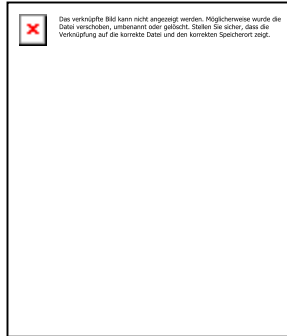


# **Landkreis Teltow-Fläming**

## **Der Landrat**



### **Amt für Jugend und Soziales**

#### **Sachgebiet Soziales**

---

#### **Handlungsempfehlung**

**zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung**

**nach § 22 Sozialgesetzbuch, Zweites Buch (SGB II)**

**vom 7. Januar 2009**

---



|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. EINLEITUNG.....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>1.1 Rechtsgrundlagen und Geltungsbereich .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>1.2 Definition .....</b>                                                         | <b>3</b>  |
| <b>2. ANGEMESSENE UNTERKUNFTSKOSTEN .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>2.1 Mietwohnungen .....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>2. 2. Wohneigentum .....</b>                                                     | <b>8</b>  |
| <b>3. UNANGEMESSENE MIETKOSTEN/HAUSBELASTUNGEN.....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>3.1 Kosten der Unterkunft.....</b>                                               | <b>11</b> |
| <b>3.2 Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten .....</b>                     | <b>11</b> |
| <b>3.3 Ausnahme .....</b>                                                           | <b>12</b> |
| <b>3.4 Heizkosten .....</b>                                                         | <b>12</b> |
| <b>3.5 Direktzahlung an den Vermieter oder die Versorgungsunternehmen .....</b>     | <b>13</b> |
| <b>4. BESONDERHEITEN BEI PERSONEN BIS ZUR VOLLENDUNG DES 25. LEBENSJAHRES .....</b> | <b>13</b> |
| <b>5. UMZÜGE .....</b>                                                              | <b>13</b> |
| <b>6. MIETKAUTION.....</b>                                                          | <b>15</b> |
| <b>7. SCHULDENÜBERNAHME .....</b>                                                   | <b>16</b> |
| <b>7.1. Grundsatz .....</b>                                                         | <b>16</b> |
| <b>7.2. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft .....</b>                    | <b>16</b> |
| <b>7.3. Schuldenübernahme zur Behebung einer vergleichbaren Notlage .....</b>       | <b>17</b> |
| <b>7.4. Grundsatz des Vorranges der Selbsthilfe .....</b>                           | <b>17</b> |
| <b>7.5. Verfahren .....</b>                                                         | <b>17</b> |
| <b>7.6. Ermessen.....</b>                                                           | <b>18</b> |
| <b>7.7. Direktzahlung an den Vermieter oder an die Versorgungsunternehmen.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>7.8. Wiederholungs- und Missbrauchsfälle .....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>8. VERFAHREN NACH § 22 ABS. 6 SGB II.....</b>                                    | <b>19</b> |
| <b>9. GELTUNGSDAUER.....</b>                                                        | <b>19</b> |



## **1. Einleitung**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit hat von seiner Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 27 SGB II keinen Gebrauch gemacht. Die Handlungsempfehlung regelt deshalb Maßstäbe für eine einheitliche Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Bereich des Landkreises Teltow-Fläming. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensrichtlinie, die der internen Steuerung der Verwaltungstätigkeit dient, jedoch keine Außenwirkung in dem Sinne entfaltet, dass die Entscheidung allein deshalb als rechtmäßig zu betrachten ist, weil sie im Einklang mit der entsprechenden Handlungsempfehlung erfolgt ist. Vielmehr ist bei der zu treffenden Entscheidung immer auf die Besonderheit des Einzelfalles abzustellen.

Sollten im Laufe der Zeit Probleme bei der Anwendung oder Umstände auftreten, die hierdurch nicht erfasst wurden, so sind diese dem Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Jugend und Soziales, mitzuteilen.

### **1.1 Rechtsgrundlagen und Geltungsbereich**

Der Landkreis Teltow-Fläming ist gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II) Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung. Er hat die Wahrnehmung dieser Aufgabe durch öffentlich-rechtlichen Vertrag der „Arbeitsgemeinschaft Grundsicherung für Arbeitssuchende im Landkreis Teltow-Fläming“ (ARGE) übertragen.

Aufgrund der Entscheidungen des Bundessozialgerichtes vom 7. 11. 2006, B 7b AS 18/06 R, B 7b AS 10/06 R, B 7b AS 2/05 R) wurde im Landkreis Teltow-Fläming eine Mietpreisermittlung letztmalig im III. Quartal 2008 durchgeführt. In Auswertung dieser Mietpreisermittlung wurden die Maßstäbe für die Angemessenheit einer Wohnung bzw. eines Eigenheimes den Gegebenheiten am örtlichen Wohnungsmarkt angepasst und finden in dieser Handlungsempfehlung ihren Niederschlag.

### **1.2 Definition**

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Kaltmietkosten) für den Leistungsempfänger und für die sonstigen Personen des Haushalts ist immer nach der Besonderheit des Einzelfalles (z. B. Familiengröße, Alter, Behinderung und den örtlichen Verhältnissen) zu bestimmen. Kostenbestandteile, die durch die Regelleistungen abgegolten sind, wie Kosten für Warmwasser, Beleuchtung, Reinigung, Wäsche, Verköstigung und ähnliches, gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft. Sollten dennoch solche Belastungen im Rahmen der Unterkunftskosten geltend gemacht werden, so sind sie nicht zu berücksichtigen, d.h., sie sind aus den Kosten der Unterkunft herauszurechnen.

Kosten der Unterkunft und Heizung sind immer nach der Kopfzahl auf die jeweiligen Haushaltsmitglieder aufzuteilen.



