

**Durchführung des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II)
Richtlinie zu § 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung
auf der Grundlage des schlüssigen Konzeptes zu Mietobergrenzen
Teil I - Kosten der Unterkunft**

Gliederung:

1. Arten der Unterkunftskosten

- 1.1 Mietwohnung
- 1.2 Untermietverhältnis
- 1.3 Eigenheim/ Eigentumswohnung
- 1.4 Obdachlosenunterkünfte/ Übergangswohnungen

2. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

- 2.1 Abstrakt angemessene Kosten der Unterkunft/ Nettokaltmiete
 - 2.1.1 Abstrakt zulässige Quadratmeterzahl
 - 2.1.2 Mietobergrenze / Nettokaltmiete
- 2.2 Betriebskosten
- 2.3 Angemessenheit von Unterkunftskosten/ Gesamtangemessenheitsgrenze
- 2.4 Bestandschutz

3. Zahlungsempfänger

4. Betriebskostenabrechnungen

- 4.1 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen
- 4.2 Nachzahlungen auf Grund Betriebskostenabrechnungen

5. Kostensenkungsverfahren

- 5.1 Beginn des Kostensenkungsverfahrens
- 5.2 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens
- 5.3 Abschluss des Kostensenkungsverfahrens

6. Wohnungswechsel/ Umzug

- 6.1 Zusicherung
- 6.2 Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel
- 6.3 Pflicht des Trägers zur Zusicherung

7. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen

- 7.1 Wohnungsbeschaffungskosten
- 7.2 Umzugskosten einschließlich Renovierung
- 7.3 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

8. Gewährung der Hilfe als Darlehen

- 8.1 Gewährung des Darlehens
- 8.2 Rückzahlung des Darlehens

9. Inkrafttreten

Anlagen

- Anlage 1 - Mietobergrenzen
- Anlage 1a - Gesamtangemessenheitsgrenze
- Anlage 2 – Mietbescheinigung
- Anlage 3 – KdU für ein selbst genutztes Hausgrundstück/ Eigentumswohnung
- Anlage 4 – Betriebskostenspiegel für das Land Brandenburg
- Anlage 5 – Informationsschreiben im Kostensenkungsverfahren.
- Anlage 6 – Entbindung von der ärztlichen Schweigepflicht

Präambel

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 SGB II Träger der Leistungen für das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld in der gemeinsamen Einrichtung nach § 44b SGB II, soweit Arbeitslosengeld II und Sozialgeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird.

Zur Gewährleistung der Anerkennung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung erlässt der Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Ausübung seines Weisungsrechts nach § 44b Abs. 3 Satz 2 SGB II gegenüber der gemeinsamen Einrichtung die Richtlinie zu § 22 SGB II:

Teil I – Kosten der Unterkunft und
Teil II – Heizkosten

Die Leistungspflicht nach § 22 SGB II trifft den Landkreis Oberspreewald-Lausitz jedoch nur in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Dass was angemessen ist, ist im Gesetz nicht näher definiert. Die Ermittlung rechtssicherer Mietobergrenzen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist nach Maßgabe eines schlüssigen Konzeptes durch einen Dritten erfolgt. Die aufgrund der Datenerhebung 2012 ermittelten Mietobergrenzen sind entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, Urteile vom 31.01.2019: B 14 AS 10/18 R; B 14 AS 12/18 R; B 41/18 R, nachgebessert worden. Der Landkreis wurde daraufhin in drei Vergleichsräume unterteilt und die Richtwerte neu ermittelt. Die sich nunmehr daraus ergebenden Mietobergrenzen sind anzuwenden. **Anlage 1** der Richtlinie stellt die Mietobergrenzen im jeweiligen Vergleichsraum dar.

1. Arten der Unterkunftskosten

1.1 Mietwohnung

(1) Zu den Aufwendungen für die Unterkunft zählen bei den Bewohnern und Bewohnerinnen von Mietwohnungen die vertraglich geschuldete Grundmiete und die Betriebs- und Nebenkosten. Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören Heizungskosten, auch soweit sie als Zuschlag zur Miete erhoben werden.

(2) Betriebskosten sind lt. Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem/der Eigentümer/in oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Im Einzelnen handelt es sich bei den Betriebskosten um folgende Ausgaben:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten.
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten.

(3) Die Kosten für einen Kabelanschluss und die Anschlussnutzungsgebühren sind grundsätzlich nur dann zu übernehmen, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und der Fernsehempfang nicht bereits anderweitig technisch gewährleistet ist (BSG Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R).

(4) Die Kosten für eine Garage oder Einstellplatz sind regelmäßig nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich - bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage - noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort (BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R). Entsprechendes gilt für Unterstellplätze von E- Rollstühlen und Rollatoren.

(5) Als Nachweis über die Höhe der Miete einschließlich der umlagefähigen Neben- bzw. Betriebskosten ist der Mietvertrag vorzulegen. Wenn und soweit aus diesem nicht alle erforderlichen Angaben ersichtlich sind, ist durch den Leistungsberechtigten die von der Vermieterin/ Vermieter auszufüllende Mietbescheinigung (**Anlage 2**) nachzureichen.

(6) *Schönheitsreparaturen*

Mietvertraglich konkret kalkulierte und vereinbarte Kosten des Vermieters für laufende Schönheitsreparaturen sind den Leistungsberechtigten als tatsächliche Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II zu zahlen (BSG vom 19. 03. 2008 (Az: B 11b AS 31/06 R).

1.2 Untermietverhältnis

(1) Untervermietung ist die Überlassung des Gebrauchs einer gemieteten Sache (§ 549 BGB) gegen Entgelt. Die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung ist schriftlich nachzuweisen.

(2) Einnahmen aus Untervermietung (Ausnahme Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung mit gewerblichem Hintergrund) sind im Regelfall kein Einkommen im Sinne des § 11 SGB II, sondern mindern die Kosten der Unterkunft der gemieteten Sache (dazu auch Hinweise der BA 11.55).

(3) Nur in Fällen, in denen die Einnahmen aus Untervermietung die Kosten der Unterkunft der gemieteten Sache übersteigen, ist der übersteigende Anteil als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II anzurechnen.

(4) Bei selbst genutztem Wohneigentum sind die Absätze 1 bis 3 analog anzuwenden.

(5) Ist der/ die Hauptmieter/in bzw. Wohnungseigentümer/in ein/e nicht hilfebedürftige/r Haushaltsangehörige/r, ist zu prüfen, ob im Einzelfall der leistungsberechtigten Person der Wohnraum unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird und Unterkunftskosten insoweit nicht entstehen.

(6) Aufwendungen für möblierte Zimmer können nur als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, soweit die Miete für das Mobiliar nicht dazu führt, dass die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft überschritten werden (BSG Urteil vom 20.9.2012 - B 8 SO 4/11).

1.3 Eigenheim/ Eigentumswohnung

(1) Grundsätzlich haben leistungsberechtigte Eigentümer und Eigentümerinnen von selbst genutztem Wohneigentum keine Privilegierung gegenüber Mietern. Die für Mieter geltenden Grundsätze zur Angemessenheit gelten somit auch für Eigentümer und Eigentümerinnen von selbst genutztem Wohneigentum (BSG, Urteil vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R). Darüber hinaus sind bei diesem Personenkreis zusätzlich zu berücksichtigen:

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages sowie
- der Zustand der Immobilie/ zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

(2) Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist, dass die gesamte Wohnfläche des Hauses einschließlich einer eventuell vermieteten Einliegerwohnung unter den Schutz des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II fällt (BSG Urteil vom 22.03.2012 - B 4 AS 99/11). Anders verhält es sich mit der gesamten Wohnfläche, wenn die Einliegerwohnung rechtlich abgetrennt wurde (Teilungserklärung; Aufteilungsplan, als Wohneigentum im Grundbuch eingetragen). Der Leistungsberechtigte ist dann rechtlich gehindert, diesen Teil der Wohnfläche selbst zu nutzen.

(3) Die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Hauslasten soll auf dem Vordruck in der **Anlage 3** zu erfolgen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung des § 7 der Einkommensberechnungsverordnung (SGB XII–EinkBV) zurückgegriffen werden.

(4) Zu den grundsätzlich berücksichtigungsfähigen (**laufenden**) Aufwendungen für die Unterkunft in Eigenheimen gehören neben den zur Finanzierung geleisteten Schuldzinsen auch die Nebenkosten, z.B. Beiträge zur Wohngebäudeversicherung, Grundsteuern, Wasser- und Abwassergebühren und ähnliche Aufwendungen.

Wie bei Mietwohnungen sind die Aufwendungen grundsätzlich ebenfalls in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Eine Aufteilung der meist viertel-, halb- oder einjährig anfallenden Betriebskosten auf zwölf Monate ist nicht zulässig (BSG Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10R). Vielmehr sind die Kosten in dem Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen. Die Angemessenheit der Betriebskosten ist anhand einer fiktiven Hochrechnung der Jahreskosten zu prüfen.

a) Schuldzinsen

Schuldzinsen sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Als Orientierungshilfe für die Angemessenheit kann der Zinssatz für Baudarlehen der öffentlichen und privaten Kreditinstitute zum Zeitpunkt der Aufnahme des Kredites zugrunde gelegt werden. Es sind nur Zinsen für Darlehen zu berücksichtigen.

gen, die mit der Errichtung, der Instandhaltung und der Modernisierung des Gebäudes in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Ist im Darlehensvertrag nicht eindeutig erkennbar, wofür der Kredit aufgenommen wurde, hat der Leistungsberechtigte schriftlich eine entsprechende Erklärung abzugeben.

b) Versicherungsbeiträge

Um die Kosten für die Reparatur von Wohneigentum aufgrund von Schäden gering zu halten, sind Leistungsberechtigte zu beraten, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden, z.B. Sturm abzuschließen.

c) Tilgungsraten

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nur ausnahmsweise in besonders gelagerten Einzelfällen übernommen werden, wobei folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Es ist geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II und die Berücksichtigung muss gerechtfertigt, notwendig und zum Schutz des Wohnraums im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt unvermeidbar sein.
- Der Leistungsberechtigte muss vor Inanspruchnahme alles versucht haben, die Tilgungsaussetzung, Tilgungstreckung oder Umschuldung herbeizuführen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten.
- Tilgungsbeträge können nur bis zu Höhe der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete einer Mietwohnung im Fall der Abtragung eines Restkaufpreises (BSG Urteil vom 07.07.2011 B14 AS 79/10 R) übernommen werden.

(5) Zu den grundsätzlich berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft gehören die mit dem Eigentum unmittelbar verbundenen Lasten, die vom Eigentümer zu tragen sind.

Anschluss – und Benutzungszwang

Die Kosten für die Verlegung von Anschlusskanälen liegen als öffentliche Last auf dem Grundstück, dem der Leistungsberechtigte nicht ausweichen kann. Sie gehören als **einmalig anfallende Lasten** zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen nach § 22 SGB II. Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen. Die Angemessenheitsprüfung dieser Kosten ist durch Vergleich von den mit der Nutzung des Eigenheims verbundenen Kosten (an Hand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten) und denen einer abstrakt angemessenen Nettokaltmiete vorzunehmen (BSG Urteil vom 24.02.2011– B 14 AS 61/10 R).

