzung auf 3 Monatsmieten gibt es nicht. Als Nachweis ist die Satzung der Genossenschaft anzufordern und zur Akte zu nehmen.

Genossenschaftsanteile können übernommen werden, wenn diese nicht mehr als 20.000,00 € (inkl. Geschäftsgebühr und Eintrittsgeld) betragen. Höhere Genossenschaftsanteile sind grundsätzlich nicht zu übernehmen. Ein Antrag auf Übernahme dieser Kosten ist daher abzulehnen. Der Kauf von Genossenschaftsanteilen ist der Mietkaution gleichzustellen, sofern diese nicht wesentlich mehr kosten würden, als eine für die jeweilige Wohnung vergleichbare Mietkaution. Ein Genossenschaftsanteil von über 20.000,00 € ist damit nicht mehr als angemessen anzusehen.

Sofern Genossenschaftsanteile für eine noch im Bau befindliche Wohnung geltend gemacht werden, können diese in der Regel übernommen werden, wenn

- die Genossenschaftsanteile den o. g. Betrag nicht überschreiten,
- im Vorvertrag eine konkrete Wohnung benannt wird,
- die Bruttokaltmiete angemessen ist und
- der voraussichtliche Bezug der Wohnung nicht länger als 6 Monate in der Zukunft liegt.

Falls die Fertigstellung der Wohnung länger als 6 Monate dauern sollte oder im Vorvertrag keine konkrete Wohnung benannt wird, ist nach Rücksprache mit der Teamleitung im Einzelfall zu entscheiden, ob eine Übernahme der Genossenschaftsanteile hier dennoch sinnvoll und möglich ist.

Anders als bei der Kaution werden die Genossenschaftsanteile nicht gesondert vom Vermögen angelegt, sondern bilden einen Teil des Vermögens der vermietenden Genossenschaft. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Vielmehr erfolgt nach Beendigung der Mitgliedschaft eine Auseinandersetzung der Genossenschaft mit dem ausscheidenden Mitglied. Das Mitglied hat Anspruch auf Auszahlung seines aufgelaufenen Geschäftsguthabens (Auseinandersetzungsguthaben). Fällig ist dieser Auszahlungsanspruch spätestens 6 Monate nach Ausscheiden aus der Genossenschaft, wenn die Satzung keine entgegenstehenden Bestimmungen enthält (§ 73 Abs. 2 S. 2 GenG).

Für die Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Geschäftsguthabens ist Fbl. JC 098.1 zu verwenden. Die Übernahmeerklärung gegenüber der Genossenschaft erfolgt mit Fbl. JC 059.11. Die Bewilligung mit Bescheid Fbl. JC 097.11. Dabei ist darauf zu achten, dass in der Satzung der Genossenschaft kein Ausschluss einer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Geschäftsguthabens enthalten ist. Sonst besteht die Gefahr, dass die Abtretung unwirksam ist. Dafür ist die Satzung der Genossenschaft bei Antragstellung anzufordern, zu prüfen und zur Akte zu nehmen. Ist die Abtretung nach der Satzung ausgeschlossen, sind die Gemeinschaftsanteile trotzdem als Darlehen zu übernehmen und es ist auf die Abtretung zu verzichten.

Auch während der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft können Gewinnanteile (Dividen-den) ausgeschüttet werden.

Die jährliche Dividende stellt einen Ertrag aus einem vom kommunalen Träger der Leistungen nach dem SGB II, also der Landeshauptstadt München, gewährten Darlehen dar. So-lange das Darlehen aufgrund des laufenden Leistungsbezuges nicht fällig gestellt werden kann, ist der Ertrag, also die Dividende, daher eine tatsächliche Einnahme. Allerdings ist diese hier den Leistungen des kommunalen Trägers zuzuordnen und damit zugunsten der Landeshauptstadt München zu vereinnahmen. Soweit die Dividende aus einem vom Job-center gewährten Darlehen direkt an die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten ausgezahlt wird, ist sie ana-log zu § 22 Abs. 3 SGB II wie ein Guthaben aus den zu zahlenden Kosten der Unterkunft diesen zuzurechnen und dort kostenmindernd zu berücksichtigen. Eine Anrechnung als Einkommen würde hier nämlich die Leistungen der Bundesagentur für Arbeit reduzieren, die das Darlehen jedoch nicht gewährt hat. Eine Behandlung als Einkommen kommt daher hier nicht in Betracht. Nach Möglichkeit sollte die Dividende deshalb immer direkt von der Genossenschaft an das Jobcenter München für die Dauer des laufenden Leistungsbezu-ges abgetreten werden. Dafür ist von der Genossenschaft eine Bestätigung über Höhe und Fälligkeit der Dividendenzahlungen anzufordern.

Nach der Rechtsprechung ist es nicht gerechtfertigt, wenn fällige Dividenden, die den Kun-dinnen /den Kunden bzw. wegen der bestehenden Abtretung an das Jobcenter München von der Genos-senschaft ausgezahlt werden, auf den geschuldeten Darlehensbetrag für die Genossen-schaftsanteile angerechnet werden.

Bei Ende des Leistungsbezuges ist hier unbedingt zu beachten, dass dann auch das gewährte Darlehen zur Rückzahlung fällig wird (vgl. Gliederungsnummer „22-1-6 SGB II“). Die Dividendenzahlungen stehen mit dem Ende der Leistungsgewährung der Kundin/dem Kunden zu und dürfen danach nicht mehr direkt vereinnahmt werden. Die Genossenschaft ist deshalb unbedingt darüber zu informieren, dass der Hilfebezug beendet und die Abtretung damit ge-genstandslos ist. Gleichzeitig ist die Genossenschaft aufzufordern, die künftigen Dividen-denzahlungen an die Kundin/den Kunden auszuschütten.

Wurde die jährliche Dividende bereits vor dem Ende des Leistungsbezuges gezahlt, erfolgt keine „anteilige“ Auszahlung an die Kundin/den Kunden.

Genauso steht eine ausgeschüttete Dividende nach Ende des Leistungsbezuges in voller Höhe der Kundin/dem Kunden zu.

4 Hinweise zur Abgeltungssteuer/Kapitalertragssteuer auf Zins-/Dividendenerträge

Bei der Ausschüttung von Zinsen, Dividenden oder anderen Kapitalerträgen werden sämtliche Erträge pauschal mit 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert, sofern diese zusammen den Sparerfreibetrag von 1.000,00 € (Verheiratete 2.000,00 €) übersteigen.

Damit werden auch Zinsen auf Kautionsanlagen und auf die Dividendenzahlungen der Genossenschaften versteuert. Dies kann nur durch einen gesonderten Freistellungsauftrag der Kundin/des Kunden verhindert werden.

Allerdings sind die Steuerabzüge auf Kautionszinsen so gering, dass eine gesonderte Aufforderung durch das Jobcenter München der Kundinnen/Kunden zur Erteilung eines Freistellungsauf-trages nicht gerechtfertigt ist.

Wird der Freistellungsauftrag nicht selbst von der Kundin/dem Kunden erteilt, ist aus verwaltungsökono-mischen Gründen nichts weiter zu veranlassen.

Bei Problemen mit Kautionsbewilligungen bzw. der Übernahme von Genossenschaftsanteilen als Darlehen ist die Teamleitung einzuschalten.

12 § 22 SGB II - Rückerstattung von Darlehen für Kautionen und

Genossenschaftsanteilen

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Rückerstattung von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteilen</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-3-2
Stand	01.10.2012

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort	78
2 Allgemeine Regelungen	78
2.1 Verfahren bei Beendigung des Mietverhältnisses	
2.2 Anspruch gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter	
2.2.1 Ansprüche gegenüber der/dem Leistungsberechtigten	
2.2.1.1 Darlehen, die vom 01.01.2009 bis 31.03.2011 bewilligt wurden	80
2.2.1.2 Darlehen, die ab dem 01.04.2011 bewilligt wurden	80
2.3 Verfahren bei Beendigung des laufenden Leistungsbezuges	81
2.4 Darlehen an Empfänger ohne laufenden Leistungsbezug	
3 Altfälle - Darlehen die bis zum 31.12.2008 durch privat-rechtlichen Darlehens-vertrag geregelt wurden.	
3.1 Ansprüche gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter	
3.2 Ansprüche gegenüber der/dem Leistungsberechtigten	
4 Widerspruchsbearbeitung	83
5 Rückabtretung der abgetretenen Ansprüche auf Kautionsrückzahlung	
6 Aktenführung	

1 Vorwort

Die **Gewährung** von Kautionsdarlehen ist in „[Gliederungsnummer 22-3-1 SGB II](#)“ geregelt. Das folgende Verfahren regelt die **Rückerstattung** von gewährten Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile.

Folgende Formblätter stehen im BK-Browser zur Verfügung:

Fbl. 097.7 Kautionsdarlehen Leistungsbescheid Ende Mietverhältnis

Fbl. 097.8 Kautionsdarlehen Leistungsbescheid Ende Leistungsbezug

Fbl. 097.9 Kautionsdarlehen Bewilligungs-/ Leistungsbescheid ohne lfd. Bezug

Fbl. 097.10 Kautionsdarlehen Zahlungsaufforderung aus Vertrag

2 Allgemeine Regelungen

Mit Einführung des § 42 a [SGB II](#) wurde die Darlehensbewilligung und -rückerstattung neu geregelt. Während der Dauer des Leistungsbezuges werden Rückzahlungsansprüche aus dem Darlehen durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgeblichen Regelbedarfs getilgt, § 42 a Abs. 2 [SGB II](#). Der Darlehensrestbetrag wird entweder bei Rückzahlung der Kaution bzw. Genossenschaftsanteile durch die Vermieterin/den Vermieter oder bei Beendigung des Leistungsbezuges sofort fällig.

Eine Aufrechnung mit den laufenden Leistungen war bis 31.03.2011 nicht möglich. Daher wurde in den Bewilligungsbescheiden als Fälligkeit entweder der Zeitpunkt zum Ende des Leistungsbezuges oder zum Ende des Mietverhältnisses bestimmt. Die Aufrechnungserklärung kann nicht nachgeholt werden, da die hierfür erforderliche Abänderung der Bewilligungsbescheide nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht möglich ist.

Bei der Geltendmachung des Rückzahlungsanspruches des bewilligten Darlehens ist stets die im Bewilligungsbescheid festgelegte Fälligkeit zu beachten. Folgende Fälligkeiten kommen in Betracht:

- bei Ende des Mietverhältnisses (bei Darlehensbewilligungen bis 31.03.2011)
- bei Rückzahlung der Kaution bzw. Genossenschaftsanteile durch den Vermieter an den Leistungsberechtigten (bei Darlehensbewilligungen ab 01.04.2011)
- bei Ende des Leistungsbezuges

Eine weitere Neuregelung ist, dass mehrere Darlehensnehmerinnen/Darlehensnehmer als Gesamtschuldner haften, § 42 a Abs. 1 Satz 3 [SGB II](#). Dies bedeutet, jede Darlehensnehmerin /jeder Darlehensnehmer haftet für den gesamten Darlehensbetrag.

2.1 Verfahren bei Beendigung des Mietverhältnisses

Die Mieterin/der Mieter hat einen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution, sofern die Vermieterin /der Vermieter nicht eigene Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen die Kautionsrückzahlungsforderung aufrechnen kann. Der Kautionsrückzahlungsanspruch wird in der Regel an das Jobcenter München abgetreten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist sowohl der übergegangene Anspruch gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter als auch der Darlehensrückzahlungsanspruch gegen die/den Leistungsberechtigten zu prüfen.

Wurde der Kautionsrückzahlungsanspruch nicht an das Jobcenter München abgetreten, weil die /der Leistungsberechtigte nicht wollte, dass die Vermieterin/der Vermieter Kenntnis von seinem Leistungsbezug erhält, tritt das Jobcenter nicht an die Vermieterin/den Vermieter heran. Vom Jobcenter werden Rückerstattungsansprüche nur gegen die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten geltend gemacht. Das Verfahren ist unter Ziff. 2.1.2 beschrieben.

2.2 Anspruch gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter

Die Vermieterin/der Vermieter hat die Kaution und die angesparten Zinsen zurückzuzahlen. Es ist zunächst die ordnungsgemäße Kautionsabrechnung von der Vermieterin/vom Vermieter anzufordern.