## **2. Angemessene Unterkunftskosten**

### **2.1 Mietwohnungen**

Die Kosten der Unterkunft können als angemessen angesehen werden, wenn das Produkt aus der tatsächlichen Wohnfläche und der tatsächlichen Miete/Quadratmeter das Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und dem angemessenen Mietzins (Nettokaltmiete plus Betriebskosten) nicht übersteigt. Hierbei können die Kaltmieten von den in Ziff. 2.1.1. geregelten Richtwerten oder die Wohnungsgröße von den in Ziff. 2.1.2. geregelten Richtwerten abweichen, so lange das Produkt aus diesen beiden Größen nicht überschritten wird. **Der angemessene Mietzins ergibt sich aus der Summe von Nettokaltmiete plus Betriebskosten.**

#### **2.1.1 Kaltmiete**

Die Kosten der Unterkunft können als angemessen angesehen werden, sofern sich die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten in Höhe der in nachstehender Tabelle aufgeführten Richtwerte bewegen.

| <b>Amt/Gemeinde/Stadt</b>           | <b>Nettokaltmiete in € je qm bis</b> | <b>Betriebskosten in € je qm bis</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Gemeinde Am Mellensee</b>        | <b>4,18</b>                          | <b>1,57</b>                          |
| <b>Stadt Baruth/Mark</b>            | <b>3,67</b>                          | <b>0,86</b>                          |
| <b>Gemeinde Blankenfelde-Mahlow</b> | <b>5,73</b>                          | <b>1,98</b>                          |
| <b>Amt Dahme/Mark</b>               | <b>4,23</b>                          | <b>1,33</b>                          |
| <b>Gemeinde Großbeeren</b>          | <b>5,42</b>                          | <b>1,03</b>                          |
| <b>Stadt Jüterbog</b>               | <b>4,44</b>                          | <b>1,50</b>                          |
| <b>Stadt Luckenwalde</b>            | <b>4,50</b>                          | <b>1,11</b>                          |
| <b>Stadt Ludwigsfelde</b>           | *                                    | <b>1,80</b>                          |
| <b>Gemeinde Niederer Fläming</b>    | <b>3,12</b>                          | <b>0,80</b>                          |
| <b>Gemeinde Niedergörsdorf</b>      | <b>3,71</b>                          | <b>1,13</b>                          |
| <b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b>    | <b>4,23</b>                          | <b>1,14</b>                          |
| <b>Gemeinde Rangsdorf</b>           | <b>4,81</b>                          | <b>1,49</b>                          |
| <b>Stadt Trebbin</b>                | <b>4,99</b>                          | <b>1,98</b>                          |
| <b>Stadt Zossen</b>                 | <b>4,42</b>                          | <b>0,95</b>                          |

\* der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde (Stand 2008) ist anzuwenden



Die Nettokaltmieten der Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) gelten im gesamten Kreisgebiet als angemessen.

Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, kann von dem abstrakt ermittelten Richtwert abgewichen werden. Ggf. sind fachkompetente Stellen und Institutionen bei der Einschätzung hinzuzuziehen.

Besonderheiten, des Einzelfalls, die durch einen Bezug zum Wohnumfeld eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen können, können beispielsweise sein:

- Alleinerziehende,
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankung,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften,
- kurzfristige Hilfebedürftigkeit,
- Veränderung der familiären Situation (z. B. Schwangerschaft, Geburt) usw.

Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend.

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Es muss eine konkrete Möglichkeit bestehen, eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34).

## 2.1.2 Wohnflächenbedarf

Lebt im Haushalt eine Person mit einem nachweislich behinderungsbedingten Mehraufwand an Wohnraum (z.B. Rollstuhlfahrer/in) ist die Angemessenheit der Kaltmiete unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Person zu bestimmen. (Beispiel: Ein Haushalt mit 3 Personen, 3. Person ist auf einen Rollstuhl angewiesen, so ist die Wohnungsgröße eines 4-Personen-Haushaltes maßgebend). Verringert sich die Zahl der Haushaltsmitglieder, ist zu prüfen, ob die zu zahlende Kaltmiete im Hinblick auf die verbleibende Anzahl der Haushaltsmitglieder angemessen ist.

Der individuelle Wohnflächenbedarf soll in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnungsbindungsgesetz vom 15.10.2002 wie folgt bestimmt werden:

|              |       |
|--------------|-------|
| Untermieter  | 21 qm |
| 1 - Person   | 50 qm |
| 2 - Personen | 65 qm |
| 3 - Personen | 80 qm |



4 - Personen

90 qm

und für jede weitere Person 10 qm zusätzlich.

### 2.1.3 Mietnebenkosten

Die sonstigen Aufwendungen gelten als angemessen, wenn sie das Produkt aus angemessener Wohnfläche (Ziff. 2.1.2.) und kalten Betriebskosten (Tabelle unter Ziff. 2.1.1.) nicht übersteigen. Sofern die monatlichen Abschläge den so ermittelten Betrag übersteigen, ist die Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen (z.B. Wasserverbrauch)

Zu den berücksichtigungsfähigen Nebenkosten gehören insbesondere:

Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Reinigungs- und Treppenaufzugsgebühr, an Wohnungsbaugesellschaften zu zahlende Nutzungsgebühren, Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungskosten, Kosten der Grubenleerung, Schornsteinreinigung, Umlagen für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss, etc. Nicht berücksichtigungsfähig sind die Kosten für die Überlassung von Garagen, Carports oder Stellplätzen.

### 2.1.4 Stromkosten

Die Kosten für Allgemeinstrom (z.B. Flurbeleuchtung in Mietshäusern) gehören zu den Unterkunftskosten und können daher im Rahmen der Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

Haushaltsenergie, wie elektrischer Strom, Gas oder feste Brennstoffe für die Zubereitung von Speisen und Getränken (Kochfeuerung), Beleuchtung, Warmwasserbereitung für Körperpflege (Bad) u. Reinigung des Hausrats u. der Wäsche, der Betrieb elektrischer Geräte (z. B. Bügeleisen, Staubsauger, Radio, Fernsehgerät, Kühlschrank, Waschmaschine, Elektroherd, Elektrorasierer) sind bereits mit der sogenannten Regelleistung abgegolten, so dass im Rahmen der Kosten der Unterkunft kein Platz für eine weitere Berücksichtigung ist (siehe Urteil BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 15/07).

### 2.1.5 Kosten der Heizung

Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- und Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Öl- und Gasheizungen. Sind für die Heizkosten monatliche Abschläge zu leisten, so werden diese in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn sie sich im Rahmen des Angemessenen halten. Nicht zu den Heizkosten zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese sind Bestandteil der Regelleistung siehe hierzu auch Ziff. 2.1.4 und sind gegebenenfalls von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Kosten Abschläge für eine Warmwasserbereitung enthalten.



Die Heizkosten werden übernommen, sofern sie angemessen sind. Ausgangspunkt bei der Bestimmung der Angemessenheit ist folgender jährlicher Brennstoffbedarf pro Quadratmeter Wohnfläche:

- Braunkohlebriketts: 56,0 kg
- Steinkohle (Magerkohle, Anthrazit): 38,4 kg
- Koks (Breckkoks 1): 42,8 kg
- Heizöl: 15,9 l
- Elektrizität: 230 kWh
- Erdgas: 16 m<sup>3</sup>
- Fernwärme: 123,8 kWh
- Flüssiggas: 21,44 kg
- Kokereigas: 40 m<sup>3</sup>

Der aktuelle Brennstoffpreis für den jeweiligen jährlichen Energiebedarf wird mit der angemessenen Wohnfläche (Ziff. 2.1.2.) multipliziert und das Ergebnis durch 12 dividiert. Der so ermittelte monatliche Heizkostenwert ist ein Richtwert.