(6) Instandhaltung und Reparatur

Die Aufwendungen müssen am selbst bewohnten Wohneigentum im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II unabweisbar und angemessen sein. Unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten müssen die anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sein. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach § 22 Abs.2 Satz 1 SGB II, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein **Darlehen** erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

a) Gebäudeinstandhaltungsrücklage bei Eigentumswohnungen

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten bei Eigentumswohnungen muss beachtet werden, dass in der Regel die Eigentümergemeinschaft über Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme entscheidet, an deren Beschluss der oder die hilfebedürftige Eigentümer/in einer Eigentumswohnung gebunden ist. Die nach Beschlüssen der Eigentümerversammlung laufend zu leistenden Zahlungen für die Gebäudeinstandhaltungsrücklage ist nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises in tatsächlicher Höhe monatlich im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Im Bedarfsfall ist die vorrangige Kostendeckung durch Dritte, z. B. Wohngebäudeversicherung zu prüfen.

b) Kostenvoranschlag

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten der Instandhaltung und Reparatur sind durch den leistungsberechtigten Eigentümer mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist anzuerkennen. Hierbei handelt es sich um die Beantragung einer Zusicherung. Werden Kostenvoranschläge nicht eingereicht, so setzt sich der LB bei der Geltendmachung von Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur dem Risiko der späteren Ablehnung der Leistung aus.

1.4 Obdachlosenunterkünfte/ Übergangswohnungen

Die für Obdachlosenunterkünfte oder andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch genommenen Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzusehen und zu berücksichtigen.

2. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft/ Nettokaltmiete

(1) Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.

(2) Die Angemessenheitsprüfung folgt der vom BSG angewandten sogenannte Produkttheorie (BSG Urteil vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R), wonach nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und Wohnungsstandard) für sich betrachtet „angemessen“ sein müssen, solange jedenfalls das Produkt aus Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und Standard (Mietpreis je Quadratmeter) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (Mietobergrenze) ergibt.

2.1 Abstrakt angemessene Kosten der Unterkunft

(1) Das Produkt aus der abstrakt zulässigen Quadratmeterzahl (siehe Punkt 2.1.1.) und der ermittelten Nettokaltmiete (**Anlage 1**) in dem jeweiligen Wohnungsmarkttyp ergibt den Wert der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft.

(2) Mit dem ermittelten Wert wird keine Aussage zu den konkret angemessenen Kosten der Unterkunft im Einzelnen getroffen. Er ist lediglich die Orientierung für eine abstrakte Angemessenheitsgrenze.

(3) Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.

2.1.1 Abstrakt zulässige Quadratmeterzahl

(1) Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden unabhängig vom Alter der Personen in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle (z. B. Untermietverhältnisse), in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist.

(2) Leben im Haushalt nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Personen, ist deren Anteil an den Kosten der Unterkunft selbst zu tragen.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen sind auf der Grundlage der landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung als angemessen anzuerkennen für

- | | |
|--|--------------------------|
| • Alleinstehende: | bis zu 50 m ² |
| • Haushalt mit
2 Familienmitgliedern: | bis zu 65 m ² |
| • Haushalt mit
3 Familienmitgliedern: | bis zu 80 m ² |
| • Haushalt mit
4 Familienmitgliedern: | bis zu 90 m ² |

- für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen zusätzlich bis zu 10 m².

(3) Eine Überschreitung der Höchstgrenzen ist nur in besonders gelagerten Einzelfällen, wenn der/ dem Leistungsberechtigten oder ihren/ seinen Angehörigen wegen dauernder Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer/ in) besonderer Wohnraum (max. 15 m²) zuzubilligen ist, anzuerkennen.

(4) Ein zukünftiger, erkennbarer Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft ist im Vorfeld zu berücksichtigen.

(5) Wohngemeinschaften (keine Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaften) sind als Einzelhaushalte zu betrachten.

2.1.2 Angemessene Nettokaltmiete

(1) Die angemessene Nettokaltmiete für die entsprechende Haushaltsgröße und den jeweiligen Wohnungsmarkttyp ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

2.2 Betriebskosten

(1) Betriebskosten als Kosten der Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, sofern sie angemessen sind.

(2) Eine Orientierung für die Angemessenheit der Betriebskosten ist für alle Mietverhältnisse **1,17 € pro m² Wohnfläche**, als sog. Nichtprüfungsgrenze. Bis zur Höhe des Wertes im Betriebskostenspiegel des Landes Brandenburg (**Anlage 4**) kann in der Einzelfallprüfung die Übernahme der Betriebskosten erfolgen. Über diesen Wert hinausgehende Beträge werden nicht anerkannt, wobei zu berücksichtigen ist, dass mit Ausnahme des Wasserverbrauchs in der Regel die Kosten durch den Mieter nicht beeinflusst werden können. Sind augenscheinlich zu hohe Betriebskosten auf den Mieter umgelegt worden, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen und bei der Geltendmachung seines Anspruchs auf rechtmäßige in Rechnung Stellung der Kosten zu unterstützen. Bis zur Klärung des Sachverhaltes werden die Kosten maximal bis zur Nichtprüfungsgrenze übernommen.

(3) Für den Wasserverbrauch ist ein Durchschnittswert von 30 bis 40 m³ (Kubik) pro Jahr pro Person angemessen. Sollten sich im Einzelfall konkrete Hinweise auf unwirtschaftliches Verhalten ergeben, weil der Wasserverbrauch überdurchschnittlich vom Üblichen abweicht, wäre die Ursache hierfür genau zu prüfen. Bei Feststellung unwirtschaftlichen Wasserverbrauchs werden die Kosten bis zur Höhe des Wertes im Betriebskostenspiegel des Landes Brandenburg (**Anlage 4**) übernommen.

2.3 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten und Heizkosten/ Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete)

(1) Die abstrakte Angemessenheit von Unterkunft- und Heizkosten ist anhand der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze **Anlage 1a** zu prüfen.

(2) Die konkrete Angemessenheitsprüfung von Unterkunftskosten im Einzelfall erfolgt in drei Stufen:

1. Prüfung, ob mit der Gesamtmiete (Grundmiete + Betriebskosten + Heizkosten) aus dem Mietvertrag die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze im entsprechenden Wohnungsmarkttyp eingehalten wird.
2. Wird die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze nicht eingehalten ist zu prüfen, ob im Einzelfall Gründe vorliegen, die eine Abweichung rechtfertigen.
3. Sofern keine besonderen Gründe im Einzelfall vorliegen, die eine Abweichung rechtfertigen und die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird, ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum vorhanden ist, welcher der Gesamtangemessenheitsgrenze entspricht. Hier

kommen alle verfügbaren Quellen zu Wohnungsangeboten in Betracht. Sind Wohnungsangebote bis zur Gesamtangemessenheitsgrenze verfügbar, ist ein Kostensenkungsverfahren (**Anlage 5**) einzuleiten.

(3) Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Besonderheiten des Einzelfalls, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen, könnten beispielsweise sein:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen (z. B. Rollstuhlfahrer),
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Beziehungen und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

(4) Vorrangiger Prüfungsmaßstab ist und bleibt das soziale Umfeld des Leistungsberechtigten. Der Leistungsberechtigte kann nur auf Wohnungen verwiesen werden, die ihm den Verbleib in seinem sozialen Umfeld ermöglichen (BSG Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im jeweiligen Wohnungstyp und innerhalb des sozialen Umfeldes eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

2.4 Bestandschutz

Leistungsfälle mit den gegenwärtigen mietvertraglichen Regelungen, die bis zum 30.06.2013 als angemessen beurteilte Unterkunftskosten haben, genießen im Rahmen der bisherigen Leistungspflicht Bestandschutz ab 01.07.2013.

3. Zahlungsempfänger

(1) Auf Antrag der leistungsberechtigten Person sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

(2) Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen,
2. Energiekostenrückstände bestehen,
3. Anhaltspunkte für krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der Leistungsberechtigten bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,
4. oder Anhaltspunkte bestehen, dass der im Schuldnerverzeichnis eingetragene Leistungsberechtigte die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

4. Betriebskostenabrechnungen

4.1 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen

(1) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder Guthabenschrift. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(2) Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, so ist es auf einen angemessenen Zeitraum zu verteilen und auf die Unterkunfts-kosten der Folgemonate anzurechnen. Eine Leistungsunterbrechung soll vermieden werden.

(3) Wird ein Betriebskostenguthaben vom Vermieter in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunfts-kosten im Folgemonat **nicht**, wenn der Leistungs-berechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann (BSG, Urteil vom 16.5.2012, B 4 AS 132/11 R). Eine Anrechnung auf die Kosten der Unterkunft kann nur erfolgen, wenn die Aufrechnung nicht rechtens ist und der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hat, gegen die Aufrechnung zivilrechtlich vorzugehen. Sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben, ist von einer Anrechnung abzusehen.

4.2 Nachzahlungen auf Grund Betriebskostenabrechnungen

(1) Eine nach Ablauf der Abrechnungsperiode vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Betriebskosten ist, wenn sie begründet und gerechtfertigt ist, zu übernehmen, soweit die tatsächlichen Betriebskosten im Einzelfall im Abrechnungszeitraum, in dem sie angefallen sind und zur Nachforderung geführt haben, angemessen sind, und die Bedarfsgemeinschaft zum Zeitpunkt der Nachforderung leistungsberechtigt nach dem SGB II ist oder durch die entsprechende Nachforderung leistungsberechtigt wird (BSG Urteil vom 06.04.2011 - B 4 AS 12/10 R).

Für **Zeiten vor dem Leistungsbezug** und für eine nicht mehr bewohnte Wohnung sind die Kosten nicht übernahmefähig (BSG, Urteil vom 25.06.2015 – B 14 AS 40714 R). Dies gilt auch für Kosten, die nach einem unbegründeten Umzug entstanden sind (LSG BRB L8 AS 2708/13 Urteil vom 4.03.2015).

(2) Bei der Betriebskostennachzahlung handelt es sich um eine wesentliche Änderung der Verhältnisse (ohne extra Antragstellung), auf die mit einer entsprechenden Aufhebung und Anpassung der Bewilligungsentscheidung gem. § 48 SGB X zu reagieren ist.

(3) Führt die Betriebskostenabrechnung zu unangemessenen Kosten im Abrechnungszeitraum, sind die Kosten einmalig zu übernehmen. Gleichzeitig ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, die Kosten zu senken. Eine erneute Übernahme von unangemessenen Betriebskosten ist nicht zulässig.

5. Kostensenkungsverfahren

5.1 Beginn des Kostensenkungsverfahrens

(1) Bedarfe für Unterkunft werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

(2) Eine Absenkung der nach § 22 Absatz 1 SGB II unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(3) Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht mit dem Beginn der 6-Monatsfrist gleichzusetzen. Erst nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens und mit der abschließenden Feststellung, dass die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die 6-Monatsfrist zu laufen!

(4) Eine Anhörung des Leistungsberechtigten im Kostensenkungsverfahren soll nicht gleichzeitig mit der Aufforderung zur Kostensenkung verbunden werden. Die Anhörung sollte mit dem in der **Anlage 5**

befindlichen Musterinformationsschreiben erfolgen. Erfolgt die Anhörung des Leistungsberechtigten in einem persönlichen Gespräch, ist eine Gesprächsniederschrift zu fertigen.

