



4. Handlungsempfehlung

zu den angemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung
nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und
nach § 35 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Rechtsgrundlagen und Geltungsbereich	3
1.2	Grundsätze	3
2	ANGEMESSENE BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG	4
2.1	Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete	4
2.2	Besonderheiten bei Wohneigentum	5
2.3	Wohnflächenbedarf	5
2.4	Kriterien für eine Angemessenheitsprüfung	6
2.5	Wohnraumberatung	7
2.6	Bedarfe für Heizung	7
2.7	Sonderfälle bei Frauenhäusern und Obdachlosenunterkünften	8
2.8	Heiz- und Betriebskostenabrechnungen	8
2.8.1	Erstattungen	8
2.8.2	Nachforderungen	8
3	KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	9
3.1	Unmöglichkeit	9
3.2	Unzumutbarkeit	9
3.3	Einleitung Kostensenkungsverfahren	9
4	DIREKTZAHLUNG AN DEN VERMIETER ODER DIE VERSORGUNGSUNTERNEHMEN	10
5	WOHNUNGSBESCHAFFUNGSKOSTEN, UMZÜGE	10
5.1	Wohnungsbeschaffungskosten	10
5.2	Umzüge	10
5.2.1	Umzüge innerhalb des Landkreises Teltow-Fläming	10
5.2.2	Wegzug aus dem Landkreis Teltow-Fläming	10
5.2.3	Zuzug in den Landkreis Teltow-Fläming	12
5.2.4	Notwendigkeit des Umzuges	12
5.2.5	Umzugskosten	12
6	SCHULDENÜBERNAHME	12
7	INKRAFTTRETEN	13

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen und Geltungsbereich

Der Landkreis Teltow-Fläming ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende - (SGB II) Träger der Leistungen, die für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet werden.

Das Jobcenter Teltow-Fläming nimmt gemäß § 44b Abs. 1 SGB II die Aufgaben nach dem SGB II wahr. *Im Rahmen seiner Aufgabenwahrnehmung entscheidet das Jobcenter Teltow-Fläming auch über die Leistungserbringung insbesondere über den Bedarf für Unterkunft und Heizung und erlässt die jeweiligen Bescheide.*

Im Rahmen der dem Landkreis Teltow-Fläming gem. § 44b Abs. 3 SGB II obliegenden Verantwortung für die rechtmäßige und zweckmäßige Erbringung der Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung und als örtlich zuständiger Träger der Sozialhilfe gem. § 3 Abs. 2 Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) - Sozialhilfe - (SGB XII) wird diese Handlungsempfehlung erlassen. Sie soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung erfolgt, soweit die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen nichts Abweichendes regeln. Sie dient daher dem gleichmäßigen Verwaltungshandeln im Rechtskreis des SGB II (Jobcenter) und SGB XII (Sozialamt) und stellt eine ermessensleitende Verwaltungsvorschrift beim Vollzug der Gesetze dar.

1.2 Grundsätze

Gemäß § 22 SGB II beziehungsweise § 35 SGB XII werden Bedarfe für die Unterkunft (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, Ein- und Auszugsrenovierungskosten) und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren. Der kommunale Träger hat eigene Ermittlungen zum angemessenen Quadratmeterpreis von Mietwohnungen durchzuführen. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen muss auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt.

Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Sozialgerichtsbarkeit gerecht zu werden, beauftragte der Landkreis Teltow-Fläming die Beratungsgesellschaft Rödl & Partner mit der Erstellung einer Mietstrukturanalyse. Die Beratungsgesellschaft hat auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts, mithilfe einer eigenen repräsentativen Datenerhebung und einer nach wissenschaftlichen Methoden erfolgten Datenauswertung ein Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen im Sinne der angemessenen Bruttokaltmieten erstellt. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die unter 2.1 dargestellten Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete.

Zur Vermeidung einer Privilegierung von Wohneigentümern gegenüber Wohnungsmietern ist die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach einheitlichen Kriterien zu bewerten. Bei der Feststellung der Angemessenheit sind deshalb die in dieser Richtlinie aufgestellten Anforderungen für Mieter auf Eigentümer gleichermaßen anzuwenden.

