

## **Zweites Buch (SGB II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende Richtlinie zu § 22 SGB II - Kosten der Unterkunft und Heizung**

### **Gliederung:**

#### **1. Arten der Unterkunft**

- 1.1. Mietwohnungen
- 1.2. Untermietverhältnisse
- 1.3. Eigenheim/Eigentumswohnung
- 1.4. Obdachlosen-/Übergangswohnung
- 1.5. Aufteilung / Zuordnung der Unterkunftskosten

#### **2. Unterkunftskosten**

- 2.1. Angemessenheit der Unterkunftskosten
  - 2.1.1. Wohnfläche bei Mietwohnungen
  - 2.1.2. Betriebskosten
- 2.2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall

#### **3. Heizung**

- 3.1. Angemessenheit von Heizkosten
- 3.2. Heizkosten – laufende Leistungen
- 3.3. Heizkosten – einmalige Leistungen

#### **4. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

- 4.1. Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- 4.2. Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

#### **5. Kostensenkungsverfahren**

#### **6. Zahlungsempfänger**

#### **7. Wohnungswechsel/ Umzüge**

- 7.1. Zusicherungen
- 7.2. Zusicherungen bei trägerübergreifenden Wohnungswechseln

#### **8. Auszugsrenovierung**

#### **9. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution**

- 9.1. Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder Mietkautionen
- 9.2. Wohnungsbeschaffungskosten
- 9.3. Umzugskosten
- 9.4. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

#### **10. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage**

#### **11. Gewährung der Hilfe als Darlehen gem. § 22 Abs. 3 und 5 SGB II**

#### **12. Übergangsregelung**

#### **13. Inkrafttreten**

#### **Anlagen**

- A1 – Richtwerte
- A2 – Berechnungsbogen – KdU für das eigengenutzte Hausgrundstück/die Eigentumswohnung
- A3 – Warmwasserabzug

## **1. Arten der Unterkunft**

### **1.1 Mietwohnungen**

(1) Zu den Kosten der Unterkunft gehört der Mietzins einschließlich der üblichen Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten gem. II. Betriebskostenverordnung – BetrKV in der jeweils gültigen Fassung).

(2) Die Kosten für eine **Garage** oder einen **Einstellplatz** zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunfts-kosten und sind daher nicht als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

(3) Auch Vergütungen für die Überlassung von Möbeln sind keine Kosten der Unterkunft.

### **1.2. Untermietverhältnisse**

Die Zustimmung des Hauptvermieters/Eigentümers zur Untervermietung ist schriftlich nachzuweisen und zur Akte zu nehmen. Zur Prüfung der Angemessenheit des Entgeltes ist in konkret begründeten Fällen Einsicht in den Hauptmietvertrag zu nehmen.

### **1.3. Eigenheim/Eigentumswohnung**

(1) Grundsätzlich haben leistungsberechtigte Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum gegenüber Mieter keine Privilegierung. Es ist daher nur auf eine angemessene Mietwohnung abzustellen.

(2) Wohnt ein Leistungsberechtigter im eigenen Einfamilienhaus oder einer ihm gehörenden Eigentumswohnung, so sind als monatliche Belastung ein Zwölftel der jährlichen Ausgaben gem. § 7 Abs. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII zugrunde zu legen. Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.

(3) Insbesondere sind die folgenden nachgewiesenen Kosten (Berechnungsbogen siehe Anlage 2) anzuerkennen:

- übliche Neben- bzw. Betriebskosten (entsprechend BetrKV) entsprechend den Mietwohnungen
- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Wohngebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- Erhaltungsaufwendungen (keine Modernisierung)  
Einmalige Anliegerbeiträge vom Wohneigentümer z. B. für Klärgruben, Straßenanschluss sowie Anschluss an das Abwassersystem dienen nicht originär dem Zweck der Instandhaltung oder Instandsetzung des Wohneigentums, so dass eine Übernahme nicht erfolgen kann.

(4) Tilgungsleistungen für Darlehen sind grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft

(5). Zusätzlich zu den monatlichen Belastungen sind Heizkosten nach den Bestimmungen des Punktes 3 zu berücksichtigen.