Werden Schönheitsreparaturen mit der Kaution aufgerechnet oder stellen sich für die Leistungssachbearbeitung Probleme mit der Kautionsabrechnung, bespricht er diese mit der Teamleitung.

Die Vermieterin/der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionsabrechnung innerhalb einer angemessenen Frist vorzulegen. In der Regel ist eine Frist von sechs Monaten nach Mietende angemessen. Kommt sie/er dieser Verpflichtung innerhalb der Frist nicht nach, wird er gemahnt. Legt er trotz Mahnung die Abrechnung nicht vor, wird der Kautionsbetrag zuzüglich vermuteter Zinsen in Höhe von 1 % jährlich vom Ersten des Folgemonats der Kautionszahlung bis zum Ende des Fälligkeitsmonats zu Soll gestellt.

Bei Genossenschaftsanteilen wird **nur nach Beendigung der Mitgliedschaft** ein Auszahlungsanspruch fällig. Die Beendigung des Mietverhältnisses begründet keinen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile. Das ausgeschiedene Mitglied kann die Auszahlung seines aufgelaufenen Geschäftsguthabens (Auseinandersetzungsguthaben) spätestens 6 Monate nach Ausscheiden aus der Genossenschaft verlangen, sofern die Satzung keine entgegenstehenden Bestimmungen enthält (§ 73 Abs. 2 S. 2 GenG). Auch die Genossenschaft kann bestehende Ansprüche gegenüber der/dem Hilfebedürftigen mit deren/dessen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens aufrechnen.

Der bezifferte Anspruch auf Kautionsrückzahlung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter bzw. Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens gegenüber der Genossenschaft wird im Rahmen des **Privatrechts** mit einfachem Brief geltend gemacht. Der geltend gemachte Anspruch wird gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter als privatrechtliche Forderung zu Soll gestellt.

Die Forderung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter ist entsprechend zu reduzieren, sofern das Darlehen zum Teil durch monatliche Aufrechnung getilgt wurde. Die Vermieterin/der Vermieter ist darüber zu informieren, sofern ein Teil des Kautionsrückzahlungsanspruches der Mieterin/dem Mieter zusteht und an diese/diesen zu erstatten ist. Die/der Leistungsberechtigte erhält einen Abdruck des Schreibens.

Wird der gewährte Darlehensbetrag durch die Vermieterin/den Vermieter bzw. durch die Genossenschaft vollständig zurückgezahlt, können Rückzahlungsansprüche aus dem Darlehensbescheid gegenüber der/dem Leistungsberechtigten nicht geltend gemacht werden, da bereits vollständige Erfüllung eingetreten ist. Die/der Leistungsberechtigte wird darüber informiert.

2.2.1 Ansprüche gegenüber der/dem Leistungsberechtigten

Die Prüfung des Rückzahlungsanspruches richtet sich stets danach, wann das Darlehen bewilligt wurde (vor oder nach der Gesetzesänderung zum 01.04.2011) und welche Fälligkeit im Bewilligungsbescheid festgelegt wurde.

2.2.1.1 Darlehen, die vom 01.01.2009 bis 31.03.2011 bewilligt wurden

Bis 31.03.2011 konnte das Darlehen nicht durch Aufrechnung getilgt werden (vgl. Ziff. 2, 2. Absatz). In den Bewilligungsbescheiden wurde die/der Leistungsberechtigte in Kenntnis gesetzt, dass das Darlehen entweder bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Beendigung des Leistungsbezuges fällig wird.

Rechnet die Vermieterin/der Vermieter Ansprüche aus dem Mietvertrag mit der Kaution auf und wird daher die Kaution nicht bzw. nur zum Teil zurückbezahlt, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang gegenüber der/dem Leistungsberechtigten Ansprüche aus dem Darlehen geltend gemacht werden können.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerinnen bzw. der Darlehensnehmer getroffen werden soll.

Die Vereinbarung, die für sich allein nicht vollstreckbar ist, wird im Rahmen des Anhörungsverfahrens getroffen. Die/der Leistungsberechtigte hat hier die Möglichkeit, Einwendungen gegen die Rückerstattung vorzutragen. Die Rückzahlungsraten werden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten vereinbart. Während des Leistungsbezuges sollen die monatlichen Rückzahlungsverpflichtungen 10 % des maßgeblichen Regelbedarfs nicht übersteigen.

Der Rückerstattungsanspruch ist gemäß dem Einzelpersonenprinzip gegenüber jeder Schuldnerin /jedem Schuldner getrennt zu beziffern und geltend zu machen. Schuldnerinnen/Schuldner können nur Personen sein, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Sie haften zu gleichen Teilen, so dass an jede Schuldnerin/jeden Schuldner ein eigener Leistungsbescheid (Fbl JC 097.7) ergeht.

Achtung: Im Leistungsbescheid (Fbl. JC 097.7) werden im Tenor und in der Begründung Textpassagen zur Auswahl vorgegeben, die die Gesamtschuldnerschaft regeln. **Diese Textpassagen dürfen in diesem Fall nicht verwendet werden**, da bis 31.03.2011 keine Gesamtschuldnerschaft bestand.

Der geltend gemachte Anspruch wird als öffentlich-rechtliche Forderung gegenüber der Darlehensschuldnerin/dem Darlehensschuldner zu Soll gestellt.

Von einer Darlehensrückforderung kann in voller Höhe oder teilweise Abstand genommen werden, sofern das Jobcenter München bei etwaiger Beantragung den Bedarf für die mit der Kaution aufgerechneten Posten (wie z. B. Betriebskosten- oder Heizkostennachzahlung, im Einzelfall Schönheitsreparaturen, siehe hierzu Gliederungsnummer „22-1-5 SGB II“) anerkannt und Kosten hierfür übernommen hätte.

Wird im Einzelfall festgestellt, dass das Darlehen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der /des Leistungsberechtigten auf Dauer uneinbringbar ist, wird die Forderung ebenfalls erlassen (z. B. die/der Leistungsberechtigte ist überschuldet, zahlungsunfähig und wird in Kürze zum Personenkreis des SGB XII gehören). Hierüber ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

Stellen sich hierzu für die Leistungssachbearbeitung Fragen, werden diese mit der Teamleitung erörtert.

2.2.1.2 Darlehen, die ab dem 01.04.2011 bewilligt wurden

Der Kautionsrückzahlungsanspruch wurde an das Jobcenter abgetreten:

Das Darlehen ist nicht zur Rückzahlung fällig geworden, da die Fälligkeit erst dann eintritt, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Kaution bzw. Genossenschaftsanteile an die

Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten zurückzahlt. Das Darlehen ist daher weiterhin wie bisher aufzurechnen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Darlehensforderung entsprechend reduziert wird, sofern die Vermieterin/der Vermieter die Kautionsanforderung an das Jobcenter München zurückerstattet. Ansprüche werden gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter geltend gemacht. Das Verfahren ist unter Ziff. 2.1.1 beschrieben.

Der Kautionsrückzahlungsanspruch wurde nicht an das Jobcenter abgetreten:

Die/der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass er ihren/seinen Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter geltend macht. Der Darlehensrestbetrag, der noch nicht durch Aufrechnung getilgt wurde, wird sofort zur Rückzahlung fällig, sobald die Vermieterin/der Vermieter die Kautions- bzw. Genossenschaftsanteile an die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten zurückzahlt. Diesen Erlös soll er in erster Linie zur Tilgung des Darlehens einsetzen. Im Bewilligungsbescheid (Fbl. 97.5) wurde die/der Leistungsberechtigte auf diese Fälligkeit hingewiesen.

Die Rückzahlungsvereinbarung ist im Rahmen der Anhörung zu treffen. Durch die Rückzahlung der Kautions- bzw. Genossenschaftsanteile verfügt die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer über Mittel, die er für die Darlehenstilgung einsetzen soll. Dieser Aspekt sowie ihre/seine wirtschaftlichen Verhältnisse sind bei der Vereinbarung der Rückzahlungsmodalitäten zu berücksichtigen.

Wurde das Darlehen an mehrere Personen der Bedarfsgemeinschaft gewährt, haften diese als Gesamtschuldnerinnen/Gesamtschuldner, § 42 a Abs. 1 Satz 2 SGB II (Regelung im Bewilligungsbescheid, Fbl. JC 097.5). Der Anspruch auf Darlehensrückerstattung wird in Form eines Leistungsbescheides geltend gemacht. Bei diesem Bescheid (Fbl. JC 097.7) wird im Tenor und in der Begründung eine Textpassage zur Auswahl vorgegeben, die die Gesamtschuldnerschaft regelt.

Der geltend gemachte Anspruch wird als öffentlich-rechtliche Forderung gegenüber den Darlehensschuldnerinnen/den Darlehensschuldnern zu Soll gestellt.

Die Darlehensforderung kann erlassen werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalles vorliegen. Siehe hierzu Ziff. 2.1.2.1

2.3 Verfahren bei Beendigung des laufenden Leistungsbezuges

Ansprüche werden ausschließlich gegenüber der/dem Leistungsberechtigten und nicht gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter geltend gemacht. Die Forderung ist entsprechend zu reduzieren, sofern das Darlehen zum Teil durch Aufrechnung getilgt wurde. Über die Rückzahlung des noch ausstehenden Darlehensrestes ist eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu treffen. Die/der Leistungsberechtigte wird hierzu angehört.

Zeigt die/der Leistungsberechtigte auf die Anhörung keine Reaktion, ist die Forderung in einem Betrag fällig. Für die Rückforderung des Darlehens ist der Leistungsbescheid (Fbl. JC 097.8) zu verwenden.

Für den Fall, dass die/der Leistungsberechtigte im Anhörungsverfahren Stundungs-, Erlass- oder Ratenzahlungsanträge stellt, entscheidet die Leistungssachbearbeitung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten, ob diesen Anträgen stattgegeben werden kann. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensentscheidung. Dies bedeutet, dass die Entscheidung genau zu begründen ist, insbesondere dann, wenn dem Antrag auf Billigkeitsmaßnahmen nicht stattgegeben werden kann. Für die Rückforderung des Darlehens ist der Leistungsbescheid (Fbl. JC 097.8) zu verwenden.

Wird im Einzelfall festgestellt, dass das Darlehen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der /des Leistungsberechtigten auf Dauer uneinbringbar ist, kann die Forderung erlassen werden (z. B. die/der Leistungsberechtigte ist überschuldet, zahlungsunfähig und wird in Kürze zum Personenkreis des SGB XII gehören). Hierüber ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

Wurde das Darlehen an mehrere Personen der Bedarfsgemeinschaft bewilligt, ist für die Prüfung der Gesamtschuldnerschaft ausschlaggebend, wann das Darlehen bewilligt wurde (vor oder nach der Gesetzesänderung zum 01.04.2011)

Die Darlehensnehmerinnen/die Darlehensnehmer haften ab 01.04.2011 als Gesamtschuldner, § 42 a Abs. 1 Satz 3 SGB II.

Wurde das Darlehen bis 31.03.2011 gewährt, besteht keine Gesamtschuldnerschaft. Der Rückerstattungsanspruch ist gemäß dem Einzelpersonenprinzip gegenüber jeder Schuldnerin /jedem Schuldner getrennt zu beziffern und geltend zu machen. Schuldnerinnen bzw. Schuldner können nur Personen sein, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Diese Schuldnerinnen /Schuldner haften zu gleichen Teilen. Es ergeht an jede Schuldnerin/jeden Schuldner ein eigener Leistungsbescheid.

Im Leistungsbescheid (Fbl. JC 097.8) wird im Tenor und in der Begründung eine Textpassage vorgegeben, die die Gesamtschuldnerschaft regelt. Dieser Text ist nur in den Leistungsbescheid aufzunehmen, sofern das Darlehen ab dem 01.04.2011 bewilligt wurde und somit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gesamtschuldnerschaft vorliegen.

Der geltend gemachte Anspruch wird als öffentlich-rechtliche Forderung gegenüber den Darlehensschuldnerinnen/den Darlehensschuldnern zu Soll gestellt.

