

**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
- 2.1.1 Abstrakt zulässige Quadratmeterzahl
- 2.1.2 Mietobergrenze / Nettokaltmiete
- 2.2 Betriebskosten
- 2.3 Angemessenheit von Unterkunftskosten
- 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 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.

Das 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.

Das Ergebnis der Datenerhebung im zweiten Halbjahr 2012 ist Grundlage der nunmehr anzuwendenden Mietobergrenzen.

**Anlage 1** der Richtlinie stellt die Mietobergrenzen im jeweiligen Wohnungstyp dar. Die im Übrigen zu § 22 SGB II bereits ergangene Rechtsprechung, insbesondere des Bundessozialgerichts, wurde berücksichtigt.

## 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.

## 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, 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 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.

#### *c) Zustimmungserfordernis*

Für Instandhaltungs- und Reparaturkosten ab einem Wert von **2.500 €** ist die vorherige Zustimmung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz, unter Beifügung der zur Entscheidungsfindung erforderlichen Unterlagen, einzuholen.

### **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**

(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<sup>2</sup>
- Haushalt mit  
2 Familienmitgliedern: bis zu 65 m<sup>2</sup>
- Haushalt mit  
3 Familienmitgliedern: bis zu 80 m<sup>2</sup>
- Haushalt mit  
4 Familienmitgliedern: bis zu 90 m<sup>2</sup>
- für jeden weiteren zum  
Familienhaushalt rechnenden  
Angehörigen zusätzlich bis zu 10 m<sup>2</sup>.

(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 m<sup>2</sup>) 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 **1,10 € pro m<sup>2</sup> 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 hinaus gehende 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 die Ursache hierfür zu prüfen.

(3) Für den Wasserverbrauch ist ein Durchschnittswert von 30 bis 40 m<sup>3</sup> (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.

### 2.3 Angemessenheit von Unterkunftskosten

(1) Die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall ist in drei Stufen zu prüfen:

1. Prüfung, ob mit der Grundmiete aus dem Mietvertrag die abstrakte Mietobergrenze (Nettokaltmiete) im entsprechenden Wohnungsmarkttyp eingehalten wird.
2. Wird die abstrakte Mietobergrenze 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 Mietobergrenze überschritten wird, ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum vorhanden ist, welcher der Mietobergrenze des Wohnungsmarkttyps entspricht.

(2) 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, Pflege Wohngemeinschaften)
- 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).

(3) 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 Wohnungsmarkttyp 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. Mierrückstände 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 Gutschrift. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie 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 Leistungsberechtigte 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** ist maßgebend, ob es sich um Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II (weil den Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachgekommen wurde) handelt oder ob die Verbindlichkeit erst nach Eintritt der Bedürftigkeit entstanden ist und somit den Kosten der Unterkunft zuzuordnen ist (BSG Urteil vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R).

(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 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** befindliche Musterinformationsschreiben erfolgen. Die Anhörung des Leistungsberechtigten in einem persönlichen Gespräch sollte in einer Gesprächsnotiz dokumentiert werden.

## 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 Leistungsberechtigte 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 Ange-

messenheit 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. Erst jetzt 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 beim **bisher zuständigen kommunalen Träger** die Zusicherung 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 hierzu die notwendigen Voraussetzungen 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 **bisherige Träger**, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Diese Entscheidung entfaltet für den zukünftigen Träger Bindungswirkung. Er ist so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess mit einzubeziehen, da nur er den Angemessenheitskriterien am zukünftigen Wohnort entsprechen kann.

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

(3) Der **zukünftige Träger** ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

## 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 Schimmelfall 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 Selbsthilfepflichtung 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ausschließlich für Material) angemessen. Hierbei handelt es sich um eine Nichtprüfungsgrenze. Darüber hinausgehende Kosten sind in **jedem Einzelfall** zu prüfen.

(6) Bei Aufgabe der Wohnung können Kosten der **Auszugsrenovierung** (BSG Urteil vom 24.11.2011– 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 Kautions 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 dem 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 i.S.d. § 22 Abs.8 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.

