

Merkblatt zu den angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

für die im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II - Grundsicherung für Arbeitsuchende) ggf. zu gewährenden Leistungen für Unterkunfts- und Heizkosten ist in § 22 SGB II vorgesehen, dass diese grundsätzlich nur in angemessener Höhe übernommen werden, d.h., es werden ggf. nicht die gesamten Kosten (betr. gleichermaßen Mietwohnungen wie Eigenheime) übernommen.

Über die Grenzen, bis zu denen eine Kostenübernahme in Frage kommt, informiert Sie dieses Merkblatt. Bei darüber hinaus gehenden Fragen wenden Sie sich bitte an die Sachbearbeitung des Jobcenters.

1. Grundsätzliches, Begriffsdefinitionen

Grundsätzlich gilt, dass sich die Angemessenheit einer Unterkunft zum einen nach der Wohnungsgröße, zum anderen nach den eigentlichen Kosten beurteilt. Bei den Kosten wird von vornherein unterschieden zwischen Unterkunfts- und Heizkosten. Dabei geltend folgende Begriffe:

- **Eigenheime** sind jeder Wohnraum im Eigentum des Bewohners, also sowohl Häuser als auch Eigentumswohnungen.
- **Nettokaltmiete** ist die reine Wohnungsmiete, also das alleine für die Nutzung der Wohnung zu zahlende Entgelt. Bei Eigenheimen tritt an Stelle der Nettokaltmiete die Zinsbelastung für Grundschulden.
- **Nebenkosten** sind alle zusätzlich anfallenden Kosten mit Ausnahme der Heizkosten, also z.B. Kosten für Wasser und Abwasser, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung usw.
- **Bruttokaltmiete** ist die Summe aus Nettokaltmiete (bzw. Zinsbelastung) und Nebenkosten.

2. Angemessenheit der Wohnungsgröße

Es gelten grundsätzlich folgende Obergrenzen:

Personenzahl	1	2	3	jede weitere
Wohnflächenobergrenze	50 qm	60 qm	75 qm	+ 10 qm

Ein Abweichen von diesen Obergrenzen ist nur im besonderen Ausnahmefall möglich. Besonderheiten gelten bei Kindern bis zu 3 Jahren und bei Umgangsrechten. In solchen Fällen wird empfohlen, sich beim Leistungsträger zu informieren. Bei Eigenheimen wird die jeweilige Wohnflächenobergrenze zwar für die Berechnung der angemessenen Heizkosten berücksichtigt, trifft jedoch keine Aussage darüber, ob ein Eigenheim als Vermögen eingesetzt (also verkauft) werden muss.

3. Angemessenheit der Bruttokaltmiete (bei Eigenheimen Zinsbelastung und Nebenkosten)

Hier gelten im Landkreis Gifhorn folgende Obergrenzen:

Personen- zahl	Bruttokaltmiete im Wohnbereich			Personen- zahl	Bruttokaltmiete im Wohnbereich		
	Nord	Mitte	Süd		Nord	Mitte	Süd
1	440,00 €	490,00 €	530,00 €	7	943,80 €	1.195,70 €	943,80 €
2	510,00 €	580,00 €	580,00 €	8	1.034,00 €	1.312,30 €	1.034,00 €
3	590,00 €	760,00 €	710,00 €	9	1.124,20 €	1.428,90 €	1.124,20 €
4	670,00 €	840,00 €	810,00 €	10	1.214,40 €	1.545,50 €	1.214,40 €
5	740,00 €	930,00 €	910,00 €	11	1.304,60 €	1.662,10 €	1.304,60 €
6	853,60 €	1.079,10 €	910,00 €	12	1.394,80 €	1.778,70 €	1.394,80 €
				+ je weitere Person	90,20 €	116,60 €	90,20 €

Den Wohnbereichen Nord, Mitte und Süd sind folgende Gebietseinheiten zugeordnet:

- Nord: Stadt Wittingen, Samtgemeinden Hankensbüttel, Meinersen, Wesendorf
- Mitte: Stadt Gifhorn
- Süd: Gemeinde Sassenburg, Samtgemeinden Boldecker Land, Brome, Isenbüttel, Papenteich

In den Beträgen sind sämtliche Nebenkosten sowie auch außerordentliche Kosten wie solche für Instandsetzung und (insbes. bei Eigenheimen) für Investitionen enthalten. Sofern die laufende Bruttokaltmiete die maßgebende Obergrenze erreicht oder überschreitet, besteht daher kein Anspruch auf Übernahme z.B. gesonderter Spitzabrechnungen für verbrauchsabhängige Nebenkosten bzw. Instandsetzungskosten und Investitionen. Die Übernahme solcher Kosten kann lediglich in Frage kommen, soweit die laufende Bruttokaltmiete die maßgebende Obergrenze unterschreitet.

Grundsätzlich nicht übernommen werden Kosten für Haushaltsenergie, da diese bereits durch die Ihnen gewährten Regelleistungen abgedeckt sind. Ebenfalls nicht übernommen werden Kosten für die Tilgung von Grundschulden.

Endabrechnungen für Nebenkosten sind dem Jobcenter unverzüglich nach Erhalt vorzulegen. Nachforderungen des Versorgungsunternehmens (bzw. des Vermieters) können ggf. nicht übernommen werden, wenn dies nicht unverzüglich nach Erhalt der Abrechnung beim Jobcenter beantragt wird.

4. Angemessenheit der Heizkosten

Laufend anfallende Heizkosten (insbes. Gas, Fernwärme) werden bei der Leistungsgewährung mit monatlichen Beträgen berücksichtigt. Sofern der Brennstoff selbst beschafft wird (z.B. bei Heizöl, Kohle, eigenem Gastank, Holzpellets), werden einmalige Leistungen gewährt.

Die Heizkosten werden grundsätzlich nur in angemessener Höhe übernommen. Die Angemessenheit richtet sich nach dem Verbrauch und den aktuellen Preisen für Brennmaterial. Sofern Ihre Heizkosten eine bestimmte Höhe überschreiten, besteht die Vermutung, dass die Kosten unangemessen sind. In dem Fall erhalten Sie vom Jobcenter im maßgebenden Leistungsbescheid eine gesonderte Mitteilung, mit der Sie auch über die Höhe der (vermutlich) angemessenen Kosten informiert werden und Hinweise zum weiteren Verfahren erhalten.

Im Übrigen sind Sie zu einem sparsamen Heizverhalten verpflichtet, d.h., Kosten, die auf ein unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen sind, können ebenfalls nicht beansprucht werden.

Endabrechnungen für Heizkosten sind dem Jobcenter unverzüglich nach Erhalt vorzulegen. Nachforderungen des Versorgungsunternehmens (bzw. des Vermieters) können ggf. nicht übernommen werden, wenn dies nicht unverzüglich nach Erhalt der Abrechnung beim Jobcenter beantragt wird.

Bei Heizungen, die mit Strom betrieben werden (z.B. auch Betriebsstrom einer Wärmepumpe) gelten besondere Verfahrensweisen, die im Einzelnen beim Leistungsträger erfragt werden können.

5. Übergangsweise Übernahme tatsächlicher Unterkunfts- und Heizkosten

Sofern Sie bei erstmaliger Leistungsbeantragung eine im Sinne der o.g. Grenzen unangemessene Wohnung bewohnen, werden im Regelfall übergangsweise noch die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten anerkannt. Die Übergangszeit beinhaltet zunächst eine einjährige Karenzzeit. Hinzu kommt eine sog. „Kostensenkungsfrist“, mit der Ihnen ein ausreichender Zeitraum eingeräumt wird, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu reduzieren, ggf. auch durch einen Wohnungswechsel. Die Dauer der Kostensenkungsfrist beträgt in der Regel sechs Monate; eine Verlängerung kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht. Die Übergangszeit kann allerdings entfallen, wenn Sie in Kenntnis Ihrer Hilfebedürftigkeit, z.B. kurz vor Beantragung der Leistungen, eine unangemessene Wohnung angemietet haben.

Falls Ihre Unterkunfts- bzw. Heizkosten unangemessen sind und seitens des Jobcenters vorgesehen ist, ab einem bestimmten Zeitpunkt nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen, erhalten Sie hierzu mit dem maßgebenden Leistungsbescheid eine gesonderte Mitteilung.

6. Verfahren im Falle eines Umzuges

Sofern Sie beabsichtigen, umzuziehen, ist es unbedingt erforderlich, dass Sie vor Abschluss des neuen Mietvertrages das Jobcenter hierüber informieren und dessen Zustimmung zum Umzug einholen. Ein Umzug wird nur unterstützt, wenn der Auszug aus Ihrer bisherigen Wohnung notwendig und die neue Wohnung nach Größe und Kosten angemessen ist. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, besteht kein Anspruch auf Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten (z.B. Umzugskosten, Mietkaution). Außerdem werden die eigentlichen Unterkunfts- und Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen.

Bei Personen unter 25 Jahren ist ein Auszug aus dem elterlichen Haushalt nur dann notwendig, wenn dafür schwerwiegende Gründe vorliegen. Für Personen unter 25 Jahren, die ohne Notwendigkeit aus dem Haushalt der Eltern ausziehen, werden keinerlei Unterkunfts- und Heizkosten übernommen. Vor Anmietung einer neuen Wohnung ist daher unbedingt eine Vorsprache in dem Jobcenter erforderlich, in dessen Zuständigkeitsbereich die neue Wohnung liegt.

Achtung bei Wegzug aus dem Landkreis Gifhorn (Rechtslage ab dem 01.08.2016):

Bei Wegzug und beabsichtigter Anmietung einer neuen Wohnung außerhalb des Landkreises Gifhorn wenden Sie sich bitte rechtzeitig an das dort zuständige Jobcenter, damit geprüft werden kann, ob die Kosten für Unterkunft und Heizung für die neue Wohnung nach den dortigen Mietobergrenzen angemessen sind.

Umzugskosten können dabei durch das Jobcenter Gifhorn übernommen werden, wenn der Umzug erforderlich ist.

Bei Unklarheiten zu diesem Merkblatt wenden Sie sich bitte an das Jobcenter, und zwar, bevor irgendwelche Verpflichtungen (z.B. Abschluss eines neuen Mietvertrages) eingegangen werden, da ansonsten möglicherweise kein Anspruch besteht, dass die aus diesen Verpflichtungen resultierenden Kosten vom Leistungsträger übernommen werden.