#### **1.4. Obdachlosen-/ Übergangswohnung**

Die für Obdachlosenunterkünfte oder andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch genommenen Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzusehen und zu berücksichtigen. Für Haushaltsenergie (Strom, Kochfeuer und Warmwasserbereitung) sind die in der Anlage 3 aufgeführten Regelsatzanteile vom Nutzungsentgelt abzuziehen, soweit das Nutzungsentgelt auch die Kosten für Haushaltsenergie beinhaltet.

#### **1.5. Aufteilung / Zuordnung der Unterkunftskosten**

(1) Die Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten erfolgt unabhängig vom Alter nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen (unabhängig von ihrer Bedürftigkeit und der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft). Wenn tatsächliche Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalles eindeutig dem z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit spezifischen Unterkunftsbedarf eines bestimmten Bewohners zugeordnet werden können, ist ausnahmsweise von der Aufteilung nach "Kopfzahl" abzuweichen.

(2) Bestehen wirksame Untermietverhältnisse oder sonst rechtlich verbindliche Regelungen, sind diese Kosten maßgeblich.

(3) Für Wohngemeinschaften gilt Punkt 2.1.1 Abs. 3.

### **2. Unterkunftskosten**

#### **2.1 Angemessenheit der Unterkunftskosten**

(1) Die Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist eine Einzelfallprüfung, die in mehreren Schritten (Abs. 2 bis 4) abzulaufen hat.

(2) Zunächst ist nach Punkt 2.1.1. die für die Bedarfsgemeinschaft angemessene Wohnungsgröße zu bestimmen. Hierbei ist die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße nach den Wohnraumförderbestimmungen zu ermittelt.

(3) Als weiterer Faktor ist der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss daher in Bezug auf diese Kriterien im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen des räumlichen Bezirks (Vergleichsmaßstab) liegen.

(4) Das Produkt aus Wohnfläche und Standard entspricht der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche = Richtwert gem. Anlage 1. Als Richtwert für die Beurteilung der Angemessenheit nach § 22 SGB II gelten die in der Anlage 1 festgesetzten Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup>.

### **2.1.1. Wohnfläche bei Mietwohnungen**

(1) Als Wohnflächenhöchstgrenzen sind auf der Grundlage der Vorschriften des Landes Brandenburg zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) als angemessen anzuerkennen, für

- <b>Alleinstehende (Einzelhaushalte):</b>	<b>bis zu 50 m<sup>2</sup></b>
- <b>2 Personenhaushalte:</b>	<b>bis zu 65 m<sup>2</sup></b>
- <b>3 Personenhaushalte:</b>	<b>bis zu 80 m<sup>2</sup></b>
- <b>4 Personenhaushalte:</b>	<b>bis zu 90 m<sup>2</sup></b>

Für weitere zum Haushalt gehörende Personen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup>.

(2) Eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m<sup>2</sup> ist für jede Person mit Behinderungen anzuerkennen, die einen Ausweis nach § 69 Abs. 5 des Neunten Buches mit dem Merkzeichen aG oder BI besitzen oder Pflegeleistungen der Stufe II bis III erhalten.

(3) Wohngemeinschaften, soweit es sich nicht um Bedarfs- bzw. Wohn-/Wirtschaftsgemeinschaft handelt, sind als Einzelhaushalte zu betrachten.

### **2.1.2. Betriebskosten**

(1) Betriebskosten als Bestandteil der Kosten der Unterkunft können nur in Höhe der tatsächlichen angemessenen Aufwendungen übernommen werden. Sind die tatsächlichen Betriebskosten unangemessen hoch, so ist deren Übernahme nur für eine Übergangsfrist von längstens 6 Monaten im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens (Punkt 5) zulässig.

(2) Die Angemessenheit der Betriebskosten beurteilt sich in Abhängigkeit von der im Einzelfall als angemessen anerkannten Wohnfläche. Grundsätzlich sind die tatsächlichen Gesamtbetriebskosten als angemessen anzusehen, soweit sie 1,00 € pro m<sup>2</sup> angemessener Wohnfläche nicht übersteigen.

