

Handlungsanweisung des Kreises Plön zur Festsetzung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

Stand: 01.01.2014

Die Übernahme von leistungsrechtlich anzuerkennenden Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) dient der Sicherung eines zentralen menschlichen Grundbedürfnisses: dem Wohnen. Die Übernahme angemessener KdU soll zugleich eine Voraussetzung für die gesellschaftliche und ggf. berufliche Integrationsfähigkeit der Leistungsberechtigten sicherstellen.

Die Hinweise stützen sich auf die aktuelle Rechtsprechung der Sozialgerichte, vornehmlich des Bundessozialgerichts. Sie sind von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Jobcenters bei der fehlerfreien Ermessensausübung zu beachten. Die Sicherstellung einer transparenten und einheitlichen Verwaltungspraxis im Kreis Plön soll eine Reduzierung der Widerspruchs- und sozialgerichtlichen Verfahren bewirken.

Werden durch gesetzliche Änderungen oder sich weiterentwickelnde Rechtsprechung Aktualisierungen notwendig, erfolgt eine Überarbeitung dieser Hinweise.

Inhalt:

1. Feststellung der Angemessenheit	Seite 1
2. Betriebskosten / Wohnnebenkosten	Seite 3
2.1 Heizkosten	Seite 3
2.2 kalte Nebenkosten außerhalb von Heizkosten	Seite 4
3. Selbst genutztes Hausgrundstück/Eigentumswohnung	Seite 5
4. Überschreitung der Mietobergrenze	Seite 5
5. Absenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II	Seite 7
6. Verfahren bei Wohnungswechsel	Seite 7
7. Schlussbestimmung	Seite 9

1. Feststellung der Angemessenheit

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für KdU in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt das Angemessenheitskriterium in vollem Umfang der Überprüfung durch die Sozialgerichte. Das Jobcenter Kreis Plön entscheidet unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und auf Basis dieser Richtlinie in eigener Zuständigkeit, ob im Einzelfall die tatsächliche Höhe der Aufwendungen angemessen ist. Im Wege der Einzelfallbetrachtung sind stets die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die tatsächliche Situation am örtlichen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Die Entscheidungsgründe sind zu dokumentieren.

Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung ist, dass die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Zu vernachlässigen sind zeitlich überschaubare Krankenhaus- oder Rehabilitationsaufenthalte, Ortsabwesenheiten bzw. Übernachtungen bei Dritten. Hat die/der Leistungsberechtigte mehrere Unterkünfte angemietet, ist nur die (überwiegend) tatsächlich genutzte Unterkunft für die Leistungsgewährung maßgeblich, da nur Kosten für eine einzige Unterkunft anerkannt werden. Bei zweckfremder Verwendung von KdU durch den/die Leistungsberechtigte/n (z.B. bei Entstehung von Mietschulden) soll gem. § 22 Abs. 4 SGB II auf Direktzahlung umgestellt werden (Zwecksicherung/Sicherung der Unterkunft).

Die KdU sollen direkt an die/den Vermieter/in gezahlt werden, wenn sich Leistungsberechtigte/r und Vermieter/in hierauf verständigt haben.

Einzelfallbetrachtung

Grundsätzlich sind zur Bestimmung der Angemessenheit von KdU immer die Umstände des Einzelfalls zusammen zu bewerten (Einzelfallprüfung). Die Angemessenheitsprüfung darf nicht an abstrakten Kriterien ausgerichtet sein, sondern beinhaltet immer eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller maßgebenden Faktoren am konkreten Wohnort.

Produkttheorie

Das Bundessozialgericht bestimmt die Angemessenheit der Mietwohnung anhand der Produkttheorie. Danach definiert das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (= Miethöhe bruttokalt) die Angemessenheit.

1. Wohnungsgröße

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006 sind für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsgröße die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung anzuwenden. In Schleswig-Holstein maßgebend ist daher die Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) VwVSozWo 2004.

Danach sind Wohnungsgrößen wie folgt angemessen:

Haushalte	Wohnfläche
Alleinstehende (unter 25 Jahren siehe ergänzend vorletzte Seite)	bis zu 50 m ²
mit 2 Personen	bis zu 60 m ²
mit 3 Personen	bis zu 75 m ²
mit 4 Personen	bis zu 85 m ²
jede weitere haushaltsangehörige Person	bis zu 10 m ² Wohnfläche

Ein Wohnflächenmehrbedarf kann in den nachfolgend aufgeführten Fällen grundsätzlich anerkannt werden:

- Schwerbehinderte/pflegebedürftige Wohnungssuchende haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von der/dem Wohnungssuchenden anzugeben und nachzuweisen. Bei schwer behinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.
- bei Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig aufhält oder sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss.
- Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist.