2.4 Darlehen an Empfänger ohne laufenden Leistungsbezug

Bereits zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung ist absehbar, wann eine Rückerstattung des Darlehens für die Darlehensnehmerin/den Darlehensnehmer möglich und angemessen ist. Die Rückzahlungsmodalitäten werden im Rahmen einer Ermessensentscheidung getroffen. Dies bedeutet, dass zwingend auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der/des Leistungsberechtigten einzugehen ist. Es bietet sich an, mit der/dem Leistungsberechtigten bereits bei Antragstellung zu vereinbaren, wie sie/er das Darlehen zurückzahlen wird. Bei Bedarf kann das Darlehen in Raten getilgt werden oder der Rückzahlungstermin auf einen späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Es ist daher unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers als Fälligkeitstermin ein konkretes Datum zu bestimmen. Bei Bedarf kann Ratenzahlung vereinbart werden. Es ist zu vermeiden, dass die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer durch die Rückzahlung hilfebedürftig wird.

Sowohl die Darlehensgewährung als auch die Rückerstattung werden zusammen in einem Bescheid geregelt (Fbl. JC 097.9). Die Darlehensnehmerinnen/die Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner.

Der geltend gemachte Anspruch wird gegenüber den Darlehensnehmerinnen bzw. Darlehensnehmern als öffentlich-rechtliche Forderung zu Soll gestellt.

3 Altfälle – Darlehen die bis zum 31.12.2008 durch privat-rechtlichen Darlehensvertrag geregelt wurden.

Werden Ansprüche aus einem privatrechtlichen Darlehensvertrag fällig, ist wie folgt zu verfahren:

3.1 Ansprüche gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter

Die Ansprüche gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter sind wie unter Ziff. 2.1.1 beschrieben, geltend zu machen.

3.2 Ansprüche gegenüber der/dem Leistungsberechtigten

Im Darlehensvertrag wurde je nach Fallkonstellation folgende Fälligkeit vereinbart:

1. Beendigung des Leistungsbezuges

oder

2. Beendigung des Mietverhältnisses

oder

3. ein konkretes Fälligkeitsdatum

Das Darlehen wird je nach den im Darlehensvertrag festgelegten Vereinbarungen entweder bei Eintreten einer der oben genannten Ereignisse oder zum konkret genannten Fälligkeits-termin fällig. Es gilt hier die 3-jährige Verjährungsfrist.

1. Wird das Darlehen fällig, weil die/der Leistungsberechtigte aus dem laufenden Leistungsbezug ausscheidet, wird die Forderung als privat-rechtliche Forderung gesamt-schuldnerisch zu Soll gestellt.

2. Tritt die Fälligkeit durch Beendigung des Mietverhältnisses ein, ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die Vermieterin/der Vermieter Ansprüche aus dem Mietvertrag mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnet (vgl. Ziff. 2.1.1). Danach ist zu prüfen, ob noch Ansprüche aus dem Darlehensvertrag gegenüber der/dem Leistungsberechtigten geltend gemacht werden können (vgl. Ziff. 2.1.2). Die bezifferte Forderung wird gegenüber der/dem Leistungsberechtigten mit einfachem Brief geltend gemacht (Fbl. [JC 097.10](#)).

Bezieht die/der Leistungsberechtigte ein Jahr nach Eintreten der Fälligkeit immer noch laufende Leistungen, werden die Akten der Teamleitung vorgelegt. Um die Ansprüche innerhalb der Verjährungsfrist zu sichern, wird von der Teamleitung geprüft, ob und welche verjährungshemmenden Maßnahmen ergriffen werden

Wird im Einzelfall festgestellt, dass das Darlehen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der /des Leistungsberechtigten uneinbringbar ist, wird die Forderung erlassen (Verfahren vgl. Ziff. 2.1.2.1)

3. Tritt die Fälligkeit durch den im Vertrag konkret genannten Termin ein, kann die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer trotz der Fälligkeit nicht zur Darlehenstilgung verpflichtet werden, solange sie/er noch im laufenden Leistungsbezug steht.

Hier ist wie unter Ziff. 3.2, Unterpunkt 2 (Absätze 3 und 4) beschrieben, zu verfahren.

4 Widerspruchsbearbeitung

Widersprüche, die sich gegen den Leistungsbescheid richten, werden von Jobcenter SGG bearbeitet.

5 Rückabtretung der abgetretenen Ansprüche auf Kautionsrückzahlung

Sofern die/der Leistungsberechtigte beabsichtigt, die Ansprüche auf Kautionsrückzahlung selbst gerichtlich geltend zu machen, können diese Ansprüche rückabgetreten werden.

6 Aktenführung

Darlehensbescheid, Leistungsbescheid, Abtretungserklärung sowie in Zusammenhang mit dem Darlehen anfallender Schriftverkehr sind in einer Unterakte abzuheften. Die Termine für Sollstellung und Rückzahlung sind zu überwachen.

13 § 22 SGB II - Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum; Darlehensgewährung und -rückerstattung

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum; Darlehensgewährung und -rückerstattung</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-3-3
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Voraussetzungen für die Bewilligung	
1.1 Eigentumswohnung	86
1.2 Hausgrundstück	
2 Verfahren	107
2.1 Berechnung der Höhe der Beihilfeleistung	
2.2 Ausschluss der Karenzzeitregelungen	87
2.3 Darlehensbewilligung und -rückerstattung	
2.4 Dingliche Sicherung	88
3 Eingabe in Allegro/Umbuchung in ERP	88
3.1 Instandhaltungs- und Reparaturkosten als Zuschuss ...	88
3.2 Instandhaltungs- und Reparaturkosten als Darlehen ...	89

1 Voraussetzungen für die Bewilligung

Soweit bei selbst bewohntem Wohneigentum während des laufenden Leistungsbezuges Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen anfallen, werden Aufwendungen hierfür anerkannt, sofern sie **unabweisbar** und insgesamt **ange-messen** sind, § 22 Abs. 2 SGB II.

1.1 Eigentumswohnung

Die Unabweisbarkeit ergibt sich bei Eigentumswohnungen aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Die einzelner Eigentümerin/der einzelne Eigentümer hat keine Möglichkeit sich einem solchen Beschluss zu entziehen. Es ist jedoch erforderlich, die Unterlagen über die vorgesehenen Kosten, die den Eigentümerinnen und Eigentümern vorliegen müssen, anzufordern und in Kopie zu den Akten zu nehmen. Aus diesen Unterlagen, insbesondere aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung, müssen der Umfang der Maßnahme, die voraussichtliche Kostenhöhe und die dafür herangezogenen Rücklagen aus dem Hausgeld ersichtlich sein.

1.2 Hausgrundstück

Wird ein im Eigentum der/des Leistungsberechtigten stehendes Haus selbst bewohnt und werden dafür Instandhaltungs- oder Reparaturkosten beantragt, muss zunächst über die Notwendigkeit der Maßnahme entschieden werden. Notwendig und damit unabweisbar ist sie dann, wenn ohne die Instandsetzung oder Reparatur das Haus oder Teile davon unbewohnbar wären oder wenn die Bausubstanz sonst gefährdet wird. Beispiele hierfür sind eine Reparatur des Daches, der Heizungsanlage, der Abwasserleitungen oder der Stromversorgung. Eine Instandhaltung bzw. Reparatur liegt also immer dann vor, wenn die Maßnahme dem Erhalt oder der Wiederherstellung einer zumutbaren Wohnsituation dient. Wertsteigernde, aber nicht zwingend notwendige Maßnahmen, können nicht finanziert werden (z. B. Solaranlage, neue Fenster, wenn die bis-herigen nicht kaputt sind, Neuanstrich der Fassade, Einbau elektrischer Rollläden). Ob durch eine notwendige Maßnahme eine Wertsteigerung aufgrund des technischen Fortschritts stattfindet, ist unerheblich (z. B. bei einer neuen Heizungsanlage).

Eine notwendige Maßnahme ist auf das für die Nutzung Unerlässliche zu begrenzen. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob eine Reparatur kostengünstiger als eine Neu- bzw. Ersatzbeschaffung ist. Ist also die Heizungsanlage kaputt, reicht ggf. eine Reparatur aus, um wieder vernünftig heizen zu können. Eine neue Anlage oder gar eine Umrüstung auf eine andere Heizungsquelle ist nicht erforderlich (außer sie wäre kostengünstiger). Auch ist es zumutbar ggf. einen Austausch der Anlage gegen eine funktionstüchtige, aber gebrauchte Heizungsanlage in Betracht zu ziehen. Egal welche Maßnahme im Einzelfall in Betracht kommt, es sind dafür mindestens 2 Kostenvoranschläge zum Vergleich zu verlangen.

2 Verfahren

2.1 Berechnung der Höhe der Beihilfeleistung

Die Übernahme der notwendigen Aufwendungen als Beihilfe ist möglich, wenn der maßgebliche Richtwert (Mietobergrenze) nicht bereits durch die laufende Kostenübernahme von kalten Betriebskosten, Schuldzinsen u. ä. ausgeschöpft ist. In diesen Fällen wird die Beihilfe in Höhe des Differenzbetrages zwischen laufenden Unterkunftskosten und dem Richtwert für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten übernommen. Der Richtwert ist dabei immer anhand der Größe der Bedarfsgemeinschaft bzw. nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen, die bei den [KdU](#) berücksichtigt werden, zu bestimmen.

Übersteigen die Aufwendungen den Betrag, der als Beihilfe gewährt wird, kann für die Finanzierung des Restbetrages ein Darlehen gewährt werden.

Beispiel:

Für eine Eigentumswohnung werden lfd. 350,00 € für anfallende Zinsen (die aufgrund eines aufgenommenen Kredites für den Erwerb der Wohnung zu entrichten sind) und 130,00 € für kalte Betriebskosten als Bedarf einer Einzelperson anerkannt. Für eine Erneuerung der Fenster werden 6.000,00 € beantragt, Beschluss der Eigentümerversammlung liegt vor. Die Differenz zum Richtwert (Mietobergrenze) von 911,00 € beträgt mtl. 431,00 €. Damit können 5.172,00 € als Beihilfeleistung nach § 22 Abs. 2 [SGB II](#) erbracht werden. Der Fehlbetrag von 828,00 € kann nur im Rahmen eines Darlehens gewährt werden. Werden innerhalb der bereits berücksichtigten 12 Monate weitere Instandsetzungskosten beantragt, kommt lediglich eine darlehensweise Übernahme der Kosten in Frage. Erst wenn die 12 Monate abgelaufen sind und weiterhin Leistungen benötigt werden, kann ggf. für die Zukunft neu über eine weitere Beihilfe entschieden werden.

Leben mehrere Personen in der Bedarfsgemeinschaft, wird die Beihilfe bzw. das Darlehen ausschließlich an die Personen gewährt, die Eigentümer der Immobilie sind.

2.2 Ausschluss der Karenzzeitregelungen

Die Karenzzeit für die Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten gilt **nicht** für die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, § 22 Absatz 2 Satz 3 [SGB XII](#). Es können damit nur solche Aufwendungen anerkannt werden, die angemessen sind. Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft für das selbst genutzte Wohneigentum in der Karenzzeit bereits unangemessen sind, können zur Deckung unabweisbarer Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen nur darlehensweise Leistungen erbracht werden.

2.3 Darlehensbewilligung und -rückerstattung

Die Darlehensgewährung kommt nur dann in Betracht, wenn kein verwertbares Vermögen nach § 12 Abs. 2 und 4 Satz 1 [SGB II](#) mehr vorhanden ist, § 42a Abs. 1 [SGB II](#).

Das Darlehen wird durch monatliche Aufrechnung i. H. v. 5% der maßgeblichen Regelleistung der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers getilgt. Die Aufrechnung beginnt ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt und ist durch Bescheid zu erklären, § 42a Abs. 2 [SGB II](#).

Da die Hilfe immer aus kommunalen Mitteln gewährt wird, ist bei der Aufrechnung unbedingt darauf zu achten, dass diese auch dem kommunalen Träger, also der Landeshauptstadt München, zugute kommt.

Die Genehmigung der Beihilfe und des Darlehens kann zusammen in einem Bescheid geregelt werden (vgl. [Musterbescheid "Beihilfe Darlehen Eigenheime"](#)). Endet der Leistungsbezug vor der vollständigen Rückzahlung des Darlehens, wird der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig, § 42a Abs. 4 [SGB II](#). Über die Rückzahlung des noch ausstehenden Betrages ist eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin /des Darlehensnehmers zu treffen. Die/der Leistungsberechtigte wird hierzu angehört. Für den Fall, dass die/der Leistungsberechtigte im Anhörungsverfahren Stundung-, Erlass- oder Ratenzahlungsanträge stellt, entscheidet die Leistungssachbearbeitung unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers, ob diesen Anträgen stattgegeben werden kann. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensentscheidung. Dies bedeutet, dass die Entscheidung genau zu begründen ist, insbesondere dann, wenn dem Antrag auf Billigkeitsmaßnahmen nicht stattgegeben werden kann. Wird im Einzelfall festgestellt, dass das Darlehen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der /des Leistungsberechtigten auf Dauer uneinbringbar ist, kann die Forderung erlassen werden (z. B. die/der Leistungsberechtigte ist überschuldet, zahlungsunfähig und wird in Kürze zum Personenkreis des [SGB XII](#) gehören). Hierüber ist ein Aktenvermerk zu fertigen. Wurde das Darlehen an mehrere Personen der BG gewährt, haften die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer als Gesamtschuldner, § 42a Abs. 1 Satz 3 [SGB II](#). Der Anspruch auf Darlehensrückerstattung wird in Form eines Leistungsbescheides (vgl. [Leistungsbescheid "Darlehen Eigenheime"](#)) geltend gemacht.

2.4 Dingliche Sicherung

Wird ein Darlehen gewährt, soll es dinglich gesichert werden, § 22 Abs. 2 Satz 2 [SGB II](#). Die dingliche Sicherung sollte erst ab einem Darlehensbetrag von 3.000,- € gefordert werden, da das Verfahren mit Aufwand und Kosten verbunden ist und das Darlehen bereits durch Aufrechnung getilgt wird. Ist die Immobilie bereits mit so hohen Schulden belastet, die in Höhe des Immobilienwertes liegen, sollte von der dinglichen Sicherung Abstand genommen werden. Wurde mit Bescheid die dingliche Sicherung angeordnet, ist der Vorgang bei Bestandskraft des Bescheides dem Jobcenter - Team Refinanzierung - zuzuleiten. Dort werden die erforderlichen Schritte für die dingliche Sicherung in die Wege geleitet.

3 Eingabe in Allegro/Umbuchung in ERP

Hinsichtlich der Erfassung in Allegro und der Umbuchung in ERP wird auf die Verfahrenshinweise 2.2 der Bundesagentur für Arbeit verwiesen.

3.1 Instandhaltungs- und Reparaturkosten als Zuschuss

Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen, die als Zuschuss übernommen werden, sind bei den Kosten der Unterkunft mit der **Bedarfsart Nebenkosten einmalig** zu erfassen. Im Feld Bemerkungen ist zu ergänzen, um welchen Bedarf es sich hierbei handelt. Nach der Auszahlung über Allegro ist unbedingt noch darauf zu achten, dass der Betrag anschließend in **ERP manuell auf die korrekte Finanzposition umzubuchen ist**.

3.2 Instandhaltungs- und Reparaturkosten als Darlehen

Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen, die als Darlehen übernommen werden, sind als **Einmalbedarf** mit der **Bedarfsart Mietkaution** zu erfassen. Im Feld Bemerkungen ist zu ergänzen, um welchen Bedarf es sich hierbei handelt. Nach der Auszahlung des Darlehens über Allegro ist unbedingt noch darauf zu achten, dass der Betrag anschließend in **ERP manuell auf die korrekte Finanzposition umzubuchen ist**. Die über Allegro erstellte Annahmeanordnung zum Darlehen ist ebenfalls manuell über ERP auf die korrekte Finanzposition umzubuchen.

14 § 22 SGB II - Erforderlichkeit von Umzügen

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Erforderlichkeit von Umzügen</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-4-1
Stand	01.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Grundsätzliche Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug	
1.1 Erforderlichkeit (gem. § 22 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 6 SGB II)	
1.2 Grundsätzliche Folgen, wenn der Umzug innerhalb Münchens nicht erforderlich ist	
2 Zustimmung/Zuständigkeit bei Umzügen innerhalb Münchens	
2.1 Fälle im laufenden Leistungsbezug bzw. mit Bezug von Leistungen in den letzten 12 Monaten	
2.1.1 Wohnungen mit künftig angemessenen Kosten der Unterkunft	
2.1.2 Wohnungen mit nicht angemessenen Kosten der Unterkunft	94
2.1.3 Nachträgliche Zustimmung	
2.2 Fall ist noch nicht im Bezug/wird erst nach dem Umzug bedürftig/benötigt nur Leistungen im Rahmen des Umzuges	
2.2.1 Grundsätzliche Regelung, Zuständigkeit nach der bisherigen Wohnadresse	
2.2.2 Ausnahmefälle von der Zuständigkeit des bisherigen SBH/JC-ZWI, Erforderlichkeit steht von vorne herein fest/wurde bereits durch andere Stellen geprüft (nicht laufende Fälle)	
2.2.3 Zuständigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)	
3 Sonstige übernahmefähige Kosten, die im Rahmen eines Umzuges/der Anmietung einer Wohnung anfallen	
3.1 Einlagerungskosten	97
3.2 Doppelmieten	98
3.3 Entrümpelungskosten	
3.4 Kosten für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses und Kosten für einen Nachsendeauftrag	
3.5 Gebühr für eine erfolgreiche Wohnungsvergabe	
3.6 Sonstige Kosten/Provisionen	99
4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung	
5 Anmietung von Wohnungen des freien Marktes durch Leistungsberechtigte, die akut wohnungslos sind und z. B. in Pensionen leben; abweichende Angemessenheit, weitere Mietzahlungen	100
6 Umzüge während der Karenzzeit	

7 Umzüge mit Ortswechsel	
7.1 Wegzug aus München	
7.2 Zuzug nach München	
7.3 Sonderregelung für JC-ZWI	

1 Grundsätzliche Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug

Diese Regelung betrifft alle Personen über 25 Jahren, die eine neue Unterkunft (= dauerhaftes Wohnen) anmieten wollen. Für junge Erwachsene unter 25 Jahren sind die Vorgaben in Gliederungsnummer „22-4-2 SGB II“ zusätzlich zu beachten und zu prüfen.

1.1 Erforderlichkeit (gem. § 22 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 6 SGB II)

Der Umzug innerhalb Münchens muss erforderlich sein. Dies ist **immer dann** der Fall, wenn

- durch den Umzug eine drohende oder bestehende Wohnungslosigkeit behoben wird;
- durch den Umzug die Hilfebedürftigkeit beendet oder vermieden wird;
- der Umzug durch den Leistungsträger nach dem SGB II veranlasst wurde; z. B. aufgrund unangemessen hoher Kosten für die bisherige Unterkunft;
- der Umzug für die Aufnahme oder Fortführung einer tatsächlich nachgewiesenen Erwerbstätigkeit außerhalb des Tagespendelbereiches des bisherigen Wohnortes nach § 140 Abs. 4 SGB III (je nach Arbeitszeit 2 - 2,5 Stunden Gesamtfahrzeit) notwendig ist. Die Aufnahme eines „Mini-Jobs“ reicht hier nicht aus. Es ist ein konkreter Beleg (Arbeitsvertrag, Ausbildungsvertrag oder ein Werkvertrag u. ä.) anzufordern. Ggf. vorrangige Ansprüche im Rahmen des SGB III sind zu berücksichtigen. Insoweit ist eine Abstimmung mit der Arbeitsvermittlung bei einem Umzug wegen Arbeitsaufnahme geboten.
- andere soziale Belange einen Umzug erforderlich machen, z. B. die bisherige Wohnung ist zu klein (zur angemessenen Größe vgl. Gliederungsnummer 22-1-1 SGB II bez. Mietobergrenzen), Trennung vom Partner/der Partnerin, Heirat/Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Geburt eines Kindes, Pflege von Angehörigen ab Pflegegrad II oder Pflege von demenzkranken Angehörigen, Aufnahme oder Auszug aus einer therapeutischen Wohngemeinschaft, Aufnahme oder Auszug aus einer Jugendhilfe- oder anderen stationären oder ambulant betreuten Einrichtung

Die Erforderlichkeit des Umzuges ist zudem Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen nach § 22 Absatz 6 SGB II.

Ob durch den Umzug auch ein Ortswechsel außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Landeshauptstadt München erfolgt, ist für die Entscheidung nicht ausschlaggebend.

Grundsätzlich gilt, dass über die Erforderlichkeit des Umzuges das SBH entscheidet, in dem die bisherige Unterkunft liegt. Ausnahmen werden gesondert geregelt vgl. Nr. 2.2.2 und 2.2.3. Dies gilt auch, wenn keine Leistungen bezogen werden, weil die Prüfung, ob ein Umzug erforderlich ist, nur anhand der aktuellen Verhältnisse erfolgen kann. Für die Entscheidung ist Fbl. JC 59.40 zu verwenden.

1.2 Grundsätzliche Folgen, wenn der Umzug innerhalb Münchens nicht erforderlich ist

Bei einer/einem Leistungsberechtigten, die/der trotz ausreichender und angemessener Unterkunft **ohne** anzuerkennende Gründe umziehen will, wird der geplanten oder gewünschten Wohnungsanmietung nicht zugestimmt, auch wenn die künftige Wohnung angemessen ist. Die /der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, die Wohnung nicht anzumieten. Es ist eine Ablehnung der beantragten Zustimmung oder Zusicherung zur Kostenübernahme zu erteilen.

Erfolgt trotzdem ein Umzug innerhalb Münchens und erhöht sich dadurch die Bruttokaltmiete, ist weiterhin nur die bisherige (niedrigere) Bruttokaltmiete übernahmefähig.

Sofern die Angemessenheitsgrenzen gemäß Gliederungsnummer 22-1-1 Nr. 5 in der Folgezeit angehoben werden, ist die prozentuale Steigerungsrate auch bei den nach einem nicht erforderlichen Umzug gedeckelten Unterkunftskosten entsprechend zu berücksichtigen (sog. Dynamisierung).

Beispiel: Die Bruttokaltmiete einer leistungsberechtigten Person beträgt 735,00 €. Sie zieht innerhalb Münchens um, die neue Bruttokaltmiete beträgt 800,00. Der Umzug war nicht erforderlich. Daher ist erst einmal nur die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung in Höhe von 735,00 € anzuerkennen. Nach dem Umzug wird die Angemessenheitsgrenze für einen Einpersonenhaushalt um 6 Prozent angehoben. Die prozentuale Steigerung von 6 Prozent ist auch auf die bisher als Bedarf anerkannte Bruttokaltmiete von 735,00 € aufzuschlagen, was einem Betrag von 44,10 € entspricht. Daher ist nach Anhebung der Angemessenheitsgrenze eine Bruttokaltmiete von 779,10 € zu übernehmen.

Sollte der sich durch die Dynamisierung ergebende Wert die tatsächliche Bruttokaltmiete übersteigen, ist diese wieder als angemessen anzusehen und zu übernehmen.

Beispiel: Die Bruttokaltmiete für die neue Wohnung beträgt 760,00 €. Nach Anpassung der Richtwerte (6%-Erhöhung, wie zuvor) erhöht sich der bisher anerkannte Betrag von 735,00 € auf 779,10 Euro. Die tatsächliche Bruttokaltmiete von 760,00 € ist hier ab dem Zeitpunkt der Anpassung der Richtwerte wieder als angemessen anzusehen und daher als Bedarf anzuerkennen.

Sofern die alte und die neue Bruttokaltmiete unangemessen sind, kann nur noch die angemessene Bruttokaltmiete anerkannt werden.

Für die neue Wohnung sind aber die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten anzuerkennen. Auch die mit dem Umzug bzw. der Anmietung verbundenen Kosten (Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Kautio) können in diesem Fall gemäß § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Diese "Auffangnorm" ist grundsätzlich auch für den Fall des nicht notwendigen bzw. veranlassten Umzugs einschlägig. Sie räumt dem Leistungsträger bei der Übernahme der Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten und der Kautio Ermessen ein. Dieses betrifft sowohl das "ob" der Übernahme, als auch die Höhe der Kosten.

Die Entscheidung, ob Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten oder die Kautio bei einem nicht erforderlichen Umzug im Einzelfall übernommen werden oder nicht, ist daher entsprechend zu begründen.

In der Regel werden die Kosten jedoch, sofern der Umzug nicht erforderlich war, abzulehnen sein. Hier sind dann vor allem Ausführungen darüber zu machen, warum die Anmietung der neuen Wohnung nicht erforderlich ist und ein Verbleiben in der aktuellen Wohnung zugemutet werden kann.

In Fällen, in denen eine neue Wohnung trotz fehlender Erforderlichkeit bzw. Zustimmung des zuständigen Leistungsträgers angemietet wurde und die Hilfebedürftigkeit nach Anmietung der Wohnung für mindestens einen Kalendermonat durch Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens unterbrochen wird, ist eine Begrenzung der Leistungen auf die bisherigen bzw. nur angemessenen Unterkunftskosten nicht mehr möglich. Eine Unterbrechung z. B. wegen Rückgriff auf Schonvermögen ist hier jedoch nicht ausreichend. Es sind hier wieder die tatsächlichen Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen. Sofern die tatsächliche Bruttokaltmiete den maßgeblichen Richtwert nach 22-1-1 überschreiten sollte, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist

2 Zustimmung/Zuständigkeit bei Umzügen innerhalb Münchens

2.1 Fälle im laufenden Leistungsbezug bzw. mit Bezug von Leistungen in den letzten 12 Monaten

Grundsätzlich zuständig ist hier immer das abgebende **SBH** bzw. **JC-ZWI**. Dies gilt auch, wenn Leistungen zwar nicht mehr aktuell bezogen werden, aber innerhalb der letzten 12 Monaten vor Antragstellung eine laufende oder auch einmalige Leistung gewährt worden ist. **(Bitte unbedingt die Ausnahmen unter Punkt 2.2.2 und Punkt 5 im Zusammenhang mit JC-ZWI beachten).**

2.1.1 Wohnungen mit künftig angemessenen Kosten der Unterkunft

Das abgebende **SBH/JC-ZWI** stellt die Erforderlichkeit fest, erteilt die Zustimmung zur Anmietung der neuen Wohnung, bewilligt ggf. die Anmiet- und Umzugskosten, prüft, ob verwertbares, geschütztes Vermögen für die Kautions-eingesetzt werden muss (Gliederungsnummer 22-3-1 **SGB II**) und fertigt ggf. die Zusicherung zur darlehensweisen Kautions-übernahme sowie den Darlehensbescheid. Es erlässt auch einen neuen Bewilligungsbescheid. Erst nach Abschluss dieser Arbeiten ist der Vorgang abzugeben. Die getroffene Entscheidung über die Erforderlichkeit des Umzuges **ist** für das künftig zuständige **SBH bindend**. Die Zahlungsanweisung erfolgt unverzüglich nach Rücklauf der jeweiligen Rechnungen. Ist der Vorgang noch nicht an das neue **SBH** abgegeben worden, ist diese noch von dem bisherigen **SBH** zu veranlassen.

Bei einem Wechsel der Zuständigkeit von **JC-ZWI** zu einem Sozialbürgerhaus wegen des Bezugs einer Wohnung nach Wohnungslosigkeit sind die Rechnungen (gilt auch für die Kautions) immer vom Sozialbürgerhaus zur Zahlung anzuweisen.

2.1.2 Wohnungen mit nicht angemessenen Kosten der Unterkunft

Im Einzelfall kann auch der Anmietung einer Wohnung mit künftig unangemessenen Kosten der Unterkunft zugestimmt werden, insbesondere wenn begründete Umstände vorliegen, die ein Überschreiten der maßgeblichen Richtwerte erforderlich machen (vgl. dazu Gliederungsnummer 22-1-1 **SGB II**). Wird der Anmietung zugestimmt, sind auch sämtliche Folgekosten für die Anmietung bzw. den Umzug und die Abwicklung des bisherigen Wohnverhältnisses zu übernehmen. Die Gründe für die Zustimmung sind aktenkundig zu machen. Die Entscheidung der abgebenden Stelle ist für das aufnehmende **SBH** bindend. Die anerkannten Kosten für die Unterkunft müssen weiter übernommen werden.

Sind keine Gründe für die Zustimmung zur Anmietung einer unangemessenen Unterkunft feststellbar, sind die zur Anmietung erforderlichen oder im Zusammenhang mit dem Umzug anfallenden Kosten (Kautions, Provision, Doppelmieten, Umzugskosten u. ä.) in der Regel nicht zu übernehmen. Da es sich jedoch um eine Ermessensentscheidung handelt, ist das Ermessen entsprechend auszuüben und die Entscheidung zu begründen (vgl. Nr. 1.2).

Bei einer erforderlichen Hilfestellung sind **Unterkunftskosten höchstens in Höhe der angemessenen Kosten** anzusetzen. Wurde vor dem Umzug eine Wohnung in München mit niedrigeren Kosten bewohnt, wird die Bruttokaltmiete der neuen Wohnung auf diese niedrigeren Kosten gekürzt.

Die notwendigen Bescheide sind durch das abgebende **SBH** zu fertigen.

2.1.3 Nachträgliche Zustimmung

Ausnahmsweise kann einer Anmietung auch nachträglich noch zugestimmt werden, wenn besondere Gründe vorliegen (z. B. nähere Wohnung bei Personen die den Leistungsbe-rechtigten pflegen; Umzug in eine Erdgeschosswohnung bzw. Wohnung mit Aufzug bei Gehbehinderung, Umzug in eine behindertengerechte Wohnung, Umzug bzw. Aufnahme in eine Einrichtung, Arbeitsaufnahme, Trennung/Scheidung, Aufforderung von Flüchtlingen nach Abschluss des Asylverfahrens aus der Gemeinschaftsunterkunft auszuziehen) und der Umzug damit erforderlich war und bei rechtzeitiger Antragstellung bewilligt worden wäre.

Es ist hierbei aber zu prüfen, ob es der/dem Leistungsberechtigten **möglich** war, die notwendi-ge **Zustimmung vorher** einzuholen oder ob ihm dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich war. Wird anerkannt, **warum sie/er die Zustimmung** nicht rechtzeitig eingeholt hat, kann dem Umzug inkl. der Übernahme aller damit verbundenen Folgekosten (vgl. oben) auch noch nachträglich zugestimmt werden. In laufenden Fällen/Fällen mit Leistungsbezug in den letzten 12 Monaten trifft diese Entscheidung das abgebende **SBH** bzw. **JC-ZWI**.

2.2 Fall ist noch nicht im Bezug/wird erst nach dem Umzug bedürftig /benötigt nur Leis-tungen im Rahmen des Umzuges

Nach § 22 Abs. 6 Satz 1 **SGB** II können Kautionen/Genossenschaftsanteile und Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden. Dies gilt auch, wenn nach dem Umzug keine laufenden Leistungen benötigt werden oder wenn erst durch den Umzug ein Anspruch in der Zukunft entsteht und aktuell **noch kein Bedarf** vorliegt. Bei einem erforderlichen Umzug sind die anfallenden Kos-ten als einmaliger Bedarf in dem Monat zu berücksichtigen, in dem sie tatsächlich anfallen. Evtl. überschreitendes Einkommen kann hier nur einmalig für den konkreten Monat ange-rechnet werden. Es ist vorrangig auf notwendige Beihilfeleistungen (also Umzug, Provision usw.) anzurechnen, damit das Kautionsdarlehen bzw. das Darlehen für die Genossenschaftsanteile möglichst in voller Höhe und in einem Be-trag gezahlt werden kann. Eine Ansparung von übersteigenden Einkommen über mehrere Monate kann hier nicht zu Lasten der /des Leistungsberechtigten verlangt werden.

2.2.1 Grundsätzliche Regelung, Zuständigkeit nach der bisherigen Wohnadresse

Da die Erforderlichkeit eines Umzuges nur anhand der bestehenden Verhältnisse festge-stellt werden kann, ist grundsätzlich für die Prüfung, ob ein Umzug erforderlich und damit übernahmefähig ist, das **SBH** des aktuellen Wohnortes zuständig. Nur so kann gewährleis-tet werden, dass alle vorhandenen Kenntnisse auch anderer Professionen im **SBH** (z. B. der **BSA**, der **FaSt**) bei der Entscheidung berücksichtigt werden. Auch ist so gewährleistet, dass bestehende Vorgänge mit dem Vorgang zusammen abgegeben werden und eine einheitliche Entscheidung getroffen wird. Der Kunde muss nicht ggf. in verschiedenen **SBH** vorsprechen, um die Angemessenheit eines konkreten Wohnungsangebotes und die Erforderlichkeit des Umzuges prüfen zu lassen.

Auch ist bei einer einmal erfolgten Ablehnung sichergestellt, dass bei einer erneuten Antragstellung (mit einem neuen Wohnungsangebot) die bereits beim ersten Antrag gewonnenen Erkenntnisse bei der folgenden Entscheidung berücksichtigt werden. Da nach § 22 Abs. 4 und 6 SGB II Kosten für Anmietung, Umzug und spätere Mietzahlungen nur nach einer vor Entstehung dieser Kosten abgegebenen Zustimmung bzw. Zusicherung möglich ist, muss diese Prüfung immer vorab erfolgen. Auch entsteht der Bedarf an Umzugskosten oder einer Mietkaution regelmäßig vor Bezug der neuen Unterkunft und ist daher ebenfalls vorher zu prüfen bzw. zuzusichern.

Zuständig ist auch in diesen Fällen grundsätzlich das SBH der aktuellen Wohnadresse. Dieses prüft überschlägig, ob ein (Leistungs-)Anspruch besteht, ob der Umzug erforderlich ist und ob die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung angemessen sind. Dazu ist Fbl. JC 59.40 zu verwenden. Kann dem Umzug zugestimmt werden, sind die Antragsaufnahme und alle weiteren notwendigen Arbeiten durch das SBH der künftigen Wohnadresse durchzuführen. Das neue SBH ist schnellstmöglich über die getroffene Entscheidung, also die Erforderlichkeit des Umzuges, zu informieren (Fax der Genehmigung mit Fbl. JC 59.40). Es ist vom abgebenden SBH sicherzustellen, dass evtl. vorhandene Altakten an das neue SBH abgegeben werden.

2.2.2 Ausnahmefälle von der Zuständigkeit des bisherigen SBH/JC-ZWI, Erforderlichkeit steht von vorne herein fest/wurde bereits durch andere Stellen geprüft (nicht laufende Fälle)

Ein Antrag auf Zustimmung zur Anmietung einer bestimmten Wohnung erfolgt in den nachfolgend aufgezählten Fällen direkt im SBH der zukünftigen Wohnadresse, da die Erforderlichkeit des Umzuges bereits von einer anderen Stelle geprüft und festgestellt wurde bzw. offensichtlich ist.

Dies betrifft alle Fälle die grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich von JC-ZWI gehören, weil sie akut wohnungslos sind (also auch für sogenannte Selbstzahlerinnen/Selbstzahler in Pensionen o. ä.)

Weiterhin sind alle Fälle, in denen Wohnungslosigkeit droht und bei denen die Erforderlichkeit des Umzuges bereits durch die FaSt des bisherigen SBH geprüft wurde, gleich an das zukünftige Jobcenter zu verweisen.

Fälle, die aus einer Einrichtung der Jugendhilfe oder aus einer anderen ambulanten oder stationären Einrichtung in eine Wohnung ziehen, sind ebenfalls an das künftige SBH zu verweisen, weil auch hier der bisherige Kostenträger (z. B. die WJH des bisherigen SBH oder der bisherige Sozialhilfeträger, i. d. R. der Bezirk Oberbayern) die Erforderlichkeit des Umzuges geprüft hat.

Bei Entlassung aus einer ambulanten oder stationären Einrichtung (auch therap. Wohngemeinschaften, Jugendhilfeeinrichtung) oder bei bisheriger Wohnungslosigkeit bzw. Unterbringung in einer Pension und Anmietung einer angemessenen Wohnung, **ohne dass vorher Leistungen nach dem SGB II gewährt wurden**, ist das SBH der künftigen Wohnung sofort zuständig, da hier ein Umzug immer erforderlich ist und damit keine Prüfung der Erforderlichkeit notwendig wird.

Zieht eine bisher nicht Leistungsberechtigte/ein bisher nicht Leistungsberechtigter in eine entsprechende Einrichtung mit zusätzlichem Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II, ist der Umzug ebenfalls immer erforderlich. Das für die Einrichtung zuständige SBH nimmt den Antrag gleich auf.

2.2.3 Zuständigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)

Werden nur Kosten für Kautions/Provision benötigt, weil die nachfragende Person über ein ausreichendes eigenes Einkommen verfügt, um den aktuellen und auch künftigen Bedarf selbst zu decken, entscheidet in Fällen drohender Wohnungslosigkeit ausschließlich die FaSt (des für die aktuelle Wohnadresse zuständigen SBH) über die Notwendigkeit des Umzuges und erteilt ggf. die Zustimmung (vgl. Gliederungspunkt „Zuständigkeit S-III-S/FaSt“). Hierbei kann die FaSt auch die Anmietung einer unangemessenen Unterkunft genehmigen, soweit die Kosten dafür aus dem Einkommen auch in Zukunft getragen werden können. Die Zuständigkeit für die Zahlung der Kautions/Provision ist in Gliederungspunkt „Zuständigkeit S-III-S/FaSt“ geregelt.

Diese Ausnahmeregelung gilt grundsätzlich für die FaSt und den Fachbereich Wohnen der Zentralen Wohnungslosenhilfe für den Personenkreis der akut wohnungslosen Haushalte. In anderen Fällen kann bei Anmietung einer unangemessenen Unterkunft ohne weiteren besonderen Grund (vgl. Nr. 2.1.2) keine Zustimmung erteilt werden.

3 Sonstige übernahmefähige Kosten, die im Rahmen eines Umzuges/der Anmietung einer Wohnung anfallen

3.1 Einlagerungskosten

Einlagerungskosten können unter folgenden Voraussetzungen, die gleichzeitig vorliegen müssen, im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden (BSG-Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 1/08 R):

1. Die im Übrigen bewohnte Unterkunft (z. B. eigene Wohnung, Untermietzimmer, Pension etc.) reicht nicht aus, um angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände unterzubringen. Das ist insbesondere der Fall, wenn weder innerhalb (z. B. Abstellkammer) noch außerhalb (z. B. Kellerraum, Dachboden) der Unterkunft Abstellraum zur Verfügung steht.
2. Die eingelagerten Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen der/des Leistungsberechtigten oder dem Wohnen dienen. Das ist insbesondere bei Kleidung und Hausratsgegenständen der/des Leistungsberechtigten der Fall, die dem Pfändungsschutz des § 812 ZPO unterliegen. Hierfür ist von der leistungsberechtigten Person eine detaillierte Aufstellung über die eingelagerten Gegenstände anzufordern.
3. Der Ort der Einlagerung muss so nahe an der im Übrigen bewohnten Unterkunft gelegen sein, dass die Erreichbarkeit durch die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten gewährleistet ist. Davon ist auszugehen, wenn sich der Lagerraum im Gebiet der Landeshauptstadt München befindet. Einlagerungskosten für einen Lagerraum, der sich außerhalb der Landeshauptstadt München befindet, können nur im Ausnahmefall übernommen werden, wenn die Erreichbarkeit durch die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten begründet wird.
4. Die (isolierte) Miete für den zusätzlichen Lagerraum darf gemessen am Wert der eingelagerten Güter nicht unwirtschaftlich sein. Die Wirtschaftlichkeit richtet sich nach Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie der Dauer der geplanten Einlagerung (z. B. keine unbefristete Einlagerung eines Stuhls oder Tisches für eine Miete des Lagerraums in Höhe von 100,00 € im Monat).

Liegen diese Voraussetzungen vor, sind die Kosten für die Bruttokaltmiete und Einlagerungskosten als angemessen anzuerkennen, wenn sie in der Summe innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (vgl. Gliederungsnummer 22-1-1) liegen. Sofern mit den Einlagerungskosten die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird, können die Kosten für die Einlagerung nicht (auch nicht anteilig) übernommen werden.

Falls für die Einlagerung auch die Stellung einer Kautions verlangt wird, ist diese als Darlehen zu bewilligen, wenn sie das Dreifache der monatlichen Einlagerungskosten nicht übersteigt. Die Übernahme von Einlagerungskosten ist in der Regel bis zu 12 Monaten möglich. Sollten über diesem Zeitraum hinaus Einlagerungskosten geltend gemacht werden, ist insbesondere die Wirtschaftlichkeit der weiteren Übernahme zu prüfen. In diesen Fällen ist daher die Fachliche Steuerung Leistung einzuschalten.

Eine Kostenübernahme ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn

- Gegenstände aufgrund einer Sammlereigenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung nicht in der Unterkunft Platz finden oder
- es sich um Luxusgegenstände oder um solche Gegenstände handelt, die der Leistungsberechtigte als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Grundsicherung verwerten muss.

Ein gesonderter Bescheid für die Übernahme der Einlagerungskosten ist nicht erforderlich. Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass die Entscheidung, soweit sie vom eigentlichen Bewilligungszeitraum abweicht, im Bescheid entsprechend zu befristen ist.

Bsp.: Alg II wurde für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres bewilligt. Ab dem 01.04. werden auch Einlagerungskosten für max. 12 Monate übernommen. Ein entsprechender Änderungsbescheid ist hierfür zu erlassen. Bei der Weiterbewilligung der Leistungen ab dem 01.01. des Folgejahres ist - sofern Einlagerungskosten noch weiterhin erforderlich sind - die Übernahme dieser Kosten bis zum 31.03. zu befristen.

3.2 Doppelmieten

Im Rahmen eines Umzuges können außerdem Kosten für **Doppelmieten** (i. d. R. höchstens 3 Monate) entstehen, die zu übernehmen sind, wenn dem Umzug zugestimmt wurde. Bei einem nicht erforderlichen Umzug sind die Ausführungen unter Punkt 1.2 zu beachten.

Eine Übernahme kann hier entweder nach § 22 Abs. 1 oder Abs. 6 SGB II erfolgen (vgl. BSG-Urteil vom 30.10.2019, Az. B 14 AS 2/19 R).

1.) Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II

Bei Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen, ist die Doppelmiete nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen:

- für beide Wohnungen müssen vertragliche Pflichten zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung bestehen,
- beide Wohnungen müssen tatsächlich genutzt werden und
- die zeitliche Überschneidung sowohl der vertraglichen Verpflichtungen, als auch der tatsächlichen Nutzung ist im Einzelfall nicht vermeidbar.

Diese Voraussetzungen liegen in der Regel bei der ersten Doppelmiete vor. Entweder wohnt die Person in dem Monat des Mietbeginns und tatsächlichen Einzugs in die neue Wohnung noch teilweise in der alten Wohnung, muss in dieser noch fällige Schönheitsreparaturen durchführen oder von dieser Möbel umziehen. In diesen Fällen wird also sowohl noch die alte, als auch bereits die neue Wohnung tatsächlich genutzt. Die erste Doppelmiete ist damit - sofern ein Umzug als erforderlich angesehen wird - im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.

Die Eingabe in Allegro erfolgt unter Kosten der Unterkunft – Grundmiete, Nebenkosten laufend und Heizkosten laufend. Im Bemerkungsfeld ist jeweils aufzuführen, welche Kosten als Doppelmieten übernommen werden.

2.) Übernahme nach § 22 Abs. 6 [SGB II](#)

Sofern mehr als eine Doppelmiete fällig werden, sind diese Kosten im Rahmen des § 22 Abs. 6 [SGB II](#) zu übernehmen. Hier ist davon auszugehen, dass nur noch eine zeitliche Überschneidung allein der vertraglichen Verpflichtungen zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung für die alte und die neue Wohnung besteht, ohne dass die alte Wohnung noch tatsächlich genutzt wird. Die Anerkennung dieser Aufwendungen erfordert eine vorherige Zusicherung.

Die Eingabe in Allegro erfolgt unter Einmalbedarfe – Umzugskosten. Im Bemerkungsfeld ist aufzuführen, dass es sich um die Übernahme von Doppelmieten handelt.

3.3 Entrümpelungskosten

Ist nur eine Entrümpelung von Einrichtungsgegenständen **ohne Umzug** (z. B. Aufnahme in einer Einrichtung) notwendig, kann zunächst auf die Angebote der verschiedenen Gebrauchtwarenhäuser bzw. gemeinnützigen Vereine zur kostenfreien Entrümpelung verwiesen werden. Kommt dies nicht in Betracht, ist die reine Entrümpelung möglichst günstig durchzuführen. Dazu sind mindestens 2 Kostenvoranschläge verschiedener Anbieter anzufordern. **Im Rahmen eines Umzuges** sind auch anfallende Entrümpelungskosten ausschließlich durch unsere Vertragsfirma (vgl. Gliederungsnummer 22-2-2 [SGB II](#)) zu bewilligen und abzurechnen. Hier darf kein weiterer Anbieter die Entrümpelung durchführen.

3.4 Kosten für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses und Kosten für einen Nachsendeauftrag

Ein Telefon- und Internetanschluss sowie ein Nachsendeantrag sind notwendig, um nach einem Umzug die Kommunikation mit anderen Menschen, Behörden, Banken usw. aufrecht zu erhalten. Diese Kommunikation stellt ein vom Gesetzgeber anerkanntes Grundbedürfnis dar. Kosten für die **Bereitstellung** eines Telefon- und Internetanschlusses und die Kosten für einen Nachsendeauftrag, die einmalig im Rahmen eines Umzuges anfallen, sind daher als Umzugskosten zu übernehmen (bei einem nicht erforderlichen Umzug vgl. Punkt 1.2).

3.5 Gebühr für eine erfolgreiche Wohnungsvergabe

Bei einer erfolgreichen Wohnungsvergabe wird von [S-III](#) eine Vergabegebühr in Höhe von 25,00 € von allen Antragstellern gefordert. Diese Kosten sind als Wohnungsbeschaffungskosten /Umzugskosten zu übernehmen.

3.6 Sonstige Kosten/Provisionen

In der neueren mietrechtlichen Rechtsprechung (z. B. Landgericht Hamburg, Aktenzeichen: 307 S 144/08) wird die Vereinbarung einer "Vertragsausfertigungsgebühr" bzw. "Bearbeitungsgebühr" als grundsätzlich unwirksam erachtet. Hintergrund dieser Rechtsprechung ist, dass das Ausfertigen von Verträgen zu den typischen Verwaltungstätigkeiten eines Vermieters/einer Hausverwaltung gehört und keine Dienstleistung für den Mieter bzw. die Mieterin darstellt. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages ist daher eine Vertragsausfertigungsgebühr /Bearbeitungsgebühr nicht zu übernehmen.

Grundsätzlich gilt, dass eine Maklerprovision nur in Ausnahmefällen (z. B. bei drohender und akuter Wohnungslosigkeit) übernommen bzw. zugesichert werden kann - also nur, wenn es nachweislich der/dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, selbst eine Wohnung zu suchen und eine neue Wohnung in kurzer Zeit unbedingt gefunden werden muss (bei einem nicht erforderlichen Umzug vgl. Punkt 1.2).

Sollten dennoch für das Ausstellen eines Mietvertrages Bearbeitungsgebühren anfallen und die Übernahme oder auch andere als die vorstehend genannten Kosten beantragt werden bzw. Unsicherheiten bzgl. der Notwendigkeit einer Provisionsübernahme bestehen, ist der Fall mit der Teamleitung abzustimmen. Insbesondere ist die Teamleitung vor der Übernahme von Abschlussrenovierungskosten, auch im Rahmen einer Kautionsabrechnung, einzubeziehen (vgl. Gliederungsnummer 22-1-5 [SGB II](#)).

4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung

Die entsprechenden Regelungen sind unter Gliederungsnummer [22-1-1 Nr. 4](#) aufgeführt.

5 Anmietung von Wohnungen des freien Marktes durch Leistungsberechtigte, die akut wohnungslos sind und z. B. in Pensionen leben; abweichende Angemessenheit, weitere Mietzahlungen

Bei einem Umzug von akut wohnungslosen Haushalten in eine Wohnung und dem daraus folgenden Zuständigkeitswechsel von [JC-ZWI](#) zu einem Sozialbürgerhaus ist die Miete weiterhin direkt an die Vermieterin/den Vermieter zu überweisen, falls von [JC-ZWI](#) dieser Zahlungsmodus gewählt wurde.

In diesen Fällen ist eine Miete auch dann noch angemessen, wenn sie bis zu 10 % über den Richtwerten nach Gliederungsnummer „22-1-1 [SGB II](#)“ liegt und [JC-ZWI](#) der Anmietung zugestimmt hat.

Eine Auszahlung der Miete an den Leistungsberechtigten ist nur dann vorzunehmen, wenn dieser mit einer Überweisung an die Vermieterin/den Vermieter nicht einverstanden ist und keine weiteren Anhaltspunkte (vgl. § 22 Abs. 7 [SGB II](#)) für Unzuverlässigkeit vorliegen. In diesen Fällen ist die laufende Zahlung der Miete zu überwachen.