(3) Höhere Betriebskosten sind im Einzelfall anzuerkennen, soweit die verbrauchsabhängigen Betriebskosten (z. B. für Abwasser/Wasser) nicht auf unwirtschaftlichen Verhalten beruhen bzw. durch das Vorliegen einer Krankheit oder Behinderung bedingt sind.

(4) Sind die tatsächlichen Kosten auffällig niedrig oder hoch, ist der Sachverhalt aufzuklären. Dies könnte darauf hindeuten, dass es sich um ein fingiertes Mietverhältnis handelt oder sich weitere Personen in der Wohnung aufhalten.

### **2.2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall**

(1) Die Prüfung der Nettokaltmiete erfolgt in mehreren Stufen

1. Tatsächliche Nettokaltmiete mit Richtwert vergleichen
2. Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
3. Wohnungsmarkt prüfen

(2) Unter Berücksichtigung des Einzelfalls ist am aktuellen Wohnungsmarkt zu prüfen, ob bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen alternativer Wohnraum verfügbar ist.

### **3. Heizung**

#### **3.1. Angemessenheit von Heizkosten**

(1) Leistungen für die Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese Aufwendungen angemessen sind und nicht auf unwirtschaftlichen Verhalten beruhen. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist entsprechend anzuwenden d. h. unangemessene Heizkosten sind für eine Übergangsfrist von längstens 6 Monaten im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens zu übernehmen

(2) Der angemessene Umfang der Heizkosten muss der Besonderheit des Einzelfalles entsprechen. Die Angemessenheit kann letztlich nur auf der Basis der konkreten Voraussetzungen jedes einzelnen Haushalts festgesetzt werden.

(3) Der angemessene Verbrauch ist abhängig von der Lage, der Größe und der Ausstattung der Wohnung. Notwendige zusätzliche Heizkosten durch Vorliegen einer Krankheit oder Behinderung oder aufgrund des baulichen Zustandes und der Lage der Wohnung / des Eigenheimes, sind anzuerkennen.

(4) Es ist die tatsächlich zu beheizende Wohnfläche (z. B. ohne Loggia oder Balkon) zu berücksichtigen, wenn die Wohnfläche als angemessen anerkannt wurde. Bei Wohneigentum ist bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten auch zu berücksichtigen, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

(5) Die Gesamtheizkosten gelten grundsätzlich als angemessen, wenn sie  
bei **Holz / Kohle** einen Betrag in Höhe von **0,80 € pro angemessenen m<sup>2</sup>** und  
bei **Öl / Gas / Strom** einen Betrag in Höhe von **1,20 € pro angemessenen m<sup>2</sup>**  
im Monat nicht überschreiten. Dieser Betrag ist eine Nichtprüfungsgrenze; d. h. liegen die tatsächlichen Kosten unter diesen Betrag ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Kosten angemessen sind. Punkt 2.1.2. Abs. 4 gilt entsprechend.

(6) Kosten der Warmwasserbereitung zählen nicht zu den übernahmefähigen Kosten; sie sind durch die Regelleistung abgegolten. Für die Warmwasseraufbereitung ist daher ein Pauschalabzug gem. Anlage 3 von den Heizkosten vorzunehmen, soweit die ausgewiesenen Kosten neben den reinen Heizkosten auch Warmwasseraufbereitungskosten enthalten. Sollte die isolierte Erfassung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung in einzelnen Haushalten möglich sein, sind diese konkreten Kosten anstelle des o. g. Pauschalbetrages von den geltend gemachten Kosten der Heizung abzuziehen.

(7) Nach Feststellung unangemessener Heizkosten unter Berücksichtigung der Abs. 2-4 ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Den Leistungsberechtigten ist möglichst ein Beratungsgespräch anzubieten oder ein Merkblatt zum richtigen Heizen anzubieten.

#### **3.2. Heizkosten – laufende Leistungen**

Laufende Leistungen für die Heizung

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

sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie nicht unangemessen hoch sind.

### **3.3. Heizkosten – einmalige Leistungen**

(1) Unter einmaligen Heizkosten fallen z. B. die Betankung eines Öltankes oder die Lieferung von Kohle und Holz. Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmaterial verfügen.