Jahresbedarf des jeweiligen Energieträgers x Brennstoffpreis x angemessene Wohnungsgröße = Heizungshilfe im Monat  
geteilt durch 12 Monate

Liegen die tatsächlichen Kosten unterhalb dieses Richtwertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden und die tatsächlichen Kosten sind zu übernehmen.

Bei Überschreitung des Richtwertes muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Diese hat unter besonderer Berücksichtigung und Bewertung mehrerer Kriterien, so z. B. von baulichen und subjektiven bzw. von persönlichen zu erfolgen.

#### a) Bauliche Kriterien

Der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung können den Heizbedarf beeinflussen.

Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile, wie Keller, Garage, Dachboden usw. und/oder
- die Raumhöhe.

#### b) Subjektive Kriterien

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:



- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkinder, Behinderung usw.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen
- sowie die Frage, welchen Einfluss der Nutzer auf die Höhe der entstehenden Kosten hat.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff.). Unter einmalige Heizkosten fallen beispielsweise die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Einmalige Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen. Die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial erfolgt nicht.

Bei Vorhandensein von besonderen Heizungsanlagen, für die es noch keine Verbrauchshinweise gibt, z. B. Wärmepumpen, Pellets-Heizungen, Solarwärmanlagen usw. ist vom Sachbearbeiter eine Entscheidung im Einzelfall zu treffen.

Wird für die Heizung und die Warmwasserversorgung ein einheitlicher Betrag erhoben, so sind die Kosten um den auf die Warmwasserversorgung entfallenden Betrag zu verringern. Kann dieser Betrag nicht ermittelt werden, ist nach dem Urteil des BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 15/07 der Abzug nach dem für den Hilfeempfänger maßgeblichen Regelsatz wie folgt vorzunehmen:

RS 351,- € enthaltende Warmwasserkosten in Höhe von 6,64 € (1,8905 % v. RS)  
Alle weiteren RS der Bedarfsgemeinschaft sind analog zu kürzen.

#### 2.1.6 Sonderfälle

Bei Bewohnern von Obdachlosen- und Übergangswohnungen sind die Kosten der Unterkunft gemäß der Gebührensatzung der jeweiligen Gemeinden zu übernehmen. Die zu übernehmenden Kosten sind um den Betrag, der in der Regelleistung, bezogen auf jeden einzelnen Bewohner enthalten ist, (siehe hierzu Ziffer 2.1.5) zu kürzen.

#### 2.2 Wohneigentum

Bei selbstgenutztem Wohneigentum werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, sofern sie angemessen sind. Zur Vermeidung einer Privilegierung von Wohneigentümern gegenüber Wohnungsmietern ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten und



der Heizkosten nach einheitlichen Kriterien zu bewerten. Bei der Feststellung der Angemessenheit sind deshalb die in dieser Richtlinie aufgestellten Anforderungen für Mieteigentümer entsprechend anzuwenden.

Ist Wohneigentum Schonvermögen i. S. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bedeutet das nicht, dass auch die Unterkunftskosten und die Heizkosten für dieses Eigentum angemessen i. S. § 22 SGB II sind.

Ergibt die Prüfung, dass das selbstgenutzte Hausgrundstück oder die Eigentumswohnung als Vermögen nicht geschützt sind und ist die sofortige Verwertung des Vermögens nicht möglich, sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung für einen angemessenen Zeitraum als Darlehen zu gewähren.

#### 2.2.1 Kosten der Unterkunft und Heizung bei geschützten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die monatlichen Belastungen zuzüglich der monatlichen Zinsbelastungen bilden die Kosten der Unterkunft und unterliegen einer Begrenzung der Höhe nach im Rahmen der Angemessenheit.

Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen sind als mtl. Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben, die auf den vom Leistungsberechtigten selbst genutzten Anteil entfallen, 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.

Zu den berücksichtigungsfähigen Ausgaben gehören insbesondere folgende Aufwendungen:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- Heizkosten,
- Nebenkosten.

Keine berücksichtigungsfähigen Ausgaben sind:

- Tilgungszahlungen
- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks.

Tilgungsraten werden nicht als Unterkunftskosten übernommen, weil sie der Vermögensbildung dienen. Wenn Wohnungslosigkeit droht, ist die Übernahme der Tilgungsraten als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II im Ausnahmefall möglich.

#### 2.2.2 Schuldzinsen

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Schuldzinsen sind die Bestimmungen der Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 dieser Richtlinie entsprechend anzuwenden. Die



Schuldzinsen gelten als angemessen, wenn sie das Produkt aus dem angemessenen Mietzins und der angemessenen Wohnfläche gemäß Ziff. 2.1.2 nicht überschreiten. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümern von Immobilien ist bei Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten auf die angemessene Größe einer Mietwohnung abzustellen. Deshalb sind die Schuldzinsen lediglich in Höhe der ortsüblichen Miete für eine angemessene Mietwohnung zu übernehmen (Urteil BSG vom 15.04.2008).

### 2.2.3 Heizkosten

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten sind die Bestimmungen der Ziffern 2.1.5. dieser Richtlinie entsprechend anzuwenden. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist auch, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

### 2.2.4 sonstige Aufwendungen

Zu den berücksichtigungsfähigen Ausgaben gehören neben den in Ziff. 2.1.3. genannten Nebenkosten insbesondere Aufwendungen für Steuern und sonstige öffentliche Abgaben sowie im Zusammenhang mit dem Wohneigentum stehende Versicherungsbeiträge. Bei der Prüfung der Angemessenheit der sonstigen Aufwendungen sind die Bestimmungen der Ziffer 2.1.3. dieser Richtlinie entsprechend anzuwenden. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen.

### 2.2.5 Reparaturkosten

Reparaturkosten sind grundsätzlich nur auf Antrag zu gewähren. Die Hilfestellung erfolgt in Form einer einmaligen Beihilfe für eine ganz bestimmte bauliche Maßnahme. Für die erforderliche und unabwendbare bauliche Maßnahme sind 3 Kostenangebote einzureichen. Nach Abschluss der Maßnahme ist durch Vorlage von Belegen und Rechnungen ein Nachweis über die Verwendung der bewilligten Beihilfe zu erbringen. Eine Kostenübernahme erfolgt ausschließlich für Reparaturarbeiten bzw. Instandsetzungen. Maßnahmen, die zu einer Wertsteigerung des Hauses führen, wie z.B. Modernisierungsmaßnahmen, sind abzulehnen.