(5) Wird der Leistungsbezug für mindestens einen Monat unterbrochen handelt es sich um einen neuen Leistungsfall, das Kostensenkungsverfahren ist erneut einzuleiten (BSG, Urteil vom 9.04.2014 – B 14 AS 23/132 R).

5.2 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

(1) Dem Kostensenkungsverfahren geht das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit im Einzelfall (Punkt 2.3) voraus.

(2) Soweit Tatsachen nach Aktenklage bereits bekannt sind, die Besonderheiten des Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen, sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Die tatsächliche Nettokaltmiete ist dann entsprechend des Einzelfalles als Bedarf anzuerkennen und die Kosten der Unterkunft sind als konkret angemessen zu übernehmen.

(3) Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin (über die 6-Monatsfrist hinaus) die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

a) Soziales Umfeld

Ein Wohnortwechsel ist für den Leistungsberechtigten unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Insbesondere ist das soziale Umfeld für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind. Allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder macht einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar.

b) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit der Kostensenkung

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Die Unzumutbarkeit ist regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis genügt ein fachärztliches Attest, um für Leistungs-berechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

(4) Der Leistungsberechtigte hat sich intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung zu bemühen. Er hat seine Aktivitäten systematisch zu dokumentieren. Hierzu gehören z.B. Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Reagieren auf Wohnungsannoncen. Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung sind zum Beispiel:

- das Verhandeln mit dem Vermieter über eine Mietsenkung oder
- die Untervermietung; die Zustimmung des Vermieters ist einzuholen.

(5) Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden.

(6) Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum, sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen. In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,

- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist).

5.3 Abschluss des Kostensenkungsverfahrens

(1) Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, ihre Kosten zu senken. Nach Feststellung der Zumutbarkeit der Kostensenkung und der Aufforderung zur Kostensenkung beginnt die 6- Monatsfrist zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Die schriftliche Aufforderung zur Senkung der Kosten ist nur ein Informationsschreiben und kein Verwaltungsakt. Es soll die Möglichkeiten der Kostensenkung aufzeigen und eine Belehrung enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst für bis zu 6 Monate übernommen werden können.

(2) Zusätzlich sollte nach Möglichkeit ein Beratungsgespräch mit dem Leistungsberechtigten geführt werden. Darin muss dem Leistungsberechtigten deutlich gemacht werden, dass nach Ablauf der 6- Monatsfrist nur noch die abstrakt angemessenen Aufwendungen übernommen werden. Ferner sollte geklärt werden, inwieweit die verbliebenen (ungedeckten) Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Der Leistungsberechtigte ist über die Risiken und Folgen aufzuklären, wenn kein Umzug erfolgt und die Kosten der Unterkunft nicht vollständig übernommen werden.

(3) Eine Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Unterkunftskosten besteht nicht, wenn ein Leistungsberechtigter eine unangemessen teure Wohnung anmietet,

1. ohne die Zustimmung des Jobcenter OSL eingeholt zu haben,
2. einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahme trotz Rechtsfolgenbelehrung verweigert,
3. sich trotz Aufforderung in der 6- Monatsfrist sich nicht um eine angemessene Unterkunft bemüht.

6. Wohnungswechsel/ Umzug

6.1 Zusicherungen

(1) Vor Abschluss eines Vertrages über die neue Unterkunft sollen Leistungsberechtigte die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen, § 22 Abs. 4 SGB II. Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung.

(2) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden, § 22 Abs. 6 SGB II. Die Kosten werden grundsätzlich nur übernommen, sofern diese vor dem Wohnungswechsel beantragt worden sind und der Wohnungswechsel erforderlich ist.

(3) Bei Umzügen unter 25-jähriger Leistungsberechtigter erfolgt eine Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nur, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über eine Unterkunft zugesichert hat, § 22 Abs. 5 SGB II. Die Zusicherung ist zu erteilen, wenn der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die elterliche Wohnung verwiesen werden kann, die Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist, oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Schwerwiegende Gründe sind nachzuweisen. Gegebenenfalls sind über die Entbindung von der ärztlichen Schweigepflicht (**Anlage 6**) erforderliche Angaben einzuholen.

(4) Zur Erteilung der Zusicherung sind vom Leistungsberechtigten in der Regel 3 Wohnungsangebote einzuholen, sofern der örtliche Wohnungsmarkt die entsprechenden Wohnungen auch vorhält.

(5) Die Entscheidung über die Zusicherung nach § 22 Abs. 4, 5 und 6 SGB II i. V. m. § 34 SGB X ist schriftlich zu erteilen. Gleiches gilt für die Ablehnung der Zusicherung.

6.2 Zusicherung bei trägerübergreifenden Wohnungswechsel

(1) Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der für die neue Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger, da nur er beurteilen kann, ob die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(2) Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der **bisherige Träger**.

(3) Der **zukünftige Träger** ist für die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen für Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zuständig. Aufwendungen für Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

6.3 Pflicht des Trägers zur Zusicherung

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist. Ein Umzug ist z.B. erforderlich:

- wenn er wegen einer Kostensenkung notwendig ist und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt;
- bei baulichen Mängeln bzw. aus gesundheitlichen Gründen (z.B. starker Schimmelbefall der Wohnung). Zu beachten ist die vorrangige Verpflichtung des Vermieters;
- bei unzumutbaren Arbeitszeiten- und wegen bei Erwerbstätigkeit. Zu beachten sind die vorrangigen Leistungen (Mobilitätshilfen einschließlich Umzugskostenbeihilfe) gem. § 16 Abs. 1 SGB II in V. m. dem dritten Buch „Arbeitsförderung“;
- bei Änderungen der Familiensituation (z.B. Anzahl der Bewohner). Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum;
- bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus;
- bei schwerwiegenden sozialen Gründen (z.B. Haftentlassene, die nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können und sollten);
- bei drohender Wohnungslosigkeit, wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist
- und bei bisheriger Unterbringung in Übergangseinrichtungen (z.B. Spätaussiedler und Leistungsberechtigte beim Übergang vom Asylbewerberleistungsgesetz in das SGB II).

7. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten

7.1 Wohnungsbeschaffungskosten

(1) Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind (z.B. eine Maklercourtage, die durch den Umzug übergangsweise entstehenden doppelten Mietbelastungen, Kosten für eine Wohnungsbesichtigung). Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie notwendig und unumgänglich sind und wenn für die neue Wohnung angemessene Kosten entstehen.

(2) Auch Aufwendungen für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugesellschaft, die Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung sind, können zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören. Ist der Wohnbedarf unabweisbar und steht eine andere Wohnung nicht zur Verfügung, können diese Pflichtanteile entsprechend Punkt 8.3 übernommen werden.

7.2 Umzugskosten einschließlich Renovierung

(1) Umzugskosten sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Zu ihnen gehören der

Transport des Hausrats, Versicherung, Benzinkosten sowie umzugsbedingte Aufwendungen. Kosten für das Packen des Hausrates können nur bei vorliegenden Behinderungen oder Krankheiten des Leistungsberechtigten übernommen werden.

(2) Leistungsberechtigte können, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden. Grundsätzlich ist anzustreben, dass ein Leistungsberechtigter den Umzug mit Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe selbst durchführt. Die notwendigen Kosten der Selbsthilfe (z.B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer) sind zu übernehmen.

(3) Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z.B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Zur Ermittlung der notwendigen Kosten sind 3 Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsunternehmen vom Leistungsberechtigten vorzulegen, wobei das günstigste Angebot zu übernehmen ist.

(4) Kosten der **Einzugsrenovierung** (BSG Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R) können Bestandteil der Kosten der Unterkunft sein, wenn das Jobcenter dem Umzug entsprechend der Regelung nach Punkt 6.1 Abs. (2) zugestimmt hat.

(5) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Renovierung in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt wird. In der Regel sind pauschal 3,00 € pro m² Wandfläche (ausschließlich für Material) angemessen. Hierbei handelt es sich um eine Nichtprüfungsgrenze. Darüberhinausgehende Kosten sind in **jedem Einzelfall** zu prüfen.

(6) Bei Aufgabe der Wohnung können Kosten der **Auszugsrenovierung** (BSG Urteil vom 4.11.2011– B 14 AS 15/11 R) übernommen werden, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Verpflichtung enthalten ist und dem Umzug vom Jobcenter zugestimmt wurde. Die Kosten richten sich nach dem jeweiligen Bedarf an Material im Einzelfall.

7.3 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

(1) Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB. Mietkautionen sollen in Form eines **Darlehens** (siehe Punkt 8.1) gewährt werden.

(2) Der Anspruch auf Übernahme einer Mietkaution kann grundsätzlich nur in Fällen begründet werden, in denen sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig ist. Wurde die vom Vermieter geforderte Kautionszahlung bereits gezahlt, so ist der Bedarf gedeckt, eine Notlage nicht mehr vorhanden.

(3) Es ist zu prüfen, ob anderer geeigneter Wohnraum ohne Kautionszahlung für die Familie zugänglich ist. Hat der Leistungsberechtigte noch einen Anspruch auf Rückerstattung seiner aus eigenen Mitteln für die alte Wohnung hinterlegten Kautionszahlung, ist dieser Anspruch auf die neue Kautionszahlung anzurechnen. Andernfalls ist der Anspruch auf Rückerstattung abzutreten und bei Zahlung für die Tilgung des neuen Darlehens einzusetzen.

(4) Nach § 551 Abs. 1 BGB darf die Mietkaution das 3-fache der monatlichen Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) nicht übersteigen. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, § 551 Abs. 2 BGB.

(5) Haben mehrere Personen, die die Wohnung gemeinsam beziehen, Ansprüche bei verschiedenen Leistungsträgern (sog. Mischhaushalte), richtet sich die Zuständigkeit für die volle Leistung nach dem Hauptmieter. Sind mehrere Hauptmieter (Personenmehrheit) vorhanden, bei denen einem Mieter Leistungen nach dem SGB II und die anderen Leistungen nach dem SGB XII gewährt werden, so ist aufgrund des Vorrangs der Leistungen nach dem SGB II die Mietkaution vom Jobcenter OSL zu erbringen.

(6) Der Mietkaution insoweit gleichzusetzen sind bei Genossenschaftswohnungen der Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft (Genossenschaftsanteile).

8. Gewährung der Hilfe als Darlehen

8.1 Gewährung des Darlehens

(1) Vor Gewährung eines Darlehens zur Begleichung von Schulden im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II ist vorrangig Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 einzusetzen. Mit entsprechenden Nachweisen ist die tatsächlich erforderliche Höhe des Darlehens z.B. für Schulden/ Mietkaution durch den Leistungsberechtigten zu belegen.

(2) Das Darlehen ist durch Verwaltungsakt (**Darlehensbescheid**) zu bewilligen. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z.B. Mietschuldenübernahme/ Mietkaution für die Wohnung: Anschrift.....).