(2) Die Leistung zur Beschaffung des Brennstoffes (ohne Brennstoffe für Warmwasseraufbereitung und Kochfeuerung) muss so berechnet sein, dass damit der voraussichtliche angemessene Heizbedarf gedeckt werden kann.

Die angemessene Menge des Heizmaterials ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine weitergehende „Bevorratung“ (für die Heizperiode) kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.

(3) Der Brennstoffbedarf ist anhand des Verbrauchs der vorangegangenen Heizperiode unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Verhaltens und der Preisentwicklung zu ermitteln. Punkt 3.1. Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

## **4. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

### **4.1. Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

(1) Guthaben aus Heiz - und Betriebskostenabrechnungen mindern die Aufwendungen für die Unterkunft bzw. Heizung im Monat nach der Rückzahlung.

(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.

### **4.2. Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

(1) Eine nach dem Ablauf der Heizperiode vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Heiz- oder Betriebskosten ist, wenn sie begründet und gerechtfertigt ist, gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen, soweit die tatsächlichen Heiz- und Betriebskosten im Einzelfall im Abrechnungszeitraum angemessen sind und die Bedarfsgemeinschaft zum Zeitpunkt der Forderung leistungsberechtigt nach dem SGB II ist bzw. infolge der Nachzahlung leistungsberechtigt wird.

## **5. Kostensenkungsverfahren**

(1) Übersteigen die Unterkunfts-kosten den nach den Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang, so sind sie nur vorübergehend zu übernehmen, soweit eine Absenkung der Unterkunfts-kosten durch Umzug, durch (Unter-)Vermieten, Betriebs- und Heizkosten einsparen oder auf andere Weise nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(2) Die **Übergangsfrist** beträgt gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in der Regel längstens 6 Monate.

(3) Dem Kostensenkungsverfahren geht das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit im Einzelfall (Punkt 2.2.) voraus.

(4) Es ist auch eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Kostensenkung ist nur zu fordern, wenn die Kosteneinsparung durch eine neue Unterkunft hochgerechnet auf 2 Jahre die mit dem Umzug verbundenen Kosten übersteigen.

Überschreiten die monatlichen Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaft die angemessenen Kosten nur geringfügig (bis zu 10 €), ist nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

(5) Zu Beginn des Kostensenkungsverfahrens hat eine Beteiligung der Leistungsberechtigten zu erfolgen.

(6) Das **Kostensenkungsaufforderungsschreiben** ist kein Verwaltungsakt. Es soll die Übergangsfrist festsetzen sowie eine Belehrung enthalten, dass zunächst die Übernahme der tatsächlichen Kosten für die Übergangsfrist und danach nur noch eine Übernahme der individuell angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft erfolgt.

(7) Der Leistungsberechtigte hat sich intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung zu bemühen. Der Hilfebedürftige muss seine Aktivitäten (Recherche im Internet, Reaktion auf Inserate, Vorsprachen/ Anschreiben bei/an Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse) kontinuierlich nachweisen.

(8) Ist trotz nachgewiesener intensiver Suche weder eine angemessene noch eine kostengünstigere Wohnung für die Leistungsberechtigten gefunden worden, sind die tatsächlichen Kosten auch nach Ablauf der Übergangsfrist weiter zu gewähren.

(9) Es werden sofort nur die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen, wenn ein Leistungsberechtigter

1. eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne die Zustimmung der ARGE LDS eingeholt zu haben,
2. eine zumutbaren und mögliche Senkung der Kosten trotz Rechtsfolgenbelehrung verweigert,
3. sich trotz Rechtsfolgenbelehrung in der Übergangsfrist nicht um eine angemessene Unterkunft bemüht.

(10) Bei nur vorübergehender Unzumutbarkeit der Kostensenkung ist die Zumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen.

(11) Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen ist § 22 Abs. 2 a SGB II und die Empfehlungen des Deutschen Vereins (DV 37/06 AF III, 6. Dezember 2006) zu beachten.

## **6. Zahlungsempfänger**

(1) In der Regel werden die Kosten der Unterkunft und Heizung an den Leistungsberechtigten gezahlt. Sie sind jedoch direkt an den Vermieter/ Dienstleister zu zahlen, wenn nur so eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt werden kann.