Werden durch eine notwendige Reparaturmaßnahme der Gebrauchswert des Hauses nachhaltig erhöht und/ oder die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert, sollen die Kosten als Darlehn übernommen werden, wenn ohne Durchführung dieser Maßnahme Unbewohnbarkeit droht.

Es ist jedoch stets zu prüfen, ob es sich bei der Reparatur um einen Versicherungsfall handelt, insbesondere der Gebäudeversicherung.



## 2.2.6 Kosten der Unterkunft bei nicht geschützten Hausgrundstücken und Eigentumswohnungen

Bei Eigenheimen mit mehr als einer Wohnung sind als mtl. Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben, die auf die selbst genutzte Wohnung entfallen, 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. Unangemessene Mietkosten/Hausbelastungen**

### 3.1 Kosten der Unterkunft

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB II sind Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf des allein stehenden Leistungsempfängers oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (z. B. Reduzierung der Miete durch Änderung des Mietvertrages, Untervermietung, Wohnungswechsel, Stundung, Tilgungsstreckung); in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Bei der Frist ist die Ausgestaltung des Mietvertrages hinsichtlich der Kündigungsfristen zu beachten (§§ 535 ff. BGB).

### 3.2 Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten

Liegt der angemessene Mietzins über den angegebenen Richtwerten, sind Antragsteller, die eine unangemessene Wohnung bewohnen, schriftlich darauf hinzuweisen, dass die unangemessenen Kosten zunächst nur für einen Übergangszeitraum in vollem Umfang berücksichtigt werden können. In diesem Schreiben sind dem Antragsteller die Möglichkeiten, die zur Kostensenkung bestehen, aufzuzeigen. Ein Beratungsgespräch sollte ebenfalls durchgeführt werden. Die Leistungsberechtigten sind darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die angemessenen Aufwendungen übernommen werden und der Wohnungswechsel nur eine Möglichkeit ist, die Kosten zu senken. Im Beratungsgespräch sind die Leistungsberechtigten darüber aufzuklären, inwieweit die verbleibenden - ungedeckten - Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der Leistungsberechtigten nicht gefährdet wird. Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips ist die Übernahme des Differenzbetrages aus der Regelleistung in der Regel nicht möglich. Im Beratungsgespräch ist zudem über die Risiken und Folgen von ungedeckten Unterkunftskosten aufzuklären.

In welchem Umfang Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen zumutbar sind, ist unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles zu prüfen (z. B. Pflegebedürftigkeit; schwere gesundheitliche Beeinträchtigung; hochbetagte Menschen, die besonders auf die Erhaltung ihres bisherigen Wohnumfeldes angewiesen sind, tatsächliche Verfügbarkeit von kostengünstigerem Wohnraum



im sozialen Umfeld, in der Person begründete Problematik, z. B. Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten usw.).

Die Kostensenkungsfrist (6 Monate) beginnt erst nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsprüfung (Feststellung von ausreichenden Alternativen) und der erfolgten schriftlichen Belehrung zu laufen.

### 3.3 Ausnahme

Eine auch nur befristete Berücksichtigung unangemessener Mietkosten scheidet dann aus, wenn die unangemessene Unterkunft in Kenntnis dessen angemietet wurde, dass die Kosten vom Antragsteller alleine nicht getragen werden können, d.h. nur wegen der Unterkunftskosten der neuen Wohnung Bedürftigkeit eintritt oder die unangemessene Unterkunft während des laufenden Bezuges von Sozialhilfe / Arbeitslosengeld II neu angemietet wurde.

### 3.4 Heizkosten

Ergibt die Einzelfallprüfung gemäß Ziff. 2.1.5 der Richtlinie dass unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt, werden nach einem Übergangszeitraum von 6 Monaten nur die angemessenen Heizkosten übernommen. Diese werden ermittelt aus dem Produkt von angemessener Wohnfläche und dem Heizkostenrichtwert. Zuvor ist den Leistungsberechtigten für einen vom Sachbearbeiter zu bestimmenden Übergangszeitraum die Möglichkeit zu geben, ihr Heizverhalten zu ändern. Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn Leistungsberechtigte darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind.

Den Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von sechs Monaten übernommen werden,
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollen,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Beim Anschreiben an die Leistungsberechtigten sollte möglichst auf den Verbrauch und nicht auf den Preis abgestellt werden. Wichtig ist auch hier das Angebot von Beratungsgesprächen bzw. das Bereitstellen eines Merkblattes. In diesem sollte auf Möglichkeiten, wie das Heizverhalten verbessert werden kann, hingewiesen werden.

Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unangemessenheit nicht beschränkt werden.

Zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten siehe Ziffer 2.1.5.



### 3.5 Direktzahlung an den Vermieter oder die Versorgungsunternehmen

Eine direkte Überweisung der Leistungen für Wohnung und Heizung an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen bedarf tatsächlicher Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Liegen diese vor, ist eine Direktanweisung grundsätzlich vorzunehmen. Ausnahmen sind zu begründen und aktenkundig zu machen. Solche Anhaltspunkte liegen insbesondere vor:

- bei verspäteter Überweisung der Miete durch den Leistungsempfänger,
- bei bestehenden Mietrückständen,
- wenn Miet- und Energieschulden bereits einmal übernommen wurden,
- bei unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsempfängers,
- wenn Leistungen beschränkt werden und wenn die Voraussetzungen des § 31 Abs. 5 SGB II vorliegen,
- wenn im Einzelfall Gründe für die Annahme bestehen, dass durch die Absenkung der Leistungen nach § 31 Abs. 1 oder 4 SGB II nicht sichergestellt ist, dass die Miete vom Leistungsempfänger an den Vermieter überwiesen wird,
- wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln.

## **4. Besonderheiten bei Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres**

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und erstmalig eine eigene Wohnung beziehen wollen, haben vorher die Zustimmung des Leistungsträgers einzuholen.

Nur wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung vorher einzuholen, kann die Zusicherung im Ausnahmefall auch nach Abschluss des Mietvertrages erteilt werden. Wird die Zustimmung nicht eingeholt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt.

