

Merkblatt 3 - Bedarfe für Unterkunft und Heizung

I. Was sind tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für Mietwohnungen zählen die Nettokaltmiete, die monatlichen Betriebskosten und die Heizkosten, soweit sie tatsächlich geschuldet sind. Die tatsächlichen Aufwendungen für selbst genutztes Wohneigentum setzen sich aus den mit dem Wohneigentum verbundenen Belastungen zusammen. Das können z. B. Grundsteuern, Gebäudeversicherung, Müll- und Fäkalienabfuhr oder auch Schuldzinsen, die mit dem Erwerb des Wohneigentums im Zusammenhang stehen, sein. Grundsätzlich nicht darunter fallen Tilgungsraten.

II. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) werden Leistungen für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Die Angemessenheit von Unterkunfts- und/oder Heizkosten richtet sich dabei nach den individuellen Verhältnissen der Bedarfsgemeinschaft, insbesondere nach der Anzahl der in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich weiterhin nach den örtlichen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen zu berücksichtigen. Dabei ist die Frage der Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten für Wohneigentümer im Vergleich zu Mietern grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen.

Die in Ihrem Wohnungsmarkt geltenden Angemessenheitswerte erfahren Sie bei der für Sie zuständigen Sachbearbeitung. Sie haben auch die Möglichkeit, sich im Internet über die Angemessenheitswerte im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Oberhavel zu informieren. Nutzen Sie hierfür das Internetportal unter

<http://www.oberhavel.de/Bürgerservice/Formulare-Dokumente/>

Bei Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum werden nach § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II die Aufwendungen für die Unterkunft im ersten Jahr des Leistungsbezugs in tatsächlicher Höhe anerkannt. Dabei werden Zeiten eines möglichen Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 nicht mitgerechnet. Der Gesetzgeber nutzt hierfür den Begriff der „Karenzzeit“.

Das Ziel dieser Karenzzeit ist es, die bei Leistungsbeginn vorhandene Wohnung zu schützen. Die Karenzzeit findet keine Anwendung, wenn in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft nur die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden; § 65 Absatz 6 SGB II.

Beziehen Sie in der Karenzzeit für mindestens einen Monat keine Leistungen, verlängert sich die Karenzzeit jeweils um volle Monate ohne Leistungsbezug, bis – auch unter Berücksichtigung des vorherigen Leistungsbezugs – insgesamt zwölf Monate „verbraucht“ sind. Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn Sie zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen haben.

Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten auch innerhalb der Karenzzeit nicht unbegrenzt anerkannt werden können. Für sie findet daher auch während dieser Zeit eine Angemessenheitsprüfung statt. Bezugspunkte für diese Prüfung in der Karenzzeit sind dabei die Größe der anerkannten (tatsächlichen) Wohnung, der maximal anzuerkennende Energiebedarf nach dem jeweils zugrunde zu legenden Heizkostenspiegel und die aktuellen Energiekosten.

Nach Ablauf der Karenzzeit erfolgt eine Angemessenheitsprüfung auch hinsichtlich der Unterkunftskosten. Soweit dann Ihre Kosten der Unterkunft unangemessen hoch sind, werden die tatsächlichen Kosten in der Regel längstens für sechs Monate ab Erteilung des Hinweises auf die Unangemessenheit gewährt. Dabei wird der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf diese Frist angerechnet. In der Regel erfolgt spätestens ab dem 7. Monat ab Erteilung des Hinweises auf die Unangemessenheit eine Übernahme der Kosten der Unterkunft nur noch in angemessener Höhe. Im Rahmen der Selbsthilfepflichtung nach § 2 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 SGB II sind Sie in diesem Fall verpflichtet, sich ab Kenntnis von der Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft an zu bemühen, Ihre unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten zu senken.