(3) Im Darlehensbescheid sind Rückzahlungsverpflichtungen, Sicherungen sowie weitere Nebenbestimmungen zu definieren. Zum Beispiel:

- ausreichendes Einkommen,
- Erlangung von Vermögen,
- Abtretungserklärungen,
- Auszahlung an Gläubiger,
- Widerruf bei Verweigerung der Sicherheitsleistung und
- Regelung der gesamtschuldnerischen Haftung,
- Regelung über die sofortige Fälligkeit des Darlehens bei unrichtigen Angaben:
 - wenn das Darlehen nicht zweckentsprechend verwendet oder
 - der Darlehensnehmer mit der Rückzahlung von mehr als 2 Raten in Verzug gerät,
 - ein Dritter beantragt über das Vermögen das Insolvenzverfahren zu eröffnen oder
 - der Leistungsberechtigte verstirbt (dazu Punkt 8.2.6).

(4) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt erst dann auf das Konto des Gläubigers (Vermieter, Versorgungsunternehmen), wenn der Darlehensbescheid durch Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder schriftlichem Rechtsbehelfsverzicht (nach Erlass des Bescheides) bestandskräftig geworden und die gegebenenfalls erforderliche Sicherheitsleistung (Abtretungserklärung, dingliche Sicherung) erbracht worden ist.

(5) Verweigert der Leistungsberechtigte die Zustimmung zur Sicherheitsleistung bzw. Auszahlung an den Gläubiger, ist der Darlehensantrag abzulehnen.

8.2 Rückforderungsbescheid

(1) Wird im Darlehensbescheid ein Termin zur Rückzahlung nicht bestimmt, ist ein gesonderter Rückforderungsbescheid (Leistungsbescheid) erforderlich. In ihm sind folgende Darlehensbedingungen zu regeln (keine abschließende Aufzählung):

- Höhe der Rückzahlung,
- Fälligkeit,
- Ratenzahlung,
- Zahlungstermine,
- Regelung im Falle des Verzuges bei Ratenzahlung.

(2) Die Rückzahlung des Darlehens für Mietkautionen ist spätestens bei Rückfluss der Kautionen zu fordern. Zinsen, die durch Anlegung der Kaution erwirkt werden, stehen dem Darlehensgeber (kommunalen Träger) zu. Wegen der Zinsen muss der Leistungsberechtigte einen Freistellungsauftrag erteilen.

(3) Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Darlehensnehmer) sind zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet, wenn die gesamtschuldnerische Haftung im Darlehensbescheid geregelt wurde. Vor Erlass des Rückforderungsbescheides ist die Bedarfsgemeinschaft gemäß § 24 SGB X anzuhören.

(4) Ist der Rückforderungsbescheid unanfechtbar geworden, beträgt die Verjährungsfrist gemäß § 52 Abs. 2 SGB X i. V. m. § 197 BGB 30 Jahre. Für das Darlehen werden in der Regel keine Zinsen und andere Kosten erhoben.

(5) Im Fall des Todes des Leistungsberechtigten vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens soll der Darlehensrest gegenüber den Erben geltend gemacht werden. Der Rückzahlungsanspruch verjährt ebenfalls in 30 Jahren (§197 BGB).

9. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01.07.2013 in Kraft.

Die 1. Änderung tritt zum 01.07.2017 in Kraft.

Die 2. Änderung dieser Richtlinie tritt zum 01.04.2020 in Kraft.

Siegurd Heinze
Landrat

Anlage 1: Mietobergrenzen 7/2019 -2021

17.03.2020

Indexfortschreibung Konzept 2012* (Stand: 3/2020)

Vergleichsraum	Stadt/ Amt	Gemeinde / Ortsteil	Haushalt	Wohnfläche m ²	Netto- kaltmiete €/m ²	Miet- obergrenze €
1	Stadt Lübbenau/ Spreewald	Ortsteile: Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Hindenberg, Kittlitz, Klein Radden, Leipe, Krimnitz, Lehde, Groß Lübbenau, Ragow, Zerkwitz	1-PHH	bis 50	4,74	237,00
	Stadt Calau	Ortsteile: Bolschwitz, Buckow, Craupe, Gollmitz, Groß Jehser, Zinnitz, Groß Mehßow, Kemmen, Mlode, Saßleben, Werchow	2-PHH	51 - 65	4,78	310,70
			3-PHH	66 - 80	4,91	392,80
4-PHH			81 - 90	4,65	418,50	
5-PHH			> 90	4,85	485,00	
Stadt Vetschau/ Spreewald	Ortsteile: Koßwig, Laasow, Missen, Ogrosen, Raddusch, Suschow, Göritz, Naundorf, Repten, Stradow					
2	Alddöbern	amtsangehörige Gemeinden: Alddöbern (OT Ranzow, Reddern), Bronkow (OT Lipten, Lug, Bronkow), Luckaitztal (OT Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Neupetershain, Lubochow, Ressen)				
	Gemeinde Schipkau	Ortsteile: Annahütte, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Drochow, Schipkau	1-PHH	bis 50	4,98	249,00
			2-PHH	51 - 65	4,92	319,80
			3-PHH	66 - 80	4,91	392,80
Stadt Senftenberg	Ortsteile: Brieske, Großkoschen, Hosena, Niemtsch, Peickwitz, Sedlitz	4-PHH	81 - 90	4,81	432,90	
			5-PHH	> 90	5,20	520,00
3	Stadt Lauchhammer	Ortsteile: Grünewalde, Kostebrau				
	Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	1-PHH	bis 50	4,83	241,50
	Amt Ortrand	amtsangehörige Gemeinden: Frauendorf, Großkmehlen, Kroppen, Lindenau, Tettau, Ortrand	2-PHH	51 - 65	4,96	322,40
			3-PHH	66 - 80	4,97	397,60
			4-PHH	81 - 90	4,71	423,90
Amt Ruhland	amtsangehörige Gemeinden: Grünewald, Guteborn, Hohenbocka, Hermsdorf (OT Jannowitz), Schwarzbach, Stadt Ruhland	5-PHH	> 90	5,02	502,00	

* Fortschreibung der ermittelten Werte aus 2012 gemäß Verbraucherpreisindex 2018 für Brandenburg
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Anlage 1 a: **Gesamtangemessenheitsgrenze** **2020** RL 7/2013

Blatt 1

Stand 17.03.2020

Heizspiegel 2019

Werte 2012 Indexfortschreibung 2018

Vergleichsraum 1

Gebäude- fläche	Heizmaterial	Betriebs- Kosten	Mietobergrenze in € pro m ² Wohnfläche				
			1- PH =50	2-PH = 65	3-PH =80	4-PH =90	5-PH =100
			4,74	4,78	4,91	4,65	4,85
Oel in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,52	1,17	371,50	485,55	608,00	660,60	754,00
251-500 (ZFM)	1,45	1,17	368,00	481,00	602,40	654,30	747,00
501-1000 (MFH)	1,40	1,17	365,50	477,75	598,40	649,80	742,00
> 1000 (BI0ck)	1,36	1,17	363,50	475,15	595,20	646,20	738,00
Erdgas in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,37	1,17	364,00	475,80	596,00	647,10	739,00
251-500 (ZFM)	1,26	1,17	358,50	468,65	587,20	637,20	728,00
501-1000 (MFH)	1,17	1,17	354,00	462,80	580,00	629,10	719,00
> 1000 (BI0ck)	1,11	1,17	351,00	458,90	575,20	623,70	713,00
Fernwärme in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,80	1,17	385,50	503,75	630,40	685,80	782,00
251-500 (ZFM)	1,76	1,17	383,50	501,15	627,20	682,20	778,00
501-1000 (MFH)	1,59	1,17	375,00	490,10	613,60	666,90	761,00
> 1000 (BI0ck)	1,53	1,17	372,00	486,20	608,80	661,50	755,00

Vergleichsraum 2

Gebäude- fläche	Heizmaterial	Betriebs- Kosten	Mietobergrenze in € pro m ² Wohnfläche				
			1- PH =50	2-PH = 65	3-PH =80	4-PH =90	5-PH =100
			4,98	4,92	4,91	4,81	5,20
Oel in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,52	1,17	383,50	494,65	608,00	675,00	789,00
251-500 (ZFM)	1,45	1,17	380,00	490,10	602,40	668,70	782,00
501-1000 (MFH)	1,40	1,17	377,50	486,85	598,40	664,20	777,00
> 1000 (BI0ck)	1,36	1,17	375,50	484,25	595,20	660,60	773,00
Erdgas in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,37	1,17	376,00	484,90	596,00	661,50	774,00
251-500 (ZFM)	1,26	1,17	370,50	477,75	587,20	651,60	763,00
501-1000 (MFH)	1,17	1,17	366,00	471,90	580,00	643,50	754,00
> 1000 (BI0ck)	1,11	1,17	363,00	468,00	575,20	638,10	748,00
Fernwärme in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,80	1,17	397,50	512,85	630,40	700,20	817,00
251-500 (ZFM)	1,76	1,17	395,50	510,25	627,20	696,60	813,00
501-1000 (MFH)	1,59	1,17	387,00	499,20	613,60	681,30	796,00
> 1000 (BI0ck)	1,53	1,17	384,00	495,30	608,80	675,90	790,00

Lesefassung Stand 01.04.2020

Anlage 1 a: **Gesamtangemessenheitsgrenze**

2020

RL 7/2013

Heizspiegel 2019

Blatt 2

Werte 2012 Indexfortschreibung 2018

Vergleichsraum 3

Gebäude- fläche	Heizmaterial	Betriebs- Kosten	Mietobergrenze in € pro m ² Wohnfläche				
			1- PH =50	2-PH = 65	3-PH =80	4-PH =90	5-PH =100
			4,83	4,96	4,97	4,71	5,02
	Oel in € pro m ² im Monat						
100-250 (EFH)	1,52	1,17	376,00	497,25	612,80	666,00	771,00
251-500 (ZFM)	1,45	1,17	372,50	492,7	607,20	659,70	764,00
501-1000 (MF)	1,40	1,17	370,00	489,45	603,20	655,20	759,00
> 1000 (BIÖc)	1,36	1,17	368,00	486,85	600,00	651,60	755,00
	Erdgas in € pro m ² im Monat						
100-250 (EFH)	1,37	1,17	368,50	487,50	600,80	652,50	756,00
251-500 (ZFM)	1,26	1,17	363,00	480,35	592,00	642,60	745,00
501-1000 (MF)	1,17	1,17	358,50	474,50	584,80	634,50	736,00
> 1000 (BIÖc)	1,11	1,17	355,50	470,60	580,00	629,10	730,00
	Fernwärme in € pro m ² im Monat						
100-250 (EFH)	1,80	1,17	390,00	515,45	635,20	691,20	799,00
251-500 (ZFM)	1,76	1,17	388,00	512,85	632,00	687,60	795,00
501-1000 (MF)	1,59	1,17	379,50	501,80	618,40	672,30	778,00
> 1000 (BIÖc)	1,53	1,17	376,50	497,90	613,60	666,90	772,00

Anlage 1 a: **Gesamtangemessenheitsgrenze****2020**

RL 7/2013

Blatt 3

Stand 17.03.2020

Heizspiegel 201

Werte 2012 Indexfortschreibung 2018

Vergleichsraum 1

Gebäude- fläche	Heizmaterial	Betriebs- Kosten	Mietobergrenze in € pro m ² Wohnfläche				
			1- PH =50	2-PH = 65	3-PH =80	4-PH =90	5-PH =100
			4,74	4,78	4,91	4,65	4,85
Wärmepumpe in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,76	1,17	383,50	501,15	627,20	682,20	778,00
251-500 (ZFM)	1,86	1,17	388,50	507,65	635,20	691,20	788,00
501-1000 (MFH)	1,56	1,17	373,50	488,15	611,20	664,20	758,00
> 1000 (BI0ck)	1,62	1,17	376,50	492,05	616,00	669,60	764,00