Bei der Bewilligung ist von der nächstgrößeren Personenzahl im Haushalt auszugehen. Zu beachten ist, dass bei Ausnahmetatbeständen auch beim gleichzeitigen Vorliegen mehrerer Merkmale grundsätzlich nur die Werte der nächstgrößeren Personenzahl berücksichtigt werden.

Für selbst genutztes Wohneigentum sind Wohnflächen zu akzeptieren, die im Rahmen der Vermögensprüfung als angemessen anerkannt worden sind.

Bei Untervermietung einer Wohnung sind die Gemeinschaftsräume anteilig dem Untermieter zuzurechnen.

2. Angemessene Kosten der Unterkunft

Bei der Berechnung wird die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten) zu Grunde gelegt. Aktuell werden vier Wohnungsmarkttypen (Anlage 1) berücksichtigt. Bei der Beurteilung einer angemessenen Mietobergrenze werden die sich aus Anlage 2 ergebenden Mietwerte angesetzt.

3. Bei Vorliegen eines Härtefalls kann von den Richtgrößen unter 1) und 2) abgesehen werden.

2. Betriebskosten / Wohnnebenkosten

§ 22 SGB II umfasst auch die Übernahme der tatsächlich anfallenden Wohnnebenkosten (Heizkosten/kalte Betriebskosten), soweit diese angemessen sind.

Nachzahlungen sind zu übernehmen, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung der Hilfe im Zeitpunkt der Nachforderung vorliegen, d.h. wenn zum Zeitpunkt der Nachzahlung neben der Zuständigkeit des jeweiligen Leistungsträgers noch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Bei Abweichungen größeren Umfangs ist die Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

Die Kosten für die **Stromversorgung/Haushaltsenergie** (nicht Heizung) gehören zum hauswirtschaftlichen Bedarf und sind in der Regelleistung nach § 20 SGB II enthalten, so dass sie weder bei Nachberechnungen noch bei Rückzahlungen zu berücksichtigen sind.

2.1 Heizkosten

Grundsätzlich sind Heizkosten und Kosten der zentralen Wasserversorgung gem. § 22 SGB II in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit diese angemessen sind.

Die Höhe der laufenden Kosten für die Heizung ergibt sich aus dem Mietvertrag bzw. aus den Vorauszahlungsfestsetzungen der Vermieterin/des Vermieters bzw. des Energieversorgers.

Ausschließlich dann, wenn es Hinweise für unwirtschaftliches Verhalten gibt, können Maßnahmen zur Senkung dieser Kosten ergriffen werden. Von wirtschaftlichem Verhalten kann ausgegangen werden, wenn die in der jährlichen Rundverfügung des Kreises festgelegten Verbrauchswerte eingehalten werden. Werden sie überschritten, ist dies Anlass für eine nähere Betrachtung.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten ist folgendes zu berücksichtigen:

1. der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (z.B. Kleinkinder, behinderte, alte/kranke Menschen, Erwerbstätigkeit),
2. die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen),

- 3 3. die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage).
- 4 4. die örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise) ...
- 5 5. Bei Mehrfamilienhäusern kann auch der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.
- 6

Bestätigt sich die Vermutung für unwirtschaftliches Verhalten, muss das Jobcenter die Leistungsberechtigten schriftlich über ihr Fehlverhalten in Kenntnis gesetzt werden. Als angemessene Frist zur Kostensenkung gilt bei Heizkosten eine Jahresfrist.

Übersteigt die zur Verfügung stehende tatsächliche Wohnfläche die angemessene, besteht ein Anspruch auf Übernahme der Heizungskosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche.

2.2 kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Der Teil der Unterkunftskosten, v.a. Betriebskosten, die sich einer Einflussnahme der Mieterin/des Mieters entziehen – wie Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Gebäude- und Haftpflichtversicherung des Mietobjekts etc. – werden ebenfalls als Bedarf anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Betriebskosten gemäß § 556 BGB sind abstrakt bestimmt worden, d.h., sie sind auf der Basis von Durchschnittswerten ermittelt worden und sind in der unter 1.2. genannten Bruttokaltmiete mit enthalten.

Zu den Nebenkosten gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zählen alle Kosten, die nach § 556 BGB i.V.m. § 2 BetrKVO für Verträge ab 01.01.2004 bzw. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten BerechnungsVO für ältere Verträge rechtlich zulässig auf die Mieter/innen umgelegt werden können.

Kabelanschlussgebühren sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe des täglichen Lebens zuzuordnen. Sie sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrags sind und nicht zur Disposition des Mieters/der Mieterin stehen.

Kosten für **PKW-Stellplätze** sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe zuzuordnen (Ausnahme Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeugs angewiesen sind). Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrags ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Sofern möglich, soll der Stellplatz untervermietet werden.

2.3 Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden bei selbst bewohntem Wohneigentum gem. § 22 Abs. 2 SGB II als Bedarf für Unterkunft anerkannt. Dabei darf der Betrag der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt anzuerkennenden Kosten der Unterkunft nicht überschritten werden.

Überstiegen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Höchstbetrag, kann dieser Teil der Aufwendungen als Darlehen (§24 SGB II) erbracht werden.

Reparaturen aufgrund einer Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf, da die Ersatzansprüche aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft entstehen. Bei unabweisbarem Bedarf können Kosten auf Basis des § 24 SGB II als Darlehen übernommen werden.

3. Selbst genutztes Hausgrundstück/Eigentumswohnung

Die zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Leistungsberechtigte ein selbst genutztes Hausgrundstück bzw. eine selbst genutzte Eigentumswohnung von angemessener Größe im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bewohnen. Diese rein vermögensrechtliche Schutzvorschrift wirkt sich nicht auf die Höhe der nach § 22 SGB II zu übernehmenden Unterkunftskosten aus.

§ 22 SGB II sieht ohne Differenzierung danach, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird, Leistungen für Unterkunft und Heizung bis zur Grenze der Angemessenheit vor. Nach dem Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG ist für die Angemessenheit der Kosten eines Eigenheimes wie bei einer Mietwohnung die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau und den Aufwendungen für eine Wohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen.

Daher ist bei Wohneigentum zunächst zu ermitteln, wie hoch die angemessenen Unterkunftskosten (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) bei einem Mietobjekt liegen würden. Bis zur Summe dieser angemessenen Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen. Zu den Unterkunftskosten für selbst genutztes Wohneigentum zählen dabei alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind; § 7 Abs. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII findet insoweit entsprechende Anwendung.

Wenn diese Ausgaben die angemessenen Unterkunftskosten einer vergleichbaren Mietwohnung nicht übersteigen, können auch Tilgungsleistungen bis zu der angemessenen Höhe übernommen werden (BSG-Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R). Erforderlich für die Übernahme von Tilgungsleistungen ist aber, dass diese zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Die vom BSG ins Auge gefasste darlehensweise Übernahme unvermeidlicher Tilgungsleistungen, die die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigen, dürfte nur in sehr seltenen Einzelfällen in Betracht kommen, nämlich dann, wenn ein Ende der Leistungsberechtigung durch eine absehbare Arbeitsaufnahme hinreichend wahrscheinlich ist.

Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen. Bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten bzw. der Brennstoffbeihilfe ist damit ebenfalls von der Fläche auszugehen, die nach den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau angemessen ist.

4. Überschreitung der Mietobergrenze

Erscheinen im Einzelfall Unterkunftskosten unangemessen, ist im Weiteren zu prüfen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung **konkret verfügbar und zugänglich** ist. Dies muss im Zweifel durch das Jobcenter belegt werden.

Ist ein Umzug möglich, sind die bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen (Kündigungsfristen) zu berücksichtigen, so dass ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden kann.

Ist ein Umzug nicht möglich, sind weiterhin die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen.

Eine Senkung der Unterkunftskosten ist z.B. dann unmöglich, wenn die Leistungsberechtigten aus rechtlichen Gründen, z.B. wegen einer 12-monatigen Kündigungsfrist, die Wohnung nicht wechseln können und andere Möglichkeiten (z.B. Untervermietung) nicht bestehen. Eine tatsächliche Unmöglichkeit der Kostensenkung liegt vor, wenn aufgrund der konkreten Wohnungsmarktsituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kein Wohnraum innerhalb der Mietobergrenze verfügbar ist oder Vermieter/innen nicht zu einer Vermietung an Leistungsberechtigte bereit sind und Untervermietung aufgrund des Zuschnitts der Wohnung

oder mangels Interessenten nicht möglich ist. Die Leistungsberechtigten müssen glaubhaft machen, dass sie sich intensiv um eine bedarfsgerechte/kostengünstigere Wohnung bemühen. Dabei darf sich die Suche nicht auf begehrte Wohnlagen beschränken, sondern muss auch Wohnungen in preiswerten Wohngebieten und öffentlich geförderten Wohnraum einschließen. Bisherige Wohnlage und soziale Bindungen (pflegebedürftige Angehörige, Schulkinder, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe etc.) sind zu berücksichtigen. Als Nachweis für ein ausreichendes Bemühen können Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen, Anfragen bei Wohnungsgesellschaften, Wartelisten etc. anerkannt werden. Maßstab ist das allgemein übliche kostenfreie Vorgehen bei der Wohnungssuche.

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zunächst zu prüfen, ob sie zumutbar ist. Die Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (z.B. während der Therapie einer akuten schweren Krankheit oder vor oder nach schweren operativen Eingriffen) oder unbefristet vorliegen. Eine Überschreitung der Mietobergrenze kann auch akzeptiert werden, wenn und solange ein/e Mieter/in aufgrund seiner Erkrankung oder Behinderung auf seinen Wohnraum (an die individuelle Einschränkung angepasster Wohnraum) oder auf die Unterstützung des bestehenden Umfeldes bei der Verrichtung alltäglicher Dinge angewiesen ist. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind die Höhe der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze sowie Folgekosten des Umzugs relevant. Ein Umzug ist z.B. dann nicht zumutbar, wenn der Unterstützungsbedarf in absehbarer Zeit nicht mehr besteht (6 Monate ab schriftlicher Feststellung unabgemessener KdU – im Einzelfall länger).

Laut § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II erfolgt die **Übernahme unangemessener KdU** bei Fehlen einer **preiswerteren** Unterkunftsalternative in der Regel (zunächst) längstens für 6 Monate. Die Regelfrist kann im Einzelfall überschritten werden.

Ermessen ist insbesondere auszuüben wenn:

- zum Bedarfszeitpunkt kein angemessener Wohnraum verfügbar ist,
- Saisonarbeitskräfte voraussichtlich für mindestens 6 Monate im Kalenderjahr nicht auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind,
- Wohnraum für Rollstuhlfahrer/innen aufgrund besonderer Vorrichtungen und notwendiger Bewegungsflächen i.d.R. größer und teurer ist,
- für pflegebedürftige Angehörige, denen zur Wohnraumanpassung nach SGB XI/XII finanzielle Leistungen gewährt wurden,
- für Leistungsberechtigte, die absehbar eine Erwerbstätigkeit aufnehmen, so dass der Unterstützungsbedarf entfällt,
- wenn absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt,
- angemessene KdU nur geringfügig überschritten werden oder ein Umzug im Hinblick auf die Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungs- und Umzugskosten) unwirtschaftlich wäre,
- sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Die Leistungsberechtigten sind gem. § 25 SGB X vor der tatsächlichen Absenkung anzuhören und darüber aufzuklären, dass sie besondere Gründe, die die Höhe der tatsächlichen Unterkunfts-kosten rechtfertigen, darlegen können.

5. Absenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II

Überschreitet die Miete die angemessenen Unterkunfts-kosten, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II einzuleiten. Die Leistungsberechtigten erhalten ein Informationsschreiben (mangels Regelung kein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt!), in dem sie aufgefordert werden, die Unterkunfts-kosten zu senken und in dem sie über das Absenkungsverfahren informiert

werden (die konkrete Höhe der maximal zu beanspruchenden KdU, genaue Konkretisierung der Mitwirkungspflichten -was ist wie häufig zu belegen- und Rechtsfolgen wie das Entfallen der Privilegierung des § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, wenn eine Mitwirkung nicht erfolgt). In dieser Information ist auch anzugeben, in welchem räumlichen Bereich angemessener Wohnraum vorrangig gesucht werden soll. Dabei ist im Regelfall nicht allein auf die Wohngemeinde, sondern wegen der ländlich geprägten Siedlungsstruktur des Kreises Plön auf ein größeres Umfeld (Suchraum) abzustellen. Der **Suchraum** hängt vom Einzelfall ab, wobei grundsätzlich die Einzugsbereiche der Jobcenter als zumutbar zu erachten sind. Bei Haushalten mit Kindergartenkindern und schulpflichtigen Kindern sind die Einzugsbereiche bzw. Erreichbarkeit der Einrichtungen zu berücksichtigen sind. Einzelpersonen und kinderlosen Paaren ist grundsätzlich die Suche in einem benachbarten Einzugsbereich zumutbar (d.h. einerseits Heikendorf, Preetz und Lütjenburg, andererseits Plön, Preetz und Lütjenburg). Die Betroffenen sollen in der Regel einen Beratungstermin erhalten, um das weitere Vorgehen im Verfahren mit dem persönlichen Ansprechpartner zu besprechen (z.B. wie können die Unterkunftskosten gesenkt werden, was muss der Betroffene veranlassen).

Ermessensspielraum/Wirtschaftlichkeit/Einzelfallprüfung

Eine Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, ist entbehrlich und zu dokumentieren, wenn

- die Überschreitung geringfügig über der maßgeblichen Mietobergrenze liegt und/oder die aus dem Umzug resultierenden Folgekosten in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung stehen.
- der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Krankheit, intensive soziale Bindungen, erhöhter Wohnraumbedarf aufgrund von Behinderung etc.), so dass die höhere Miete nach den Gegebenheiten des Einzelfalls angemessen ist.
- die Leistungen darlehensweise gewährt werden, sofern die zu teure Wohnung bereits bewohnt wird und auf absehbare Zeit (6 Monate) kein Leistungsbezug mehr bestehen wird.

6. Verfahren bei Wohnungswechsel

Aufwendungen für eine neue Unterkunft

Leistungsberechtigte müssen vor einem Wohnungswechsel die Zusicherung des Jobcenters zur Übernahme der künftigen KdU einholen. Sie sollen bereits vor dem Umzug Klarheit über die Angemessenheit der neuen Unterkunft erhalten. Streitigkeiten soll so vorgebeugt werden. Die Zusicherung nach § 22 Absatz 2 SGB II dient ferner dazu, auch die Erforderlichkeit des Umzugs festzustellen.

Erforderlichkeit eines Umzugs

Eine Veränderung der Wohnverhältnisse ist u.a. als erforderlich anzusehen bei:

- Wohnungsbedarf wegen veränderter Familienverhältnisse
- nach Frauenhausaufenthalt
- nach Aufenthalt in stationären Einrichtungen (z.B. gem. § 19 SGB VIII, Suchttherapie etc.)
- wichtigen persönlichen Gründe (z.B. Familienzusammenführung, Betreuung von Angehörigen, schwerwiegende Konflikte in der Hausgemeinschaft)
- wenn die vorhandene Wohnung aus gesundheits- oder bauordnungsrechtlicher Sicht ungeeignet ist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch die Vermieterin/den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht),
- Auszug junger Erwachsener bei überbelegter elterlicher Wohnung, schwerwiegenden innerfamiliären Konflikten, Gründung einer eigenen Familie
- Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung

➤ sonstigen schwerwiegenden sozialen Gründen

Die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Umzugs ist durch das Jobcenter zeitnah sicherzustellen.

Ein Umzug von einer angemessenen Wohnung in eine noch angemessene (aber teurere) Wohnung ist zulässig, wenn der Umzug erforderlich ist (z.B. berufliche Gründe, bestehende Baumängel, schlechte sanitäre oder problematische gesundheitliche Verhältnisse).

Erfolgte ein Umzug ohne vorherige Zustimmung, werden regelmäßig nur die bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

Doppelte Mietzahlungspflicht

Das Absenkungsverfahren und die Beratung beim Umzug sind unter Beachtung der bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen zu gestalten. Können bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden, ist die Übernahme doppelter Mietaufwendungen („Überschneidungskosten“) nach vorheriger Zustimmung als Wohnungsbeschaffungskosten geboten. Die Entstehung von Miet- und Energieschulden ist zu vermeiden.

Die Kostenübernahme ist auch geboten bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel.

