

# Richtlinien des Jobcenters Landkreis Regensburg zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

## Inhaltsübersicht:

1. Begriff der Unterkunft
2. Begriff der Heizung
3. Bedarf/Aufwendungen
4. Tatsächliche Aufwendungen
5. Betriebskostenguthaben
6. Einkünfte aus Untervermietungen
7. Aufteilung nach Kopfanteilen
8. Renovierungen/Schönheitsreparaturen
9. Heizkosten
10. Kostensenkungsverfahren
11. Umzug
12. Mietkaution
13. Direktzahlung an Vermieter oder  
Versorgungsunternehmen
14. Mietschulden

## 1. Begriff der Unterkunft

Nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (die derzeit gültigen Angemessenheitsgrenzen sind der Anlage zu entnehmen).

Eine Unterkunft umfasst jede Art von Wohnraum. Unterkünfte sind daher z. B. auch Not-, Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- oder Pensionszimmer, aber auch „Schrottimmobilien“.

Auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Unterkunft (z. B. fehlende Erlaubnis zur Untermiete, baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse kommt es nicht an, solange dem Leistungsberechtigten Kosten entstehen.

Voraussetzung ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen.

Unterkunftskosten für eine Zweitwohnung können nicht übernommen werden, evtl. aber als Werbungskosten vom Einkommen abgezogen werden (doppelte Haushaltsführung).

## 2. Begriff der Heizung

Heizung ist grundsätzlich allein die Versorgung der Unterkunft mit Wärme.

Die Kosten der Warmwasseraufbereitung sind grundsätzlich den Heizkosten zuzuordnen (Ausnahme bei dezentraler Warmwasseraufbereitung erfolgt die Gewährung über einen Mehrbedarf).

Kein Bestandteil der Heizungskosten sind hingegen die Aufwendungen für Haushaltsenergie (im Gegensatz zum Strom für den Betrieb der Heizanlage, der wiederum zu den Heizkosten zählt).

### 3. Bedarf/Aufwendungen

Im Regelfall werden die Leistungen unmittelbar an die Leistungsberechtigten erbracht (Ausnahme § 22 Abs. 7 SGB II).

Übernommen können sowohl einmalige Aufwendungen (z. B. Betriebs-/Heizkostenabrechnung, Einzugs- oder Auszugsrenovierung) als auch laufende.

Aufwendungen können nur für Unterkünfte berücksichtigt werden, an dem sich auch der tatsächliche Lebensschwerpunkt befindet.

Maßgeblich ist allein der Zeitpunkt der Fälligkeit (nicht wann die Kosten entstehen) der Kosten für Unterkunft und Heizung. Evtl. müssen auch Kosten übernommen werden, die in einer anderen Gebietskörperschaft entstanden (aber eben nicht fällig) sind (z. B. Nebenkostenabrechnung nach einem Umzug; Gebührenabrechnungsbescheide). Auch bei einmaligen Bedarfen (z. B. Beschaffung von Brennstoffen) ist ebenfalls auf die Fälligkeit abzustellen.

Die zweckkonforme Verwendung der unterkunftskostenbezogenen Leistungen ist keine Anspruchsvoraussetzung (eine Rückforderung von KdU-Leistungen ist deswegen nicht möglich).

Doppelte Mietaufwendungen können nur im Ausnahmefall nach § 22 Abs. 6 SGB II (z. B. aufgrund der Einhaltung von Kündigungsfristen) erbracht werden.

Ein gesonderter Antrag zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung ist nicht erforderlich (nur die Übernahme von Mietschulden muss gesondert beantragt werden).

Auch „Sonderleistungen“ (z. B. Kabelgebühren, Garage, Stellplatz) bzw. „Zuschläge“ (z. B. Modernisierungszuschlag) sind als Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, wenn die Unterkunft nur so erhältlich war und sich die gesamten Kosten (Kaltmiete, kalte Nebenkosten sowie die „Sonderleistung“) noch innerhalb der Angemessenheitsgrenze bewegen.

Für bereits vor Eintritt in den Leistungsbezug fällige Aufwendungen sind keine Leistungen zu gewähren (evtl. nach § 22 Abs. 8 SGB II).

Benutzungsgebühren für staatliche und kommunale Unterkünfte sind grundsätzlich KdU-Aufwendungen im Monat der Fälligkeit der Gebühr.