6 Umzüge während der Karenzzeit

Innerhalb der Karenzzeit werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn das Jobcenter die Anerkennung **vorab zugesichert** hat, § 22 Absatz 4 Satz 2 [SGB II](#). Die bisherige Karenzzeit entfällt nach einem Umzug. Dies ist auch dann der Fall, wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben sollten.

7 Umzüge mit Ortswechsel

7.1 Wegzug aus München

Der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist für die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig. Er ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Für die Zusicherung der Übernahme der Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten stellt das Jobcenter München die Erforderlichkeit des Umzuges fest. Zuständig ist bei laufenden und bei nicht laufenden Fällen das [SBH/JC-ZWI](#) der bisherigen Wohnadresse in München.

Ist der Umzug erforderlich und die Miete angemessen, werden die Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten zugesichert bzw. bewilligt (bei einem nicht erforderlichen Umzug vgl. Punkt 1.2). Die/der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, die Übernahme der Kautions beim künftig zuständigen Leistungsträger zu beantragen.

Sofern ein Antrag auf eine Erstausrüstung für die neue Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten noch während des gewöhnlichen Aufenthalts in München gestellt wird, sind die notwendigen und bisher noch nicht vorhandenen Einrichtungsgegenstände in Form einer Bargeldleistung zu übernehmen (Urteil des LSG München vom 26.01.2021 - L 11 AS 802/19).

7.2 Zuzug nach München

Das Jobcenter München ist für die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig. Es ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Der abgebende Leistungsträger nach dem [SGB II](#) stellt für die Zusicherung der Übernahme der Wohnbeschaffungskosten und Umzugskosten die Erforderlichkeit des Umzuges fest. Eine Kautions ist auf Antrag der/des Hilfebedürftigen als Darlehen zu bewilligen, wenn die künftige Wohnung angemessen ist und ein Nachweis über die Erforderlichkeit des Umzuges vorgelegt wird. Eine Übernahme der Kautions kommt jedoch nur in Betracht, wenn keinerlei Vermögen (vgl. Gliederungsnummer 22-3-1 [SGB](#)) vorhanden ist.

Sofern ein Antrag auf eine Erstausrüstung für die neue Wohnung in München einschließlich Haushaltsgeräten noch während des gewöhnlichen Aufenthalts am Wegzugsort gestellt wird, sind die notwendigen Einrichtungsgegenstände vom bisherigen Leistungsträger zu gewähren (Urteil des LSG München vom 26.01.2021 - L 11 AS 802/19).

Bei einem Zuzug nach München muss die tatsächliche Bruttokaltmiete übernommen werden. Wenn diese unangemessen ist, bereits am vorherigen Wohnort Leistungen nach dem [SGB II](#) bezogen wurden und auch keine Zusicherung der überhöhten Unterkunftskosten erfolgte, ist nur die angemessene Bruttokaltmiete (Gliederungsnummer 22-1-1 [SGB II](#)) zu berücksichtigen. Eine Kürzung auf ggf. bisher geringere Kosten am vorherigen Wohnort ist nicht zulässig. Für die neue Wohnung sind die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten in München anzuerkennen.

7.3 Sonderregelung für [JC-ZWI](#)

Bei zuziehenden Personen, die seit mindestens 4 Wochen vor Antragstellung im Jobcenter München wohnungslos sind, ist davon auszugehen, dass der Umzug erforderlich ist. Bei kürzerer Wohnungslosigkeit muss geprüft werden ob der Umzug bzw. Einzug in eine Pension o. ä. in München vom **Herkunftsort** für erforderlich gehalten wurde. War der Umzug nicht erforderlich, können nur die bisherigen Kosten für die Unterkunft statt der tatsächlichen Pensionskosten anerkannt werden.

Als erforderlich gelten außerdem Umzüge innerhalb der Wohnformen von [JC-ZWI](#) (z. B. Umzug von einer Pension in ein Frauenhaus).

15 § 22 SGB II - Umzüge von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren

Eine Härtefallprüfung nach § 22 Abs. 5 SGB II erfolgt immer, wenn der U 25 aus dem elterlichen Haushalt ausziehen will.

Der Begriff des Umzugs in § 22 Abs. 5 SGB II ist entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

im SGB II und SGB XII als erstmaliger Auszug aus der elterlichen Wohnung zu verstehen. Bei Folgeumzügen der jungen Leistungsberechtigten unter 25 Jahren ist die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden.

Bei einem geplanten Auszug aus dem elterlichen Haushalt ist daher immer zu prüfen, ob der Neubezug einer angemessenen Wohnung notwendig ist oder ob es dem Berechtigten zuzumuten ist, weiterhin in der elterlichen Wohnung zu leben.

Dazu muss in jedem Fall vor Abschluss eines Mietvertrages eine schriftliche Zustimmung zur Anmietung einer angemessenen Wohnung vom zuständigen Leistungsträger nach dem SGB II eingeholt werden. Nur wenn eine solche Zustimmung erteilt wurde, besteht bei Bezug der Wohnung ein Anspruch auf

- Übernahme der Anmietungskosten,
- der laufenden und einmaligen Kosten für Unterkunft und Heizung,
- Gewährung der vollen, maßgeblichen Regelleistung und
- Gewährung einer Erstausrüstung mit Möbeln bei Bedarf.

Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 - 3 SGB II erfüllt sind. Um dies feststellen zu können, wird für das Jobcenter München eine Checkliste als Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt. Es ist ausreichend für die Genehmigung, wenn ein Kriterium erfüllt ist.

Soweit die Checkliste für eine Entscheidung nicht ausreicht, ist die Teamleitung im Einzelfall einzubeziehen.

Verfahren:

Die Prüfung, ob dem Umzug zugestimmt werden kann oder ob die Zustimmung abgelehnt wird, ist zu dokumentieren und in geeigneter Weise beim LSB aufzubewahren (längstens bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres des Antragsstellers).

Es wird darauf hingewiesen, dass die ggf. erforderliche Stellungnahme der BSA über das Vorliegen eines Härtefalles für das Jobcenter bindend ist, also keine davon abweichende Entscheidung getroffen werden kann.

Die BSA benötigt für die Abgabe der Stellungnahme eine Schweigepflichtsentbindung durch den U 25. Diese wird mit Fbl. JC 004 erteilt.

Die Entscheidung erfolgt durch die Teamleitung mit dem Formblatt zur Prüfung der Anmietung einer Wohnung durch „U 25“ (Fbl. JC 039.2).

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Umzüge von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-4-2
Stand	01.07.2015

Der/dem Leistungsberechtigten ist die Entscheidung schriftlich mitzuteilen (vgl. Fbl. [JC 039.3](#)). Der Bescheid ist dem jeweiligen Einzelfall entsprechend zu ergänzen bzw. abzuändern.

Umzug ist trotz Ablehnung erfolgt:

Um sicherzustellen, dass nach einer Ablehnung des Umzuges durch das bisher zuständige [SBH](#) keine Leistungen für die Wohnung durch das neu zuständige [SBH](#) erbracht werden, ist vor jedem Neuantrag eines „U 25“ zunächst zu prüfen,

- wann die jeweilige Wohnung bezogen wurde (vgl. § 68 Abs. 2 [SGB II](#), Stichtag 17.02.06),
- ob zum Zeitpunkt des Umzuges in die neue Wohnung Hilfebedürftigkeit bestand

und

- ob evtl. eine Zustimmung von der vorher zuständigen Stelle abgelehnt wurde.

Die Unterlagen über die Ablehnung sind ggf. anzufordern und zum Vorgang zu nehmen.

Es können in diesen Fällen nur 80 % des Regelbedarfes und evtl. ein Mehrbedarfzuschlag abzüglich des anrechenbaren Einkommens als Leistung gewährt werden. Eine Berücksichtigung der Kosten für die Unterkunft und Heizung ist nicht möglich.

Registrierung Vergabe von Sozialwohnungen durch [S-III-S/RV](#):

Bei U 25, die bereits Leistungen des Jobcenter München beziehen und umziehen wollen, muss die Zustimmung auch eingeholt werden, **bevor** ein Antrag auf Vormerkung für eine Sozialwohnung gestellt werden kann. Nur wenn die Zustimmung des Jobcenters erteilt wurde, wird auch eine entsprechende Dringlichkeitsstufe vergeben. Wurde ohne Zustimmung eine Sozialwohnung nach dem 01.07.2006 vorgeschlagen, tritt die gleiche Rechtsfolge wie bei einer selbst gesuchten Wohnung ein.

Wegzug aus München:

Die Checkliste ist nur für den Zuständigkeitsbereich des Jobcenter München gültig. Soweit ein Umzug in eine andere Kommune vorgesehen ist, muss der dann zuständige Leistungsträger nach seinen Kriterien eine Entscheidung treffen und die Zustimmung erteilen.

Zuzug nach München:

Beabsichtigt ein U 25 einen Zuzug nach München oder leben die Eltern außerhalb von München, müssen die notwendigen Angaben (insbesondere bei der Prüfung einer sozialen Indikation) vom dortigen Leistungsträger im Wege eines Amtshilfeersuchens durch den [LSB](#) angefordert werden. Dazu muss eine vom Antragsberechtigten unterschriebene Erklärung zur Weitergabe der relevanten Daten und Angaben übersendet werden.

Umzug erfolgte ohne vorliegende Hilfebedürftigkeit:

In diesen Fällen musste keine Zusicherung eingeholt werden, weil die Kosten für die Unterkunft aus eigenen Mitteln aufgebracht werden konnten. Wird später z. B. durch Arbeitslosigkeit ALG II benötigt, sind in diesen Fällen auch die Kosten für Unterkunft und Heizung und der volle, maßgebliche Regelbedarf zu berücksichtigen. Eine Härtefallprüfung ist nicht erforderlich.

Checkliste Umzug U 25

Der Umzug bzw. die Anmietung einer Wohnung durch eine Person unter 25 Jahren ist zu genehmigen wenn:
(Stand 01.07.2015)

<p>Voraussetzungen § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1</p> <p>„der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden“:</p>	<p>mögliche Nachweise sind:</p>
	<p>Bescheid bzw. Bestätigung über die</p>

<ul style="list-style-type: none"> • unmittelbar vor Antragstellung wurden Jugendhilfeleistungen für Fremdunterbringung (z. B. therapeutische Wohngemeinschaften, Heimunterbringung) erbracht und der vorliegende Erziehungsbericht schließt eine Rückkehr in den elterlichen Haushalt aus. Dabei gilt als unmittelbarer Zeitraum auch eine Zeit bis zu max. 6 Wochen nach Ende der Jugendhilfemaßnahme. Wird der Antrag nach Ablauf der 6 Wochen (im elterlichen Haushalt) gestellt, ist dieses Kriterium alleine nicht mehr ausschlaggebend. 	<p>bisherigen Leistungen der Jugendhilfe nach dem SGB VIII</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Soziale Indikation (Gefährdung psychischer oder physischer Natur durch das Zusammenleben mit den Eltern) 	<ul style="list-style-type: none"> • z. B. ärztlicher Bericht, Nachweis über Strafanzeige, Situation ist nach Aktenlage bereits bekannt Stellungnahme der BSA ist bei unzureichenden, anderen Nachweisen anzufordern, vgl. DA BSA Handbuch 4.1.2.4, das Ergebnis der Stellungnahme ist für die Entscheidung bindend! Schweigepflichtsentbindung zwingend erforderlich.