(2) Die unmittelbare Zahlung an den Vermieter/ Dienstleister darf nicht willkürlich erfolgen, sondern nur wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Leistungsberechtigte die Leistungen nicht für Unterkunft und Heizung einsetzen wird. Dies gilt, wenn der Leistungsberechtigte in der Vergangenheit bereits Schuldner (insbesondere Schulden für Unterkunft und Heizung) war.

(3) Dies kann aber auch dann gelten, wenn prognostisch damit gerechnet werden kann, dass eine ordnungsgemäße Verwendung nicht erfolgen wird. Anhaltspunkte hierfür können sich z.B.

durch die Inanspruchnahme von Leistungen nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 SGB II ergeben. In diesem Fall soll darauf hingewirkt werden, dass der Leistungsberechtigte durch entsprechende Erklärung gegenüber der ARGE der Überweisung an den Vermieter/ Dienstleister zustimmt.

## **7. Wohnungswechsel/ Umzüge**

### **7.1. Zusicherungen**

(1) Vor einen Wohnungswechsel sollen die Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen vom zuständigen kommunalen Träger (bei Umzügen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald die ARGE LDS) einholen:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen Unterkunfts-kosten
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und /oder der Umzugskosten
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution/ Genossenschaftsanteile

(2) Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist. Punkt 9 ist zu beachten.

(3) Die Zusicherung ist nach § 34 SGB X schriftlich zu erteilen.

(4) Wird keine Zusicherung eingeholt, werden bei einem nicht erforderlichen Umzug nur Leistungen in Höhe der bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft erbracht.

### **7.2. Zusicherungen bei trägerübergreifenden Wohnungswechseln**

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger. Er hat zu beurteilen, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Durch Beteiligung der zukünftigen Trägers ist zu prüfen, ob die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

## **8. Auszugsrenovierung**

(1) § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ist nicht auf laufende Leistungen für die Unterkunft beschränkt. Auszugsrenovierungen gehören zu den Unterkunfts-kosten und können als einmalige Leistung für die Unterkunft übernommen werden, soweit dem Umzug von der ARGE zugestimmt wurde und diese Aufwendungen wirksam mietvertraglich auf den Mieter übertragen sind.

(2) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Renovierung in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt wird. Die notwendigen Kosten der Selbsthilfe (Material u. ä.) sind zu übernehmen. Als Nichtprüfungsgrenze gelten i. d. R. Kosten bis zu 3,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **9. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution**

### **9.1 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder Mietkautionen**

Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bisherigen Träger übernommen werden. Für die Zusicherung der Mietkaution ist der kommunale Träger am Ort der neuen Unterkunft zuständig. Bei erforderlichem Umzug soll die Zusicherung erteilt werden, wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

## 9.2. Wohnungsbeschaffungskosten

(1) Zu den **Wohnungsbeschaffungskosten** zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind, wie z.B. die durch den Umzug übergangsweise ggf. entstehenden doppelten Mietbelastungen (max. 1 Monatsmiete) und notwendige Fahrtkosten für eine Wohnungsbesichtigung.

Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie notwendig und unumgänglich sind.

(2) Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören auch die Aufwendungen für eine Anfangsrenovierung (Einzugsrenovierung) soweit diese mietvertraglich auf den Mieter übertragen wurde. Für Renovierungsarbeiten und Kosten gelten die Regelungen gem. Punkt 8 Abs. 2 zur Auszugsrenovierung, soweit die Übernahme der Kosten durch die ARGE LDS zugesichert worden ist. Eine rückwirkende Übernahme ist ausgeschlossen.

## 9.3. Umzugskosten

(1) Zu den Umzugskosten gehört der Transport des Hausrates. Kosten für das Packen des Hausrates können im Ausnahmefall übernommen werden, wenn diese Arbeiten nicht durch Angehörige erbracht werden können und der Leistungsberechtigte durch Krankheit oder Behinderung hierzu nicht in der Lage ist.

(2) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt werden. Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z. B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens).

## 9.4. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

(1) Die **Mietkaution** ist eine Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB. Mietkautionen sollen in Form eines Darlehens (siehe Punkt 11) 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 sind. Wurde die vom Vermieter geforderte Kautionsleistung bereits gezahlt, so ist der Bedarf gedeckt, eine Notlage nicht mehr vorhanden.