Ich weise Sie allerdings ausdrücklich darauf hin, dass die Übernahme der lediglich angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach Ablauf der Karenzzeit auch bereits zu einem früheren Zeitraum erfolgen kann, soweit Ihnen Kostensenkungen objektiv möglich und subjektiv zumutbar sind. Das heißt, nicht in jedem Fall werden unangemessene Kosten der Unterkunft bis zum Ablauf des sechsten Monats übernommen. Geben Sie bspw. von vornherein zu erkennen, dass Sie die Sechs-Monats-Frist nicht zu Kostensenkungsbemühungen nutzen wollen, werden die Kosten sofort nur noch in angemessener Höhe übernommen. Hinsichtlich Ihrer Kostensenkungsbemühungen unterliegen Sie dabei einer gesteigerten Nachweispflicht. Näheres entnehmen Sie bitte den jeweiligen Hinweisen der an Sie gerichteten Kostensenkungsaufforderung.

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, gilt für die weiterhin bewohnte Unterkunft eine zusätzliche Frist von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat, in der keine Senkung der Aufwendungen erfolgt.

III. Was muss bei einem Umzugwunsch beachtet werden?

Vor einem Umzug und Abschluss eines neuen Mietvertrages soll die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft eingeholt werden. Hierfür ist ein vorheriger, formloser Antrag notwendig.

Ziehen Sie innerhalb der Karenzzeit um, können höhere als angemessene Aufwendungen nur dann anerkannt werden, wenn der zuständige Träger die Übernahme vorab entsprechend zugesichert hat. Dies kann insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Beendigung des Leistungsbezuges vor Ablauf der Karenzzeit zu erwarten ist. Wird vor dem Umzug keine Zusicherung eingeholt, ist die Anerkennung auf die angemessenen Aufwendungen begrenzt.

Der zuständige Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Ihre Umzugsgründe sollten Sie in Ihrem Antrag genau darlegen und ggf. durch Nachweise belegen, denn die Erforderlichkeit des Umzuges ist Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten nach § 22 Absatz 6 SGB II. Mit Ihrem Antrag auf Umzug müssen gleichzeitig Wohnungsangebote vorlegt werden.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug – auch innerhalb der Karenzzeit – die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

Der Bescheid über die Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für Ihre neue Unterkunft umfasst ggf. noch nicht die Zusicherung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und einer Mietkaution. Hierfür sind dann ggf. gesonderte Anträge und Zusicherungen erforderlich.

IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wurde

oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen werden in der Regel als Darlehen erbracht.

Dies bedeutet, dass Sie vor Ihrem Umzug bzw. der vertraglichen Verpflichtung (Mietvertrag über neue Wohnung oder Anmietung Umzugswagen etc.) jeweils eine gesonderte Zusicherung für die Übernahme von:

- Wohnungsbeschaffungskosten/Umzugskosten (beim bisherigen Jobcenter) und/oder
- Aufwendungen für Mietkautionen bzw. den Erwerb von Genossenschaftsanteilen (beim neuen Jobcenter)

einholen müssen.

Gehen Sie ohne vorherige Zusicherung ein neues Mietverhältnis ein bzw. ziehen Sie ohne Zusicherung um, ist die Übernahme solcher Kosten gesetzlich grundsätzlich ausgeschlossen.

Sollten Sie in der neuen Unterkunft bisher nicht vorhandene Einrichtungsgegenstände benötigen, erkundigen Sie sich auch rechtzeitig vor Ihrem Umzug danach, wie es sich mit den insoweit gegebenenfalls notwendigen Bedarfen verhält. Ersatzbeschaffungen für abgenutztes oder zerstörtes Mobiliar können unter den sonstigen Voraussetzungen jedoch lediglich darlehensweise übernommen werden.

V. In welcher Höhe werden Umzugskosten vom Jobcenter als Bedarf berücksichtigt?

Ein Umzug muss grundsätzlich selbst organisiert und in Eigenregie durchgeführt werden (vgl. das Urteil des BSG vom 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R). Kann ein Umzug nachweislich nicht eigenständig realisiert werden, kommt ausnahmsweise die Inanspruchnahme einer Umzugsfirma in Betracht. Die Notwendigkeit eines gewerblich organisierten Umzugs haben Sie nachzuweisen. Weiterhin haben Sie im Rahmen der Anmietung eines Umzugswagens oder bei einem gewerblich organisierten Umzug vor der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung grundsätzlich mindestens drei Kostenvorschläge von verschiedenen Umzugsfirmen bzw. Anbietern einzuholen und dem Jobcenter vorzulegen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar und angemessen sind.