2 Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung

2.1 Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden in Auswertung der ermittelten Daten die vier folgenden räumlichen Einheiten (Cluster) gebildet:

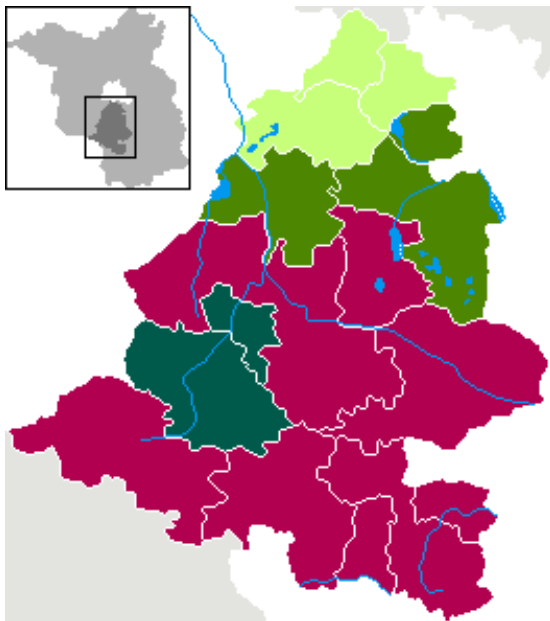
Region A: Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde

Region B: Rangsdorf, Trebbin, Zossen

Region C: Jüterbog, Luckenwalde

Region D: Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Baruth/Mark, Niederer Fläming, Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal

Damit ergibt sich für den Landkreis Teltow-Fläming das folgende Bild:



Die Bruttokaltmiete beinhaltet die Nettokaltmiete (Grundmiete) und die kalten Betriebskosten. Die Kosten der Unterkunft können als angemessen angesehen werden, sofern die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Richtwerte zu den Mietobergrenzen in den einzelnen Wohnungsmarkttypen nicht überschritten werden.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen	8 Personen	9 Personen	10 Personen
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50-65 m ²	65-80 m ²	80-90 m ²	90-100 m ²	100-110 m ²	110-120 m ²	120-130 m ²	130-140 m ²	140-150 m ²
Bruttokaltmiete										
Region A	382,89	485,35	573,98	639,60	711,23	782,86	854,49	926,12	997,75	1069,38
Region B	349,84	414,99	494,53	561,48	621,98	682,48	742,98	803,48	863,98	924,48
Region C	319,16	386,62	463,13	526,45	581,46	636,47	691,48	746,49	801,50	856,51
Region D	284,24	348,00	421,76	453,27	501,52	549,77	598,02	646,27	694,52	742,77

2.2 Besonderheiten bei Wohneigentum

Bei geschützten (selbstgenutzten) Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind die nachfolgenden Besonderheiten zu beachten:

„Kosten der Unterkunft“ sind die Aufwendungen, die Leistungsberechtigte als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen haben. Die fälligen Aufwendungen zuzüglich der ggf. fälligen Schuldzinsen bilden grundsätzlich den Unterkuftsbedarf und unterliegen einer Begrenzung der Höhe nach im Rahmen der Angemessenheit (s. o. Richtwerte). Einmalig anfallende Aufwendungen sind im Monat ihrer Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen.

Leistungen, die der Vermögensbildung dienen, u. a. auch Tilgungsraten, gehören grundsätzlich nicht zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen. Tilgungsraten können jedoch dann übernommen werden, wenn es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezuges von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Ist dies nicht der Fall, ist auch der Eigentümer nicht vor der Notwendigkeit eines Wohnungswechsels geschützt.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbstbewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II werden als Bedarf anerkannt, soweit sie unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Aufwendungen, die die Angemessenheit überschreiten, können als Darlehn erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Regelmäßig ist im Voraus zu prüfen, ob es sich bei der Reparatur um einen Versicherungsanspruch, insbesondere der Gebäudeversicherung, handeln könnte. Leistungen der Versicherung sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind als Bedarf nicht anzuerkennen, wenn für die Wohnunterkunft durch die zuständige Behörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wurde. Bestehen Zweifel an der Bewohnbarkeit der Unterkunft, ist die zuständige Behörde des Landkreises Teltow-Fläming einzuschalten.

2.3 Wohnflächenbedarf

Als Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) heranzuziehen. Hiernach sind die Länder im geförderten Mietwohnungsbau berechtigt, die Anerkennung bestimmter Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit zu regeln (Urteil des BSG vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R).