(3) Bei Anträgen auf Übernahme von Mietkautionen ist weiterhin 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 Kautionsleistung, ist dieser Anspruch auf die neue Kautionsleistung anzurechnen. Andernfalls ist der Anspruch auf Rückerstattung abzutreten und bei Zahlung für die Tilgung des neuen Darlehens einzusetzen.

(4) Nach § 551 BGB darf die Sicherheitsleistung (Mietkaution) das 3-fache der monatlichen Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) nicht übersteigen.

(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 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 Leistung durch die ARGE zu erbringen.

(6) Anstelle von Mietkautionen können auch Genossenschaftsanteile übernommen werden.

### **10. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage**

(1) Schulden können übernommen werden, sofern Leistungen für die Unterkunft und Heizung erbracht werden. Eine Schuldenübernahme nach dem SGB II scheidet für erwerbsfähige Personen, die über hinreichendes eigenes Einkommen oder Vermögen verfügen, also nicht hilfebedürftig gem. § 9 SGB II sind, aus. Sie können gem. § 21 Satz 2 SGB XII Leistungen nach § 34 SGB XII beim Sozialhilfeträger beantragen.

(2) Die Schuldenübernahme ist ausgeschlossen, wenn der Leistungsberechtigte über geschütztes Vermögen gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II verfügt. Er hat sein geschütztes Vermögen vorrangig zur Schuldentilgung einzusetzen.

(3) Droht Wohnungslosigkeit wird aus der Kann-Bestimmung des § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II eine Soll-Bestimmung gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II, d. h. bei konkret drohender Wohnungslosigkeit sind Schulden grundsätzlich zu übernehmen. Eine Ablehnung darf nur im atypischen Einzelfall erfolgen.

(4) Wohnungslosigkeit droht konkret, wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt.

(5) Wohnungslosigkeit droht (noch) nicht, wenn vom Vermieter lediglich eine schriftliche Mahnung wegen Mietschulden vorliegt. In diesen Fällen ist nach pflichtgemäßem Ermessen – Kann-Leistung - zu entscheiden. Bei dieser Kann-Entscheidung sind Kriterien wie:

- Ermöglichung eines menschenwürdigen Lebens,
- Hilfe zur Selbsthilfe,
- Nachranggrundsatz der Hilfe,
- familiengerechte Hilfe,
- Art, Umfang und Ursache des Bedarf

einzubeziehen.

(6) Eine Schuldenübernahme ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn

- der Leistungsberechtigte durch Räumung seine Unterkunft bereits verloren hat bzw. für eine Unterkunft, die er nach Umzug nicht mehr bewohnt,
- die Unterkunft durch Übernahme der Schulden nicht erhalten werden kann (Räumung bei vertragswidrigem Gebrauch),
- wenn der Leistungsberechtigte seine Miete von vornherein nicht begleichen wollte und auf die Übernahme der Schulden durch den Leistungsträger setzte,
- es sich um eine unangemessene Unterkunft handelt, insbesondere wenn diese Wohnung ohne Zustimmung des Leistungsträgers bezogen wurde
- es sich um ein Wiederholungsfall handelt (es wurden bereits schon mal Schulden übernommen)
- der Leistungsberechtigte unter 25 Jahre keine Zustimmung zum Bezug der Wohnung gem. § 22 Abs. 2a erhalten hat.

(7) Die Übernahme der Mietschulden ist nur zu veranlassen wenn eine schriftliche Erklärung des Vermieters über die Rücknahme der Kündigung und den Verzicht des Vorgehens aus dem

bestehenden Räumungsurteil bei Ausgleich der Mietrückstände vorliegt. Andernfalls kann eine dauerhafte Sicherung der Unterkunft nicht gewährleistet werden.

(8) § 22 Abs.5 Satz 1 SGB II regelt auch eine Schuldenübernahme zur Behebung einer **vergleichbaren Notlage** als Kann-Leistung, wenn die Hilfe gerechtfertigt ist. Die o. g. Kriterien zur Ermessensentscheidung bei Mietschulden ohne drohende Wohnungslosigkeit sind entsprechend anzuwenden.