Vergleichsraum 2

Gebäude- fläche	Heizmaterial	Betriebs- Kosten	Mietobergrenze in € pro m ² Wohnfläche				
			1- PH =50	2-PH = 65	3-PH =80	4-PH =90	5-PH =100
			4,98	4,92	4,91	4,81	5,20
Wärmepumpe in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,76	1,17	395,50	510,25	627,20	696,60	813,00
251-500 (ZFM)	1,86	1,17	400,50	516,75	635,20	705,60	823,00
501-1000 (MFH)	1,56	1,17	385,50	497,25	611,20	678,60	793,00
> 1000 (BI0ck)	1,62	1,17	388,50	501,15	616,00	684,00	799,00

Vergleichsraum 3

Gebäude- fläche	Heizmaterial	Betriebs- Kosten	Mietobergrenze in € pro m ² Wohnfläche				
			1- PH =50	2-PH = 65	3-PH =80	4-PH =90	5-PH =100
			4,83	4,96	4,97	4,71	5,02
Wärmepumpe in € pro m ² im Monat							
100-250 (EFH)	1,76	1,17	388,00	512,85	632,00	687,60	795,00
251-500 (ZFM)	1,86	1,17	393,00	519,35	640,00	696,60	805,00
501-1000 (MFH)	1,56	1,17	378,00	499,85	616,00	669,60	775,00
> 1000 (BI0ck)	1,62	1,17	381,00	503,75	620,80	675,00	781,00

Anlage 2: Mietbescheinigung

Vermieter(in) / Eigentümer(in) - Name, Anschrift
--

Mietbescheinigung

ausgestellt für:

Familienname, Vorname (Hauptmieter)	Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben
Familienname, Vorname	
Wohnanschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer, Stockwerk)	

Mietbeginn	Wohnfläche in m ²	Untervermietung an andere Personen m ²
------------	------------------------------	---

Gebäudefläche gesamt in m²

<100 (EFH)	100 - 250 (EFH)	251 - 500 (ZFH)	501 - 1000 (MFH)	> 1000 (Block)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Grundmiete (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich _____ Euro				

Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, etc)	_____ Euro
Kosten für Garage, Stellplatz	_____ Euro
Unterstellplätze von E- Rollstühlen und Rollatoren	_____ Euro

Anlage 3:**Kosten der Unterkunft für ein selbst genutztes Hausgrundstück/ Eigentumswohnung**

Name:	Adresse:
-------	----------

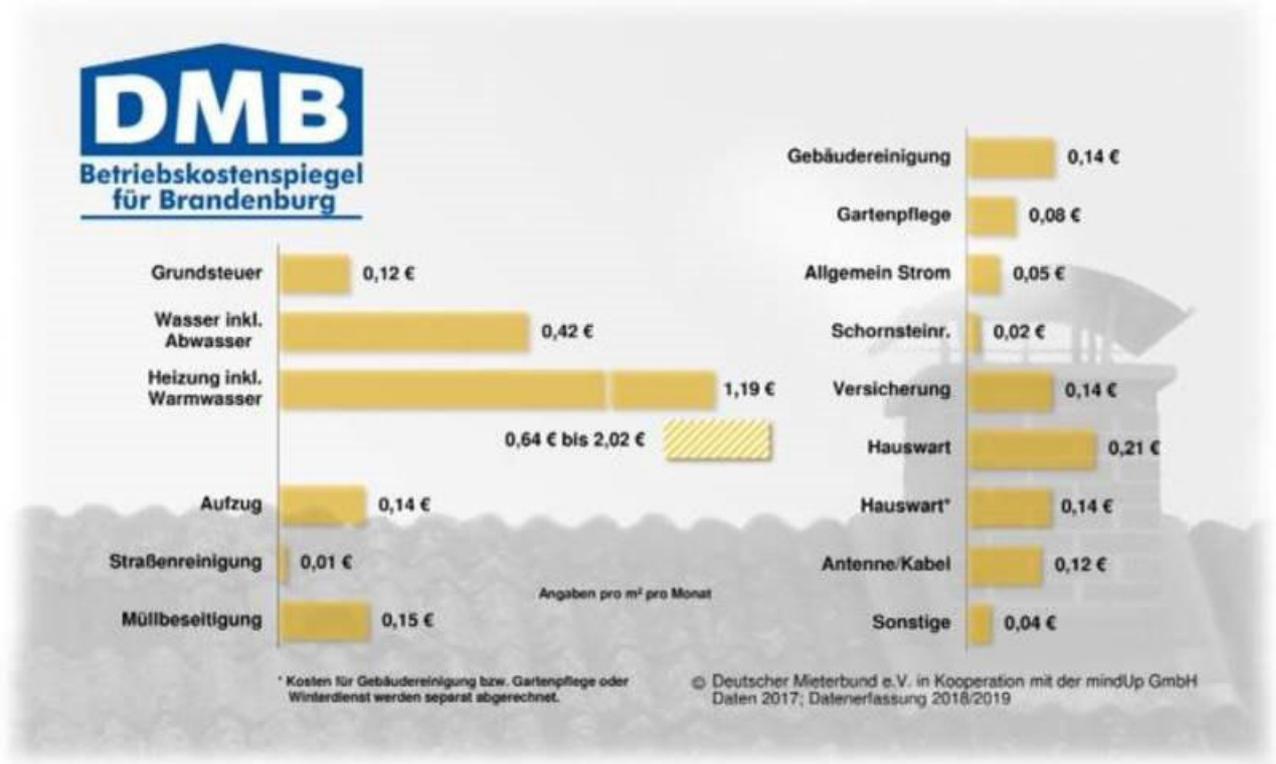
Ausgaben	Blatt der Akte	Ausgaben
1. Schuldzinsen und dauernde Lasten		
2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungen		
Grundsteuer		
Versicherungsbeiträge (Feuer-, Diebstahl-, Gebäudebrand-, Gebäudehaftpflichtversicherung)		
Gebühren für Wasser und Abwasser		
Müllabfuhrgebühren		
Schornsteinreinigungsgebühren (einschließlich Abgasprüfung)		
Straßenreinigungsgebühren		
3. Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung		
Kosten des Betriebes der zentr. Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage		
Schneebeseitigungskosten		
Flurbeleuchtung und Außenbeleuchtung		
Beitrag für Hausbesitzerverein		
Kosten für Hausverwalter		
4. Gesamtausgaben jährlich		
5. Monatliche Belastung (1/12)		
6. Kosten der Unterkunft für eine angemessene Mietwohnung (einschließlich kalte Betriebskosten) <i>(von Behörde auszufüllen)</i>		
7. nachgewiesene Heizkosten		
8. Kosten der Heizung für eine angemessene Mietwohnung <i>(von Behörde auszufüllen)</i>		

Hinweis: Überschreiten die jeweiligen Ausgaben die Kosten für eine vergleichbare Mietwohnung, ist eine Einzelfallprüfung und ggf. ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Datum, Unterschrift

Anlage 4: Betriebskostenspiegel

Pressemitteilung vom 6.11.2019
Betriebskostenspiegel Brandenburg



- ohne Warmwasser und Heizung = 1,78 €
- ohne Warmwasser und Heizung und Aufzug = 1,64 €

Anlage 5:**Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens**

Sehr geehrte/ r Frau/ Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch II (SGB II) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung < alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen..... gestellt>. Nach § 22 SGB II werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den Richtlinien des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zu den Kosten der Wohnung und Heizung sind folgende Gesamtangemessenheitsgrenzen festgelegt.

Haushaltsgröße	Miete zzgl. Nebenkosten und Heizung
1- Personen- Haushalt	< Betrag >
2- Personen- Haushalt	< Betrag >
3- Personen- Haushalt	< Betrag >
4- Personen- Haushalt	< Betrag >
5- Personen- Haushalt	< Betrag >

Die Gesamtangemessenheitsgrenzen können Sie den oben genannten Richtlinien entnehmen.
< kann als Anhang angefügt, auf die Homepage ö. ä. verwiesen werden>.

Nach meinen Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete einschließlich Nebenkosten und Heizung diese Richtwerte.

Ich bin nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten bzw. Heizkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist.

Für die Beurteilung, ob und wieweit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötige ich Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Deswegen teilen Sie mir bitte bis zum <Datum> mit,

ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. (**Beispiele:** Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter/ lange Wohndauer, besondere/ geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von <Betrag> zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie mir deswegen innerhalb der o. g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich bis zu dem o. g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hinweise zur Einwilligungserklärung/ Entbindung von der Schweigepflicht

Die Mitarbeiter des Jugendamtes sind gem. §§ 61 Sozialgesetzbuch (SGB) Achtes Buch (VIII) verpflichtet, die ihnen über Sie bekannt gewordenen Daten geheim zu halten und nicht unbefugt an andere zu offenbaren. Für den in der Einwilligungserklärung genannten Zweck dürfen sie diese Daten dem Jobcenter Oberspreewald- Lausitz nur mit Ihrem Einverständnis mitteilen.

Für Sie besteht keine Pflicht zur Abgabe der Einwilligungserklärung.

Die Einwilligungserklärung soll vielmehr dazu dienen, das Verfahren nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II zu vereinfachen und zu beschleunigen. Das Jobcenter Oberspreewald-Lausitz soll damit in die Lage versetzt werden, die Voraussetzungen zu prüfen, ob Ihrem Antrag auf Auszug aus der elterlichen Wohnung entsprochen werden kann.

Sie können aber auch die erforderlichen Unterlagen selbst beibringen.

Ihre Einwilligungserklärung kann von Ihnen jederzeit widerrufen werden. Der Widerruf wirkt sich allerdings nicht für die Vergangenheit, sondern nur für die Zukunft aus.

Schweigepflichtentbindungserklärung

Hiermit entbinde ich

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

die Mitarbeiter des **Jugendamtes des Landkreises Oberspreewald-Lausitz**

von der Schweigepflicht

gegenüber dem **Jobcenter Oberspreewald-Lausitz**

in Bezug auf Angaben, die in Zusammenhang mit der Gewährung von Leistungen nach §§ 27 ff. SGB VIII stehen (hier: schwerwiegende soziale Gründe, aus denen ich nicht auf die Wohnung meiner Eltern/eines Elternteils verwiesen werden kann).

Die Erklärung dient der Prüfung des Anspruchs nach § 22 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 SGB II. Sie bezieht sich auf meinen Antrag vom _____.

Für andere Zwecke ist eine Verarbeitung oder Nutzung der Daten nicht zulässig.