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) werden nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessen bestimmt (die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume ein):

Anzahl der Personen und angemessene Wohnfläche:

1 Person bis zu 50 m²

2 Personen bis zu 65 m²

3 Personen bis zu 80 m²

4 Personen bis zu 90 m²

und für jede weitere Person 10 m² zusätzlich.

Bei Leistungsberechtigten, die einen nachweislich erhöhten Raumbedarf haben, insbesondere wegen Behinderung (z. B. Rollstuhlfahrer) oder der Ausübung des Umgangsrechts, ist die angemessene Wohnfläche unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Person zu bestimmen.

Soweit Kinder vorübergehend außerhalb des Haushalts der Leistungsberechtigten betreut werden (z. B. Jugendhilfeeinrichtungen) oder aus einer solchen Betreuung in den Haushalt zurückkehren, kann die angemessene Wohnfläche unter Berücksichtigung des Kindes bestimmt werden, wenn seine Abwesenheit nur vorübergehend dauert und zeitlich begrenzt ist.

Nutzen mehrere Leistungsberechtigte eine Unterkunft gemeinsam, so sind die Kosten der Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Kopffzahl der jeweiligen Bewohner aufzuteilen (sogenanntes Kopfteilprinzip).

Im Einzelfall ist eine Aufteilung nach Wohnfläche möglich, wenn eine eindeutige flächenmäßige oder vertragliche Zuordnung zu der Person einer Haushaltsgemeinschaft erkennbar ist.

In diesem Fall sind die Bedarfe anzuerkennen, sofern nicht Anhaltspunkte für eine unwirksame Vereinbarung zu Lasten des Leistungsträgers ersichtlich sind.

Vereinbarungen unter Verwandten über die Überlassung von Wohnraum können unabhängig von einem Fremdvergleich Rechtsgrundlage dafür sein, dass sie als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen sind, wenn ein entsprechender rechtlicher Bindungswille besteht. Insoweit wird auf das Urteil des LSG Berlin-Brandenburg vom 20.02.2014 – L 15 SO 23/13 (mit weiteren Verweisen auf BSG vom 25.8.2011 - B 8 SO 1/11 B unter Hinweis auf die Urteile des BSG vom 3.3.2009 - B 4 AS 37/08 R = SozR 4-4200 § 22 Nr. 15 und vom 7.5.2009 - B 14 AS 31/07 R = SozR 4-4200 § 22 Nr. 21) verwiesen.

Die Angemessenheitsprüfung hat lediglich für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu erfolgen. Soweit Personen in einer Haushaltsgemeinschaft leben, bleiben diese - unabhängig davon, ob es sich dabei um Familienmitglieder handelt - bei der Angemessenheitsprüfung unberücksichtigt.

2.4 Kriterien für eine Angemessenheitsprüfung

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 ist in einem ersten Schritt die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig (§ 22 Abs. 10 SGB II). Dabei kann für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre.

Sofern die Gesamtaufwendungen dennoch die Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 SGB II überschreiten, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob weitere Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die eine Abweichung von dem angemessenen Richtwert beziehungsweise der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulassen.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Zur endgültigen Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, ist zu prüfen, ob tatsächlich anderer angemessener Wohnraum im Bereich des Wohnungsmarktes verfügbar ist.

Für Leistungsberechtigte der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels sowie nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b SGB XII anzuerkennen, soweit in § 42a SGB XII nichts Abweichendes geregelt ist.

2.5 Wohnraumberatung

Die Beobachtung des Wohnungsmarktes im Vergleichsraum erfolgt durch den Landkreis. Es ist notwendig, dass der kommunale Wohnungsmarkt zeitnah nachgehalten und gerichtsfest dokumentiert wird.

Zur Beurteilung der tatsächlichen Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums durch das Jobcenter oder den Mitarbeiter im Landkreis kann die Wohnraumberatung des Landkreises hinzugezogen werden. Die Wohnraumberatung prüft nach Anfrage durch das Jobcenter, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung auch tatsächlich verfügbar und dem Hilfebedürftigen zugänglich wäre.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen von der Mietobergrenze vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

Gibt es jedoch konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen werden bis geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Darlegungslast, dass angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht, trifft zunächst den Leistungsberechtigten. Kann dieser substantiiert darlegen, dass entsprechende Mietangebote nicht vorhanden sind, kann dies der Grundsicherungsträger durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen.