(9) Eine vergleichbare Notlage kann vorliegen, wenn

- die Sperrung der Energieversorgung erfolgte bzw. unmittelbar bevor steht, insbesondere wenn damit die Betreibung der Heizungsanlage im Winter nicht mehr möglich ist oder die Versorgung von Kleinkindern nicht gewährleistet ist,
- die Sperrung der Wasserversorgung erfolgte bzw. unmittelbar bevor steht,
- notwendige Wohnungsausstattung nur dadurch erhalten werden kann und soweit hierfür einmalige Leistungen zu erbringen gewesen wären

(10) Eine Übernahme von Schulden scheidet aus, wenn den Leistungsberechtigten zugemutet werden kann, mit dem Gläubiger eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren (insbesondere wenn anrechnungsfreies Einkommen z. B. Elterngeld zur Verfügung steht).

(11) Ebenfalls keine Schuldenübernahme erfolgt, wenn durch Wechsel des Versorgers (Elektroenergie, Heizgas) die Versorgung gesichert ist.

(12) Gem. der für Stromkunden geltenden Sozialklausel § 33 Abs. 2 AVBEItV sind Energieversorgungsunternehmen nur unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt bei Energieschulden die Sperrung des Anschlusses vorzunehmen (die Sperrung steht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung z. B. bei nur geringen Schulden). In solchen Fällen scheidet eine Übernahme der Schulden aus.

(13) Die Schulden sollen gem. § 22 Abs. 5 SGB II als Darlehen übernommen werden.

## **11. Gewährung der Hilfe als Darlehen gem. § 22 Abs. 3 und 5 SGB II**

(1) Das Darlehen wird durch Verwaltungsakt (Darlehensbescheid) bewilligt. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z. B. Mietschuldenübernahme / Mietkaution für die Wohnung in... Nr. .... Vermieter ...).

(2) Im Darlehensbescheid sind die Rückzahlungsmodalitäten und Sicherungen (Abtretungserklärung) sowie weitere Nebenbestimmungen (Auszahlung an Gläubiger, Widerruf bei Verweigerung der Sicherheitsleistung bzw. der Auszahlung an den Gläubiger) aufzunehmen.

Im Darlehensbescheid ist weiterhin zu regeln, dass das Darlehen insgesamt zur sofortigen Rückzahlung fällig wird, wenn

- der Leistungsempfänger das Darlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
- mit der Rückzahlung von mehr als 2 Raten in Verzug gerät oder
- ein Dritter beantragt, über das Vermögen das Insolvenzverfahren zu eröffnen oder
- der Hauptmieter aus einer mit dem Darlehen beschafften oder erhaltenen Wohnung auszieht oder einen mit Hilfe des Darlehens erworbenen Gegenstand verkauft wird.
- der Leistungsempfänger verstirbt.

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

ist. Verweigert der Leistungsberechtigte die Zustimmung zur Sicherheitsleistung bzw. Auszahlung an den Gläubiger, kann keine Darlehensgewährung erfolgen. Der Antrag ist abzulehnen. Bereits erlassene Bescheide sind zu widerrufen.

(4) Zur Rückzahlung sind grundsätzlich die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft gem. § 7 Abs. 3 SGB II verpflichtet. Sie haften gesamtschuldnerisch. Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind als Gläubiger im Darlehensbescheid einzeln aufzuführen.

(5) Fällt ein Leistungsempfänger aus dem laufenden Leistungsbezug des SGB II, sind monatliche Ratenzahlungen individuell nach dem Einkommen und Vermögen festzusetzen. Die Rückzahlung des Darlehens für Mietkautionen ist spätestens bei Rückfluss der Kautions zu fordern. Ein Abzug von Tilgungsraten bei Darlehen für eine Mietkaution von der laufenden Leistung ist unzulässig ebenso die analoge Anwendung von § 23 Abs. 1 Satz 3 SGB II.

(6) Die Verjährungsfrist für unanfechtbar gewordene Darlehensbescheide mit Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten beträgt 30 Jahre nach § 52 SGB X i. V. m. § 197 BGB.

