



Richtlinie zu § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und §§ 35, 42a, 133b Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Bedarfe für Unterkunft und Heizung - des Landkreises Dahme-Spreewald

Gliederung:

1. Bedarfe für Unterkunft

- 1.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen
 - 1.1.1 Mietwohnungen
 - 1.1.2 Untermietverhältnisse
 - 1.1.3 Eigenheim/Eigentumswohnung
 - 1.1.4 Obdachlosen-/Übergangswohnung
- 1.2 Aufteilung/Zuordnung der Unterkunftskosten

2. Angemessenheit der Unterkunftskosten

- 2.1. Räumlicher Vergleichsmaßstab
- 2.2. Abstrakte Angemessenheit
 - 2.2.1 Angemessene Wohnfläche bei Mietwohnungen
 - 2.2.2 Angemessener Wohnungsstandard
- 2.3 Hypothetische Referenzmiete
- 2.4 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall – Konkrete Angemessenheit
 - 2.4.1 Vergleich Richtwerte und tatsächliche Unterkunftskosten
 - 2.4.2 Besonderheiten des Einzelfalles
 - 2.4.3 Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert

3. Angemessenheit der Heizkosten

4. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

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

5. Aufwendungen für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen

6. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei selbst genutztem Wohneigentum

6.1 Angemessene Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

6.1.1 Bedarfe für Unterkunft

6.1.2 Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsprüfung

6.2 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

7. Kostensenkungsverfahren bei unangemessen teurem Wohnen

8. Zahlungsempfänger

9. Wohnungswechsel/Umzüge

9.1. Zusicherungen

9.2. Zusicherungen bei trägerübergreifenden Wohnungswechseln

10. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution

10.1 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder Mietkautionen

10.2 Wohnungsbeschaffungskosten

10.3 Umzugskosten

10.4 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

11. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage

12. Gewährung der Hilfe als Darlehen gemäß § 42a SGB II

13. Übergangsregelung

14. Inkrafttreten

Anlagen

Anlage 1: Richtwerte

Anlage 2: Berechnungsbogen – KdU für das eigengenutzte Hausgrundstück/die Eigentumswohnung

Anlage 3: Mietbescheinigung

Grundsätze/Wirkungsbereich

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2 SGB II Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung. Zur Wahrnehmung und inhaltlichen Ausgestaltung der Aufgaben nach § 22 SGB II erlässt der Landkreis Dahme-Spreewald ergänzend nachstehende Richtlinie mit Bindungswirkung für das Jobcenter Dahme-Spreewald, auf das diese Aufgaben nach § 44b Absatz 1 SGB II übertragen sind.

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist gemäß § 3 Absätze 1 und 2 SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Bei der Wahrnehmung und Ausgestaltung der Aufgaben nach §§ 35, 42a, 133b SGB XII gilt diese Richtlinie entsprechend.

Zum Zwecke der Ermittlung rechtssicherer Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Dahme-Spreewald wurde 2016/2017 durch das Unternehmen „Koopmann Analytics KG“, Hamburg eine empirische Mietwerterhebung durchgeführt. Der Endbericht (Stand: 08/2017) ist Grundlage für die Festlegung der Richtwerte in Anlage 1.

1. Bedarfe für Unterkunft

- (1) Grundsätzlich sind die Unterkunftskosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten.
- (2) Unterkunftskosten können nur übernommen werden, soweit Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Es muss eine Rechtspflicht zur Zahlung von Unterkunftskosten bestehen.

1.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen

1.1.1 Mietwohnungen

- (1) Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft (ohne Heizung → diese unter Punkt 3) gehören bei Mietverhältnissen alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben. Hierzu zählen:
 - die Nettokaltmiete;
 - die mietvertraglich wirksam vereinbarten umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung;
 - sonstige mietvertraglich geschuldete Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale, die nicht vermieden oder verringert werden können (z. B. Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB, Beiträge zu mietvertraglich geforderten Haftpflichtversicherungen, Gartennutzung, Umlagen für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss).
- (2) Die Kosten für eine Garage oder einen Einstellplatz, da in der Regel „abtrennbar“, zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Sie sind daher nicht als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.
- (3) Auch Vergütungen für die Überlassung von Möbeln sind grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft.
- (4) Aufwendungen für mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen gehören nicht zu den Regelbedarfen und sind daher ebenfalls dem Unterkunftsbedarf nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII zuzurechnen. Bezüglich näherer Ausführungen wird auf Punkt 5 verwiesen.

1.1.2 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.

1.1.3 Eigenheime und Eigentumswohnungen

Bei selbst genutztem Wohneigentum entstehen andere Unterkunftskosten als bei einem Mietverhältnis. Die Besonderheiten der Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind unter Punkt 6 dargestellt.

1.1.4 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. Soweit das Nutzungsentgelt auch die Kosten für Haushaltsenergie beinhaltet, ist hierfür ein Betrag von 8,36% des maßgeblichen Regelbedarfes vom Nutzungsentgelt abzuziehen.

1.2 Aufteilung nach Kopfbzahl / 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 "Kopfbzahl" abzuweichen. Eine Sonderregelung für das vierte Kapitel gilt nach § 42a SGB XII und eine Übergangsregelung nach § 133b SGB XII.

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

2. Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erfolgt in mehreren Schritten:

1. Festlegung des maßgeblichen Wohnungsmarktes (örtlicher Vergleichsraum)
2. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards
3. Ermittlung einer hypothetischen Referenzmiete
4. Prüfung der konkreten Angemessenheit (Einzelfallprüfung)

2.1 Räumlicher Vergleichsmaßstab

(1) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wohnort des Leistungsberechtigten den räumlichen Vergleichsmaßstab darstellt.

(2) Im Landkreis Dahme-Spreewald wurden folgende örtliche Vergleichsräume gebildet:

Vergleichsraum	Kommune
1	Schönefeld
2	Eichwalde
	Schulzendorf
	Wildau
	Zeuthen
3	Königs Wusterhausen
4	Bestensee
	Heidesee
	Mittenwalde
	Schenkenländchen
5	Lieberose
	Märkische Heide
	Unterspreewald

6	Lübben
7	Heideblick
	Luckau

2.2 Abstrakte Angemessenheit

2.2.1 Angemessene 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

- Alleinstehende (Einzelhaushalte): bis zu 50 m²
- 2-Personenhaushalte: bis zu 65 m²
- 3-Personenhaushalte: bis zu 80 m²
- 4-Personenhaushalte: bis zu 90 m²

(2) Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

(3) Für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße kommt es allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft an. Soweit Personen mit Leistungsberechtigten lediglich in einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft leben, bleiben sie bei der Angemessenheitsprüfung außer Betracht. Somit ist zu differenzieren zwischen Bedarfsgemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft und Einzelhaushalt:

- Bedarfsgemeinschaft: Alle zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen werden zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche herangezogen.
- Haushaltsgemeinschaft: Gehören der Haushaltsgemeinschaft Personen an, die mit Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft gemeinsam leben, so ist nicht auf die Zahl der Haushaltsmitglieder, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen.
- Einzelhaushalt: Lebt ein Leistungsberechtigter in einer Wohngemeinschaft, ohne mit den mitwohnenden Personen eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, so ist auf ihn als Einzelperson abzustellen und der Wert für einen Ein-Personen-Haushalt zugrunde zu legen.

2.2.2 Angemessener Wohnungsstandard

- (1) 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 maßgeblichen Wohnungsmarktes (örtlicher Vergleichsraum) liegen.
- (2) Der Standard einer Wohnung findet seinen Niederschlag im Quadratmetermietpreis. Als angemessener Wohnungsstandard werden die in Anlage 1 abgebildeten Richtwerte zur Nettokaltmiete anerkannt.

2.3 Hypothetische Referenzmiete

- (1) Es ist zu ermitteln, wie viel für eine abstrakt angemessene Wohnung in dem für die leistungsberechtigte Person maßgeblichen Vergleichsraum aufzuwenden wäre. Die hypothetische Referenzmiete markiert die abstrakte Angemessenheitsgrenze.
- (2) Zur realistischen Abbildung eines abstrakt angemessenen Mietpreises ist neben der Nettokaltmiete auch die Einbeziehung des Faktors „kalte“ Betriebskosten erforderlich.
- (3) Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten ist der in Anlage 1 abgebildete Richtwert.
- (4) Die abstrakt angemessenen Betriebskosten (Richtwert) werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete (Richtwert Wohnungsstandard) hinzuaddiert und ergeben die hypothetische Referenzmiete.
- (5) Die Bestimmung des abstrakt angemessenen Betrages, bis zu dem die tatsächliche Bruttokaltmiete zu übernehmen ist, erfolgt nach der sogenannten Produkttheorie.
- (6) Dafür wird der in Schritt 3 ermittelte Quadratmeterpreis (hypothetische Referenzmiete) mit der den Leistungsberechtigten zugestandenen Quadratmeterzahl (angemessene Wohnungsgröße) multipliziert und so die abstrakt angemessene Miete festgestellt.

2.4 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall – Konkrete Angemessenheit

Die Prüfung der konkreten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erfolgt in folgenden Stufen:

1. Tatsächliche Unterkunftskosten mit den Richtwerten vergleichen
2. Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
3. Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert feststellen

2.4.1 Vergleich Richtwerte und tatsächliche Unterkunftskosten

- (1) Bei der Bestimmung der tatsächlichen Unterkunftskosten ist zu berücksichtigen, dass die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen nur vorläufige Rechnungsposten sind. Die tatsächlich auf die Unterkunft entfallenden Betriebskosten lassen sich erst aus der Jahresabrechnung ersehen. Daher ist bei der Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten eine auf das Jahr umzulegende Betriebskostennachforderung mit einzubeziehen.
- (2) Zur Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens der Leistungsberechtigten ist auf die Einhaltung der angemessenen Kosten sowohl bei der Nettokaltmiete als auch bei den Betriebskosten hinzuwirken. Bei einer Überschreitung der Einzelbestandteile (Nettokaltmiete oder Betriebskosten) sind diese noch angemessen, solange die Kosten der Unterkunft insgesamt nicht die Richtwerte überschreiten. In diesem Fall ist der Hilfesuchende schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Bruttokaltmiete in Summe angemessen, aber unverhältnismäßig in der Verteilung ist. Die Überschreitung ist durch den Ausweis des regulären Richtwertes und der tatsächlich anfallenden Kosten darzulegen.
- (3) Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete nicht, so sind sie als angemessen anzuerkennen. Die Angemessenheitsprüfung endet an dieser Stelle.
- (4) Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten über der abstrakt ermittelten Referenzmiete, sind die Besonderheiten des Einzelfalles abzu prüfen.