Die Wohnraumberatung kann den Leistungsberechtigten zur Unterstützung bestätigen, inwieweit angemessener Wohnraum zur Verfügung steht und die derzeitige Zugänglichkeit einschätzen. Die Entscheidung zur Zusicherung liegt beim Mitarbeiter im Jobcenter oder in der Grundsicherung unter Hinzuziehung der Beratungshinweise.

2.6 Bedarfe für Heizung

Bedarfe für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII).

Zum Heizbedarf gehören die laufenden, regelmäßig zu entrichtenden Voraus- und Abschlagszahlungen und ggf. darauf erhobene Heizkostennachforderungen des Vermieters sowie einmalige Aufwendungen für den Erwerb von Brennstoffen.

Heizkostennachforderungen des Vermieters und Kosten für den Erwerb von Brennstoffen (z. B. Rechnung für Heizöllieferung) sind als Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit ist entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auf die Daten des „Bundesweiten Heizspiegels“ <http://www.heizspiegel.de> abzustellen, der zum Zeitpunkt der Entscheidung veröffentlicht ist.¹

¹ Urteil Bundessozialgericht vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R

Der Grenzwert ist danach das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte –„zu hoch“-) und dem Wert, der sich für den Haushalt des Leistungsberechtigten als abstrakt angemessene Wohnfläche entsprechend Ziffer 2.1. ergibt. Es ist zu beachten, dass in den Werten aus dem Bundesheizkostenspiegel die Kosten für die zentrale Warmwassererzeugung bereits enthalten sind.

Einmalige Aufwendungen für die Heizung (z. B. Beschaffung von Heizöl, Braunkohlebriketts, Steinkohle, Koks, Flüssiggas, Kokereigas, Holz, Pelletheizungen) sind entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der angemessenen Aufwendung soll der jeweils kostenaufwendigste Energieträger des Bundesweiten Heizspiegels vergleichend zu Grunde gelegt werden.

Mit der Beschaffung von Heizmaterial soll der zukünftige Heizbedarf gedeckt werden. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich, ja sogar ratsam.

Als Bedarfszeitraum sind 12 Monate (Oktober bis September) zu Grunde zu legen. Hierbei abgedeckt sind in jedem Fall die im Mietrecht gängigen Heizperioden (Oktober bis April), aber auch Temperaturschwankungen außerhalb dieser.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung die angemessenen Aufwendungen, ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

2.7 Sonderfälle bei Frauenhäusern und Obdachlosenunterkünften

Die tatsächlichen Aufwendungen sind als Bedarf für Unterkunft und Heizung in der Regel als angemessen anzuerkennen.

2.8 Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Die Leistungsberechtigten sind jährlich aufzufordern, die aktuellen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen beziehungsweise die aktuellen Nachweise über die angefallenen und die anfallenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung beizubringen. Einer gesonderten Antragstellung auf Übernahme von Nachforderungen bedarf es nicht. § 44 SGB X i. V. m. § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII sind entsprechend anzuwenden.

2.8.1 Erstattungen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Erstattungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Erstattung. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

Gemäß § 82 Abs. 7 SGB XII sind Erstattungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen als Einkommen im Folgemonat zu berücksichtigen. Erstattungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

2.8.2 Nachforderungen

Die Übernahme einer Nachforderung setzt voraus, dass die Nachforderung die aktuelle Unterkunft betrifft und zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung Hilfebedürftigkeit besteht. Resultiert die Nachforderung aus nicht oder nicht vollständig geleisteten Vorauszahlungen scheidet eine Übernahme aus. Die auf nicht geleistete Vorauszahlungen entfallenden

Beträge stellen Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII dar, die darlehensweise übernommen werden können.

Die Nachforderung ist zu übernehmen, soweit sie angemessen ist.

3 Kostensenkungsverfahren

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf der Person in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies gilt so lange, als es dieser Person nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

In dieser Zeit hat sich der Leistungsberechtigte um eine Kostensenkung zu bemühen und dies nachzuweisen. Nach Vorlage der Nachweise über die Kostensenkungsbemühungen erfolgt die Prüfung, inwieweit ein Umzug möglich ist und zugemutet werden kann.

Eine Reduzierung der Aufwendungen für die Unterkunft durch Umzug kann aus verschiedenen Gründen unmöglich oder unzumutbar sein.

3.1 Unmöglichkeit

Es steht keine angemessene Wohnung zur Verfügung.

Dies entbindet den Leistungsempfänger jedoch nicht von seiner Obliegenheit, sich um eine Kostensenkung zu bemühen. Können diese – erfolglosen – Bemühungen nachgewiesen werden, wird von einer Unmöglichkeit auszugehen sein (vgl. Schellhorn/Hohm/Scheider Kommentar zum SGB XII – Rdn. 51 zu § 35 SGB XII).

Nachweise über die Kostensenkungsbemühungen sind insbesondere:

- Einladungsschreiben von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen
- Bestätigungen über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften
- bei telefonischer Kontaktaufnahme:
 - Geschäftsstelle des Wohnungsunternehmens
 - Datum, Uhrzeit, Gesprächspartner
- bei öffentlichen Besichtigungsterminen:
 - Adresse der Wohnung, zuständige Ansprechpartner für die Vermietung, Datum, Uhrzeit des Besichtigungstermins

3.2 Unzumutbarkeit

Unzumutbarkeit ist gegeben, wenn der Umzug im Einzelfall eine besondere Härte bedeutet. Dies kann insbesondere gegeben sein bei:

- Aufgabe des sozialen Umfelds
- schwere gesundheitliche Einschränkungen

3.3 Einleitung Kostensenkungsverfahren

Sind die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten unangemessen sind die Leistungsberechtigten mit einem gesonderten Schreiben darauf hinzuweisen, dass sie eine unangemessene Wohnung bewohnen.

Das Schreiben hat folgende Angaben zu enthalten:

- postalische Anschrift der Wohnung
- Angabe der tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten
- Angabe der angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten
- Mitteilung, dass die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten nur noch für ein halbes Jahr berücksichtigt werden und ab ... (Datum) nur noch die angemessenen Unterkunfts- und Heizbedarfe berücksichtigt werden.

Bei nachgewiesenen erfolglosen Kostensenkungsbemühungen kann das Kostensenkungsverfahren verlängert werden.

4 Direktzahlung an den Vermieter oder die Versorgungsunternehmen

Auf Antrag sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Sie sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung (vgl. § 22 Abs. 7 SGB II; § 35 Abs. 1 SGB XII) nicht gesichert ist. Die Leistungsempfänger sind hierüber schriftlich zu unterrichten.

5 Wohnungsbeschaffungskosten, Umzüge

Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können übernommen werden, wenn der Umzug vom Leistungsträger veranlasst oder erforderlich ist.

5.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Darunter fallen alle Kosten, die aus Anlass der Beschaffung einer neuen Wohnung notwendig sein können und der Höhe nach angemessen sind. Zum Beispiel Zeitungsinserte, sonstige Fahrtkosten, Maklercourtage, Abstandszahlungen, Genossenschaftsanteile, Mietkautionen.

Genossenschaftsanteile, Mietkautionen sind als Darlehen zu bewilligen.

5.2 Umzüge

5.2.1 Umzüge innerhalb des Landkreises Teltow-Fläming

Die Leistungsberechtigten haben vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Jobcenters zur Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten einzuholen. Nach Erteilung der Zusicherung können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten übernommen werden.

Abweichend hiervon haben die Leistungsberechtigten nach dem SGB XII das Sozialamt über die maßgeblichen Umstände der neuen Unterkunft (nur) in Kenntnis zu setzen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in der Regel nur in Höhe der Angemessenheit bewilligt. Darüber hinausgehende Aufwendungen können nach vorheriger Zustimmung übernommen werden.

5.2.2 Wegzug aus dem Landkreis Teltow-Fläming

Die Leistungsberechtigten haben vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des örtlich zuständigen Jobcenters am neuen Wohnort zur Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten einzuholen. Nach Erteilung der Zusicherung können Umzugskosten übernommen werden.

Die Übernahme von Umzugskosten bedarf einer vorherigen Antragstellung.

5.2.3 Zuzug in den Landkreis Teltow-Fläming

Die Leistungsberechtigten haben vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des hiesigen Jobcenters zur Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten einzuholen. Nach Erteilung der Zusicherung können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile übernommen werden.

Abweichend hiervon haben die Leistungsberechtigten nach dem SGB XII das Sozialamt über die maßgeblichen Umstände der neuen Unterkunft (nur) in Kenntnis zu setzen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in der Regel nur in Höhe der Angemessenheit bewilligt. Darüber hinausgehende Aufwendungen können nach vorheriger Zustimmung übernommen werden.