(7) In dem Fall des Todes des Leistungsempfängers vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens soll der Darlehensrest gegenüber den Erben geltend gemacht werden. In diesem Fall muss die Verbindlichkeit beim Nachlassgericht angemeldet werden. Der Rückzahlungsanspruch verjährt in entsprechender Anwendung des § 197 BGB in 30 Jahren.

(8) Für das Darlehen werden in der Regel keine Zinsen und andere Kosten erhoben. Zinsen, die durch die Anlegung der Kautions erwirkt werden, stehen dem Darlehensgeber (kommunalen Träger) zu. Der Leistungsempfänger soll dafür einen Freistellungsauftrag erteilen.

## **12. Übergangsregelung**

Wurde die Zustimmung zum Bezug einer angemessenen Wohnung nach den bis zum 31.12.2008 geltenden Richtlinien durch ARGE LDS erteilt, so hat diese Entscheidung Bestandsschutz von 24 Monaten ab dem Bezug dieser Wohnung.

## **13. Inkrafttreten**

Diese Festlegungen treten mit Wirkung vom 01.01.2009 gleichzeitig treten die Festlegungen zu § 22 SGB II – Kosten der Unterkunft vom 21.09.2007 außer Kraft.

St. Loge

Anlage 1:

Gemeinde	Richtwert (Nettokaltmiete)	räumlicher Bezirk
Schönefeld	5,20 €	Nord (S-Bahn-Region)
Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen	4,70 €	
Bestensee, Heidesee, Mittelwalde, Schenkenländchen	4,20 €	Mitte
Lübben	4,10 €	Lübben
Golßener Land, Heideblick, Lieberose/Oberspreewald, Luckau, Märkische Heide, Unterspreewald	4,00 €	Süd

Anlage 2

**Kosten der Unterkunft für eigengenutztes Hausgrundstück/Eigentumswohnung**

Aktenname:
------------

<b>Ausgaben</b>	<b>Blatt d. Akte</b>	<b>Aus- gaben</b>
-----------------	------------------------------	-----------------------

<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		
Müllabfuhr		
Schornsteinreinigungsgebühren (einschl. Abgasprüfung)		
Kosten der öffentlichen Straßenreinigung		

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

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

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

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

Datum, Handzeichen
--------------------

### Anlage 3

Nicht zu den Heizkosten im Sinne von § 22 SGB II zählen die Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung. Über die Höhe des Anteils der Warmwasserzubereitung in der Regelleistung hat das BSG in verschiedenen Verfahren entschieden (BSG vom 27. Februar 2008, B 14/7b AS 64/06 R, B 14/11b AS 32/06 R, B 14/11b AS 55/06 R, B 14/11b AS 15/07 R). Ausgehend von diesen Urteilen hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales im Schreiben vom 4. August 2008 den Pauschalabzug, wie nachfolgend dargestellt, ermittelt.

Die Pauschalsätze sind bei einer Regelleistungsänderung entsprechend anzupassen.

ab 01.07.2007

dynamisierter Anteil für Haushaltsenergie insgesamt 21,88 €

Regelleistung			Ww-Anteil	Haushaltsenergie
347,00 €	§ 20 Abs. 2 SGB II	100%	6,56 €	21,88 €
312,00 €	§ 20 Abs. 3 S. 1 SGB II	90%	5,90 €	19,69 €
278,00 €	§ 20 Abs. 3 S. 2 SGB II	80%	5,25 €	17,50 €
208,00 €	§ 28 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 i. V. m. § 20 Abs. 2 SGB II	60%	3,93 €	13,12 €

ab 01.07.2008

dynamisierter Anteil für Haushaltsenergie insgesamt 22,12 €

Regelleistung			Ww-Anteil	Haushaltsenergie
351,00 €	§ 20 Abs. 2 SGB II	100%	6,63 €	22,12 €
316,00 €	§ 20 Abs. 3 S. 1 SGB II	90%	5,97 €	19,90 €
281,00 €	§ 20 Abs. 3 S. 2 SGB II	80%	5,31 €	17,69 €
211,00 €	§ 28 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 i. V. m. § 20 Abs. 2 SGB II	60%	3,98 €	13,27 €