Siegurd Heinze  
Landrat

## Anlage 1: Mietobergrenzen

Wohnungs- markttyp	Stadt/ Amt	Gemeinde/ Ortsteil	Haus- halt	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €	Miet- obergrenze €
1	<b>Amt Altdöbern</b>	amtsangehörige Gemeinden: Altdöbern (OT Ranzow, Reddern), Bronkow (OT Lipten, Lug, Bronkow), Luckaitztal (OT Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Neupetershain, Neu-Seeland (OT Bahnsdorf, Lindchen, Lubochow, Ressen)				
	<b>Stadt Lauchhammer</b>	Ortsteile: Grünewalde, Kostebrau	1-PHH	bis 50	<b>4,50</b>	<b>225,00</b>
	<b>Amt Ruhland</b>	amtsangehörige Gemeinden: Grünewald, Guteborn, Hohenbocka, Hermsdorf (OT Jannowitz), Schwarzbach, Stadt Ruhland	2-PHH	bis 50 - 65	<b>4,49</b>	<b>291,85</b>
			3-PHH	bis 65 - 80	<b>4,50</b>	<b>360,00</b>
			4-PHH	bis 80 - 90	<b>4,41</b>	<b>396,90</b>
<b>Gemeinde Schipkau</b>	Ortsteile: Annahütte, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Drochow, Schipkau	5-PHH	> 90	<b>3,96</b>	<b>396,00</b>	
<b>Stadt Schwarzheide</b>	Stadt Schwarzheide					
2	<b>Stadt Calau</b>	Ortsteile: Bolschwitz, Buckow, Craupe, Gollmitz, Groß Jehser, Zinnitz, Groß Mehßow, Kemmen, Mlode, Saßleben, Werchow	1-PHH	bis 50	<b>4,50</b>	<b>225,00</b>
	<b>Amt Ortrand</b>	amtsangehörige Gemeinden: Frauendorf, Großkmehlen, Kroppen, Lindenau, Tettau, Ortrand	2-PHH	bis 50 - 65	<b>4,46</b>	<b>289,90</b>
			3-PHH	bis 65 - 80	<b>4,50</b>	<b>360,00</b>
<b>Stadt Vetschau/ Spreewald</b>	Ortsteile: Koswig, Laasow, Missen, Ogrosen, Raddusch, Suschow, Göritz, Naundorf, Repten, Stradow	4-PHH	bis 80 - 90	<b>4,35</b>	<b>391,50</b>	
			5-PHH	> 90	<b>4,26</b>	<b>426,00</b>
3	<b>Stadt Großräschen</b>	Ortsteile: Allmosen, Barzig, Freienhufen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow, Dörrwalde	1-PHH	bis 50	<b>4,32</b>	<b>216,00</b>
	<b>Stadt Lübbenau/ Spreewald</b>	Ortsteile: Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Hindenberg, Kittlitz, Klein Radden, Leipe, Krimnitz, Lehde, Groß Lübbenau, Ragow, Zerkwitz	2-PHH	bis 50 - 65	<b>4,31</b>	<b>280,15</b>
3-PHH			bis 65 - 80	<b>4,38</b>	<b>350,40</b>	
4-PHH			bis 80 - 90	<b>4,27</b>	<b>384,30</b>	
5-PHH			> 90	<b>4,51</b>	<b>451,00</b>	
4	<b>Stadt Senftenberg</b>	Ortsteile: Brieske, Großkoschen, Hosena, Niemtsch, Peickwitz, Sedlitz	1-PHH	bis 50	<b>4,88</b>	<b>244,00</b>
			2-PHH	bis 50 - 65	<b>4,78</b>	<b>310,70</b>
			3-PHH	bis 65 - 80	<b>4,80</b>	<b>384,00</b>
			4-PHH	bis 80 - 90	<b>4,70</b>	<b>423,00</b>
			5-PHH	> 90	<b>4,60</b>	<b>460,00</b>

OT = Ortsteile



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 <sup>2</sup>	Untervermietung an andere Personen m <sup>2</sup>
------------	------------------------------	---

Gebäudefläche gesamt in m<sup>2</sup>

<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
----------	----------------	----------

<b>1. Schuldzinsen und dauernde Lasten</b>		
--	--	--

<b>2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungen</b>		
Grundsteuer		
Versicherungsbeiträge (Feuer-, Diebstahl-, Gebäudebrand-, Gebäudehaftpflichtversicherung)		
Gebühren für Wasser und Abwasser		
Müllabfuhrgebühren		
Schornsteinreinigungsgebühren (einschließlich Abgasprüfung)		
Straßenreinigungsgebühren		

<b>3. Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung</b>		
Kosten des Betriebes der zentr. Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage		
Schneebeseitigungskosten		
Flurbeleuchtung und Außenbeleuchtung		
Beitrag für Hausbesitzerverein		
Kosten für Hausverwalter		

<b>4. Gesamtausgaben jährlich</b>		
<b>5. Monatliche Belastung (1/12)</b>		
<b>6. Kosten der Unterkunft für eine angemessene Mietwohnung (einschließlich kalte Betriebskosten)</b> <i>(von Behörde auszufüllen)</i>		

<b>7. nachgewiesene Heizkosten</b>		
<b>8. Kosten der Heizung für eine angemessene Mietwohnung</b> <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