## **5. Umzüge**

Vor Abschluss des neuen Vertrages hat der Leistungsempfänger gem. § 22 Abs. 2 SGB II die Zusicherung der ARGE TF zur Übernahme der dann entstehenden Aufwendungen einzuholen. Ist diese Zusicherung nicht erfolgt und eine nicht angemessene Wohnung angemietet, werden nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen. Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden. Ebenso sollte die Ablehnung schriftlich erteilt werden. (LSG Chemnitz vom 19. September 2007 – L 3 B 411/06 AS-ER).

Bei einem trägerübergreifenden Wohnungswechsel erteilt der bisherige Träger



die Zusicherung, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen (z. B. durch – formlose – Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft), weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum, den Angemessenheitskriterien am Wohnort entspricht. Die Zusicherung für die Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig. Für den zukünftigen Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung. Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

Nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch die ARGE TF übernommen werden. Zeitungsinserate sind durch die Regelleistung abgegolten. Maklergebühren werden nicht übernommen.

Die Aufwendungen für einen Umzug sind nur dann zu übernehmen, wenn:

- der Umzug durch die Behörde veranlasst wurde
- der Umzug aus anderen Gründen zwingend notwendig ist oder
- wenn eine angemessene Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, sind die Unterkunftskosten in der bisherigen Höhe weiter zu finanzieren und die Wohnungssuche fortzusetzen.

Über die genannten Voraussetzungen für einen Umzug sind Umzugswünsche generell unter dem Aspekt der objektiven Notwendigkeit zu prüfen.

Objektive Notwendigkeiten sind u.a.:

- wenn die Zusammenführung naher Angehöriger zwingend geboten ist (z.B. Eheschließung),
- unzureichende bisherige Unterkunft (Wohnungsgröße) aufgrund der Personenanzahl der Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft,
- Änderung der Familiensituation,
- bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand, die die Gesundheit beeinträchtigen können,
- häusliche Gewalt (z. B. Auszug aus dem Frauenhaus),
- schwerwiegende soziale Gründe (z. B. Haftentlassene können nicht mehr in das bisherige soziale Umfeld zurück),
- Umzug von einer unangemessenen Wohnung in eine angemessene Wohnung,
- wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist und Wohnungslosigkeit droht,
- Gründe, die in der Person oder ihrem Umfeld liegen,
- Menschen, die aus einer Einrichtung umziehen,
- Arbeitsplatzwechsel bzw. -aufnahme.



Bei Umzugskosten, die im Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme auf den ersten Arbeitsmarkt entstehen, muss geprüft werden, ob vorrangige Leistungen nach § 53 SGB III in Frage kommen.

In folgenden Fällen ist die Notwendigkeit eines Umzugs i.d.R. nicht gegeben:

- hohe Umzugskosten im Vergleich zur Kostenreduzierung der neuen Unterkunft,
- hoher Sanierungsbedarf in der neuen Wohnung.

Die Umzugskosten sind ferner nur zu übernehmen, wenn sie angemessen sind und der Umzug erforderlich ist. Hierbei ist besonders auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Sachkosten/Leihgebühren können in angemessenem Umfang finanziert werden.

Bei der Übernahme der Aufwendungen ist angemessen zu berücksichtigen, inwieweit dem Antragsteller Arbeiten in Eigenleistungen möglich und zumutbar sind. Der Maßstab für die Zumutbarkeit, den Umzug allein oder mit Bekannten durchzuführen, liegt sehr hoch. Nur in Ausnahmefällen können Umzugskosten z. B. für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Hierfür sind jedoch mindestens drei Kostenangebote einzuholen.

## **6. Mietkaution**

Mietkautionen können gemäß § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II übernommen werden, wenn die Senkung der Unterkunftskosten durch die ARGE TF gefordert oder ein Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Übernahme eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Der Leistungsempfänger muss vor Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages die Zustimmung der ARGE TF zu den Aufwendungen einholen.

Grundsätzlich dürfen Mietkautionen 3 Monatsmieten nicht übersteigen. Abhängig von den Vorgaben des Vermieters können sie als Barkautionen oder als Bürgschaften übernommen werden. Da Geldleistungen für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen im Regelfall an den Mieter zurückfließen, wäre es nicht gerechtfertigt, die Kautions dem Leistungsempfänger endgültig zu belassen. Geldleistungen für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen sind daher grundsätzlich als Darlehen zu gewähren und direkt an den Vermieter zu überweisen.

Die ausgegebenen Darlehen sind dem Landkreis Teltow-Fläming halbjährlich (30. Juni sowie 31. Dezember) zur Kenntnisnahme zu melden.



## **7. Schuldenübernahme**

### **7.1 Grundsatz**

Eine Leistung nach § 22 Abs. 5 SGB II darf nur zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gewährt werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Leistung für Schulden, die aus rückständigen Zahlungen für Haushaltsstrom, Heizung und Wasser resultieren, nur dann in Betracht kommt, wenn wegen der Schulden die Sperrung der Versorgung von Strom, Heizung und Wasser droht und damit eine dem Verlust des Wohnraums vergleichbare Notlage besteht.

Eine Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 5 SGB II kommt nicht in Betracht bei in Jahres- und Schlussabrechnungen ausgewiesenen Nachzahlungsbeträgen für Betriebskosten, Heizung, Wasser und Strom, die z.B. durch Mehrverbrauch entstanden sind. Hier ist zu prüfen, ob eine Übernahme dieser Beträge im Rahmen von Kosten der Unterkunft erfolgen kann bzw. ob eine Möglichkeit der Übernahme nach der Regelung des § 23 Abs. 1 SGB II besteht.

Bei der Leistung nach § 22 Abs. 5 SGB II handelt es sich grundsätzlich um eine Kann-Leistung. Die Entscheidung, ob eine Leistung gewährt wird, liegt regelmäßig im pflichtgemäßen Ermessen der ARGE TF. Im Falle drohender Wohnungslosigkeit wird sie jedoch zur Soll-Leistung, so dass dann ein Anspruch auf Hilfe regelmäßig besteht.

### **7.2 Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft**

Bei drohendem Wohnungsverlust kann nach § 22 Abs. 5 SGB II wegen der erheblichen negativen Folgen von Obdachlosigkeit die Hilfe gewährt werden. Voraussetzung ist, dass die Übernahme von Mietschulden notwendig und gerechtfertigt ist, Selbsthilfemöglichkeiten nicht gegeben sind und sie der dauerhaften Sicherung der bisherigen Unterkunft dient.