Sofern auch Stromkosten für die Haushaltsenergie in der Miete enthalten sind, dürfen die KdU-Aufwendungen nicht um die aus dem Regelbedarf ermittelten Anteile für die Haushaltsenergie gekürzt werden (Ausnahme, wenn der Betrag für die Haushaltsenergie genau beziffert ist).

Ein erhöhter Unterkunftsbedarf kann bei folgenden Tatbeständen vorliegen (der besondere Bedarf muss im Einzelfall begründet werden):

- Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Betreuung
- Minderjährige schulpflichtige Kinder
- Umgangsrecht
- Schwangerschaft
- Familienzusammenführung

#### 4. Tatsächliche Aufwendungen

Leistungen für die Unterkunft und Heizung werden grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Die Übernahme von Pauschalen scheidet damit aus.

Ausreichend ist, dass der Leistungsberechtigte im Bewilligungszeitraum einer nicht offensichtlich unwirksamen Forderung ausgesetzt ist. Eine vermeintlich unwirksame Regelung ist nicht offensichtlich. Z. B. ist die Nichteinhaltung der Mietpreisbremse nicht ohne weiteres offensichtlich. Auch Mietpreisüberhöhungen oder Mietwucher sind im Regelfall nicht offensichtlich.

#### 5. Betriebskostenguthaben

Rückzahlungen oder Guthaben (hierzu zählt auch eine Verrechnung) mindern den Bedarf an Unterkunft und Heizung im Folgemonat nach der Rückzahlung oder Gutschrift. Der Betrag wird bedarfsmindernd auf die

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angerechnet (es stellt Einkommen dar, das ohne der Gewährung eines Freibetrages bei der KdU abgezogen wird). Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die tatsächlichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden.

Davon nicht betroffen sind Anteile die dem Regelbedarf zuzuordnen sind (z. B. Strom) und Anteile die aufgrund der Unangemessenheit der KdU-Aufwendungen nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

## 6. Einkünfte aus Untervermietungen

Untervermietungen von Teilen der angemieteten Unterkunft sind als Kostensenkungsmaßnahmen bei der Bedarfsberechnung der Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Einkünfte hieraus reduzieren die Kosten der Unterkunft und Heizung und stellen kein Einkommen i. S. d. § 11 SGB II dar.

## 7. Aufteilung nach Kopfanteilen

Die KdU sind im Regelfall (unabhängig von Alter und Mitgliedschaft zur BG) anteilig aufzuteilen. Ausgenommen sind Personen, die sich zu Besuchszwecken in der Wohnung aufhalten oder bei rechtlich wirksamen Untermietverhältnissen. Ferner muss vom „Kopfteilsprinzip“ abgewichen werden, sofern bei Berücksichtigung eine Bedarfsunterdeckung entstehen würde (z. B. bei Abwesenheiten unter 6 Monaten; bei Leistungsausschlüssen (z. B. Haft); bei einer vollständigen Sanktionierung).

## 8. Renovierungen/Schönheitsreparaturen

Können als KdU-Bedarf gelten. Voraussetzung hierfür ist, dass eine mietvertragliche Verpflichtung besteht. Ferner muss die Maßnahme erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen und renovierter Wohnraum darf nicht zur Verfügung stehen.

## 9. Heizkosten

Grundsätzlich werden nur angemessene Heizkosten übernommen. Die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt unabhängig der Kosten für die Bruttokaltmiete.

Als Richtwert für die abstrakt angemessenen Heizkosten dienen die Vergleichswerte des bundesweiten Heizkostenspiegels. Bis zum jeweiligen Grenzbetrag aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel gelten die Heizkosten als angemessen. Sofern die Richtwerte überschritten werden, muss der Leistungsempfänger die Gründe dafür darlegen. Es muss hier eine Einzelfallprüfung erfolgen. Folgende Faktoren können beispielhaft einen höheren Heizbedarf begründen:

- Bauzustand der Wohnung
- Lage der Wohnung im Gebäude
- Geschosshöhe
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster
- Zustand und Alter der Heizung
- Gesundheitlicher Zustand der Bewohner
- Vorhandensein von Kleinkindern

Zu den Heizkosten zählt auch der Betriebsstrom für die Heizanlage.

## 10. Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, wenn die tatsächlichen Aufwendungen über den abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten (siehe Anlage) liegen sowie unter Berücksichtigung der Heizkosten die Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) übersteigen und keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen von den Richtwerten vorliegen und angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Da ein Umzug weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Leistungsberechtigten beispielsweise erreicht werden durch Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter, Untervermietung von Wohnraum, Energieeinsparung, usw.

Eine etwaige Kostensenkungs-Frist beginnt ab Kenntnis des Leistungsberechtigten von der Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten zu laufen. Dies dürfte regelmäßig mit Zugang der Kostensenkungsaufforderung der Fall sein.

Ein Kostensenkungsverfahren darf nicht eingeleitet werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Unterkunftswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Eine Unterbrechung des Leistungsbezugs löst i. d. R. ein neues Kostensenkungsverfahren aus.

Seit dem 01.08.2016 ist nach § 22 Abs. 10 SGB II zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ausdrücklich auch die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig.

Für die Heizkosten ist ein separates Kostensenkungsverfahren zu führen.



## 11. Umzug

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers einholen (§ 22 Abs. 4 SGB II). Der zuständige kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Weitere Voraussetzungen (z. B. Erforderlichkeit des Umzugs) spielen keine Rolle.

Erhöhen sich aufgrund eines Umzugs innerhalb des Vergleichsraums die Aufwendungen für die Unterkunft, werden diese auf den bisherigen Bedarf beschränkt (auch wenn die Unterkunftskosten der neuen Wohnung noch angemessen sind).

Ein Umzug ist erforderlich, wenn er durch Maßnahmen der Eingliederung in Arbeit, durch gesundheitliche, dringende persönliche oder soziale Gründe veranlasst ist.

U25 sind verpflichtet (gilt nicht für Umzüge vor dem Leistungsbezug), für einen Umzug die vorherige Zusicherung einzuholen. Ansonsten besteht kein Anspruch auf Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung. Sofern U25 vor der Beantragung von Leistungen eine Unterkunft in der Absicht angemietet haben, um die Voraussetzungen für die Gewährung von ALG II herbeizufügen, werden keine Bedarfe für die Unterkunft anerkannt (§ 22 Abs. 5 S. 4 SGB II). Ein Umzugsgrund ist gegeben aus schwerwiegenden, sozialen Gründen, zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt oder bei Vorliegen von sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen.

Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können nach vorheriger Zusicherung vom bisher zuständigen Träger übernommen werden (§ 22 Abs. 6 SGB II). Für diese Zusicherung ist die Erforderlichkeit des Umzugs mit zu prüfen. Ferner soll die neu anzumietende Wohnung angemessen sein.

Erfolgt ein Umzug zwecks Arbeitsaufnahme, ist der Leistungsempfänger an die zuständige Vermittlungsfachkraft zu verweisen.

An Umzugskosten können insbesondere Aufwendungen für Transport, die Miete eines Umzugswagens, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzinkosten, Umzugskartons und Verpackungsmaterial sowie Sperrmüllentsorgung übernommen werden.

Grundsätzlich ist der Leistungsempfänger daran gehalten, einen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen. Wenn der Leistungsempfänger jedoch wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst vornehmen oder durchführen kann, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht kommen.

## 12. Mietkaution

Eine Mietkaution oder auch Genossenschaftsanteile sollen nur in Form eines Darlehens gewährt werden.

Das Darlehen ist gem. § 42 a SGB II mit 10 Prozent des Regelbedarfs aufzurechnen. Sofern der Leistungsempfänger vor der vollständigen Aufrechnung des Darlehens aus dem Leistungsbezug ausscheidet, ist das (Rest-)Darlehen sofort zur Zahlung fällig.

## 13. Direktzahlung an Vermieter oder Versorgungsunternehmen

Grundsätzlich sind die ALG II-Leistungen auf das Konto des Leistungsempfängers zu zahlen. Davon ist abzusehen auf Antrag des Leistungsempfängers (hier muss das Jobcenter die Direktzahlung vornehmen). Bei einer zweckentsprechenden Verwendung der KdU-Zahlungen soll die KdU an den Vermieter überwiesen werden.

Bei Sanktionen von mehr als 60 % soll die KdU an den Vermieter überwiesen werden (§ 31a Abs. 3 S. 3 SGB II).

## 14. Mietschulden

Mietschulden können gem. § 22 Abs. 8 SGB II unter folgenden Voraussetzungen auf gesonderten Antrag in Form eines Darlehens übernommen werden:

- Durch die Übernahme der Mietschulden kann die Wohnung erhalten bleiben
- Ein grundsätzlicher Anspruch auf Kosten der Unterkunft muss bestehen
- Die Unterkunftskosten müssen angemessen sein
- Die Unterkunft muss aktuell bewohnt werden (keine Übernahme von „Altschulden“)
- Verschuldungsgesichtspunkte sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen