



Merkblatt des JobCenters Schaumburg über die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum

(Stand 07/2018)

Im Rahmen der Gewährung laufender Leistungen nach dem SGB II - Grundsicherung für Arbeitssuchende - werden grundsätzlich auch Aufwendungen für Unterkunft (Zinsen und Nebenkosten) und für Heizung als Bedarf bei der Hilfeberechnung berücksichtigt.

• Neuantragsteller mit vorhandenem Eigentum (Wohnung oder Haus)

Die bisherigen Aufwendungen (monatliche Belastungen ohne Tilgungsleistungen) werden zunächst in der tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe berücksichtigt. Tilgungsleistungen können grundsätzlich nicht übernommen werden, da diese zu einem Vermögenszuwachs führen.

Sind diese tatsächlichen Aufwendungen für die Wohnung bzw. das Hausgrundstück jedoch unangemessen hoch, werden sie nur solange als Bedarf anerkannt, als es dem Leistungsberechtigten nicht möglich ist, durch einen Wohnungswechsel, ggf. in Verbindung mit einem Verkauf des Objektes, durch (Unter-)Vermietung, Umschuldungen oder durch Nachverhandlungen bei bestehenden Kreditverträgen oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Hierfür wird eine Frist von längstens sechs Monaten als ausreichend angesehen.

Sollte in einem besonders gelagerten Einzelfall ein Leistungsberechtigter eine Anerkennung unangemessen hoher Aufwendungen begehren, ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass ihm eine Kostensenkung (siehe oben) nicht möglich ist.

Soweit die tatsächlichen Aufwendungen höher sind als die angemessenen Aufwendungen und keine Bemühungen nachgewiesen werden, die Kosten zu senken, werden im Rahmen der Hilfeberechnung nur noch angemessene Aufwendungen anerkannt. Ein entstehender Differenzbetrag ist durch den Hilfebedürftigen selbst zu tragen.

Wohnungswechsel während des laufenden Hilfebezugs (Umzug vom Eigentum in Mietwohnung)

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der Leistungsberechtigte den aktuell für ihn zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende über die maßgeblichen Umstände des neuen Mietverhältnisses in Kenntnis zu setzen und die Zustimmung für diesen Umzug einzuholen (§ 22 Abs. 4 bzw. 5 SGB II). Bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers, ist der künftig zuständige Träger für die Zusicherung einer Kostenübernahme für die neuen Kosten der Unterkunft zuständig. Die Prüfung der Notwendigkeit des Umzugs verbleibt in der Zuständigkeit des bisherigen Trägers. Soweit diese Zustimmung nicht eingeholt wurde, kann dies zu erheblichen Nachteilen, bis hin zur Nichtgewährung einer Hilfe für Mietkosten führen.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft und/oder Heizung unangemessen hoch, ist der Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende nicht zu deren Anerkennung verpflichtet. Ggf. können nur die angemessenen oder bisherigen Aufwendungen bei der Hilfeberechnung berücksichtigt werden. Soweit der zuständige Träger den Aufwendungen ausdrücklich zugestimmt hat, gilt diese individuelle Zusage.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft und/oder Heizung zu niedrig vom zukünftigen Vermieter angesetzt und somit für den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende unplausibel, kann es möglich sein, dass auch in diesen Fällen keine Zustimmung zum Umzug erteilt wird. Zu niedrig angesetzte Nebenkosten würden zu einer erhöhten Nachzahlung im Rahmen der späteren Nebenkostenabrechnungen führen und mithin die Angemessenheit gefährden.

Kosten für eine Einzugsrenovierung können grundsätzlich nicht aus Mitteln des SGB II übernommen werden. Ein Vermieter ist nach § 535 BGB verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen.

• Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Nebenkosten; (Bruttokaltmiete und Wohnungsgrößen)

Den angemessenen Aufwendungen liegen in der Regel folgende Wohnungsgrößen (Obergrenzen) zugrunde:

1 Pers. = 50 qm; 2 Pers. = 60 qm; 3 Pers. = 75 qm; 4 Pers. = 85 qm
 und für jedes weitere Familienmitglied 10 qm mehr (Wohnraumförderbestimmungen – WFB RdErl. MS v. 01.09.2011, Nds. MBl. Nr. 38/2011, Seite 718).

Bei alleinerziehenden Leistungsberechtigten und Personen, die auf Grund einer Erkrankung (z.B. Rollstuhlfahrer) einen höheren Bedarf an Wohnraum nachgewiesen haben, kann ein größerer Wohnraum anerkannt werden.