Notwendig ist die Hilfe, wenn durch sie die Unterkunft gesichert oder die vergleichbare Notlage beseitigt wird. Eine Leistung für die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft kann in folgenden Fällen in Frage kommen:

- Übernahme von Mietschulden, wenn der Verlust der Wohnung deswegen droht, weil der Leistungsempfänger mit der Miete in Rückstand geraten ist (i.d.R. liegt bereits eine Räumungsklage vor). Es muss sichergestellt sein, dass damit eine Räumung der Wohnung verhindert werden kann.
- Bei Leistungsempfängern, die in einem angemessenen Hausgrundstück wohnen, können fällige Tilgungsraten in vertretbarem Umfang zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen übernommen werden, wenn das Darlehen zum Kauf oder Bau eines im Sinne von § 12 SGB II geschützten Hausgrundstückes aufgenommen worden ist. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Deckung des Bedarfs nicht hinausgeschoben werden kann (z.B. durch Stundung, Tilgungsstreckung u.s.w.).

Bei der Prüfung, ob die Hilfe gerechtfertigt ist, ist besonders darauf abzustellen, dass die Hilfe den angestrebten Erfolg zumindest für längere Zeit sicherstellt, die



begehrte Hilfe also geeignet ist, die Notlage nachhaltig zu beheben. Dies ist in der Regel nicht der Fall, wenn der Betreffende eine unangemessene Unterkunft (Mietwohnung bzw. Eigenheim/ Eigentumswohnung) bewohnt bzw. die Kosten der Unterkunft und Heizung insgesamt über den jeweiligen Richtwerten liegen.

In erster Instanz sind die Selbsthilfemöglichkeiten und die wirtschaftliche Situation des Leistungsempfängers, aber auch sein Verhalten bei der Entstehung der Schulden sowie Art und Umfang des Bedarfes zu berücksichtigen. Eine Hilfeleistung scheidet insbesondere dann aus, wenn aufgrund des Verhaltens des SGB II-Leistungsempfängers erwartet werden muss, dass nach der Hilfeleistung erneut eine entsprechende Notlage entsteht.

### 7.3 Schuldenübernahme zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

Eine Hilfe wird insbesondere bei der Übernahme von Schulden wegen rückständiger Zahlungen für Haushaltsenergie (Strom/Aufbereitung Warmwasser), Heizung oder Verbrauchswasser in Betracht kommen, wenn ohne Schuldentilgung die Energiequelle abgeschaltet oder - bei einem Umzug – ein Neuanschluss abgelehnt würde.

### 7.4 Grundsatz des Vorranges der Selbsthilfe

Sollte der Leistungsempfänger über geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II verfügen, ist dieses nach den Vorschriften des § 22 Abs. 5 SGB II vorrangig aufzubrauchen, bevor Schulden übernommen werden können. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob dem Leistungsempfänger andere Selbsthilfemöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Darunter fallen insbesondere:

- die Vereinbarung von Ratenzahlungen mit dem Versorgungsunternehmen,
- der Einsatz von Erziehungsgeld nach dem Bundeserziehungsgeldgesetz,
- der Einsatz von Elterngeld nach dem Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz
- der Einsatz von Zuwendungen eines Pflegebedürftigen an eine Pflegeperson

Bei der Vereinbarung von Ratenzahlungen mit den Versorgungsunternehmen sind für SGB II – Leistungsempfänger Raten in vergleichsweise geringer Höhe bis zur Höhe von 10 % der Regelleistung der volljährigen Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft und 10 % evtl. Mehrbedarfe wegen Alleinerziehung zumutbar. Die Entscheidung über die Wahl der vorstehenden Möglichkeiten zur Selbsthilfe ist ausschließlich Sache des Antragstellers. Stehen dem SGB II-Leistungsempfänger keine ausreichenden Selbsthilfemöglichkeiten zur Verfügung, soll die Hilfe gewährt werden.

### 7.5 Verfahren

Die Leistung nach § 22 Abs. 5 SGB II soll als Darlehen erbracht werden. In folgenden Fällen ist sie als Darlehen zu gewähren:

- wenn sie beim Leistungsempfänger zu einem Vermögenszuwachs führt (z. B. bei Hypothekenschulden),



- bei einer nur vorübergehenden Notlage. Diese liegt vor, soweit nach den Einkommensverhältnissen die Rückzahlung des Darlehens möglich ist. Dies gilt auch, wenn diese Voraussetzungen voraussichtlich erst innerhalb der nächsten 6 Monate vorliegen werden.
- Die Hilfe ist immer dann als Darlehen zu bewilligen, wenn die Voraussetzungen zur Aufrechnung nach § 34 SGB II vorliegen. Die mögliche Aufrechnung soll zeitnah einsetzen. Bei einer bereits bestehende Minderung ist mit der erneuten Aufrechnung erst nach der Beendigung der vorherigen Minderung zu beginnen.

Die Darlehen sind dem Landkreis Teltow-Fläming halbjährlich (zum 30. Juni sowie 31. Dezember) zur Kenntnisnahme zu melden.

#### 7.6 Ermessen

Die Ausübung des Ermessens ist zu dokumentieren und die Entscheidungsgründe sind im Bescheid an den Antragsteller darzulegen.

#### 7.7 Direktzahlung an den Vermieter oder an die Versorgungsunternehmen

Die Leistungen sind direkt an den Gläubiger zu überweisen.

Da Mietschulden und Zahlungsrückstände bei den Versorgungsunternehmen für Wasser, Gas und Strom häufig durch Schwierigkeiten des Leistungsempfängers im Umgang mit den ihm zur Verfügung stehenden begrenzten Mitteln entstehen, ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob mit der Schuldenübernahme eine dauerhafte Sicherung des Wohnraumes bzw. der Energie- und Wasserversorgung erreicht werden kann.

Besteht Grund zu der Annahme, dass trotz der Schuldenübernahme eine dauerhafte Sicherung des Wohnraumes oder der Energie- und Wasserversorgung nicht erreicht wird, weil aufgrund des unwirtschaftlichen Verhaltens des Leistungsempfängers eine zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist, ist die Leistungsvergabe grundsätzlich mit Auflagen, wie z.B. einer Mietdirektzahlung nach Maßgabe des § 22 Abs. 4 SGB II zu verbinden.