Ort, Datum

Unterschrift

**Durchführung des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II)
Richtlinie zu § 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung
auf der Grundlage des schlüssigen Konzeptes zu Mietobergrenzen
Teil II - Heizkosten**

Gliederung:

- 1. Heizkosten**
 - 1.1 Angemessenheit
 - 1.2 Heizkosten als laufende Leistung
 - 1.3 Heizkosten als einmalige Leistung

- 2. Inkrafttreten**

**Anlage
- Heizkostenspiegel**

1. Heizkosten

1.1 Angemessenheit

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen unangemessen sind, sind sie nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II für eine Schonfrist von längstens 6 Monaten als Bedarf anzuerkennen.

a) Von den Heizkosten sind auch die **Vorauszahlungen an den Vermieter** oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst. Diese Vorauszahlungen sind aber zunächst nur der vom Vermieter/ Versorger vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums (in der Regel nach 12 Monaten) festgestellt werden können.

b) Bestandteil der Heizkosten sind auch die Kosten der **Warmwasseraufbereitung** (zentrales Heizsystem). Wird Warmwasser nicht über die Heizungsanlage erzeugt, so ist der nach diesem Absatz unter Nr. 2 zu ermittelnde Grenzwert um **1,55 €** je m² Wohnfläche zu vermindern.

c) Erfolgt die Erwärmung des Wassers über einen anderen Energieträger, anstelle einer zentralen Heizung, wie z.B. mit einem Elektroboiler = dezentraler Energiebedarf, so werden diese Kosten über einen Mehrbedarfszuschlag nach § 21 Abs. 7 SGB II abgegolten (weisungsberechtigter Träger für diese Leistung ist die Bundesagentur für Arbeit).

d) Der **Betrieb der Heizungspumpe** ist untrennbar mit dem Betrieb der Heizung verbunden. Die Übernahme der entsprechenden Kosten ist in die Berechnung der angemessenen Heizkosten einzustellen (BSG Urteil vom 07.07.2011 - B 14 AS 51/10 R).

1. Die tatsächlichen und belegten Aufwendungen sind berücksichtigungsfähig, nicht dagegen Pauschalen.
2. Sollte für den Heizstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, so dass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, kann auch eine Schätzung in Betracht kommen (BSG, Urteil von 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R).
3. Schätzung, gemäß § 202 SGG i.V.m. § 287 Abs. 2 ZPO, vgl. v. g. Urteil: Die durchschnittlichen Betriebsstunden der Heizung pro Jahr, multipliziert mit maximaler elektrischer Leistungsaufnahme der Heizung in Watt, multipliziert mit dem Preis je Kilowattstunde, zuzüglich Mehrwertsteuer %.

Bsp.: 1.800 Betriebsstunden x 0,138 kWh = 248,4 kWh
 248,40 kWh x 0,18 € = 44,71 € x 19 % MwSt. = 8,50 € + 44,71 € = 53,21 €
 53,21 € : 12 Monate = 4,43 € KdU im Monat

Unter Heranziehung mietrechtlicher Grundsätze zur Heizkostenabrechnung in einem Mietverhältnis kann aufgrund entsprechender Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Betriebsstroms für die Heizung (höchstens) **5% der Brennstoffkosten** betragen (SG Baden-Württemberg Urteil vom 25.3.2011 – L 12 AS 2404/08). Die zur Schätzung erforderlichen Parameter der Heizungsanlage sind durch den Leistungsberechtigten beizubringen.

(2) Die Angemessenheit der Heizkosten ermittelt der Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Anwendung des Bundesweiten Heizspiegels.

Heizkosten sind grundsätzlich angemessen, wenn sie den vom Bundessozialgericht erstmals festgelegten Grenzwert nicht überschreiten (BSG Urteil vom 02.07.2009 - B14 AS 36/08 R). Der **Grenzwert** basiert auf der Tabelle des **bundesweiten Heizspiegels** www.heizspiegel.de, welcher jährlich neu erstellt wird, **siehe Anlage 1** Tabelle Heizspiegel. Herangezogen wird der höchste Verbrauch (Grenzwert) des jeweiligen Energieträgers als sog. Nichtprüfungsgrenze.

Der Grenzwert ist das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ (= zu hoch) Heizkosten, bezogen auf den jeweiligen **Energieträger** und die **Größe der Wohnanlage** hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Leistungsberechtigten als abstrakt angemessene Wohnfläche nach der Richtlinie Teil I – Kosten der Unterkunft Punkt 2.1.1 ergibt. Die vom Senat gewählte Grenze berücksichtigt bereits die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft bei Wohnungen im unteren Marktsegment, älteren Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard sowie unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten.

Darüberhinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht. Wird der Grenzwert überschritten, obliegt es dem Leistungsberechtigten darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen und dennoch im Einzelfall angemessen sind. Die erforderliche Einzelfallprüfung für die Heizkosten hat analog dem Kostenenkungsverfahren nach der Richtlinie Teil I – Kosten der Unterkunft Punkt 5.1 zu erfolgen. Bei fehlender Mitwirkung kann die Leistung bis zum Höchstwert des bundesweiten Heizspiegels gekürzt werden.

In Ermangelung einer Erhebung über die Kosten für die Beheizung der Wohnung mit Brennstoffen wie: **Kohle, Holz, Strom, Biogas, Flüssiggas, Erdwärme etc.**, ist bei der Einzelfallprüfung auf die tatsächlichen Verhältnisse des Leistungsberechtigten (Vergleich mit dem Vorjahr) abzustellen.

(3) Soweit die Aufwendungen für Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der Heizkosten darf folglich erst erfolgen, wenn Leistungsberechtigte darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. Verbrauchswerte unangemessen hoch sind. Das kann in Form eines Beratungsgesprächs oder auf schriftliche Weise ggf. mit Herausgabe eines Merkblattes zum „sparsamen Heizverhalten“ erfolgen.

4) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

1.2 Heizkosten als laufende Leistungen

Laufende Leistungen für die Heizung sind

- als Bestandteil des Mietzinses (fester Betrag in der Warmmiete oder Vorauszahlung im Mietvertrag vereinbart) oder
- als Abschlagszahlungen an Versorgungsunternehmen

in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

1.3 Heizkosten als einmalige Leistungen

(1) Die Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen ist vor allem notwendig, wenn die Wohnung mit Kohle oder Öl beheizt wird (z. B. mit einer Etagenheizung oder mit Öfen).

(2) Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen.

Entscheidend ist die einmalige Anlieferung. Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. Es besteht daher im Regelfall keine Verpflichtung des Leistungsträgers, vor der Lieferung eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Etwas Anderes könnte gelten, wenn der Heizmittellieferant nur bereit wäre, gegen sofortige Barzahlung zu liefern. In diesem Fall käme eine Kostenübernahmeerklärung bzw. eine „vorherige“ Leistung des Leistungsträgers in Betracht.

(3) Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Bei der Bevorratung mit Heizmaterial ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine darüber hinaus gehende „Bevorratung“ kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II- Leistungsbezug wahrscheinlich ist. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen (BSG Urteil vom 16. Mai 2007 - B 7b AS 40/06 R).

(3a) Laufender Leistungsbezug

Die Übernahme der Heizkosten hat zu erfolgen, wenn im Zeitraum der Hilfebedürftigkeit ein entsprechender Bedarf besteht. Die Kostenübernahme soll am Bewilligungszeitraum ausgerichtet werden. Scheidet der LB aus dem Leistungsbezug aus und verfügt er noch über Heizungsmaterial, kann eine Rückabwicklung über eine Aufhebung der Bewilligung wegen geänderter Verhältnisse nach § 48 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X) und Erstattung des Wertes des noch vorhandenen Heizmaterials nach § 50 SGB X in Betracht kommen.

(3b) Ohne laufenden Leistungsbezug

Steht jemand wegen vorhandenem Einkommen nicht im Leistungsbezug, kann durch den Bezug von Heizmaterial (Bevorratung) Hilfebedürftigkeit entstehen. Unterkunfts- und heizungsbezogene Zahlungsverpflichtungen sind allein im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant (B 14 AS 20/18 R, BSG vom 08.05.2019). Der Leistungsberechtigte ist dahingehend zu beraten das künftig die Beschaffung von Heizmaterial gemäß § 2 Abs.1 und 2 SGB II so über das Jahr zu verteilen ist, dass Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II vermieden wird. Vermieden wird Hilfebedürftigkeit z.B. durch die Vereinbarung von Teillieferungen oder Ratenzahlung.

(4) Der Brennstoffbedarf ist anhand des Verbrauchs der vorangegangenen Heizperiode unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Verhaltens und der Preisentwicklung zu ermitteln.

(5) Hat der Leistungsberechtigte bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um einen aktuellen tatsächlichen Bedarf handeln würde. Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Alg II Bezugs noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt eine Schuldübernahme nur nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Soweit in diesem Teil der Richtlinie keine speziellen Regelungen getroffen wurden gilt Teil I – Kosten der Unterkunft - entsprechend.

2. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01.07.2013 in Kraft.

Die 1. Änderung tritt mit Wirkung zum 01.04.2017 in Kraft.

Die 2. Änderung tritt mit Wirkung zum **01.04.2020** in Kraft.

Siegurd Heinze
Landrat

Anlage
Heizspiegel 2019
Stand 30.10.2019

Blatt 1

Heizkostentabelle Berechnung in € (einschließlich Warmwasserbereitung)

Bei Gebäuden ohne Warmwasseraufbereitung ist vom errechneten Wert 1,55 € je m² abzuziehen!

	Gebäudefläche in m ²	1-PHH im Monat 50m ²	max. pro Jahr	2-PHH im Monat 65 m ²	max. pro Jahr	3-PHH im Monat 80 m ²	max. pro Jahr	4-PHH im Monat 90 m ²	max. pro Jahr	5-PHH im Monat 100 m ²	max. pro Jahr
Heizöl	100-250 (EFH)	75,88	910,50	98,64	1183,65	121,40	1456,80	136,58	1638,90	151,75	1821,00
	251-500 (ZFH)	72,54	870,50	94,30	1131,65	116,07	1392,80	130,58	1566,90	145,08	1741,00
	501-1000 (MFH)	70,04	840,50	91,05	1092,65	112,07	1344,80	126,08	1512,90	140,08	1681,00
	>1000 (Block)	67,96	815,50	88,35	1060,15	108,73	1304,80	122,33	1467,90	135,92	1631,00
Erdgas	100-250 (EFH)	68,38	820,50	88,89	1066,65	109,40	1312,80	123,08	1476,90	136,75	1641,00
	251-500 (ZFH)	62,96	755,50	81,85	982,15	100,73	1208,80	113,33	1359,90	125,92	1511,00
	501-1000 (MFH)	58,38	700,50	75,89	910,65	93,40	1120,80	105,08	1260,90	116,75	1401,00
	>1000 (Block)	55,46	665,50	72,10	865,15	88,73	1064,80	99,83	1197,90	110,92	1331,00
Fernwärme	100-250 (EFH)	88,79	1065,50	115,43	1385,15	142,07	1704,80	159,83	1917,90	177,58	2131,00
	251-500 (ZFH)	87,96	1055,50	114,35	1372,15	140,73	1688,80	158,33	1899,90	175,92	2111,00
	501-1000 (MFH)	79,63	955,50	103,51	1242,15	127,40	1528,80	143,33	1719,90	159,25	1911,00
	>1000 (Block)	76,71	920,50	99,72	1196,65	122,73	1472,80	138,08	1656,90	153,42	1841,00
Wärmepumpe	100-250 (EFH)	87,96	1055,50	114,35	1372,15	140,73	1688,80	158,33	1899,90	175,92	2111,00
	251-500 (ZFH)	84,21	1010,50	109,47	1313,65	134,73	1616,80	151,58	1818,90	168,42	2021,00
	501-1000 (MFH)	79,63	955,50	103,51	1242,15	127,40	1528,80	143,33	1719,90	159,25	1911,00
	>1000 (Block)	80,88	970,50	105,14	1261,65	129,40	1552,80	145,58	1746,90	161,75	1941,00

Blatt 2

Heizkostentabelle Berechnung in kWh (einschließlich Warmwasserbereitung)

Bei Gebäuden ohne Warmwasseraufbereitung sind vom errechneten Wert 24 kWh je m² abzuziehen!