Umzug von Personen unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 2a SGB II)

Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind gem. § 22 Abs. 2a SGB II von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Eine Verpflichtung zur Zustimmung besteht bei den in § 22 Abs. 2a SGB II als Regelbeispiele aufgeführten schwerwiegenden Gründen.

Ein schwerwiegender Grund nach § 22 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 SGB II liegt z.B. vor bei Überbelegung der elterlichen Wohnung oder soweit der Bezug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt notwendig ist.

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass dieser Personenkreis, entsprechend den Lebensgewohnheiten vergleichbarer Personengruppen, auf einen besonders preisgünstigen Wohnraum (ein möbliertes Zimmer oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft) verwiesen wird.

Ziehen junge Erwachsene vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden diese nach § 22 Abs. 2a S. 4 SGB II nicht erbracht.

Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II), Maklerprovisionen

Wohnungsbeschaffungskosten, Vermittlungsgebühren und Maklercourtage sind Aufwendungen, die mit dem Finden/Anmieten einer Wohnung verbunden sind.

Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch das bis zum Umzug örtlich zuständige Jobcenter übernommen werden. Sie sind zu übernehmen, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Die Übernahme einzelner Kosten steht nach § 22 Abs. 2 SGB II im pflichtgemäßen Ermessen des Jobcenters.

Der Begriff „vorherige Zusicherung“ im Sinne des § 22 Abs. 3 S. 1 SGB II, von der die Übernahme der Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten sowie der Mietkaution abhängt, bedeutet, dass diese vor Abschluss eines Vertrages z.B. mit einem Umzugsunternehmen erfolgen muss.

Umzugskosten

Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten nach § 22 Abs. 3 S. 1 SGB II beschränkt sich auf die notwendigen/angemessenen Kosten. Der Umzug ist grundsätzlich in eigener Regie durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe).

Ist Selbsthilfe z.B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar, können Umzugskosten durch eine professionelle/gewerbliche Umzugsfirma übernommen werden. Vor dem Umzug sind in der Regel drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen.

Bei der Gewährung von Umzugskosten sind alle im Zusammenhang mit dem Umzug notwendigen Kosten zu erstatten. Dabei sind üblicherweise anfallende Kosten wie z.B. Verköstigung der Helfenden, Reisekosten von Kindern und Begleitperson neben den Kosten für Packen/Transport/Versicherung/Benzin zu übernehmen.

Mietkautionen

Mietkautionen können nur übernommen werden, wenn die KdU der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind.

Regelmäßig angemessen sind maximal 3 Nettokaltmieten oder bei Wohnungsbaugenossenschaften satzungsmäßig zu zeichnende Genossenschaftsanteile in angemessener Höhe.

7. Schlussbestimmung

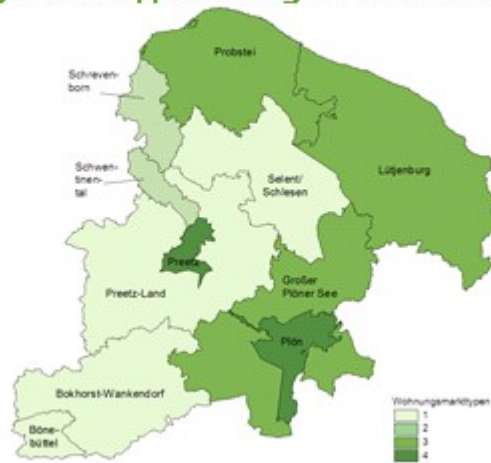
Diese Bearbeitungshinweise sind ab Bekanntgabe anzuwenden.

Anlage 1.)

Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkttypisierung des Kreises Plön




Quelle: Clusteranalyse Analyse B. Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

www.analyse-konzepte.de

Seite 5

Anlage 2.)

Kreis Plön: Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 50m ²	50 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 75 m ²	75 bis ≤ 85 m ²	> 85m ²	+ 10 m ²
Wohnungsmarkttyp I	319,50	392,40	495,00	512,55	557,65	58,70
Wohnungsmarkttyp II	357,00	436,80	526,50	601,80	627,95	66,10
Wohnungsmarkttyp III	318,00	400,80	481,50	553,35	618,45	65,10
Wohnungsmarkttyp IV	329,50	403,80	489,00	542,30	619,40	65,20
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013						ANALYSE  KONZEPTE