5.2.4 Notwendigkeit des Umzuges

Von der Notwendigkeit eines Umzuges kann ausgegangen werden, wenn dieser durch eine Behörde veranlasst wurde. Ist der Umzug nicht veranlasst worden, so bestimmt sich die Notwendigkeit eines Umzuges danach, ob plausible, nachvollziehbare und verständliche Gründe für den Umzug vorliegen. Das können u. a. sein:

- erhebliche Mängel, die eine Nutzung der Wohnung unzumutbar machen
- persönliche Gründe (u. a. Arbeitsaufnahme, Trennung, Pflegebedürftigkeit)

5.2.5 Umzugskosten

Der Umzug ist in der Regel selbst zu organisieren und durchzuführen. Hierbei können Transportkosten, Versicherungskosten, Kraftstoffkosten und ähnliche Kosten übernommen werden. Angemessene Kosten sind solche, die üblicherweise auch Nicht-Hilfebedürftige aufbringen würden.

Kann der Umzug nachweislich nicht selbst organisiert und durchgeführt werden, können angemessene Kosten eines gewerblich organisierten Umzuges übernommen werden. Zur Feststellung der notwendigen und angemessenen Kosten haben die Leistungsberechtigten mindestens 2 detaillierte Kostenvoranschläge einzureichen.

6 Schuldenübernahme

Schulden können nur übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft (Mahnschreiben des Vermieters, Kündigungsandrohung) oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen sollen gemäß § 22 Abs. 8 SGB II als Darlehen erbracht werden. Gemäß § 36 Abs. 1 SGB XII können Geldleistungen als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

Eine vergleichbare Notlage liegt insbesondere vor, wenn die Sperrung der Energieversorgung erfolgte bzw. unmittelbar bevorsteht. Auch wenn damit die Betreuung der Heizungsanlage nicht mehr möglich, die Versorgung von Kleinkindern nicht gewährleistet ist oder die Sperrung der Wasserversorgung erfolgte bzw. unmittelbar bevorsteht.

Die Übernahme der Mietschulden ist nur zu veranlassen, wenn eine schriftliche Erklärung des Vermieters über die Rücknahme der Kündigung bei Ausgleich der Mietrückstände vorliegt.

Bei drohender Wohnungslosigkeit in Fällen nach § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 2 SGB XII sollen Schulden übernommen werden, da dies gerechtfertigt und notwendig ist.

Eine Übernahme von Schulden ist nicht erforderlich, wenn:

- Leistungsberechtigten zugemutet werden kann eine Ratenzahlung zu vereinbaren,
- durch Wechsel des Versorgers (z. B. Elektroenergie, Heizgas) die Versorgung gesichert werden kann,
- Leistungsberechtigte durch Räumung die Unterkunft bereits verloren haben,
- die Unterkunft nicht mehr bewohnt wird,
- die Unterkunft durch Übernahme der Schulden nicht erhalten werden kann (Räumung bei vertragswidrigem Gebrauch),
- es sich um eine unangemessene Unterkunft handelt, insbesondere wenn diese Wohnung ohne Zustimmung des Leistungsträgers bezogen wurde,
- die Neuanmietung einer anderen Wohnung wirtschaftlicher wäre,
- der Vermieter aus anderen Gründen als den Mietrückständen berechtigt ist, das Mietverhältnis zu beenden.

Selbsthilfemöglichkeiten und die wirtschaftliche Situation (Vermögen, vgl. § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II) der Leistungsberechtigten, aber auch ihr Verhalten bei der Entstehung der Schulden sowie Art und Umfang des Bedarfes sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 19 Abs. 2 S. 2 StromGVV/ § 19 Abs. 2 S. 2 GasGVV ist der Versorger nicht zu einer Unterbrechung berechtigt, wenn deren Folgen nicht im Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder wenn darlegt wird, dass hinreichende Aussicht besteht, dass den Verpflichtungen nachgekommen wird. Die Leistungsberechtigten sind gemäß § 14 Abs. 2 SGB II entsprechend zu beraten und auf diese Form der Selbsthilfe hinzuweisen.

7 Inkrafttreten

Diese Handlungsempfehlung tritt am 01. Juli 2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt die 3. Handlungsempfehlung außer Kraft.

.....
Wehlan