VI. Zuständiges Jobcenter bei trägerübergreifendem Umzug

Bei einem Umzug innerhalb des Landkreises Oberhavel ist und bleibt das Jobcenter Oberhavel zuständig. Bei einem trägerübergreifenden Umzug (Umzug von einem anderen Landkreis/einer anderen Stadt bzw. dorthin, soweit dort ein anderes Jobcenter zuständig ist), ist zu beachten:

Das Jobcenter des bisherigen Wohnortes ist zuständig für:

- die Prüfung der Notwendigkeit eines Umzuges
- die Zusicherung und Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

Das Jobcenter des neuen Wohnortes ist zuständig für:

- die Zusicherung zur künftigen Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Wohnung
- die Zusicherung und Übernahme der Mietkaution für die neue Wohnung

VII. Besonderheiten für Personen unter 25 Jahren

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen gemäß § 22 Absatz 5 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden nicht erbracht, wenn vor Beantragung von Leistungen nach dem SGB II eine Unterkunft bezogen wird, in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistung herbeizuführen.

In Anknüpfung an § 20 Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 SGB II sieht § 20 Absatz 3 SGB II überdies vor, dass Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres auch dann weiterhin nur einen reduzierten Regelbedarf anstelle des ihnen bei alleiniger Bedarfsgemeinschaft eigentlich zustehenden vollen Regelbedarfs erhalten, wenn sie ohne Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers umziehen.

VIII. Nachzahlungen und Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen bzw. Heizkostenabrechnungen

Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlungen können grundsätzlich nur übernommen werden, soweit sie angemessen sind bzw. noch keine Absenkung des Bedarfs auf Angemessenheit erfolgt ist.

Hilfebedürftigkeit allein durch Nachzahlung Heizkosten: Stellen Sie einen Neuantrag allein wegen einer Nachzahlungsforderung auf die Heizkosten bzw. der Kosten einer Heizmittelbevorratung, reicht es aus, wenn der Antrag bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt wird (§ 37 Absatz 2 Satz 3 SGB II). Diese Ausnahmeregelung gilt für Anträge, die bis zum 31. Dezember 2023 gestellt werden. Stellen Sie den Antrag erst nach Ablauf dieser Zeit, kann nach der Gesetzesbegründung allenfalls durch den Träger des SGB XII i. S. d. § 36 SGB XII eine Übernahme geprüft werden.

Guthaben für Kosten der Unterkunft und Heizung mindern die nach dem Monat der Rückzahlung entstehenden Aufwendungen, das heißt, das Guthaben wird in dem Folgemonat bzw. Folgemonaten von dem Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung abgezogen.

IX. Wann erfolgt die Mietzahlung durch das Jobcenter direkt an den Vermieter?

Die direkte Überweisung der Miete an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ist bei entsprechender Hilfebedürftigkeit auf Antrag Ihrerseits und darüber hinaus nur dann möglich, wenn sich konkrete Anhaltspunkte ergeben haben, dass die Ihnen anerkannte Miete durch Sie nicht zweckentsprechend verwendet worden ist (§ 22 Absatz 7 SGB II).

X. Miet- und Energieschulden

Die Übernahme von Miet- und Energieschulden ist dem Jobcenter gegenüber rechtzeitig geltend zu machen (vgl. das Urteil des BSG vom 13.07.2022 – B 7/14 AS 52/21 R). Einer ausdrücklichen, gesonderten Antragstellung bedarf es nicht.

Mietschulden dürften im laufenden Leistungsbezug grundsätzlich nicht entstehen, denn jede Bedarfsgemeinschaft erhält sämtliche laufenden Mietkosten für die (angemessene) Unterkunft vom Jobcenter als Bedarf anerkannt. Sollten sie im Einzelfall doch einmal anfallen, können sie als Darlehen bei entsprechender Notwendigkeit vom Jobcenter übernommen werden, insbesondere dann, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist und sonst Wohnungslosigkeit droht. Es ist aber grundsätzlich erforderlich, dass bereits laufende Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht werden. Mietschulden für unangemessenen oder nicht mehr bewohnten Wohnraum können grundsätzlich nicht übernommen werden.