#### 7.8 Wiederholungs- und Missbrauchsfälle

Bei Empfängern laufender Leistungen nach dem SGB II sind die Bedarfe für Haushaltsenergie (Strom/ Aufbereitung von Warmwasser) durch die Regelleistung und für Heizung und Verbrauchswasser durch die Leistungen der Kosten der Unterkunft abgedeckt. Die Übernahme von rückständigen Zahlungen für die Energie- oder Wasserversorgung stellt somit eine erneute Leistung für einen bereits befriedigten Bedarf dar. Sofern sich trotz gewährter Hilfen eine Notlage wiederholt und kein Einsatz der Selbsthilfemöglichkeiten zu erkennen ist, kann im Einzelfall trotz der zentralen Bedeutung der Wohnraumsicherung die Hilfe versagt werden oder/ und die Übernahme von rückständigen Zahlungsbeträgen ist in Abwägung der Umstände des Einzelfalles in der Regel auch dann abzulehnen, wenn als Konsequenz die Energiequelle oder Wasserversorgung abgeschaltet wird.



Das Gleiche gilt in Missbrauchsfällen, wenn der Leistungsempfänger es von vornherein darauf anlegt, die laufende Miete, Haushaltsenergie-, Heizungs- und/oder Wasserkosten nicht zu zahlen, obwohl er über ausreichende eigene Einkünfte und Leistungen nach SGB II verfügt.

Grundsätzlich ist der Leistungsempfänger im Bescheid auf die Konsequenzen im Wiederholungsfall, insbesondere auf die Ablehnung einer erneuten Schuldenübernahme, hinzuweisen. Der Leistungsempfänger ist ggf. im Hinblick auf den wirtschaftlichen Umgang mit Energie und mit Wasser zu beraten.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit minderjährigen Kindern ist das Amt für Jugend und Soziales des Landkreises Teltow-Fläming über die evtl. ablehnende Entscheidung zu informieren unter Angabe des Namens, der Wohnanschrift, Anzahl und Alter der Kinder sowie einer ausführlichen Begründung der Entscheidung.

## **8. Verfahren nach § 22 Abs. 6 SGB II**

Mit dem unter § 22 Abs. 6 SGB II gesetzlich festgelegten Verfahren, dass die Gerichte den Klageeingang auf Räumung von Wohnraum unverzüglich der zuständigen Grundsicherungs- und Sozialdienststelle melden, soll ein frühzeitiges Handeln des Sozialleistungsträgers zur Vermeidung von Obdachlosigkeit sichergestellt werden. Nach Eingang der Mitteilung des zuständigen Gerichtes über die Räumung von Wohnraum hat die ARGE TF sofort zu prüfen.

## **9. Geltungsdauer**

Die vorstehende Regelung tritt am Tage nach der Beschlussfassung in Kraft.

Sich ergebende Änderungen sind mit dem neuen Bewilligungszeitraum zu berücksichtigen.

Kahmann  
Amtsleiterin



## Anlage 1

| Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum |      |         |
|--------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| für den Zeitraum                                                         | von  | bis     |
| Aktenzeichen                                                             | Name | Vorname |

### Datenschutzrechtliche Belehrung gemäß § 67a Sozialgesetzbuch – Zehntes Buch (SGB X):

Die Erhebung der nachfolgenden Daten erfolgt aufgrund

- ☐ aufgrund der Beantragung von Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld nach dem SGB II
- ☐ der Beantragung von Sozialhilfe nach dem SGB XII
- ☐ zu prüfender Unterhaltspflicht

Rechtsgrundlage für die Erhebung ist § 67 a SGB X. Ihre Mitwirkungspflicht dazu ergibt sich beim Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld und bei der Sozialhilfe aus § 60 SGB I, bei zu prüfender Unterhaltspflicht aus § 60 SGB II, § 117 SGB XII. Sofern eine Verkehrswertermittlung des Hausgrundstückes erforderlich wird, werden nur die Daten zum Grundstück an die kommunale Bewertungsstelle weitergegeben.

### Zusatz für Unterhaltspflichtige

- ☐ Ich bin bereit, Unterhalt in mindestens einer Höhe zu leisten, die Arbeitslosengeld II/Sozialgeld entbehrlich macht. Deshalb füle ich diesen Vordruck nicht aus.

Ort, Datum

Unterschrift

### 1. Angaben zum Grundstück

|                                                                |                            |                                               |                  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Lage des Grundstückes<br>(Straße, Haus-Nr., Postleitzahl, Ort) |                            | Grundbuchamt, Blatt                           |                  |
| Eigentümer<br>(Namen, Straße, Haus-Nr., Postleitzahl, Ort)     |                            | Bei Miteigentum<br><br>Anteil                 |                  |
| Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. der Wohnung                   | Gesamtwohnfläche<br><br>qm | Gesamtfläche der gewerblichen Räume<br><br>qm | Zahl der Garagen |

### 2. Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft

|                             |                         |                                            |                                                                                          |                                    |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 2.1<br>Anzahl der Wohnräume | 2.2<br>Wohnfläche in qm | 2.3<br>Anteil an der Gesamtnutzfläche in % | 2.4<br>Wohngeld, Aufwendungsbeihilfen bzw. Darlehn/ Arbeitgeberzuschuss/ Eigenheimzulage | 2.5<br>Mietwert (qm x EUR/qm x 12) |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

### 3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bitte Nachweise für die Einnahmen beifügen)

|                                                                                               |                  |                 |                   |                   |            |                                          |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------|------------------------------------------|--------------------|
| 3.1 Wohnungen/ Zimmer Lage im Haus (z.B. Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss rechts etc.)      | Wohnfläche in qm | leere Wohnungen | möbliertes Zimmer | möblierte Wohnung | Leerzimmer | monatliche Miete ohne Nebenkosten in EUR | Jahressumme in EUR |
|                                                                                               |                  |                 |                   |                   |            |                                          |                    |
|                                                                                               |                  |                 |                   |                   |            |                                          |                    |
|                                                                                               |                  |                 |                   |                   |            |                                          |                    |
| 3.2 Gewerbliche Räume, Garagen, Werbeflächen, Einnahmen aus Dienstbarkeiten (Art der Nutzung) |                  |                 |                   |                   |            | monatliche Einnahmen in EUR              | Jahressumme in EUR |
|                                                                                               |                  |                 |                   |                   |            |                                          |                    |
|                                                                                               |                  |                 |                   |                   |            |                                          |                    |



|                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 3.3 Aufwendungsbeihilfen, -darlehen/ Arbeitgeberzuschuss für vermieteten/verpachteten Teil |  |  |
| 3.4 Roheinnahmen in EUR (Summe 3.1 - 3.3)                                                  |  |  |

| Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum |      |         |
|--------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| für den Zeitraum                                                         | von  | bis     |
| Aktenzeichen                                                             | Name | Vorname |

| 4. Belastungen (Bitte Nachweise für die Belastungen beifügen)<br>Nur ausfüllen, soweit sie Belastungen geltend machen wollen. |                                               |                             |                                              |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| Gläubiger                                                                                                                     | 4.1<br>Schuldsumme<br>Anfangsschuld<br>in EUR | 4.2<br>Restschuld<br>in EUR | 4.3<br>Tilgung/ Leibrente<br>in EUR jährlich | 4.4<br>Zinsen<br>in EUR jährlich |
|                                                                                                                               |                                               |                             |                                              |                                  |
|                                                                                                                               |                                               |                             |                                              |                                  |
|                                                                                                                               |                                               |                             |                                              |                                  |
|                                                                                                                               |                                               |                             |                                              |                                  |
|                                                                                                                               |                                               |                             |                                              |                                  |

| 5. Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind<br>(Nur ausfüllen, soweit sie Belastungen geltend machen wollen.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| (Bitte Nachweise beifügen, falls keine Pauschbeträge in Anspruch genommen werden)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                   | zusammen in EUR jährlich |
| Schuldzinsen (siehe Ziffer 4.4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                        |                   |                          |
| Dauernde Lasten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                        |                   |                          |
| Öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge (soweit sie nicht auf Mieter umgelegt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                   |                          |
| Grundsteuer in EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Straßenreinigung in EUR                                                | Müllabfuhr in EUR |                          |
| Kanalbenutzungsg<br>ebühr in EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Feuer-, Sturm-,<br>Wasserversicherung<br>für den Grundbesitz<br>in EUR | Sonstiges in EUR  |                          |
| Erhaltungsaufwand (keine Verbesserung) Soweit kein höherer Aufwand<br>nachgewiesen wird können von der Gesamtsumme der Jahresroheinnahmen und<br>dem Mietwert der eigenen Wohnung abgesetzt werden<br>( ) 15 % bei Bezugsfertigkeit vor dem 01.01.1928<br>( ) 10 % bei Bezugsfertigkeit nach dem 31.12.1924<br>oder Aufwendungen laut Anlage                                                                          |                                                                        |                   |                          |
| Aufwendungen zur Bewirtschaftung, wenn nicht höhere Aufwendungen<br>nachgewiesen werden (siehe nachstehend 1 % der<br>Jahresroheinnahmen und des Mietwertes der eigenen Wohnung<br>oder Aufwendungen laut Anlage zur Bewirtschaftung des Haus- und<br>Wohnungseigentums (z.B. Umlagen, Kosten für Heizungswartung,<br>Schornsteinfeger, Fahrstuhl, Wasser, Flurbeleuchtung o.ä. soweit nicht auf Mieter<br>umgelegt.) |                                                                        |                   |                          |
| Summe 5 in EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                   |                          |

Nach Ablauf des oben angegebenen Zeitraumes haben oder werden sich folgende Änderungen ergeben

Die meinen/ unseren Anteil an dem Hausgrundstück betreffenden Angaben habe ich/ haben wir wahrheitsgemäß ausgefüllt. Die unter Ziffer 4 aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Erwerb/ Bau bzw. die Instandsetzung der o. g. Wohnungen aufgenommen.



Ort, Datum                      Unterschrift des Eigentümers/ der Eigentümerin                      Unterschrift des Ehegatten sofern Miteigentümer

| Berechnung zur Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen<br>bei Haus- und Wohnungseigentum |      |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| für den Zeitraum                                                                           | von  | bis     |
| Aktenzeichen                                                                               | Name | Vorname |

#### Berechnungsbogen

| Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 7 DVO zu § 82 SGB XII) |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                   |                                                                                                        | jährlich in EUR                                                                                                                                                                                                        | in EUR                                   |
| A                                                                                 | Einkünfte aus der Vermietung leerer Wohnungen (s. 3.1)                                                 |                                                                                                                                                                                                                        | Anrechnung zu 100 %                      |
| B                                                                                 | + Einkünfte aus der Vermietung möblierter Wohnungen (s. 3.1)                                           |                                                                                                                                                                                                                        | Anrechnung zu 80 %                       |
| C                                                                                 | + Einkünfte aus der Vermietung möblierter Zimmer (s. 3.1)                                              |                                                                                                                                                                                                                        | Anrechnung zu 70 %                       |
| D                                                                                 | + Einkünfte aus der Vermietung Leerzimmer (s. 3.1)                                                     |                                                                                                                                                                                                                        | Anrechnung zu 90 %                       |
| E                                                                                 | + Einkünfte aus Vermietung / Verpachtung von gewerblichen Räumen, Garagen u.a. (s. 3.2)                |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| F                                                                                 | + Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten /verpachteten Teil     |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| G                                                                                 | = Gesamt-Einkünfte                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| H                                                                                 | jährliche Ausgaben nicht vermögensbildender Art (s. 5)                                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| I                                                                                 | + jährliche Ausgaben für die eigene Wohnung (Zeile G geteilt durch Teil der Gesamtwohnfläche - s. 2.3) |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| J                                                                                 | = jährliche Gesamt-Ausgaben für vermietete / verpachtete Flächen (Zeile H minus Zeile I)               |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| K                                                                                 | jährlicher Überschuss / Verlust für vermietete / verpachtete Flächen (Zeile G minus Zeile J)           |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| Berechnung der Aufwendungen für die eigene Wohnung (§ 29 SGB XII)                 |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
|                                                                                   |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                        | in EUR                                   |
| L                                                                                 | Auf die eigene Wohnung entfallende Ausgaben (s. Zeile J)                                               |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| M                                                                                 | ./l. Wohngeld (Lastenzuschuss)                                                                         |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| N                                                                                 | = jährliche Gesamt-Ausgaben für die eigene Wohnung (Zeile L minus Zeile M)                             |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| O                                                                                 | + vermögensbildende Ausgaben (s. Ziffer 4.3)                                                           | <div>EUR</div> <div> <input type="checkbox"/> werden nicht anerkannt, weil<br/> <input type="checkbox"/> werden anerkannt in Höhe von<br/> <input type="checkbox"/> werden darlehensweise anerkannt in Höhe von </div> | <div>-----</div> <div></div> <div></div> |
| P                                                                                 | jährliche Ausgaben für die eigene Wohnung (Zeile N + anerkannte Beträge der Zeile O)                   |                                                                                                                                                                                                                        |                                          |



|   |                                                          |  |
|---|----------------------------------------------------------|--|
| Q | monatlich anzuerkennende Ausgaben für die eigene Wohnung |  |
|---|----------------------------------------------------------|--|