	Gebäudefläche in m ²	1-PHH im Monat 50m ²	max. pro Jahr	2-PHH im Monat 65 m ²	max. pro Jahr	3-PHH im Monat 80 m ²	max. pro Jahr	4-PHH im Monat 90 m ²	max. pro Jahr	5-PHH im Monat 100 m ²	max. pro Jahr
Heizöl	100-250 (EFH)	1070,83	12850,00	1392,08	16705,00	1713,33	20560,00	1927,50	23130,00	2141,67	25700,00
	251-500 (ZFH)	1000,00	12000,00	1300,00	15600,00	1600,00	19200,00	1800,00	21600,00	2000,00	24000,00
	501-1000 (MFH)	975,00	11700,00	1267,50	15210,00	1560,00	18720,00	1755,00	21060,00	1950,00	23400,00
	>1000 (Block)	950,00	11400,00	1235,00	14820,00	1520,00	18240,00	1710,00	20520,00	1900,00	22800,00

1 L Heizöl = 10 kWh

	Gebäudefläche in m ²	1-PHH im Monat 50m ²	max. pro Jahr	2-PHH im Monat 65 m ²	max. pro Jahr	3-PHH im Monat 80 m ²	max. pro Jahr	4-PHH im Monat 90 m ²	max. pro Jahr	5-PHH im Monat 100 m ²	max. pro Jahr
Erdgas	100-250 (EFH)	1025,00	12300,00	1332,50	15990,00	1640,00	19680,00	1845,00	22140,00	2050,00	24600,00
	251-500 (ZFH)	966,67	11600,00	1256,67	15080,00	1546,67	18560,00	1740,00	20880,00	1933,33	23200,00
	501-1000 (MFH)	912,50	10950,00	1186,25	14235,00	1460,00	17520,00	1642,50	19710,00	1825,00	21900,00
	>1000 (Block)	879,17	10550,00	1142,92	13715,00	1406,67	16880,00	1582,50	18990,00	1758,33	21100,00

1 m³ Erdgas = 10 kWh

	Gebäudefläche in m ²	1-PHH im Monat 50m ²	max. pro Jahr	2-PHH im Monat 65 m ²	max. pro Jahr	3-PHH im Monat 80 m ²	max. pro Jahr	4-PHH im Monat 90 m ²	max. pro Jahr	5-PHH im Monat 100 m ²	max. pro Jahr
Fernwärme	100-250 (EFH)	958,33	11500,00	1245,83	14950,00	1533,33	18400,00	1725,00	20700,00	1916,67	23000,00
	251-500 (ZFH)	912,50	10950,00	1186,25	14235,00	1460,00	17520,00	1642,50	19710,00	1825,00	21900,00
	501-1000 (MFH)	875,00	10500,00	1137,50	13650,00	1400,00	16800,00	1575,00	18900,00	1750,00	21000,00
	>1000 (Block)	850,00	10200,00	1105,00	13260,00	1360,00	16320,00	1530,00	18360,00	1700,00	20400,00

	Gebäudefläche in m ²	1-PHH im Monat 50m ²	max. pro Jahr	2-PHH im Monat 65 m ²	max. pro Jahr	3-PHH im Monat 80 m ²	max. pro Jahr	4-PHH im Monat 90 m ²	max. pro Jahr	5-PHH im Monat 100 m ²	max. pro Jahr
Wärmepumpe	100-250 (EFH)	391,67	4700,00	509,17	6110,00	626,67	7520,00	705,00	8460,00	783,33	9400,00
	251-500 (ZFH)	383,33	4600,00	498,33	5980,00	613,33	7360,00	690,00	8280,00	766,67	9200,00
	501-1000 (MFH)	379,17	4550,00	492,92	5915,00	606,67	7280,00	682,50	8190,00	758,33	9100,00
	>1000 (Block)	375,00	4500,00	487,50	5850,00	600,00	7200,00	675,00	8100,00	750,00	9000,00

Hinweis: Bei einer Wärmepumpe sind 9,6 kWh je m² abzuziehen!

Durchführung des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II)

Richtlinie zu § 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf der Grundlage des schlüssigen Konzeptes zu Mietobergrenzen Teil III – Übernahme von Schulden

Gliederungsübersicht

- 1. Rechtsgrundlage**
- 2. Leistungsberechtigter Personenkreis**
- 3. Leistungsarten**
- 4. Ermessensentscheidung**
- 5. Anspruchsvoraussetzungen**
 - 5.1. Sicherung der Unterkunft
 - 5.2. Vergleichbare Notlage
 - 5.3. Rechtfertigung der Hilfe
 - 5.4. Drohende Wohnungslosigkeit
- 6. Bekannt werden der Hilfebedürftigkeit nach Mitteilung des Gerichts**
- 7. Übernahme von Gerichts- und Anwaltskosten**
- 8. Form der Hilfestellung**
- 9. Übernahme von Mietschulden inhaftierter Personen**
- 10. Inkrafttreten**

1. Rechtsgrundlage

Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können gemäß § 22 Abs. 8 SGB II auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

2. Leistungsberechtigter Personenkreis

Anspruchsberechtigt sind alle Personen, die Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II erhalten.

3. Leistungsarten

Als Leistung kommt die Übernahme von Schulden in Betracht, ohne deren Übernahme die Gefährdung der Unterkunft droht oder die als vergleichbare Notlage anzusehen ist.

Im Einzelnen können insbesondere folgende Hilfearten in Betracht kommen:

- Übernahme der Rückstände von Miet- und/oder Heizenergiekosten
- Übernahme rückständiger Zinsleistungen und Tilgungsleistungen zur Abwendung einer Zwangsversteigerung eines nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschützten Hausgrundstückes
- Heizkostennachzahlungen
- Übernahme rückständiger Zahlungen für die Beschaffung von Heizmaterial
- Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz, sonstige einmalige Anschlussgebühren oder -beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, Entgelte für Elektro- und Gasanschlüsse, Hausanschlusskosten an die zentrale Wasserversorgung

4. Ermessensentscheidung

Nach § 22 Abs. 8 SGB II **können** Schulden nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Liegen die Anspruchsvoraussetzungen vor, steht die Entscheidung über die Bewilligung der Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II im pflichtgemäßen Ermessen des Trägers der Grundsicherung für Arbeitssuchende.

Dabei ist neben den Umständen des Einzelfalles der Hilfebedürftige (HB) zur Selbsthilfe zu befähigen sowie seine Eigenständigkeit und Eigenverantwortlichkeit zu stärken.

Droht bei fehlender Schuldentilgung jedoch Wohnungslosigkeit, wird aus der Kann-Leistung eine Soll-Leistung. Das heißt in diesen Fällen hat der HB aufgrund der erheblichen sozialen Folgen von Obdachlosigkeit i. d. R. einen Anspruch auf die Hilfe.

Zu beachten ist, dass die pflichtgemäße Ermessensausübung der vollen gerichtlichen Nachprüfung unterliegt. Deshalb ist es zweckmäßig und notwendig, die Gründe der Ermessensausübung schriftlich niederzulegen, insbesondere die Ermessensentscheidung im Bescheid ausdrücklich zu begründen.

5. Anspruchsvoraussetzungen

5.1. Sicherung der Unterkunft

Die Sicherung der Unterkunft setzt voraus, dass diese auch tatsächlich gefährdet ist. Dies kann der Fall sein, wenn der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht stellt. Auch die Kündigung eines Immobilien-Darlehensvertrages durch das Kreditinstitut nach § 490 BGB führt zu einer Gefährdung der Unterkunft.

Der Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende kann grundsätzlich nur Schulden zur Sicherung der Unterkunft übernehmen, wenn

- die Unterkunft aufgrund einer bestehenden miet- bzw. kaufvertraglichen Berechtigung von dem HB tatsächlich genutzt wird
[Ausnahme: HB ist inhaftiert und kann daher seine Wohnung zurzeit gar nicht oder allenfalls während der Zeit des Hafturlaubes nutzen]

und

- durch die einmalige Schuldenübernahme die Unterkunft auf Dauer, also nicht nur vorübergehend, von dem HB erhalten werden kann.

Ist trotz der Schuldenübernahme in Zukunft mit neuen Mietschulden und erneuter Kündigung zu rechnen oder eine erneute begründete Kündigung aus anderen Gründen zu erwarten, ist die Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme nicht möglich. Den Träger trifft dann keine Leistungsverpflichtung.

Wenn die Wohnung bereits geräumt ist, erlischt der Anspruch auf Übernahme der Mietschulden (OVG Bautzen, Beschluss vom 18.05.1998, 2 S 33/98). Die Sicherung der Unterkunft ist in diesem Falle nicht mehr möglich. Dies gilt auch, wenn der Antrag auf Hilfe nach § 22 Abs. 8 SGB II bereits vorher gestellt war. Das Ziel der Hilfe kann in diesem Falle im Nachhinein nicht mehr erreicht werden.

Die Übernahme von Mietschulden trotz Räumung der Wohnung würde entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung des § 22 Abs. 8 SGB II lediglich zu einer Befreiung des Hilfesuchenden von wirtschaftlichen Belastungen führen (BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, 5 C 26.88).

5.2. Vergleichbare Notlage

Wann eine Notlage i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II, die dem (drohenden) Verlust der Unterkunft vergleichbar ist, vorliegt, lässt sich allgemein schwer umschreiben. Der VGH Mannheim (Urteil vom 13.01.1993, 6 S 2619/91) stellt darauf ab, ob eine Notlage vorliegt, die den „vorhandenen gegenständlichen Existenzbereich“ der HB betrifft.

Bei einer vergleichbaren Notlage im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II handelt es sich nicht um jegliche Notlage aus jeglichem Lebensbereich, sondern nur um eine solche, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lässt. Sie muss den vorhandenen gegenständlichen Existenzbereich des HB betreffen. Eine vergleichbare Notlage muss sich also nicht zwingend auf die Unterkunft beziehen; sie soll nur in ihrer Schwere und ihrer Bedeutung vergleichbar sein.

Eine vergleichbare Notlage ist z. B. in der Regel dann gegeben, wenn eine Sperre der Heizungsversorgung wegen vorhandener Schulden oder anderer offener Zahlungsverpflichtungen gegenüber einem Energieversorgungsunternehmen droht oder bereits eingetreten ist oder bei einem Umzug ein Neuanschluss abgelehnt würde und dadurch eine gesundheitliche Gefährdung von im Haushalt lebenden Personen, vor allem Kleinkindern oder kranken bzw. behinderten Personen zu erwarten ist.

Eine vergleichbare Notlage liegt in der Regel auch dann vor, wenn vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit nach SGB II Heizmaterial geliefert wurde, das während des ALG II-Bezuges noch nicht oder noch nicht vollständig bezahlt ist.