<p>Aufenthalt im Wohnungslosensystem (städtisches Notquartier, Pension P 11, Frauenhaus)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ausführliche Vormerkung des Teams U 25 zum Vorliegen eine Härtefalls • bei Frauenhäusern: aufgrund der Aufnahmekriterien der jeweiligen Einrichtung der freien Träger ist von einem Härtefall während des Aufenthalts in der Einrichtung auszugehen.
<p>§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2: „der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist“</p>	<p>zwingend erforderlich:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • der Umzug ist zur Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erforderlich (z. B. Eltern wohnen in einer 	<ul style="list-style-type: none"> • unterschriebener Arbeitsvertrag ACHTUNG: bei Aufnahme einer Ausbildung ist § 7 Abs. 5 SGB II vorrangig zu prüfen, nur wenn ein Härtefall vorliegt ist eine weitere Prüfung nach § 22 Abs. 5 SGB II erforderlich, sonst ist der gesamte Antrag einschl. der einmaligen

<p>anderen Stadt und der Tagespendelbereich gem. § 140 Abs. 4 SGB III wird überschritten, dieser liegt bei 2 – 2,5 Stunden täglicher Fahrzeit abhängig von der Arbeitsdauer)</p>	<p>Leistungen wg. des Ausschlussgrundes abzulehnen.</p> <p>(eine beabsichtigte Arbeitssuche oder die Aufnahme eines „Minijobs“ reicht nicht für die Zustimmung aus!)</p>
<p>§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3: „ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor-liegt“</p>	<p>Nachweise:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • z. B. unzumutbare Platzverhältnisse in der elterlichen Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung anhand des Mietvertrages, nach Aktenlage, Hausbesuch o. ä.
<ul style="list-style-type: none"> • Gründung bzw. Bestehen einer eigenen Familie (eigenes Kind, Schwangerschaft, Heirat, eingetragene Lebenspartnerschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> • ärztliche Bescheinigung über Schwangerschaft, Geburtsurkunde, Heiratsurkunde etc. <p>Ein beabsichtigtes Zusammenleben nur mit dem nicht ehelichen Partner/Partnerin oder einer anderen Per-son reicht nicht aus.</p>

16 § 22 SGB II - Zuständigkeitsregelung und Verfahren zur Kautions

/Provisionsübernahme zwischen FAST/ ZEW und Jobcenter

AHB Sozialhilfe	
Titel	<i>Zuständigkeitsregelung und Verfahren zur Kautions /Provisionsübernahme zwischen FAST/ ZEW und Jobcenter</i>
Norm	Sozialgesetzbuch II
Regelung	§ 22 SGB II
Gliederung	22-6-1
Stand	01.01.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Zuständigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)	
2	Zuständigkeit des Fachbereichs Wohnen im Amt für Wohnen und Migrati-on	
3	Verfahren	107
3.1	Verfahren bei lfd. Leistungsbezug und Anmietung einer Wohnung im Stadtgebiet München	
3.2	Verfahren bei lfd. Leistungsbezug und Anmietung einer Wohnung außer-halb des Stadtgebiets München	
3.3	Verfahren, wenn (noch) keine laufenden Leistungen nach dem SGB II be-zogen werden	
4	Behandlung von Mischfällen mit dem SGB XII	

1 Zuständigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)

Die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt) übernimmt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für das Jobcenter München alle Aufgaben im Rahmen von § 22 SGB II. Sie wurde dafür vom Jobcenter München entsprechend beauftragt.

Die Zuständigkeit der FaSt umfasst grundsätzlich alle Haushalte, die von einem Wohnungsverlust **bedroht** sind. Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Haushalte/Personen,

- denen der Verlust ihrer derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht, also eine Kündigung des Mietverhältnisses bereits vorliegt oder
- die Kündigung zumindest angedroht wurde.

Die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin/den Vermieter sind bereits dann erfüllt, wenn die Mieterin/der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterin/der Mieter über mehrere Termine mit Teilmieten in Verzug ist und ein Rückstand von mindestens zwei Monatsmieten erreicht wird. Eine Kündigung ist auch aus anderen Gründen („Eigenbedarf der Vermieterin/des Vermieters“) möglich.

Kann der bestehende Wohnraum des Haushaltes **nicht** erhalten werden, weil zum Beispiel die Miete überhöht ist oder die Vermieterin/der Vermieter einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zustimmt, stehen der FaSt verschiedene Maßnahmen zur Verfügung, um den Haushalt in den für ihn geeigneten Wohnraum zu vermitteln.

Neben der Vermittlung in öffentlich geförderte Wohnungen u. ä., für die lediglich eine Kautionszahlung ist, kommt hier vor allem die Vermittlung von freifinanzierten Wohnungen durch Abgabe einer Kautions- und Provisionszusicherung in Betracht.

Welches Vermittlungsangebot im Einzelfall angemessen ist, entscheidet ausschließlich die FaSt im Rahmen ihrer Beauftragung.

Das Jobcenter München ist an die von der FaSt getroffene Entscheidung gebunden.

2 Zuständigkeit des Fachbereichs Wohnen im Amt für Wohnen und Migration

Der Fachbereich Wohnen im Amt für Wohnen und Migration (S-III-Z/WO) ist vom Jobcenter München beauftragt, für **akut** wohnungslose Bürger, die organisatorisch der Zentralen Wohnungslosenhilfe (S-III-WP) zugeordnet sind und ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Stadtgebiet München haben, Aufgaben im Rahmen von § 22 SGB II wahrzunehmen.

Besteht eine akute Wohnungslosigkeit, prüft und entscheidet der Fachbereich Wohnen (über) die Mietfähigkeit und stellt ggf. eine haushaltsbezogene Kautions- und Provisionszusicherung aus.

Die von S-III-Z/WO getroffene Entscheidung ist für das Jobcenter München bindend.

3 Verfahren

3.1 Verfahren bei lfd. Leistungsbezug und Anmietung einer Wohnung im Stadtgebiet München

Die FaSt bzw. S-III-Z/WO stellt eine auf das Stadtgebiet von München beschränkte Kautions- und ggf. Provisionszusicherung im Auftrag des Jobcenter München aus und übermittelt der zuständigen Leistungssachbearbeitung (LSB) einen Abdruck der Zusicherung. Die Zusicherung berücksichtigt die für München und den jeweiligen Haushalt maßgeblichen Mietobergrenzen.

Gliederungsnummern „22-2 SGB II“ (Umzüge von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren) und „22-4 SGB II“ (Erforderlichkeit von Umzügen) sind dabei von der FaSt und S-III-Z/WO entsprechend zu beachten.

Vor Abschluss eines Mietvertrages wird dieser von S-III-Z/WO bzw. der FaSt geprüft. Kann der Mietvertrag genehmigt werden, wird eine „Empfehlung zur Anmietung einer Wohnung“ ausgestellt.

Zusammen mit dieser Empfehlung wird eine Kopie des Mietvertrages, des Wohnungsbeschreibungsblattes und ggf. der Provisionsrechnung mit Maklerauftrag gefertigt und die /der Hilfebedürftige wird an ihre/seinen jeweils zuständige LSB im Job-center München zur Antragstellung verwiesen.

Die LSB fertigt den erforderlichen Bewilligungsbescheid der Kautionsdarlehen (Fbl. JC 097.5), die Abtretungserklärung des Rückzahlungsanspruches der Mietkaution, die Zusicherung an die Vermieterin/den Vermieter und weist die entsprechenden Zahlungen über Allegro an (vgl. zur Bewilligung von Mietkautionen auch Gliederungsnummer „22-3-3 SGB II“). Ein Abdruck des Bewilligungsbescheides ist an die FaSt bzw. an S-III-Z/WO zu übersenden, damit dort der Vorgang abgeschlossen werden kann.

Kann der Anmietung einer bestimmten Wohnung nicht zugestimmt werden (z. B. weil die Wohnung nicht angemessen ist), wird durch die FaSt bzw. S-III-Z/WO eine kurze Sachverhaltsdarstellung zusammen mit einer Kopie des Mietvertrages und des Wohnungsbeschreibungsblattes gefertigt und an die zuständige LSB übersandt. Soweit im Einzelfall erforderlich, erlässt die LSB dann einen Ablehnungsbescheid. Ein Abdruck dieses Bescheides ist ebenfalls an die FaSt bzw. an S-III-Z/WO zu übersenden.

3.2 Verfahren bei lfd. Leistungsbezug und Anmietung einer Wohnung außerhalb des Stadtgebiets München

Um eine Wohnung außerhalb des Stadtgebiets München anmieten zu können, benötigt die/der Hilfebedürftige eine Bestätigung, dass der Umzug erforderlich ist. Für Personen, die von einem Wohnungsverlust bedroht oder bereits akut wohnungslos sind, erstellt diese Bestätigung die FaSt bzw. der Fachbereich Wohnen. Diese Stellen klären ebenfalls mit dem künftig zuständigen Leistungsträger, ob die Wohnung den Mietobergrenzen am neuen Wohnort entspricht und holen ggf. eine schriftliche Bestätigung ein. Aufgrund dieser Bescheinigung (Fax oder E-Mail sind ausreichend) kann dem Abschluss des Mietvertrages zugestimmt werden.

Es wird eine „Empfehlung zur Anmietung einer Wohnung“ mit einer Kopie des Mietvertrages, des Wohnungsbeschreibungsblattes und der Provisionsrechnung mit Maklerbeauftragung durch S-III-Z/WO bzw. die FaSt erstellt. Der Haushalt wird an die zuständige LSB zur Antragstellung bzw. weiteren Bearbeitung verwiesen.

Durch die LSB sind bei Wegzug aus München lediglich die Umzugskosten und die Kosten der Provision zu übernehmen. Eine Kautionsdarlehen sowie evtl. notwendige Leistungen für die Erstausrüstung einer Wohnung sind erst mit Bezug der neuen Wohnung fällig und müssen daher vom künftigen Leistungsträger bewilligt werden. Die/der Hilfebedürftige ist entsprechend zu informieren.

3.3 Verfahren, wenn (noch) keine laufenden Leistungen nach dem SGB II bezogen werden

Die FaSt und S-III-Z/WO sind auch für die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum von Personen zuständig, die keine laufenden Leistungen nach dem SGB II beziehen, aber grundsätzlich dem berechtigten Personenkreis nach SGB II angehören (also einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in der Bedarfsgemeinschaft haben). Die Beauftragung durch das Jobcenter bezieht sich insbesondere auch auf diesen Personenkreis.

Durch die einmalig anfallenden Kosten der Neuanmietung einer Wohnung kann ein entsprechender Leistungsbedarf **im Monat des Umzuges bzw. der Anmietung** bestehen. In diesen Fällen prüft und entscheidet die FaSt bzw. S-III-Z/WO über die geeignete Maßnahme zur Vermittlung in dauerhaftes Wohnen und erstellt die Kautions-/Provisions-Zusicherung bei festgestellter, einmaliger Hilfebedürftigkeit.

Zusätzlich wird für diese Fälle die Abtretungserklärung gegen den Vermieter durch die FaSt bzw. S-III-Z/WO unterschriftsreif vorbereitet. Damit eine Zahlung durch das Jobcenter München möglich ist, werden erweiterte Daten erfasst.

Diese beinhalten:

Name und Vorname, Geburtsdatum und -ort, Anschrift und Sozialversicherungsnummer, Kundennummer der BA (soweit vorhanden), Name und Anschrift sowie Kontoverbindung der Zahlungsempfängerin/des Zahlungsempfängers (Makler/Vermieter).

Diese Unterlagen werden zusammen mit der Übernahmeempfehlung und der Kopie des Mietvertrages an den LSB übermittelt. Das Jobcenter erstellt lediglich die Zusicherung der Kautionsübernahme an die Vermieterin/den Vermieter, erlässt den Bescheid über die darlehensweise Übernahme der Mietkaution (Fbl. JC 097.5 oder soweit keine laufenden Leistungen benötigt werden (Fbl. JC 97.9), zeichnet die Abtretungserklärung ab und überweist die zugesicherten Zahlungen über Allegro.

Ein Abdruck des Bescheid ist an die FaSt bzw. S-III-Z/WO zu übersenden.

- Die Zuständigkeit der LSB in den SBH richtet sich dabei (also für Personen die bisher keine laufenden Leistungen nach dem SGB II bezogen haben und auch in Zukunft keine laufenden Leistungen benötigen) nach der künftigen Wohnung innerhalb Münchens. Dies gilt auch, wenn durch den Neubezug Hilfebedürftigkeit entsteht.
- Bei einem Wegzug aus München ist das SBH des bisherigen Wohnsitzes in München für die Übernahme der Provision und ggf. der Umzugskosten zuständig bzw. die LSB der ZEW für bisher wohnungslose Personen. Kautions usw. sind am künftigen Wohnort zu beantragen.

Kann der Anmietung einer Wohnung nicht zugestimmt werden, da die Wohnung nicht geeignet und/oder die Miete nicht angemessen ist, erlässt die FaSt bzw. S-III-Z/WO den Ablehnungsbescheid im Auftrag des Jobcenters.

4 Behandlung von Mischfällen mit dem SGB XII

Grundsätzlich gilt das Vorstehende auch für Mischfälle mit dem SGB XII. Dabei wird durch die FaSt bzw. S-III-Z/WO die Entscheidung nach den beiden einschlägigen Gesetzen (nach dem SGB XII in eigener Zuständigkeit und nach dem SGB II im Jobcenter) getrennt getroffen und vorbereitet. Das Jobcenter zahlt deshalb nur den für den Jobcenter-Kunden zugesicherten Anteil.