Potsdam, 28. September 2012

### Pressemitteilung

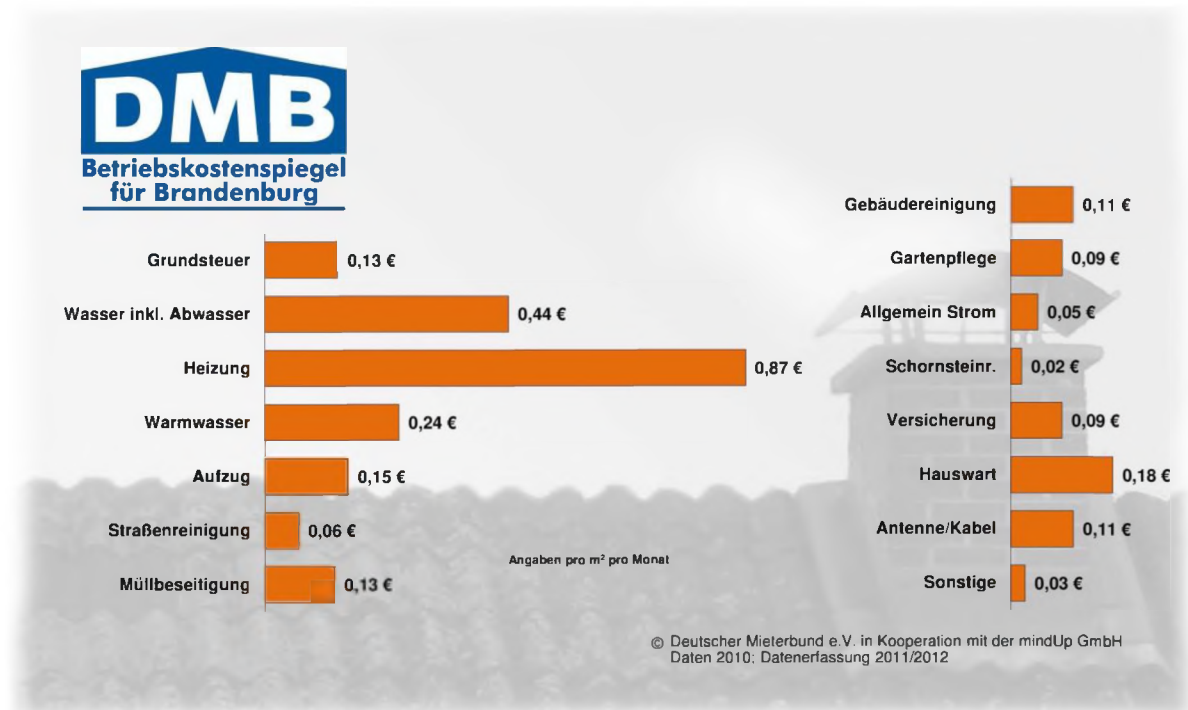
#### Neuer Betriebskostenspiegel für Brandenburg

Die Betriebskosten in Brandenburg verharren, wie aus dem aktuell vorgelegten Betriebskostenspiegel des DMB hervorgeht, seit der letzten Erhebung weiter auf hohem Niveau. Nach dem Betriebskostenspiegel des Jahres 2010 zahlten die Mieter in Brandenburg, bei denen alle Betriebskostenarten zutrafen, durchschnittlich 2,58 €/m<sup>2</sup> monatlich, jetzt belaufen sich die Kosten auf 2,59 €/m<sup>2</sup> monatlich.

Der Erhebung lagen für 420.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesicherte Angaben zu den einzelnen Betriebskostenarten zugrunde, was eine repräsentative Aussage möglich werden ließ.

Weiterhin höher als im Bundesdurchschnitt sind die Heizkosten mit 0,87 €/m<sup>2</sup>. Dies ist nicht zuletzt neben den gestiegenen Energiepreisen auch auf die Monopolstellung einzelner Versorger im Land Brandenburg zurückzuführen. Während sich die Kosten für die Wasserver- und Entsorgung um 0,03 €/m<sup>2</sup> verringert haben, stiegen im selben Zeitraum die Kosten für die Straßenreinigung und den Winterdienst auch die Kosten für die Müllbeseitigung und den Betrieb von Aufzugsanlagen, während die Kosten für private Dienstleistungen, wie die Gebäudereinigung, leicht zurückgegangen sind.

Das legt die Vermutung nahe, dass die Kommunen – wie durch uns und auch die Verbände der Wohnungswirtschaft mehrfach und wiederholt kritisiert – direkt an den Kostensteigerungen beteiligt sind.



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 AGB 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> gelten folgende Mietobergrenzen als angemessen:

Haushaltsgröße	Miete (inkl./ exkl. Nebenkosten)
1- Personen- Haushalt	< Betrag >
2- Personen- Haushalt	< Betrag >
3- Personen- Haushalt	< Betrag >
4- Personen- Haushalt	< Betrag >
5- Personen- Haushalt	< Betrag >

Die Mietobergrenzen 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 diese Richtwerte.**

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

Für die Beurteilung, ob und wie weit 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

Anlage 6**Hinweise zur Einwilligungserklärung/ Entbindung von der Schweigepflicht**

Die Mitarbeiter des Jugendamtes sind gem. §§ 61 Sozialgesetzbuch (SGB) Achstes 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