Als vergleichbare Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II kommt des Weiteren in Betracht, die darlehensweise Übernahme der Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz, sonstige einmalige Anschlussgebühren oder -beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, Entgelte für Elektro- oder Gasanschlüsse sowie Hausanschlusskosten an die zentrale Wasserversorgung. Voraussetzung für die Hilfgewährung ist in jedem Fall, dass der Leistungsberechtigte die Mittel nicht selbst beschaffen kann und auf die Erhebung der Forderung durch Härterege- lungen nicht verzichtet oder ein Erlass ausgesprochen werden kann.

5.3. Rechtfertigung der Hilfe

Die Hilfe nach § 22 Abs. 8 SGB II muss gerechtfertigt sein. Dies ist grundsätzlich nur dann der Fall, wenn der Verlust der Unterkunft vom HB nicht selbst beseitigt werden kann (Selbsthilfe). Darüber hinaus sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen des Bedarfs zu berücksichtigen.

Vorrang der Selbsthilfe

So sind zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten des HB, seine wirtschaftliche Situation und seine Vermögensverhältnisse zu prüfen.

Folgende Selbsthilfemöglichkeiten können z. B. in Betracht kommen:

- Einsatz von geschütztem Barvermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder 4 SGB II
- Hinausschieben der Bedarfsdeckung durch Stundung, Tilgungsstreckung o. Ä.
[Die Mitarbeiter des Jobcenters sollen im Einzelfall darauf hinwirken, dass die Gläubiger (Vermieter, etc.) angemessene Ratenzahlungen auf die Rückstände der nachfragenden bzw. hilfebedürftigen Person akzeptieren.]
- Einsatz von freibleibenden Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld, Einkommensfreibetrag)
- Einsatz von Mehrbedarfzuschlägen, die zur Schuldentilgung verfügbar sind

- Einsatz eines Kredites von einem Kreditinstitut, soweit der HB diesen zur Beseitigung der Notlage erhält und ohne Gefährdung seines Lebensbedarfes in Anspruch nehmen kann
- Antrag auf Verzicht bzw. Erlass der Erschließungsbeiträge, Anschlussgebühren oder -beiträge sowie Entgelte für die jeweiligen Anschlüsse
[Eine entsprechende Antragstellung ist nachzuweisen.]

Verfügt die nachfragende bzw. hilfeschuchende Person über Selbsthilfemöglichkeiten, reichen diese jedoch nicht aus, die Unterkunft zu sichern, ist ggf. nur der fehlende Restbetrag aus Mitteln des Grundsicherungsträgers zu übernehmen.

Ausnahmsweise können Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II trotz Selbsthilfemöglichkeit in Betracht kommen, wenn im Einzelfall die Selbsthilfemittel zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht realisierbar sind bzw. nicht schnell genug realisiert werden können.

Ursachen des Bedarfes

Bei der Entscheidung zur Übernahme oder Ablehnung der Schulden ist es in Ausübung des Ermessens sachgerecht, auf die Ursachen der Entstehung dieser einzugehen. Sämtliche Gründe, die zur Gefährdung der Unterkunft oder zu anderweitigen Notlagen geführt haben, sind von Bedeutung. Es ist bei einer Entscheidung insbesondere nachteilig zu berücksichtigen, wenn der HB von vornherein entschlossen war, die laufende Miete nicht zu zahlen, weil er davon ausging, der Grundsicherungsträger werde die entstehenden Rückstände eines Tages übernehmen müssen (OVG Hamburg, Beschluss vom 02.04.1990, BS IV 88/90). Gleiches gilt für andere Zahlungsverpflichtungen.

Ebenso kann eine Übernahme von Schulden dann nicht gerechtfertigt sein, wenn die Leistung „als positiver Verstärker nicht erwünschten Verhaltens“ wirken würde. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn

- bereits in der Vergangenheit eine Leistung zur Schuldentilgung für den gleichen Zweck erbracht wurde,
- der HB sein Einkommen einsetzt, ohne den notwendigen Lebensunterhalt zu sichern

oder

- Mietschulden dadurch entstanden sind, dass der HB trotz der Belehrung durch den Grundsicherungsträger in einer unangemessen teuren Wohnung verblieben bzw. in eine solche verzogen ist und die Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Kosten nicht aufgebracht hat.

5.4. Drohende Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit droht einzutreten, wenn die bisher bewohnte Unterkunft aufgrund einer Räumungsklage gefährdet ist, eine andere Wohnung auf dem Markt nicht angemietet werden kann und deshalb eine Unterbringung des HB nur in einer Not- und Obdachlosenunterkunft in Betracht kommt.

Ausnahmsweise kann auch dann eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommen, wenn auf dem aktuellen Wohnungsmarkt zwar angemessener Wohnraum zur Verfügung steht, an der Erhaltung der Wohnung aber ein besonderes Interesse besteht.

Dies ist dann der Fall, wenn der Bedarfs- bzw. Wohngemeinschaft mindestens ein minderjähriges Kind angehört oder die Wohnungsinhaber bzw. sein Ehegatte krank oder behindert ist.

6. Bekannt werden der Hilfebedürftigkeit nach Mitteilung des Gerichts

Das Einsetzen der Hilfe ist abhängig von der Kenntnis der Bedürftigkeit. Wird die Hilfe von der bedürftigen Person nicht nachgefragt, so gilt als Bekannt werden der Zeitpunkt des Zugangs der gerichtlichen Mitteilung über die Räumungsklage i. S. d. § 22 Abs. 9 SGB II. Nach Eingang dieser Mitteilung gehört es daher zur Amtspflicht des Leistungsträgers zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Bewilligung von Leistungen vorliegen und ob Maßnahmen zum Erhalt der Wohnung zu ergreifen sind.

Monatsfrist zur Abwendung der Räumung

Nach § 543 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a und 3b BGB kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht.

Gemäß § 569 Abs. 3 i. V. m. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a und 3b BGB wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Somit haben der Mieter bzw. der zuständige Grundsicherungsträger die Möglichkeit, innerhalb von 2 Monaten durch Zahlung der rückständigen Miete oder durch Abgabe einer Verpflichtungserklärung die Wohnung zu erhalten.

Die Praxis zeigt jedoch, dass in der überwiegenden Anzahl der Fälle die Einhaltung dieser Monatsfrist nicht möglich ist, da die Bürger sehr spät beim Träger vorsprechen (oftmals erst kurz vor Räumung) bzw. die Information durch das Gericht ebenfalls sehr spät erfolgt. Die Abgabe der Verpflichtung des Jobcenters zur Mietschuldenübernahme zur Verhinderung der Räumung innerhalb der o. g. Monatsfrist ist in diesen Fällen nicht möglich. Das Ziel, nämlich die Erhaltung der Wohnung, kann in diesen Fällen unter Umständen nur erreicht werden, wenn neben dem Mietrückstand auch die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten übernommen werden (siehe auch Punkt 7). Hierüber ist ein Nachweis erforderlich.

Die Information des Gerichts zur Räumungsklage ist unter Beachtung des Sozialgeheimnisses dem jeweiligen Sozialamt als Kopie zu übersenden.

7. Übernahme von Gerichts- und Anwaltskosten

Macht ein Vermieter trotz Mietschuldenübernahme innerhalb der o. g. Monatsfrist den Verzicht auf Räumung von dem Ausgleich der Anwalts- und Gerichtskosten abhängig, so handelt er rechtswidrig, weil nur der Rückstand von Mietzinsforderungen, nicht aber von sonstigen Forderungen, zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und damit zur Räumung berechtigt. Dies gründet sich auf § 543 BGB. Die Übernahme von Gerichts- und Anwaltskosten als sonstige Forderungen scheidet in diesem Fall im Rahmen des SGB II aus.

Konnten die Schulden nicht innerhalb der vorgesehenen zweimonatigen Frist durch den HB oder den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende beglichen werden, liegt es im Ermessen des Vermieters das Mietverhältnis weiterzuführen oder zu beenden. Knüpft der Vermieter in diesem Fall die Fortführung bzw. den Neuabschluss eines Mietverhältnisses an die Übernahme entstandener Kosten (Rechtsanwalt-, Gerichts oder Vollstreckungskosten), können diese zu den im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II übernahmefähigen Kosten gehören. Voraussetzung hierfür ist eine schriftliche Erklärung des Vermieters über die Fortsetzung des Mietverhältnisses und Rücknahme der Räumungsklage bei Zahlung der geforderten Kosten.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Kosten zum Zeitpunkt der Antragstellung als nicht (mehr) abwendbar und damit notwendig zur Sicherung der Wohnung sind, sofern die Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II vorliegen (BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R)

8. Form der Hilfestellung

Die Übernahme der Schulden erfolgt gemäß § 22 Abs. 8 SGB II ausschließlich als Darlehen. Die Darlehensgewährung ist einschließlich der Modalitäten der Rückzahlung einseitig durch Verwaltungsakt zu regeln (siehe Richtlinie zu § 22 SGB II – Teil I, Punkt 8).

Vor einer Übernahme von Mietrückständen ist grundsätzlich eine Bestätigung des Vermieters einzuholen, dass er bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Kann der Grundsicherungsträger die Räumung der Wohnung nicht abwenden und in der Familie befinden sich minderjährige Kinder, ist das Jugendamt von der Räumung der Wohnung in Kenntnis zu setzen. Hierzu sollte in gemeinsamer Absprache nach einer Lösung im Interesse der Kinder gesucht werden. Weiterhin ist in Absprache mit der Kommune, dem Jugendamt und dem Jobcenter zu prüfen, ob eine Wiedereinweisung in die Wohnung geboten ist. Auf eine Zusammenarbeit mit den vorhandenen Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den Kommunen wird verwiesen.

Sind Mietschulden einer Haushaltsgemeinschaft für HB zu übernehmen, die Anspruch nach dem SGB XII und nach dem SGB II haben, wobei aber nicht beide Personen Mieter der Wohnung sind, ist die gesamte Schuld von dem Träger zu tragen, der Leistungen an den Mieter der Wohnung zahlt.

Sind Mietschulden für HB zu übernehmen, die beide Mieter der Wohnung sind und Leistungen von unterschiedlichen Leistungsträgern erhalten (SGB II und XII), so ist die Mietschuld in zwei gleiche Teile aufzuteilen. Die Leistungsträger haben vor der Bewilligung bzw. der Überweisung der Mietschuld ihre Entscheidung einvernehmlich in gemeinsamer Absprache zu beraten. Bei Wohngemeinschaften und Haushaltsgemeinschaften mit mehreren Mietern ist analog zu verfahren.

9. Übernahme von Mietschulden inhaftierter Personen

Die Übernahme von Mietkosten für inhaftierte Personen nach dem SGB II ist ab 01.08.2006 durch die Neuregelung des § 7 Abs. 4 SGB II ausgeschlossen. Im Einzelfall kann sich für diesen Personenkreis ein Anspruch auf Leistungen nach § 67 ff. SGB XII ergeben. Zwecks Beratung bzw. Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen ist der HB an das Sachgebiet Eingliederungshilfe des Kreissozialamtes zu verweisen.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.10.2020 in Kraft.

Mit Ablauf des 30.09.2020 tritt die Richtlinie zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II außer Kraft.



Siegurd Heinze
Landrat