2.4.2 Besonderheiten des Einzelfalles

(1) Besonderheiten des Einzelfalles, die eine Überschreitung des Richtwertes durch einen Bezug zum Wohnumfeld rechtfertigen können, sind u. a.:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen;
- Alleinerziehende mit Kindern;
- schwere chronische Erkrankungen;
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen (z. B. Rollstuhlfahrer);
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften);
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt);
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft);
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist;
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen, pflegebedürftige Menschen, Pflege des Umgangsrechts mit eigenen minderjährigen Kindern);
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit;
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit 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).

(2) Die Aufzählung ist nicht abschließend. In der Regel führen nur mehrere Besonderheiten zur Anerkennung höherer Unterkunftskosten.

(3) Für jede Person mit Behinderungen ist eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² anzuerkennen, die einen Ausweis nach § 69 Absatz 5 des Neunten Buches mit dem Merkzeichen aG oder BI besitzen oder mindestens Pflegegrad 3 vorweisen können.

(4) Zu krankheitsbedingten Einschränkungen bzw. medizinischen Aspekten sind ärztliche Bescheinigungen vom Leistungsberechtigten vorzulegen, die ggf. durch den med. Dienst zu bewerten sind.

(5) In der Akte ist zu vermerken, welche Besonderheiten in dem jeweiligen Einzelfall zu der Anerkennung der übersteigenden Kosten geführt haben.

- (6) Bleibt es nach Prüfung der Besonderheiten im Einzelfall bei unangemessenen Unterkunfts-kosten, ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen.

2.4.3 Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert

- (1) Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen ist unter Berücksichtigung des Einzelfalls durch das Jobcenter/den Träger der Sozialhilfe zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt im räumlichen Bezirk angemessener Wohnraum tatsächlich verfügbar ist. Das Recht auf Verbleib im sozialen Umfeld ist dabei zu beachten.
- (2) Unter Umständen sind Wohnungen, die den abstrakten Kriterien entsprechen, zwar objektiv vorhanden, jedoch für leistungsberechtigte Personen mit besonderen Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt nicht anmietbar. In diesen Fällen besteht ein Unterkunftsbedarf, der aus sozialen Gründen vom typischen Bedarf abweicht, so dass im Einzelfall auch Unterkunfts-kosten anerkannt werden können, die über den Richtwerten liegen.

3. Angemessenheit von Heizkosten

- (1) Neben den Leistungen für die Unterkunft werden auch die Leistungen für Heizung getragen. Es handelt sich hierbei um Kosten für die Versorgung der Unterkunft mit Wärme, unabhängig von der Art des Heizmittels.
- (2) Leistungen für die Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese Aufwendungen angemessen sind und nicht auf unwirtschaftlichem Verhalten beruhen.
- (3) Zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Absatz 1 SGB II, § 35 Absatz 4 SGB XII zählen:
- Monatliche Abschlagszahlungen (bei Vorauszahlung an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen);
 - Nachforderungen für Heizkosten (nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauches);
 - Anschaffungskosten für Heizmaterialien (z. B. Kohle, Heizöl oder Gas bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllendem Tank) im Fälligkeitsmonat der Rechnung;
 - Kosten der zentralen Warmwassererzeugung.

- (4) Laufende Leistungen für die Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie nicht unangemessen hoch sind.
- (5) Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmaterial verfügen.
- (6) Die Leistung zur Beschaffung des Brennstoffes (ohne Brennstoffe für 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.
- (7) Der Brennstoffbedarf ist anhand des Verbrauchs der vorangegangenen Heizperiode unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Verhaltens und der Preisentwicklung zu ermitteln.
- (8) 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.
- (9) 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 sind anzuerkennen.
- (10) Es ist die zu beheizende Wohnfläche zu berücksichtigen (d. h. ohne Loggia oder Balkon), wenn die Wohnfläche als angemessen anerkannt wurde.
- (11) Die Gesamtheizkosten gelten grundsätzlich als angemessen, wenn sie bei Holz / Kohle einen Betrag in Höhe von **0,80 €** und bei Öl / Gas / Strom / Fernwärme einen Betrag in Höhe von **1,20 € pro Quadratmeter abstrakt angemessener Wohnfläche** im Monat nicht überschreiten. Dieser Betrag ist eine Nichtprüfungsgrenze, d. h. liegen die tatsächlichen Kosten unter diesem Betrag ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Kosten angemessen sind.

- (12) Kosten der Warmwasserbereitung zählen zu den übernahmefähigen Kosten, sie sind nicht mehr durch die Regelleistung abgegolten. Für die dezentrale Warmwassererzeugung wird ein Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7 SGB II/§ 30 Absatz 7 SGB XII anerkannt. Wird Warmwasser zentral erzeugt, erfolgt eine Übernahme im Rahmen der Heizkosten. Die Angemessenheitsgrenze für die Heizkosten erhöht sich in diesem Fall um die in § 21 Absatz 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII als Mehrbedarf festgelegten Beträge.
- (13) Nach Feststellung unangemessener Heizkosten unter Berücksichtigung des Einzelfalles ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Den Leistungsberechtigten ist möglichst ein Beratungsgespräch anzubieten und ein Merkblatt zum richtigen Heizen zu übergeben.

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. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für 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) Im Rechtskreis des SGB XII können die Guthaben nicht bedarfsmindernd den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zugerechnet werden. Leistungsberechtigten, die Hilfe nach dem SGB XII beziehen, ist das Abrechnungsguthaben im Sinne des § 82 Absatz 4 SGB XII im Folgemonat anzurechnen, wenn die Leistung für den Monat des Zuflusses bereits gezahlt wurde.

4.2 Nachforderungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

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

Forderung leistungsberechtigt nach dem SGB II bzw. SGB XII ist bzw. infolge der Nachzahlung leistungsberechtigt wird. Nachzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht. Sie sind aus dem Regelbedarf zu decken.

- (2) Keine Bedarfe nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII sind hingegen Nachforderungen, die darauf beruhen, dass Nebenkostenvorauszahlungen nicht entrichtet wurden. Hierbei handelt es sich um Schulden, deren Übernahme im Ermessen des Trägers steht.
- (3) Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostennachforderungen, die sich auf Abrechnungszeiträume beziehen, in denen keine SGB II- bzw. SGB XII-Leistungen bezogen wurden, sind nach Maßgabe von Absatz 1 zu übernehmen.
- (4) Nachforderungsansprüche, die erst nach Beendigung des Leistungsbezuges fällig werden, sind vom (ehemaligen) Leistungsberechtigten zu tragen.
- (5) Darüber hinaus hängt die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung davon ab, ob die Nachforderung aus Zeiträumen vor oder nach einer Kostendeckelung resultiert:
 - Liegt der Abrechnungszeitraum vor einer Aufforderung zur Senkung der Nebenkosten, sind die Nachforderungsbeträge als Bedarf anzuerkennen. Auf der Grundlage dieser Abforderung kann für die Zukunft zu einer Kostensenkung aufgefordert werden.
 - Wurden dagegen im Abrechnungszeitraum nur Aufwendungen bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze anerkannt, kann die Nebenkostenabrechnung entsprechend gekürzt oder ganz abgelehnt werden.

5. Aufwendungen für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen

- (1) § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII ist nicht auf laufende Leistungen für die Unterkunft beschränkt. Einzugs- bzw. Auszugsrenovierungen gehören zu den Unterkunftskosten und können als einmalige Leistungen für die Unterkunft übernommen werden, soweit dem Umzug vom Jobcenter zugestimmt wurde und diese Aufwendungen wirksam mietvertraglich auf den Mieter übertragen sind. Eine rückwirkende Übernahme ist ausgeschlossen.

- (2) Kosten für Schönheitsreparaturen (z. B. für Tapezieren oder das Anstreichen von Wänden und Decken) sind in angemessenem Rahmen zu übernehmen, wenn die Verpflichtung des Mieters wirksam vereinbart wurde und Schönheitsreparaturen nach dem Abnutzungszustand der Wohnung notwendig sind, also tatsächlich ein Renovierungsbedarf vorliegt. Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen.
- (3) 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 m² angemessener Wohnfläche.
- (4) Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden, die durch einen unsachgemäßen und damit vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache verursacht wurden, stellen Schadenersatzforderungen des Vermieters dar und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.

6. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei selbst genutztem Wohneigentum

Bewohnen Leistungsberechtigte Wohneigentum (Eigenheim oder Eigentumswohnung) ist vor einer Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten zu prüfen, ob es sich bei dem selbstgenutzten Wohneigentum um Vermögen handelt, das nach § 12 Absatz 3 SGB II bzw. § 90 Absatz 2 und 3 SGB XII geschützt ist oder das ggf. nicht verwertbar ist.

6.1 Angemessene Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

6.1.1 Bedarfe für Unterkunft

- (1) Bei Wohneigentum zählen zu den Kosten der Unterkunft die Aufwendungen die der Leistungsberechtigte als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat.
- (2) Zu den grundsätzlich berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft in Eigenheimen gehören - soweit diese angemessen sind - insbesondere:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Wohngebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbaren Zusammenhang stehen;
 - ↪ Schuldzinsen für ein Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung von Wohneigentum sind als Unterkunftskosten nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Zahlung eines Erbbauzinses als wiederkehrende Leistung für die Nutzung des Erbbaurechts.
 - ↪ Diese Positionen treten an die Stelle der Nettokaltmiete bei Mietwohnungen. Sie werden als Unterkunftsbedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen der Bruttokaltmiete für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.
- übliche Neben- bzw. Betriebskosten (entsprechend BetrKV) analog den Mietwohnungen;
- unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (keine Modernisierung);
 - ↪ Tatsächliche Aufwendungen für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen sind berücksichtigungsfähig, soweit sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheimes führen und angemessen sind. Deshalb können nur die zur Herstellung des einfachen Wohnstandards notwendigen Aufwendungen übernommen werden.
 - ↪ Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten können nur für erhaltenswerten Wohnraum bewilligt werden. Erhaltenswert ist grundsätzlich nur angemessener Wohnraum.
 - ↪ Ist absehbar, dass künftig weiterer erheblicher Instandhaltungsbedarf entsteht und die Unterkunft dadurch dauerhaft unangemessen sein wird, können die Aufwendungen nicht übernommen werden.
 - ↪ Welche Maßnahmen notwendig und unabweisbar sind, ist im Rahmen der Einzelfallentscheidung zu ermitteln.
 - ↪ Das wirtschaftlichste Angebot für Kosten der Instandhaltung/Reparatur ist durch mindestens 3 Kostenvoranschläge nachzuweisen. Bei Reparaturmaßnahmen

aufgrund von Gefahr im Verzug kann von der Pflicht zur Vorlage mehrerer Kostenvoranschläge abgesehen werden.

- ↪ Als Zuschuss werden nur die angemessenen Aufwendungen übernommen. Dabei begrenzt § 22 Absatz 2 SGB II den Zuschuss auf den Differenzbetrag zwischen den tatsächlich laufenden Unterkunftskosten und den maximal angemessenen Aufwendungen beschränkt auf ein Jahr. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieter geltenden Richtwerte, werden keine Zuschüsse erbracht. Für die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann dann zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen nach Punkt 12 erbracht werden.
- einmalige Anschlussbeiträge z. B. Kanalanschlusskosten, soweit der Leistungsberechtigte sie als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Last zu tragen hat.
 - ↪ Einmalige Lasten, die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.
 - ↪ Der Antragsteller muss nachweisen, dass er sich erfolglos bei der den Beitrag erhebenden Behörde (Kommune/Landkreis/Zweckverband) um eine Stundung bzw. Ratenzahlung oder um die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch gemäß den einschlägigen Vorschriften hierzu (z. B. Satzung zur Stundung, Niederschlagung und Erlass) bemüht hat. Der Leistungsberechtigte hat einen schriftlichen Nachweis über seine Bemühungen beim Jobcenter/Träger der Sozialhilfe einzureichen. Der Nachweis muss eine Information der Kommune/des Landkreises/des Zweckverbandes enthalten, dass hinsichtlich der Anschlussbeiträge eine Stundung, ein Erlass bzw. die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch nicht möglich ist.

(3) Tilgungsleistungen für Darlehen sind grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft.

6.1.2 Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsprüfung

(1) Die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft ist durch das Kriterium der Angemessenheit begrenzt. Die Angemessenheit von mit der Nutzung von Wohneigentum verbundenen

Bedarfen ist an den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind. Grundsätzlich gibt es keine Privilegierung gegenüber Mietern.

- (2) Wie bei der Frage der Angemessenheit von Unterkunftskosten von Mietverhältnissen sind auch bei Wohneigentum die Besonderheiten des Einzelfalles zu prüfen. Bei Leistungsberechtigten mit Wohneigentum sind darüber hinaus weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen, insbesondere:
- die Perspektive des Leistungsbezuges;
 - der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit;
 - die Dauer der Restfinanzierung;
 - die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages;
 - der Zustand der Immobilie bzw. zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.
- (3) Die Angemessenheit der mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist an den Kosten für eine im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessene Bruttokaltmiete zu messen. Der Vergleich ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten und der Jahresbruttomiete vorzunehmen, da insbesondere die Betriebskosten für Eigenheime (z. B. Grundsteuer, Versicherungsbeiträge, Wasser- und Abwassergebühren) jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen und eine monatliche Betrachtungsweise nicht zweckdienlich ist.
- (4) Bei eigengenutztem Wohneigentum in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.
- (5) Die Prüfung der Angemessenheit von Gesamtkosten bezogen auf ein Jahr bedeutet allerdings nicht, dass tatsächlich einmalig anfallende Kosten über längere Zeiträume verteilt zu gewähren wären. Vielmehr sind diese Kosten als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

6.2 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

- (1) Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen. Die Ausführungen zur Angemessenheit der Heizkosten unter Punkt 3 gelten für Heizkosten bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen entsprechend. Sie können

grundsätzlich nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

- (2) Bei Eigenheimen sollen für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten die Besonderheiten des Einzelfalles Berücksichtigung finden. Dabei ist ggf. zu beachten, dass zur Erhaltung der Bausubstanz eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

7. Kostensenkungsverfahren bei unangemessen teurem Wohnen

- (1) Übersteigen die Kosten für Unterkunft und Heizung 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 oder auf andere Weise (z. B. durch Einsparen von Betriebs- und Heizkosten) nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.
- (2) Die Übergangsfrist ist nach den Umständen des Einzelfalles festzulegen und darf gemäß § 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II in der Regel 6 Monate nicht überschreiten.
- (3) Dem Kostensenkungsverfahren geht das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit im Einzelfall (Punkt 2.4) voraus.
- (4) Des Weiteren ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen (§ 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II). Eine Kostensenkung ist nur zu fordern, wenn die Kosteneinsparung durch eine neue Unterkunft hochgerechnet auf 2 Jahre die mit dem Umzug verbundenen Kosten übersteigt. 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) Folgende Kosten sind in die Wirtschaftlichkeitsprüfung insbesondere einzubeziehen:
- mit dem Umzug verbundene Ausgaben;
 - Mietkaution;
 - Wohnungsbeschaffungskosten;
 - Genossenschaftsbeiträge;

- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Absatz 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände/Umbauten für die Küche);
- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum);
- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung);
- Umzugskosten (siehe Punkt 10.3).

(6) Zu Beginn des Kostensenkungsverfahrens hat eine schriftliche Beteiligung der Leistungsberechtigten zu erfolgen. Die Leistungsberechtigten können Gründe vortragen, die aus ihrer Sicht gegen eine Absenkung der Kosten sprechen. Die Anhörung sollte das Angebot eines persönlichen Beratungsgesprächs beinhalten und kann mit dem Kostensenkungsaufforderungsschreiben verbunden werden.

(7) Das Kostensenkungsaufforderungsschreiben ist kein Verwaltungsakt, sondern lediglich eine Information an den Leistungsberechtigten mit Aufklärungs- und Warnfunktion. 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.

(8) 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.

(9) Ist trotz nachgewiesener intensiver Suche auch nach Prüfung der Bewilligungsbehörde nach Punkt 2.4.3 Absatz 1 weder eine angemessene noch eine kostengünstigere Wohnung für die Leistungsberechtigten gefunden worden, sind die tatsächlichen Kosten bis zum Ablauf der Übergangsfrist weiter zu gewähren. Nach Ablauf der Übergangsfrist bzw. mit Antrag auf Fortzahlung der Leistung, ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten neu zu prüfen und ggf. ein weiteres Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

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

- eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne die Zustimmung des Jobcenters/des Trägers der Sozialhilfe eingeholt zu haben,

- eine zumutbare und mögliche Senkung der Kosten trotz Rechtsfolgenbelehrung verweigert.

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

(12) Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, sind § 22 Absatz 5 SGB II und die entsprechenden Empfehlungen des Deutschen Vereins zu beachten.

8. Zahlungsempfänger

(1) In der Regel werden die Kosten der Unterkunft und Heizung an den Leistungsberechtigten gezahlt.

(2) Sie sind direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn die leistungsberechtigte Person dies beantragt.

(3) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 22 Absatz 7 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 2 und 3 SGB XII).

9. Wohnungswechsel/Umzüge

9.1. Zusicherungen

(1) Vor einem Wohnungswechsel sollen die Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen vom zuständigen kommunalen Träger (bei Umzügen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald vom Jobcenter Dahme-Spreewald/Träger der Sozialhilfe) einholen:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen Unterkunftskosten;
- 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 und die neuen Unterkunftskosten angemessen sind. Ein Umzug ist z. B. erforderlich:

- wenn zur Kostensenkung bei bisher unangemessenen Unterkunftskosten aufgefordert wurde und keine Alternative zum Wohnungswechsel gegeben ist;
- bei baulichen Mängeln bzw. aus gesundheitlichen Gründen, z. B. starker Schimmelbefall (vorausgesetzt, die Leistungsberechtigten haben ihre Rechte gegenüber dem Vermieter geltend gemacht bzw. ihre Selbsthilfeverpflichtung ausgeschöpft);
- bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und unzumutbaren Anfahrtszeiten und –wegen (Mobilitätshilfen gemäß § 16 Absatz 1 SGB II i. V. m. SGB III sind vorrangig zu prüfen);
- bei Änderungen der Familiensituation (z. B. in der Anzahl der Bewohner, Schwangerschaft, Trennung oder Scheidung);
- bei häuslicher Gewalt;
- bei anderen schwerwiegenden sozialen Gründen (z. B. Loslösung von bisherigen Umfeld bei Haftentlassenen);
- bei drohender Wohnungslosigkeit und wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist (z. B. bei rechtskräftigem Räumungsurteil);
- bei bisheriger Unterbringung in Übergangseinrichtungen (z. B. ehemalige Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, Obdachlose und Nichtsesshafte).

(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 angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft erbracht.

9.2. Zusicherungen bei trägerübergreifenden Wohnungswechseln

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der Träger am neuen Wohnort. Er hat zu beurteilen, ob die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

10. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution

10.1 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 notwendigem Umzug soll die Zusicherung erteilt werden, wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

10.2 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 (grundsätzlich 1 Monatsmiete) und notwendige Fahrtkosten für eine Wohnungsbesichtigung.
- (2) Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie notwendig und unumgänglich sind.

10.3 Umzugskosten

- (1) Zu den Umzugskosten gehören alle Aufwendungen, die üblicherweise mit und durch einen Umzug veranlasst sind, insbesondere 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). Als Nichtprüfungsgrenze gelten i. d. R. Kosten 5,00 € pro m² max. angemessener Wohnfläche bei Umzügen in Eigenleistung und 10,00 € pro m² max. angemessener Wohnfläche für Umzüge mit Umzugsunternehmen.

10.4 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

- (1) Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB. Mietkautionen sollen in Form eines Darlehens (siehe Punkt 12) 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 Kautionszahlung 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 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 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 das Jobcenter zu erbringen.
- (6) Anstelle von Mietkautionen können auch Genossenschaftsanteile analog § 22 Absatz 6 SGB II als Darlehen übernommen werden. Die vorgenannten Regelungen (Absätze 2, 3 und 5) gelten entsprechend.

11. 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 und somit nicht hilfebedürftig gemäß § 9 SGB II sind, aus. Sie können gemäß § 21 Satz 2 SGB XII Leistungen nach § 36 SGB XII beim Sozialhilfeträger beantragen.

- (2) Die Schuldenübernahme ist ausgeschlossen, wenn der Leistungsberechtigte über geschütztes Vermögen gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 1 SGB II verfügt. Er hat sein geschütztes Vermögen vorrangig zur Schuldentilgung einzusetzen.
- (3) 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.
- (4) Ist bei einem Gericht bereits eine Klage auf Räumung des Wohnraumes anhängig und geht eine entsprechende Mitteilung des Gerichtes beim Jobcenter/Träger der Sozialhilfe ein (§ 22 Absatz 9 SGB II/§ 36 Absatz 2 SGB XII), ist dem betroffenen Leistungsbezieher ein Beratungsgespräch zu den Mietschulden anzubieten. Ein Antrag auf Übernahme der Mietschulden ist nach pflichtgemäßem Ermessen (siehe Absatz 3) zu prüfen; eine Pflicht zur Übernahme besteht nicht.
- (5) Droht Wohnungslosigkeit wird aus der Kann-Bestimmung des § 22 Absatz 8 Satz 1 SGB II/ § 36 Absatz 1 SGB XII eine Soll-Bestimmung (§ 22 Absatz 8 Satz 2 SGB II/§ 36 Absatz 1 Satz 2 SGB XII), d. h. bei konkret drohender Wohnungslosigkeit sind Schulden grundsätzlich zu übernehmen. Eine Ablehnung darf nur im atypischen Einzelfall erfolgen.
- (6) Wohnungslosigkeit droht konkret, wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt.
- (7) 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 einen Wiederholungsfall handelt (es wurden bereits Schulden übernommen);
 - der Leistungsberechtigte unter 25 Jahren keine Zustimmung zum Bezug der Wohnung gemäß § 22 Absatz 5 SGB II erhalten hat.
- (8) 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.
- (9) § 22 Absatz 8 Satz 1 SGB II/§ 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XII 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.
- (10) 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.
- (11) Eine Übernahme von Schulden scheidet aus, wenn den Leistungsberechtigten zugemutet werden kann, mit dem Gläubiger eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren (insbesondere wenn anrechnungsfreies Einkommen zur Verfügung steht).
- (12) Ebenfalls keine Schuldenübernahme erfolgt, wenn durch Wechsel des Versorgers (Elektroenergie, Heizgas) die Versorgung gesichert ist.
- (13) Gemäß der für Stromkunden geltenden Sozialklausel § 33 Absatz 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.
- (14) Die Schulden sollen gemäß § 22 Absatz 8 SGB II als Darlehen übernommen werden.

12. Gewährung der Hilfe als Darlehen gemäß § 42 a SGB II

- (1) Darlehen für Kosten der Unterkunft sind auf der Grundlage des § 42a SGB II zu gewähren. Die fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit sind zu beachten.
- (2) Das Darlehen wird durch Verwaltungsakt (Darlehensbescheid) bewilligt. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z. B. Mietschuldenübernahme/Mietkaution für die Wohnung in... Nr. Vermieter ... oder Übernahme der unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur).
- (3) 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,
 - mit der Rückzahlung von mehr als 2 Raten in Verzug gerät,
 - ein Dritter beantragt, über das Vermögen das Insolvenzverfahren zu eröffnen,
 - der Hauptmieter aus einer mit dem Darlehen beschafften oder erhaltenen Wohnung auszieht oder einen mit Hilfe des Darlehens erworbenen Gegenstand verkauft wird oder
 - der Leistungsempfänger verstirbt.
- (4) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf das Konto des Gläubigers (Vermieter, Versorgungsunternehmen) erst, wenn der Darlehensbescheid durch Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder schriftlichen 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.
- (5) Zur Rückzahlung sind grundsätzlich die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft gemäß § 7 Absatz 3 SGB II verpflichtet. Sie haften gesamtschuldnerisch. Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind als Gläubiger im Darlehensbescheid einzeln aufzuführen.
- (6) 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.

- (7) Die Verjährungsfrist für unanfechtbar gewordene Darlehensbescheide mit Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten beträgt 30 Jahre nach § 52 SGB X i. V. m. § 197 BGB.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) Alternativ können die Modalitäten des Darlehens in einem öffentlich-rechtlichen (Darlehens-)Vertrag geregelt werden, dessen Unterzeichnung als aufschiebende Bedingung in den Bewilligungsbescheid aufgenommen wird.

13. Übergangsregelung

Wurde die Zustimmung zum Bezug einer Wohnung nach den bisher geltenden Regelungen erteilt, so hat diese Entscheidung Bestandschutz für 24 Monate ab Bezug dieser Wohnung.

14. Inkrafttreten

Diese Festlegungen treten mit Wirkung vom 01.10.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie zu § 22 SGB II – Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom 27.06.2014 außer Kraft.

Lübben, den 11.10.2017

Gez. Loge

Anlage 1: Richtwerte (ab 01.10.2017)

Vergleichsraum	Gemeinde			Nettokaltmiete (in €/qm)	Betriebskosten (in €/qm)	Bruttokaltmiete
1	Schönefeld	1-Personen-HH	bis 50 qm	6,94	1,20	407,00 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	6,20	1,20	481,00 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	5,85	1,20	564,00 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	6,89	1,20	728,10 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	6,89	1,20	809,00 €
2	Wildau Eichwalde Schulzendorf Zeuthen	1-Personen-HH	bis 50 qm	6,10	1,20	365,00 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	5,70	1,20	448,50 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	6,00	1,20	576,00 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	5,80	1,20	630,00 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	5,60	1,20	680,00 €
3	Königs Wusterhausen	1-Personen-HH	bis 50 qm	5,90	1,20	355,00 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	5,90	1,20	461,50 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	5,90	1,20	568,00 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	8,59	1,20	881,10 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	8,01	1,20	921,00 €
4	Bestensee Heidensee Mittenwalde Schenkenländchen	1-Personen-HH	bis 50 qm	6,00	1,20	360,00 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	5,31	1,20	423,15 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	5,00	1,20	496,00 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	5,58	1,20	610,20 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	4,90	1,20	610,20 €
5	Lieberose/Oberspreewald Märkische Heide Unterspreewald	1-Personen-HH	bis 50 qm	4,60	1,20	290,00 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	4,30	1,20	357,50 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	4,07	1,20	421,60 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	4,07	1,20	474,30 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	4,07	1,20	527,00 €
6	Lübben	1-Personen-HH	bis 50 qm	5,35	1,20	327,50 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	4,90	1,20	396,50 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	4,81	1,20	480,80 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	5,40	1,20	594,00 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	4,80	1,20	600,00 €
7	Heideblick Luckau	1-Personen-HH	bis 50 qm	4,41	1,20	280,50 €
		2-Personen-HH	50 - 65 qm	4,09	1,20	343,85 €
		3-Personen-HH	65 - 80 qm	4,00	1,20	416,00 €
		4-Personen-HH	80 - 90 qm	3,99	1,20	467,10 €
		5-Personen-HH	> 90 qm	4,27	1,20	547,00 €

Anlage 2

Berechnungsbogen

Kosten der Unterkunft und Heizung für eigengenutztes Hausgrundstück/Eigentumswohnung

Name:
BG-Nr./Az.:

Ausgaben	Blatt d. Akte	Ausgaben (jährlich)
1. Schuldzinsen und dauernde Lasten		€
2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungen		
Grundsteuer		€
Versicherungsbeiträge (Feuer-, Diebstahl-, Gebäudebrand-, Gebäudehaftpflichtversicherung)		€
Gebühren für Wasser und Abwasser		€
Müllabfuhr		€
Schornsteinreinigungsgebühren (einschl. Abgasprüfung)		€
Kosten der öffentlichen Straßenreinigung		€
3. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung		
Kosten des Betriebes der zentr. Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage		€
Schneebeseitigungskosten/ pr. Reinigungskosten für Außenbereich		€
Flurbeleuchtung und Außenbeleuchtung		€
Beitrag für Hausbesitzerverein		€
Kosten für Hausverwalter		€
4. Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur		€
5. Gesamtausgaben jährlich		€
6. Vergleichsberechnung Kosten der Unterkunft für eine angemessenen Mietwohnung: (angemessene Nettokaltmiete + angemessene Betriebskosten) x angemessene Wohnungsgröße x 12 Monate = Jahresbruttokaltmiete		€
7. Die Angemessenheit übersteigender Betrag (KdU)		€
8. nachgewiesene Heizkosten (einschließlich Warmwasserbereitung)		€
9. Vergleichsberechnung Kosten der Heizung für eine angemessenen Mietwohnung		€
10 Die Angemessenheit übersteigender Betrag (KdH)		€

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

Ist die Überschreitung ausschließlich auf unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur zurückzuführen, so ist die Gewährung eines Darlehens zu prüfen.

Datum, Handzeichen

Anlage 3

Mietbescheinigung

Name/ Vorname _____

bewohnt beabsichtigt anzumieten

Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort: _____

Mietbeginn/ genaues Einzugsdatum _____ Baujahr des Hauses _____

Gesamtfläche der Wohnung m ²	davon zu beheizende Fläche m ²	davon untervermietet m ²	davon gewerblich genutzt m ²

Mietverhältnis: Hauptmieter Untermieter

Bestehen Mietrückstände ja, in Höhe von _____ €, Zeitraum _____

Wurde eine Kündigung ausgesprochen? ja, zum _____ nein

Kautionszahlung	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, in Höhe von _____ €
	<input type="checkbox"/> Ratenzahlung möglich, Ratenhöhe _____ €/Monat

Grundmiete (Kaltmiete ohne Neben- bzw. Betriebskosten) _____ €
seit _____ (Datum der letzten Mietänderung)

Zuzüglich:

- a) Kosten der Zentralheizung/ Fernheizung nein ja, monatlich _____ €
- b) Warmwasserkosten in den Heizkosten nein ja, monatlich _____ €
- c) Kosten der Be- und Entwässerung nein ja, monatlich _____ €
- d) Betriebskosten nein ja, monatlich _____ €
- e) Untermietzuschlag nein ja, monatlich _____ €
- f) Zuschläge für gewerbliche oder berufliche Nutzung nein ja, monatlich _____ €
- g) Vergütung für Überlassung von Möbeln
 vollmöbliert teilmöbliert nein ja, monatlich _____ €
- h) Zuschlag für Waschmaschinenbenutzung nein ja, monatlich _____ €
- i) Kosten für Garage/ Pkw-Stellplatz nein ja, monatlich _____ €
- j) sonstige Kosten; Art _____ nein ja, monatlich _____ €

Vermieter/in

Name, Anschrift, Telefon:		
Bankname:	BLZ:	Konto-Nr.:

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter/in