Ausgehend von diesen Wohnungsgrößen sind Aufwendungen für die Unterkunft dann als angemessen anzusehen, wenn sie die entsprechenden Höchstbeträge (inkl. Nebenkosten) nach dem aktuellen schlüssigen Konzept über die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Schaumburg nicht überschreiten.

Da alle Städte und Gemeinden innerhalb des Landkreises Schaumburg über ein nahezu identisches Mietniveau verfügen, werden für den gesamten Landkreis folgende Höchstbeträge als angemessen anerkannt:

Zinsbelastung inkl. kalter Nebenkosten:

**Angemessene
Kosten für Eigenheimbesitzer (Euro)**

1 - Person - Haushalt	2 - Personen - Haushalt	3 - Personen - Haushalt	4 - Personen - Haushalt	5 - Personen - Haushalt
360	421	511	550	599

Bei größeren Bedarfsgemeinschaften sind für jede weitere Person 89,00 Euro mehr zu berücksichtigen.

Mit diesen Höchstbeträgen sind neben der Zinsbelastung auch sämtliche Nebenkosten abgedeckt. Sollten hinsichtlich der tatsächlichen Nebenkosten Nachzahlungen erforderlich werden, können diese nur bis zu den Höchstbeträgen (Jahreswerte) als Bedarfe anerkannt werden, sofern Sie vorher über die Unangemessenheit informiert wurden (z. B. durch einen Bescheid oder eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten).

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft unter den Höchstbeträgen, so können die tatsächlich anfallenden Kosten berücksichtigt werden.

**• Angemessene Aufwendungen für die Heizung bei monatlicher Zahlweise;
(Abschlagszahlungen an Versorgungsunternehmen)**

Für die Übernahme von Heizkosten bei zentralbeheiztem Wohnraum gilt das oben Genannte sinngemäß. Im Landkreis Schaumburg werden derzeit folgende Beträge nach dem aktuellen schlüssigen Konzept über die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Schaumburg als angemessen angesehen:

Heizkosten inkl. Warmwasser (warme Nebenkosten)

Nichtprüfungsgrenze für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)

1 - Person - Haushalt	2 - Personen - Haushalt	3 - Personen - Haushalt	4 - Personen - Haushalt	5 - Personen - Haushalt
119	138	167	184	200

Bei größeren Bedarfsgemeinschaften sind für jede weitere Person 21,10 Euro mehr zu berücksichtigen.

Mit diesen Höchstbeträgen für die Heizung sind sowohl die reinen Heizkosten als auch die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser abgedeckt. Sollten hinsichtlich der tatsächlichen Heizkosten Nachzahlungen erforderlich werden, können diese nur bis zu den Höchstbeträgen (Jahreswerte) als Bedarfe anerkannt werden, sofern Sie vorher über die Unangemessenheit informiert wurden (z. B. durch einen Bescheid oder ein Senkungsschreiben).

• Angemessene Aufwendungen für die Heizung bei jährlicher Zahlweise; (Selbstversorger; Einkauf und Lagerung von Brennstoffen für die Heizperiode)

Für die Übernahme von Heizkosten bei Selbstversorgern, die i.d.R. einmal jährlich Brennstoffe kaufen, gilt das oben Genannte sinngemäß. Im Landkreis Schaumburg werden derzeit folgende Beträge als angemessen angesehen:

Person / Quadratmeter	Höchstbetrag der jährlichen Heizkosten
1 Person	1.428,00 €
2 Personen	1.656,00 €
3 Personen	2.004,00 €
4 Personen	2.208,00 €
5 Personen	2.400,00 €
+ 1 Person	+ 253,20 €

Auf die Heizkosten werden innerhalb eines Kalenderjahres auf Antrag individuelle Abschläge gewährt. Soweit diese Abschlagszahlung(en) nicht ausreichen, kann innerhalb dieses Kalenderjahres auf Antrag und Nachweis über den Verbleib der Pauschale (Rechnung) ein Aufstockungsbetrag bis zum o.g. Höchstbetrag gewährt werden. Der Verbleib des Aufstockungsbetrages ist ebenfalls durch Rechnung nachzuweisen.

Mit den Höchstbeträgen für Heizung (Pauschale und Aufstockungsbetrag) sind sämtliche erforderlichen Kosten abgedeckt. Sollten hinsichtlich des tatsächlichen Verbrauches über den Aufstockungsbetrag hinaus weitere Kosten erforderlich werden, können diese nicht mehr berücksichtigt werden.

Hiermit bestätige ich, dass ich von dem Inhalt dieses Merkblattes Kenntnis genommen habe. Die Verpflichtung zur Senkung unangemessener Aufwendungen auf ein angemessenes Maß ist mir bekannt. Eine Ausfertigung des Merkblattes habe ich erhalten.

Datum:

Unterschrift: