

Landkreis Spree-Neiße



Verwaltungsvorschrift

Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II

**Landkreis Spree-Neiße
Eigenbetrieb
Jobcenter Spree- Neiße**

Forst (L.), den 09.09.2015

Wesentliche Änderungen in der Fassung vom 04.06.2014

- II.2.1. Abweichung vom Kopfteilprinzip bei Sanktionierung
- II.6.3. Wohngemeinschaft:
Es erfolgt eine Klarstellung, welche maximale Wohnfläche bei der Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen ist, für den Fall, dass der Wohnraum von mehreren Bedarfsgemeinschaften genutzt wird.

Wesentliche Änderungen in der Fassung vom 30.01.2015

- Redaktionelle Änderungen
- 2.1. Klarstellung, dass auch Kindergeld zu berücksichtigen ist.
- 11.2. Konkretisierung einer Einzelfallprüfung
- 14.4. Regelung zur reduzierten Anrechnung von Betriebskostenguthaben bei abgesenkten Kosten der Unterkunft und Heizung
- 17.3. Sonderfall bei Leistungsunterbrechung durch Einkommenserzielung

Wesentliche Änderungen in der Fassung vom 31.08.2015

- 13. Nachzahlung: Klarstellung aufgrund Urteil des BSG vom 25.06.2015, B 14 AS 40/14
- 13.1.2. Folgeänderung
- 14.1 Umgang mit Betriebskostenerstattungen bei vorheriger Absenkung
- 25. Angemessenheitswerte im Fall einer Fortschreibung

I. Inhaltsverzeichnis

I.	Inhaltsverzeichnis	3
II.	Kosten der Unterkunft	6
1.	Rechtsgrundlage	6
2.	Kopfteilige Berücksichtigung	6
2.1.	Ausnahmen	7
2.2.	Freies Wohnrecht	7
3.	Art der Unterkunft	7
3.1.	Tatsächliche Nutzung der Unterkunft; Wohnzwecke	7
3.2.	Aufenthalt stationäre Einrichtung/ Haftstrafe	7
4.	Bedarfe für die Unterkunft	8
4.1.	Unterkunftskosten – Mietwohnung	8
4.2.	Mietzins und Nebenkosten	8
4.3.	Kabel- und Antennengebühr	8
4.4.	Garage/ Stellplatz	9
4.5.	Kein pauschaler Abzug Stromanteil bei Inklusivmiete	9
4.6.	Kein Abzug für Möblierung	9
4.7.	Mietminderung	9
5.	Einnahmen aus Untervermietung	9
6.	Angemessenheit	9
6.1.	Angemessene Wohnungsgröße	10
6.2.	Temporäre BG	10
6.3.	Wohngemeinschaft	10
6.4.	Ausnahmefälle	11
7.	Angemessene Kosten der Unterkunft	11
7.1.	Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft	11
7.2.	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	12
7.3.	Gründe für Unzumutbarkeit	12
7.4.	Absenkungsverfahren	12
7.5.	Leistungsunterbrechung	13
8.	Selbstbewohntes Eigenheim/ Eigentumswohnung	13
8.1.	Berücksichtigung nach Fälligkeit	13
8.2.	Kosten aus einem Darlehen	13
8.3.	Öffentliche Lasten	13
8.4.	Öffentliche Lasten aufgrund Anschluss- und Benutzungszwang	13
8.5.	Nebenkosten/ Kalte Betriebskosten	14
8.6.	Tankreinigung/ Tankmiete	14
8.7.	Angemessenheitsprüfung	14
9.	Instandhaltungskosten/ Kosten des Erhaltungsaufwandes	15
9.1.	Unabweisbarkeit	16
9.2.	Angemessenheit	16
9.3.	Sonderregelungen	16
III.	Kosten der Heizung	16

10.	Rechtsgrundlage	16
11.	Heizkosten	17
11.1.	Angemessenheit nach Heizspiegel	17
11.1.1.	Beheizung mit Strom, Kohle und Holz	17
11.1.2.	Einzelfallprüfung	18
11.1.3.	Warmwasser	18
11.2.	Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage	18
11.2.1.	Separater Stromzähler	19
11.2.2.	Kein separater Stromzähler	19
12.	Selbst beschafftes Heizmaterial	19
12.1.	Verfahren bei laufendem Leistungsbezug	19
12.2.	Bewilligung nach wirksamer Kostensenkungsaufforderung	20
12.3.	Bedarfsfeststellung bei fehlendem laufenden Leistungsbezug	20
IV.	Betriebs-/ Heizkostenabrechnungen	20
13.	Nachzahlungen	20
13.1.	Voraussetzungen für die Übernahme	21
13.1.1.	Prüfung der Betriebskostenabrechnung	21
13.1.2.	Leistungsberechtigung	21
13.1.3.	Selbst verschuldete Nachzahlung	21
14.	Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	21
14.1.	Keine bzw. nur anteilige Anrechnung	21
14.2.	Verrechnung des Vermieters	22
14.3.	„fiktive Guthaben“	22
14.4.	Reduzierte Anrechnung bei abgesenkten KdU	22
14.5.	Insolvenzverfahren	23
V.	Weitere Leistungen der Kosten der Unterkunft	23
15.	Renovierungskosten	23
15.1.	Einzugsrenovierung	23
15.1.1.	Voraussetzungen der Einzugsrenovierung	23
15.2.	Schönheitsreparaturen	24
15.3.	Auszugsrenovierung	24
15.3.1.	Endrenovierung bei Verstorbenen	24
15.4.	Kosten für Schäden an der Mietsache	24
15.5.	Einschränkung der Selbsthilfe	24
15.6.	Höhe der Kosten	25
VI.	Zusicherung, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten	25
16.	Rechtsgrundlagen; Anwendungsbereich	25
17.	Zusicherung bzgl. der Kosten für eine neue Unterkunft	25
17.1.	Wohnungsangebot mit niedrigen Betriebskosten	26
17.2.	Erforderlichkeit	265
17.3.	Sonderfall bei Leistungsunterbrechung durch Einkommenserzielung	26
18.	Umzugskosten	27
18.1.	Selbsthilfe	27
18.2.	Ausnahmefälle	27
19.	Mietkaution	27
19.1.	Vermögenseinsatz	28
19.2.	Darlehensrückzahlung	28

19.3.	Genossenschaftsanteile	28
VII.	Umzug von Personen unter 25 Jahren in eigene Wohnung im Bereich des SGB II	29
20.	Rechtsgrundlage	29
20.1.	Personenkreis	29
20.2.	Zusicherungserfordernis	29
20.2.1.	Schwerwiegender sozialer Grund	29
20.2.2.	Eingliederung auf dem Arbeitsmarkt	30
20.2.3.	Sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund	30
20.3.	Umzug vor Antragstellung SGB II	30
VIII.	Miet- und Energiekostenschulden	30
21.	Rechtsgrundlage	30
21.1.	Mietschulden	31
21.1.1.	Darlehensgewährung	31
21.1.2.	Zukünftige Mietzahlung	31
21.1.3.	Sonstige Gründe	31
21.2.	Energieschulden	31
IX.	Leistungen an Auszubildende, § 27 Abs.3 SGB II	32
22.	Rechtsgrundlage	32
22.1.	Übernahme der angemessenen Kosten	32
22.2.	Kappungsgrenze	32
22.3.	Schulden	32
22.4.	Andere Leistungen	32
X.	Inkrafttreten und Besitzstandsregelung	33
23.	Inkrafttreten	33
24.	Besitzstand	33

Die vorliegende Verwaltungsvorschrift ist im gesamten Zuständigkeitsbereich des Landkreises Spree-Neiße bei der Berechnung des Anspruchs auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II anzuwenden. Die Regelungen sind bindend; nur in begründeten Ausnahmefällen können in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens und unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls nach Zustimmung durch den zuständigen Teamleiter abweichende Entscheidungen getroffen werden. Eine solche Einzelfallentscheidung ist schriftlich zu begründen und aktenkundig zu machen.

II. Kosten der Unterkunft

<p>Gemäß §§ 6 Abs.1 Satz 1 Nr.2, § 6b SGB II erbringt der Landkreis Spree-Neiße die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II, sowie den Zuschuss zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 27 Abs.3 SGB II.</p> <p>Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind, § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II.</p> <p>Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist in dem Antrag auf Bewilligung von Leistungen nach dem SGB II enthalten. Dies gilt auch für Instandhaltungskosten oder andere einmalige Bedarfe. Für diese Bedarfe besteht jedoch eine Obliegenheit zur vorherigen Anzeige und dem Einreichen von Kostenvoranschlägen.</p> <p>Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs.1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.</p>	<p>1. <u>Rechtsgrundlage</u></p>
<p>Wird die Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen genutzt, so sind die Kosten der Unterkunft im Regelfall unabhängig vom Alter oder der Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen.</p> <p>Dies gilt auch, wenn die Unterkunft mit Personen genutzt wird, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören.</p>	<p>2. <u>kopfteilige Berücksichtigung- Grundsatz</u></p>

<p>Im Einzelfall ist eine Abweichung vom Kopfteilprinzip möglich, wenn ein über das normale Maß hinausgehender Bedarf einer der in der Wohnung lebenden Person wegen Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder aufgrund eines wirksamen Vertrages besteht.</p> <p>Ein Abweichen vom Kopfteilprinzip aufgrund der Sanktionierung eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft um 100 % ist dann möglich, wenn der Absenkungsbescheid bestandskräftig ist und die sanktionierte Person den auf sie entfallenden KdU- Anteil weder aus sonstigem Vermögen noch Einkommen aufbringen kann. Hierbei ist auch Kindergeld zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Verträgen zwischen Verwandten ist erforderlich, dass der Mietvertrag tatsächlich vollzogen wird (z.B. durch Überweisung der Miete). Dies gilt für einen Untermietvertrag entsprechend.</p>	<p>2.1. <u>Ausnahmen</u></p>
<p>Ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, welches auch notariell beurkundet ist, stellt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dar. Sind keine besonderen vertraglichen Regelungen getroffen, hat der Inhaber des Wohnrechtes seine verbrauchsabhängigen Kosten zu tragen. Dies betrifft die Kostenpositionen Wasser, Abwasser, Abfall und Heizung. Sind vertragliche Vereinbarungen zur Kostentragung der unmittelbar auf das Wohngrundstück entfallenden Kosten getroffen, gelten diese.</p> <p>Nachträgliche Änderungen der notariellen Vereinbarungen in Bezug auf die Kostenregelung zu Lasten des Leistungsträgers werden grundsätzlich nicht berücksichtigt.</p>	<p>2.2. <u>freies Wohnrecht</u></p>
<p>Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor dem Wetter und der Witterung zu schützen und die eine gewisse Privatsphäre zulässt. Die ordnungsrechtlich zulässige Nutzung ist nicht maßgebend. Unterkünfte in diesem Sinne sind Mietwohnung, Eigenheim, aber auch Wohnwagen, Pensionen, Wohnheime, Hausboote oder Notunterkünfte.</p>	<p>3. <u>Art einer Unterkunft</u></p>
<p>Die Kosten im Sinne des § 22 SGB II sind nur für eine einzige, tatsächlich bewohnte und zu Wohnungszwecken genutzte Unterkunft übernahmefähig.</p> <p>Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft bleibt auch bei kurzzeitigen Aufenthalten bei Dritten bzw. in einem Krankenhaus oder einer sonstigen Einrichtung bestehen.</p>	<p>3.1. <u>Tatsächliche Nutzung der Unterkunft; Wohnzwecke</u></p>
<p>Wer sich in einer stationären Einrichtung aufhält, ist grundsätzlich von den Leistungen nach dem SGB II und somit auch den KdU ausgeschlossen, § 7 Abs. 4 Satz 1 SGB II. Der Anspruch nach § 22 SGB II entfällt auch z. B. im Falle des Antritts einer richterlich angeordneten Haftstrafe. Die betroffenen Bürger sind auf die Möglichkeit, einen Wohngeldantrag zu stellen, hinzuweisen.</p>	<p>3.2. <u>Aufenthalt stationäre Einrichtung/ Haftstrafe</u></p>

<p>Kosten der Unterkunft sind anzuerkennen, wenn der Leistungsberechtigte zu deren Zahlung kraft Vertrag oder aufgrund seiner Eigentümerstellung verpflichtet ist. Die tatsächlichen Zahlungen sind durch entsprechende Nachweise zu belegen.</p>	<p>4. <u>Bedarfe für die Unterkunft</u></p>
<p>Berücksichtigt werden die tatsächlichen Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte aufgrund einer mit dem Vermieter getroffenen wirksamen Vereinbarung (Mietvertrag) tatsächlich zahlt.</p> <p>Erfasst sind neben der vereinbarten Nettokaltmiete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, die in der aktuellen Fassung des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten, auf den Mieter umgelegten Nebenkosten.</p> <p>Hierunter fallen derzeit insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, • Kosten der Wasserversorgung • Kosten der Entwässerung, • Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, • Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, • Kosten der Straßenreinigung, • Müllgebühren, • Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, • Kosten der Gartenpflege, • Kosten der allgemeinen Beleuchtung und Außenbeleuchtung, • Kosten der Schornsteinreinigung, • Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung, • Kosten des Hauswerts. 	<p>4.1. <u>Unterkunftskosten-Mietwohnung</u></p>
<p>Die Vereinbarung über die Entrichtung von Nebenkosten kann sowohl die Zahlung einer monatlichen Pauschale (keine Abrechnung, Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen), als auch die Zahlung monatlicher Vorauszahlungen (jährliche Abrechnung mit beidseitiger Möglichkeit der Anpassung) vorsehen. Ebenso ist eine Entrichtung der Nebenkosten nach Fälligkeit möglich. Dies ist immer dann möglich, wenn im Mietvertrag eine derart gestaltete Tragung der Nebenkosten vereinbart ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob vertraglich vereinbart wurde, dass die Nebenkosten bei Fälligkeit an den Vermieter oder unmittelbar an den Versorger gezahlt werden.</p>	<p>4.2. <u>Mietzins und Nebenkosten</u></p>
<p>Kosten für einen Kabelanschluss und die Anschlussnutzungsgebühren sind grundsätzlich nur dann erstattungsfähig, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und somit die Aufwendungen rechtlich und tatsächlich mit der Unterkunft verknüpft sind.</p> <p>Soweit der Leistungsberechtigte die Kosten demgegenüber „freiwillig“ aufwendet, etwa um einen bestimmten besseren Standard zu erhalten, handelt</p>	<p>4.3. <u>Kabel-bzw. Antennengebühr</u></p>

es sich nicht um übernahmefähige Kosten der Unterkunft. Wenn die Kosten für den Kabelanschluss Bestandteil des Mietvertrages sind, erfolgt keine Kostenübernahme, soweit der Anschluss separat kündbar ist.	
<p>Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind in der Regel nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort. Sofern möglich soll der Leistungsberechtigte den Stellplatz oder die Garage untervermieten.</p> <p>Eine Ausnahme gilt für die Leistungsberechtigten, die aus gesundheitlichen Gründen auf einen bei der Wohnung befindlichen Stellplatz oder eine Garage angewiesen sind. Diese Notwendigkeit ist durch entsprechende Nachweise zu belegen.</p>	4.4. <u>Garage/Stellplatz</u>
Bei einer Inklusivmiete, in der - <u>ohne genaue Aufschlüsselung</u> - auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen, z. B. bei Pensionen, Gemeinschaftsunterkünfte.	4.5. <u>Kein pauschaler Abzug Stromanteil bei Inklusivmiete</u>
Bei Anmietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung sind Kosten für die Möblierung nicht von den Bedarfen der Unterkunft abzusetzen, wenn die Wohnung nur mit der Möblierung anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter deren Einschluss noch innerhalb des Angemessenheitsrahmens hält.	4.6. <u>Kein Abzug für Möblierung</u>
Sollte der Leistungsberechtigte seine Miete aufgrund eines Mangels mindern, ist nur die herabgesetzte Miete als tatsächlicher Bedarf zu berücksichtigen.	4.7. <u>Mietminderung</u>
Mieteinnahmen – insbesondere Untermieteinnahmen – für auch selbst genutzten Wohnraum, werden bedarfsmindernd berücksichtigt. Die jeweiligen Anteile sind, von den Kosten der Unterkunft bzw. den Kosten der Heizung abzusetzen.	5. <u>Einnahmen aus Untervermietung</u>
<p>Die Feststellung der Angemessenheit einer Wohnung erfolgt dann, wenn die Wohnung nach der Ausstattung, der Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.</p> <p>Es ist auf die Produkttheorie abzustellen, d.h. das Produkt aus angemessener Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und Wohnstandard (angemessene Bruttokaltmiete je Quadratmeter) ergibt die Obergrenze einer angemessenen Wohnungsmiete.</p>	6. <u>Angemessenheit</u>

<p>Als Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) heranzuziehen, wonach die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung bestimmter Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln.</p> <p>Nach der aktuellen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV –WoFGWoBindG) werden im Land Brandenburg nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessen bestimmt (die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein):</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Anzahl Personen</th><th>Angemessene Wohnfläche</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>bis zu 50 m²</td></tr> <tr> <td>2</td><td>bis zu 65 m²</td></tr> <tr> <td>3</td><td>bis zu 80 m²</td></tr> <tr> <td>4</td><td>bis zu 90 m²</td></tr> <tr> <td>jede weitere Person</td><td>Erhöhung um je 10 m²</td></tr> </tbody> </table> <p>Soweit z. B. Kinder aus anderweitiger Betreuung in den Haushalt zurückkehren werden, kann bereits zuvor eine höhere Wohnfläche berücksichtigt werden, wenn der Zuzug konkret absehbar ist und in näherer Zukunft (max. Sechs-Monats- Zeitraum) erfolgen soll.</p>	Anzahl Personen	Angemessene Wohnfläche	1	bis zu 50 m ²	2	bis zu 65 m ²	3	bis zu 80 m ²	4	bis zu 90 m ²	jede weitere Person	Erhöhung um je 10 m ²	<p>6.1. <u>Angemessene Wohnungsgröße</u></p>
Anzahl Personen	Angemessene Wohnfläche												
1	bis zu 50 m ²												
2	bis zu 65 m ²												
3	bis zu 80 m ²												
4	bis zu 90 m ²												
jede weitere Person	Erhöhung um je 10 m ²												
<p>Leben Kinder nur zeitweise aufgrund der Ausübung des elterlichen Umgangsrechts im Haushalt des Leistungsberechtigten, ist im Hinblick auf die Berücksichtigung einer höheren Wohnfläche eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Folgende Faktoren sind zudem zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder - Häufigkeit und Dauer der Besuche - Bei mehreren Kindern: Handelt es sich um leibliche Geschwister oder eine sog. Patchworkfamilie? - Anzahl der vorhandenen Zimmer <p>Des Weiteren ist stets zu prüfen, ob ein vorrangiger Anspruch auf Wohngeld für die Kinder besteht.</p> <p>Es erfolgt eine Einzelfallentscheidung.</p>	<p>6.2. <u>temporäre BG</u></p>												
<p>Lebt ein alleinstehender Leistungsempfänger in einer Wohngemeinschaft errechnet sich die angemessene Wohnfläche nicht unter Berücksichtigung der übrigen Mitbewohner. Ihm ist bei der Berechnung der Regelwohnfläche ein Wohnraum von bis zu 50 m² zuzubilligen. Bei einer Wohngemeinschaft von bspw. 2 Personen kann die Regelwohnfläche somit bis zu 100 m² betragen. Grundsätzlich ist aber vorher zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer Bedarfsgemeinschaft vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.</p> <p>Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p>	<p>6.3. <u>Wohngemeinschaft</u></p>												

<p>Des Weiteren ist bei dem Vorliegen von mehreren Bedarfsgemeinschaften in einem Wohnraum (Bsp.: 26 jähriger alleinstehender Sohn lebt zusammen mit seiner Eltern in einer Wohnung) jeder Bedarfsgemeinschaft die angemessene Wohnunfläche ohne Berücksichtigung der Mitglieder der anderen Bedarfsgemeinschaft zuzubilligen (Beispielfall: Sohn max. 50 ², Elternpaar max. 65 m²).</p>	
<p>In <u>begründeten</u> Einzelfällen – z. B. bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsmitgliedes, bei Vorliegen von gesundheitlichen Einschränkungen, die einen erhöhten Wohnraumbedarf begründen, bei getrennt lebenden Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht, bei absehbar zu erwartendem Raumbedarf (z. B. Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung) – kann auch eine höhere Quadratmeterzahl anerkannt werden.</p> <p>Zwingend erforderlich ist, dass aufgrund der Vorlage des atypischen Falls auch ein gerade erhöhter Wohnflächenbedarf nachweislich erforderlich ist.</p> <p>Es erfolgt eine Einzelfallentscheidung.</p> <p>Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p>	<p>6.4. <u>Ausnahmefälle</u></p>
<p>Die angemessenen Kosten der Unterkunft für den jeweiligen Wohnungstyp ergeben sich aus der Anlage 1.</p> <p>Die in der Anlage befindlichen Angemessenheitswerte stellen die Mietpreisobergrenze dar.</p>	<p>7. <u>Angemessene Kosten der Unterkunft</u></p>
<p>Nach § 22 Abs.2 Satz 3 SGB II sind die unangemessenen Aufwendungen für KdU solange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch für sechs Monate.</p> <p>Bei einer Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft des bereits genutzten Wohnraumes ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Überschreitung zu informieren (Informationsschreiben/kein Verwaltungsakt) mit dem Ziel, die Unterkunftskosten zukünftig zu senken. In diesem Schreiben ist der Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. Die tatsächliche Absenkung auf die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten ist nach Ablauf der 6-Monats-Frist (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II) vorzunehmen. Fristbeginn ist der Folgemonat nach Bekanntgabe der Kostensenkung.</p> <p>Ohne wirksame Kostensenkungsaufforderung ist in der Folgezeit keine Kappung der Unterkunftskosten möglich!</p>	<p>7.1. <u>Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft</u></p>

<p>Bei jeder Änderung in den persönlichen Verhältnissen ist eine erneute Prüfung der Angemessenheit vorzunehmen. Dies ist anhand des Berechnungsbogens aktenkundig zu machen.</p>	
<p>Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist dann nicht zu fordern, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Ein Entscheidungskriterium bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die voraussichtliche Dauer des zu erwartenden Leistungsbezuges. Zudem sollten auch weitere Kosten, wie beispielsweise Umzugskosten, Renovierungskosten der Auszugswohnung und Kosten für Kautionszahlungen berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Kostensenkung ist nur dann zu fordern, wenn die Kosteneinsparung durch eine neue Unterkunft hochgerechnet auf 2 Jahre die mit dem Umzug verbundenen Kosten übersteigt.</p> <p>Überschreiten die monatlichen Kosten der Unterkunft die angemessenen Kosten nur geringfügig, ist nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.</p> <p>Es erfolgt eine Einzelfallentscheidung. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p>	<p>7.2. <u>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</u></p>
<p>Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist auch dann nicht zu fordern, wenn und solange Gründe vorliegen, die einen Wohnungswechsel unzumutbar machen. Zu diesen Gründen zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haushaltsmitglied ist nachweislich wegen Erkrankung, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit nicht in der Lage, umzuziehen, • aus nachgewiesenen besonderen sozialen Bindungen ist ein Umzug unzumutbar (pflegebedürftige Angehörige, Schulwechsel, Alleinerziehung, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe etc), • wenn absehbar der Leistungsanspruch <u>dauerhaft</u> entfällt (z. B. unmittelbar bevorstehende Aufnahme einer Erwerbstätigkeit bzw. des Bezuges einer Altersrente), • sonstige besondere Ausnahmefälle, die es rechtfertigen, das Interesse der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen. <p>Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit ist das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu berücksichtigen. Es erfolgt nach Befürwortung eine Einzelfallentscheidung. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p>	<p>7.3. <u>Gründe für Unzumutbarkeit</u></p>
<p>Das Absenkungsverfahren ist nach folgenden Verfahrensschritten durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Angemessenheitsprüfung nach Aktenlage 2. Wirtschaftlichkeitsprüfung 	<p>7.4. <u>Absenkungsverfahren</u></p>

<p>3. Zumutbarkeitsprüfung nach Aktenlage und Dokumentation über verfügbaren angemessenen Wohnraum (Internetrecherche)</p> <p>4. Übersendung des Informationsschreibens zur Kostensenkung (Kostensenkungsaufforderung)</p> <p>5. Berücksichtigung des zwischenzeitlichen Vortrages des Bürgers oder der eingereichten Unterlagen</p> <p>6. ggfs. Erteilung des Bescheides mit der umgesetzten Kostensenkung</p>	
<p>Wird der Leistungsbezug wegen Beseitigung der Hilfebedürftigkeit unterbrochen, ist unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob die Kostensenkungsaufforderung fortwirkt. Ein neues Kostensenkungsverfahren ist in der Regel bei einer Unterbrechung des Leistungsbezugs von sechs Monaten durchzuführen.</p>	<p>7.5. <u>Leistungsunterbrechung</u></p>
<p>Die Angemessenheit von mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist nach der Rechtsprechung des BSG an den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind.</p>	<p>8. <u>selbstbewohntes Eigenheim/ Eigentumswohnung</u></p>
<p>Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte, als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat. Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Eigenheimen oder bei Eigentumswohnungen setzen sich die Unterkunftskosten aus der Belastung aus in Anspruch genommenen Immobiliendarlehen, den öffentlichen Lasten und den kalten Betriebskosten zusammen.</p>	<p>8.1. <u>Berücksichtigung nach Fälligkeit</u></p>
<p>Wurden zur Finanzierung oder Instandsetzung der Immobilie Darlehen aufgenommen, können die Schuldzinsen einschließlich der für das Finanzierungskonto aufzubringenden Kontoführungsgebühren berücksichtigt werden.</p> <p>Tilgungsraten sind in der Regel nicht zu übernehmen.</p>	<p>8.2. <u>Kosten aus einem Darlehen</u></p>
<p>Als mit dem Grundstück verbundene öffentliche Lasten werden u.a. die Grundsteuer und die Umlage Wasser- und Bodenverband berücksichtigt.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass nur die auf das Wohngrundstück entfallenden öffentlichen Lasten übernahmefähig sind.</p>	<p>8.3. <u>Öffentliche Lasten</u></p>
<p>Macht der Leistungsberechtigte öffentliche Lasten (Festsetzung mit Bescheid) geltend, die ihm im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwangs auferlegt werden (z. B. Kanalanschlussgebühren, Straßenausbaubeiträge), ist er zunächst</p>	<p>8.4. <u>Öffentliche Lasten aufgrund Anschluss-</u></p>

<p>schriftlich aufzufordern, die Abgaben erhebende Körperschaft um einen Erlass¹ oder eine Stundung (Aufschub), hilfsweise um eine Ratenzahlung zu ersuchen. Wird diese Zahlungserleichterung von einer grundbuchlichen Sicherung abhängig gemacht, können die hierdurch entstehenden Kosten übernommen werden.</p> <p>Die Abgaben werden bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen. Dabei ist analog zur Angemessenheitsprüfung von Instandhaltungskosten ein Zeitraum von einem Jahr zu betrachten. In die Angemessenheitsprüfung werden alle im Jahreszeitraum anfallenden Kosten - mit Ausnahme der Heizkosten - eingestellt.</p>	<p><u>und Benutzungszwang</u></p>
<p>Analog zu Mietwohnungen sind die Nebenkosten als Bedarf nach § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II zu berücksichtigen.</p> <p>Hierunter fallen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kosten der Wasserversorgung, <input type="checkbox"/> Kosten der Entwässerung, <input type="checkbox"/> Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, <input type="checkbox"/> Kosten der Straßenreinigung, <input type="checkbox"/> Müllgebühren/ Abfallgebühren, <input type="checkbox"/> Fäkalien <input type="checkbox"/> Kosten der Schornsteinreinigung, <input type="checkbox"/> Beiträge zur Gebäudeversicherung <input type="checkbox"/> Rücklagen für Gemeinschaftseigentum bei Eigentumswohnungen (Hausgeld einschließlich Instandhaltungsrücklage) 	<p><u>8.5. Nebenkosten/ Kalte Betriebskosten</u></p>
<p>Einmalige Tankreinigungen (Anhaltswerte: Stahltank: aller 5-7 Jahre, Batterietank: aller 10 Jahre) können als Einmalzahlung, im Monat der Fälligkeit übernommen werden. In diesem Zusammenhang sind zuvor in der Regel 3 Kostenangebote einzureichen.</p> <p>Ebenso sind die Kosten für die Tankmiete bei Fälligkeit zu berücksichtigen.</p>	<p><u>8.6. Tankreinigung/ Tankmiete</u></p>
<p>Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten für ein selbst genutztes Hausgrundstück oder eine Eigentumswohnung sind die im Kalenderjahr anfallenden, berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresbruttokaltmiete zu vergleichen.</p> <p>Die Aufwendungen für die Unterkunft sind dann und solange zu übernehmen, soweit der Gesamtbetrag aus dem gewährten Unterkunftsbedarf (ohne Heizkosten) für zwölf Monate den Gesamtbetrag der maximal angemessenen Unterkunftskosten für zwölf Monate nicht übersteigt.</p>	<p><u>8.7. Angemessenheitsprüfung</u></p>

¹ Nach § 12 Abs.1 Nr.5a KAG Bbg i.V.m. § 227 AO können Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach der Lage des Einzelfalls unbillig wäre-

Die Ausführungen zum Absenkungsverfahren bei Mietwohnungen gelten entsprechend. Auch hier hat vor Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zwingend eine Wirtschaftlichkeitsprüfung zu erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass der Leistungsberechtigte in einem Informationsschreiben anhand seiner Unterkunftskosten vom vergangenen Jahr auf die Unangemessenheit hingewiesen wird und anschließend belehrt wird, eine Kostensenkung vorzunehmen. Nach Aussprechen dieser Kostensenkungsaufforderung und der Übernahme der tatsächlichen Kosten für weitere sechs Monate erfolgt eine Kürzung auf die angemessenen Kosten. Bei Eigentümern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen kann das soweit führen, dass ab dem Zeitpunkt der Ausschöpfung der jährlichen Angemessenheitsgrenze keine Kosten mehr übernommen werden.

Nach Eintritt der wirksamen Kostensenkungsaufforderung ist in jedem Bewilligungsbescheid darauf hinzuweisen, dass die Unterkunftskosten nach Fälligkeit in tatsächlicher Höhe bis zum Erreichen der jährlichen Angemessenheitsgrenze übernommen werden.

Unter den in § 22 Abs.2 Satz 1 SGB II genannten Voraussetzungen gehören zu den Unterkunftsbedarfen auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur für selbstbewohntes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs.3 Satz 1 Nr. 4 SGB II.

Als Kosten im Sinne des § 22 Abs.2 Satz 1 SGB II können nur solche Aufwendungen übernommen werden, die für die Instandhaltung und Reparatur der selbstbewohnten Wohnunterkunft anfallen.

Der Erhaltungsaufwand erfasst die notwendigen und unaufschiebbaren Aufwendungen für die Instandsetzung; die Instandhaltungskosten umfassen die Aufwendungen, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt der Unterkunft sicherstellen, jedoch nicht zu einer Wertverbesserung führen dürfen. Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen sind somit ausschließlich Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden am selbst genutzten Eigenheim; sie dienen also allein der vorbeugenden Sicherung oder der Wiederherstellung des bisherigen Bestandes. Dagegen schaffen Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Umgestaltung führen, einen neuen Bestand. Kennzeichnend ist dabei, dass das Eigenheim durch sie in einen - nach der Verkehrsauffassung zu beurteilenden - höherwertigen Zustand versetzt wird. Kosten für Instandhaltung und Reparatur sind damit nur übernahmefähig, wenn sie nicht zu einer Verbesserung des bisherigen Standards führen.

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von Haushaltsgeräten und solchen Gegenständen, die nicht fest mit dem Wohngebäude verbunden sind (z.B. Herd, Einbau-/ Kühlschränke, etc.) dienen nicht der Erhaltung des Wohneigentums im Sinne des § 22 SGB II. Der hierfür anfallende Bedarf ist grundsätzlich aus den Regelbedarfen zu decken.

Zum Erhaltungsaufwand zählen nur die Aufwendungen, die periodisch anfallen

9. Instandhaltungskosten/
Kosten des
Erhaltungsaufwandes

und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten, sowie auf Ausbesserungsarbeiten beziehen (z. B. Wartung der Heizungsanlage). Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen zählen nicht darunter.	
Die Instandhaltung oder Reparatur ist unabweisbar, wenn die Durchführung der beantragten Maßnahme dringend erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft aufrechtzuerhalten. Sie ist unaufschiebbar, wenn die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft bei nicht zeitnaher Durchführung der beantragten Maßnahme nicht mehr gegeben wäre („Gefahr im Verzug“). Die Instandhaltung oder Reparatur muss zudem geeignet sein, die Wohnunterkunft der Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken zu erhalten.	9.1. <u>Unabweisbarkeit</u>
Die unabweisbaren Aufwendungen für eine Instandhaltung oder Reparatur werden anerkannt, soweit sie angemessen sind, § 22 Abs.2 Satz 1 SGB II. Die Aufwendungen sind angemessen, wenn sie unter Berücksichtigung der nach § 22 Abs.1 SGB II zu gewährenden Leistungen für die Unterkunftsbedarfe in dem laufenden Monat, sowie in den elf Folgemonaten die Angemessenheitsgrenze des § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II nicht übersteigen (kein Festhalten an dem Kalenderjahr). Die Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind dann zu übernehmen, soweit der Gesamtbetrag aus dem gewährten Unterkunftsbedarf (ohne Heizkosten) für zwölf Monate und dem Betrag der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten den Gesamtbetrag der maximal angemessenen Unterkunfts-kosten für zwölf Monate nicht übersteigt. Es erfolgt eine Einzelfallentscheidung. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Soweit die Angemessenheitsgrenze danach überschritten wird, ist unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen, ob für den Differenzbetrag eine darlehensweise Übernahme gemäß § 22 Abs.2 SGB II in Betracht kommt.	9.2. <u>Angemessenheit</u>
Eine Übernahme der Kosten für Instandhaltung und Erhaltungsaufwand ist ausgeschlossen, wenn durch die zuständige Behörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wurde.	9.3. <u>Sonderregelungen</u>

III. Kosten der Heizung

Nach § 22 SGB II werden Bedarfe die Beheizung der selbstbewohnten Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.	10. <u>Rechtsgrundlage</u>

<p>Die Leistungen für Heizbedarfe umfassen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die regelmäßigen Voraus- oder Abschlagszahlungen an Vermieter, Energie- und Fernwärmeversorgungsunternehmen, • eine nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung, • sowie die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von Heizmitteln (z.B. Heizöl, Flüssiggas oder festen Brennstoffen) für eine selbstbetriebene Heizungsanlage. <p>Voraus- oder Abschlagszahlung sind zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.</p> <p>Wird die eigene Wohnunterkunft oder eine Mietwohnung mit selbst zu beschaffenden Heizmaterialien beheizt, sind die Anschaffungskosten im <u>Fälligkeitsmonat</u> der Rechnung in tatsächlicher Höhe soweit angemessen als Heizkosten zu berücksichtigen.</p> <p>Die Kosten für die Beheizung von Betriebsräumen und anderen als Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten sind nicht übernahmefähig.</p>	<p>11. <u>Heizkosten</u></p>
<p>Die tatsächlichen Heizkosten gelten als angemessen und werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit sie die Werte aus dem jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegel nicht überschreiten (sog. Nichtprüfungsgrenze). Dies gilt sowohl für Heizkostenvorauszahlungen, als auch für Beschaffungskosten und Nachzahlungsbeträge aus einer Heizkostenabrechnung.</p> <p>Bei der Angemessenheitsprüfung ist zum einen nach der Art des Heizmittels zu differenzieren. Zum anderen ist die Gesamtfläche des Gebäudes, in dem die bewohnte Unterkunft liegt, zu bestimmen. Bei Eigenheimen dürfte sich die Gebäudefläche in der Regel mit der Wohnfläche decken. Bei Mietwohnungen ist die Gesamtheizfläche regelmäßig der Betriebskostenabrechnung zu entnehmen. Ist die Gebäudefläche nicht ermittelbar, ist hilfsweise von einer Gesamtheizfläche bis 250 m² auszugehen.</p>	<p>11.1. <u>Angemessenheit nach dem bundesweiten Heizspiegel</u></p>
<p>Erfolgt eine Beheizung mit Strom ist eine Unterscheidung zwischen dem Haushaltsstrom und dem Heizstrom vorzunehmen. Bei einem getrennten Stromzähler fließen die ausgewiesenen Heizstromwerte in die Angemessenheitsprüfung und Bedarfsberechnung ein. Liegt kein separater Stromzähler vor, erfolgt von den Gesamtstromkosten ein Abzug in Höhe des in dem maßgebenden Regelbedarf befindlichen Betrages für Haushaltsenergie. Beim Auftreten der Problematik, dass nur ein Zähler vorhanden ist, ist in der Zukunft auf die Installation einen separaten Zählers hinzuwirken. Entstehende Kosten dafür sind zu übernehmen.</p> <p>Die Beheizung mit Strom ist im Bundesweiten Heizspiegel nicht berücksichtigt. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass das Heizen mit Strom teurer als mit Heizöl, Erdgas oder Fernwärme ist. Als Angemessenheitsgrenze ist deshalb die sich aus dem Bundesweiten Heizspiegel ergebende teuerste Heizart zuzüglich eines Zuschlages von 20 % zu wählen.</p>	<p>11.1.1 <u>Beheizung mit Strom: Kohle und Holz</u></p>

<p>Da die Heizmaterialien Kohle und Holz nicht ausgewiesen sind, aber erfahrungsgemäß eine geringere Preisentwicklung als bei anderen Heizmaterialien vorliegt, ist die kostengünstigste Heizart des Bundesweiten Heizspiegels zu wählen.</p>	
<p>Eine Absenkung kann auch bei einem Überschreiten der sich aus dem Heizspiegels ergebenden Nichtprüfungsgrenze nur erfolgen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Bürgers im Einzelfall unangemessen hoch sind. In einem solchen Fall ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung einzuleiten. Dabei ist zu beachten, dass der ungünstige energetische Standard einer Unterkunft für sich allein genommen, kein Grund im Einzelfall ist, der das Jobcenter zu dauerhaften Übernahme von hohen Heizkosten verpflichtet. Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist nur dann zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen. Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, nicht aber zu niedrigeren Gesamtkosten führt, ist unwirtschaftlich.</p> <p>In Fällen, in denen die auf das Eigenheim oder die Eigentumswohnung entfallenden, anererkennungsfähigen Kosten sehr gering sind (z.B. bei fehlender Kreditbelastung), so dass die maximal angemessenen Unterkunftskosten nicht ausgeschöpft werden; die tatsächlichen Heizkosten jedoch unangemessen hoch sind, kann unter Ausübung des Ermessens im Einzelfall im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, u.a. unter Berücksichtigung der Größe und dem Alter der Unterkunft eine Übernahme der unangemessenen Heizkosten bis maximal zum nicht ausgeschöpften Teil der Unterkunftskosten erfolgen. Bei Mietwohnungen erfolgt eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der persönlichen Umstände und der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges.</p> <p>Die Entscheidung ist in der Verwaltungsakte zu dokumentieren.</p>	<p><u>11.1.2. Einzelfallprüfung</u></p>
<p>Die Kosten für die Warmwassererzeugung gehören ebenfalls zu den Heizkosten und sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Dabei ist zu unterscheiden, ob das Warmwasser zentral oder dezentral erzeugt wird.</p> <p>Wird das Warmwasser zentral erzeugt und sind die dafür erforderlichen Kosten gesondert ausgewiesen, so werden diese Kosten in tatsächlicher Höhe berücksichtigt.</p> <p>Wird das Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt (dezentrale Warmwassererzeugung), wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs.7 SGB II bewilligt.</p>	<p><u>11.1.3 Warmwasser</u></p>
<p>Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage zählen zu den Heizkosten, da diese untrennbar mit dem Betrieb der Heizung verbunden sind. Dazu gehören gemäß § 2 Nr.4 Buchst. a BetrKV auch die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage. Eine Ausnahme bilden hier die Stromheizungen.</p>	<p><u>11.2. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage</u></p>

In der Regel sind bei Mietern die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage in den Vorauszahlungen für die Beheizung der Wohnung enthalten.	
Verfügt der Leistungsberechtigte über einen separaten Stromzähler für den Betriebsstrom der Heizanlage, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.	11.2.1. <u>Separater Stromzähler</u>
Ist kein separater Stromzähler vorhanden, so ist davon auszugehen, dass die Stromkosten für den Betrieb der Anlage sich auf 5 % der Brennstoffkosten belaufen. Der Leistungsberechtigte ist schriftlich aufzufordern, höhere geltend gemachte Kosten zu belegen.	11.2.2. <u>kein separater Stromzähler</u>
Leistungsberechtigten, die das benötigte Heizmaterial selbst beschaffen müssen, wird auf Antrag zur Brennstoffbeschaffung gem. § 22 Abs.1 SGB II eine einmalige Heizkostenhilfe gewährt. Der Bedarf entsteht erst, wenn im maßgebenden Bewilligungszeitraum <u>kein</u> Heizmaterial mehr vorhanden ist. Dies ist ggfs. zu ermitteln. Liegt keine Kostensenkungsaufforderung vor, sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu bewilligen.	12. <u>selbst beschafftes Heizmaterial</u>
Zur Prüfung und Bestimmung der Angemessenheit ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, die Rechnungen/ Quittungen über zurückliegende Beschaffungen von Heizmaterial vorzulegen. Sofern dies möglich ist, sollen Nachweise für die vergangenen zwei Jahre vorgelegt werden (Indiz für unangemessenes Heizverhalten). Des Weiteren sind in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge für das benötigte Heizmaterial einzureichen und er ist darauf hinzuweisen, dass eine Auftragserteilung erst nach schriftlicher Mitteilung des Jobcenters über die Höhe der zu übernehmenden Kosten zu erfolgen hat. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung zur individuellen Heizmittelbevorratung; es ist in der Regel auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Ist im Zeitpunkt der Prüfung ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug absehbar, erfolgt eine anteilige Bewilligung des Bedarfs. Die Höhe der zu übernehmenden Kosten ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zusichern; in diesem Bescheid ist ggfs. eine Kostensenkungsaufforderung auszusprechen. Nach der Heizmittelbeschaffung und Vorlage der Rechnung wird der Betrag an den Leistungsberechtigten oder den Lieferanten ausgezahlt. Die Bewilligung des benötigten Heizmaterials hat innerhalb des laufenden Bewilligungsbescheides zu erfolgen (Aufhebungs- und Änderungsbescheid für den Bedarfsmonat).	12.1. <u>Verfahren bei laufendem Leistungsbezug</u>

<p>Liegt eine wirksame Kostensenkungsaufforderung vor, erfolgt nach Ablauf der Sechs- Monats- Frist eine Bewilligung der angemessenen Heizkosten. Die über diesen Betrag hinausgehenden Heizkosten sind nicht als Darlehen zu bewilligen.</p>	<p>12.2. <u>Bewilligung nach wirksamer Kostensenkungsaufforderung</u></p>
<p>Eine kurzfristige Leistungsberechtigung kann auch nur dadurch eintreten, in dem der Bedarf an Heizmaterial eine Leistungsberechtigung auslöst. Der Antragsteller hat in diesem Fall auch alle unter Pkt. 12.1. geregelten Unterlagen beizubringen (Rechnungen/ Quittungen der letzten zwei Jahre; Kostenvoranschläge). Soweit noch möglich, ist der Bürger darauf hinzuweisen, dass er eine Bestellung erst nach Mitteilung des Jobcenters über die Höhe der Kostenübernahme vornehmen soll.</p> <p>Sind die Kosten des preiswertesten Kostenvoranschlages geringer als die ermittelten individuell angemessenen Heizkosten, so gilt das Angebot als angemessen und der Bürger erhält eine diesbezügliche Mitteilung. Werden die Angemessenheitswerte überschritten, so erfolgt zunächst eine Gewährung der max. angemessenen Heizkosten für den Bewilligungszeitraum. Reichen die im Bewilligungszeitraum gewährten Leistungen nicht und werden zusätzliche Heizkosten beantragt, dann kommt eine Nachbewilligung in Betracht und ggfs. ein Kostensenkungsverfahren.</p> <p>Die Leistungsberechtigung ist in diesem Zusammenhang nicht nur zum Zeitpunkt der Fälligkeit, sondern im gesamten Bewilligungszeitraum zu prüfen (analoge Anwendung von § 24 Abs. 3 Satz 4 SGB II), denn nur so kann der maßgebende „ungedekte“ Bedarf ermittelt werden (das monatlich übersteigende Einkommen muss zur Deckung der Heizkosten eingesetzt werden!). Zu erwartende Entwicklungen in der Bedarfsgemeinschaft (z. B. bevorstehende Arbeitsaufnahme, Zahlung von Weihnachtsgeld, etc.) sind zu berücksichtigen.</p>	<p>12.3. <u>Bedarfsfeststellung bei fehlendem laufenden Leistungsbezug</u></p>

IV. Betriebs-/Heizkostenabrechnungen

<p>Zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II gehören auch Nachzahlungen aus Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnungen. Der Bedarf entsteht im Fälligkeitsmonat der Abrechnung.</p> <p>Der Anspruch bezieht sich auf die Übernahme der Aufwendungen für die gegenwärtig tatsächlich genutzte Wohnung, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarf sichert.</p> <p>Aufwendungen sind übernahmefähig, wenn sie zwar vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, das Mietverhältnis aber durchgehend besteht.</p>	<p>13. <u>Nachzahlungen</u></p>
---	---------------------------------

<p>Stammt die zum Zeitpunkt der Hilfebedürftigkeit fällig werdende Nachforderung aus einem bereits beendeten Mietverhältnis, ist die Nachforderung grundsätzlich nicht übernahmefähig.</p> <p>Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand, im Zeitpunkt der Fälligkeit noch im Leistungsbezug steht sowie die Beendigung des Mietverhältnisses auf die Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung des JC zurückzuführen ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist.</p>	
<p>Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und/ oder Heizkostennachzahlungen ist bereits von dem Antrag auf Gewährung von Grundsicherungsleistungen umfasst. Eine separate Antragstellung ist nicht erforderlich. Aufgrund der Einreichung ist eine Änderung des aktuellen Bewilligungsbescheides vorzunehmen.</p>	<p>13.1. Voraussetzungen für die Übernahme</p>
<p>Liegt eine Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes vor, ist kein Verteilerschlüssel erkennbar oder ist mietvertraglich eine Pauschale vereinbart, kann die Übernahme der sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlung aufgrund der formellen Fehlerhaftigkeit der Betriebskostenabrechnung abgelehnt werden. Ein rechnerischer Fehler führt nicht zur formellen Fehlerhaftigkeit; in einem solchen Fall ist eine Neuberechnung durch den Bürger beim Vermieter abzufordern.</p>	<p>13.1.1. Prüfung der Betriebskostenabrechnung</p>
<p>Im Zeitpunkt der Fälligkeit muss eine Leistungsberechtigung im Sinne des SGB II vorliegen. Diese kann sich auch erst durch die Einbeziehung der Abrechnung ergeben.</p> <p>Unerheblich ist grundsätzlich, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden. Die Regelungen unter Pkt.13 sind zu beachten.</p>	<p>13.1.2. Leistungsberechtigung</p>
<p>Hinsichtlich der Höhe des nachzuzahlenden Betrages ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Nachzahlung daraus resultiert, dass die geschuldeten Vorauszahlungen vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen abgeführt wurden. Ist dies zu bejahen, scheidet eine Übernahme nach § 22 Abs.1 SGB II aus. Die auf nicht geleistete Vorauszahlungen entfallenden Beträge stellen in diesen Fällen Schulden im Sinne des § 22 Abs.8 SGB II dar, deren darlehensweise Übernahme gesondert zu prüfen ist.</p>	<p>13.1.3. Selbst verschuldete Nachzahlung</p>
<p>Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Es ist dabei unerheblich, dass das Guthaben, aus Zeiten stammt, in denen keine Hilfebedürftigkeit bestand und ebenso wer die Zahlungen getätigt hat.</p>	<p>14. Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen</p>

<p>Ist die abzusetzende Gutschrift höher als der in dem betreffenden Monat anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung, erfolgt eine Anrechnung des verbleibenden Guthabens in dem oder den darauffolgenden Monat(en).</p>	
<p>Die Gutschrift ist nicht bzw. anteilig nicht anzurechnen, soweit</p> <ul style="list-style-type: none"> • sie sich auf nicht leistungsberechtigte Haushaltsmitglieder bezieht; • sie sich auf Kosten bezieht, die bereits durch den Regelbedarf abgegolten sind (z.H. Haushaltsenergie). <p>Wurden durch das Jobcenter nur abgesenkte Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht, mindern Betriebskostenerstattungen den Alg II- Anspruch in dem bzw. den folgenden Monat(en) nur um den Betrag, der nach ihrer Anrechnung auf die tatsächlich aufgetragenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung verbleibt.</p>	<p>14.1. <u>keine bzw. nur anteilige Anrechnung</u></p>
<p>Die Anrechnung eines Guthabens aus einer Nebenkostenabrechnung, welches der Vermieter mit einer offenen Forderung aus dem Mietverhältnis oder dem Mietzins für einen dem Monat der Rechnungsstellung folgenden Monat aufgerechnet hat, kann dann erfolgen, wenn das Guthaben verfügbar ist. Eine Verfügbarkeit liegt vor, wenn der Bürger erwirken kann, dass der Vermieter eine Aufrechnung unterlässt.</p>	<p>14.2. <u>Verrechnung des Vermieters</u></p>
<p>Ein fiktives Guthaben kann nicht angerechnet werden.</p> <p>Hat der Leistungsberechtigte nicht alle geschuldeten Vorauszahlungen geleistet und ergibt sich nur aus einer Gegenüberstellung der <u>geschuldeten</u> Vorauszahlungen und dem <u>tatsächlichen</u> Verbrauch ein Guthaben, muss dieses unberücksichtigt bleiben, weil die zweckwidrige Verwendung der KdU nicht zu einer Rückzahlung oder Gutschrift des Vermieters geführt hat und folglich eine Minderung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht eingetreten ist.</p>	<p>14.3. <u>„fiktives“ Guthaben</u></p>
<p>Betriebskostenguthaben mindern den Leistungsanspruch nur dann mit dem vollen Guthabenbetrag, wenn die Aufwendungen des/ der Leistungsberechtigten für Unterkunft und Heizung in der Leistungsberechnung vollständig berücksichtigt werden. Werden dagegen nur die angemessenen, d.h. abgesenkten KdU berücksichtigt, mindern Betriebskostenguthaben den Leistungsanspruch in dem bzw. den folgenden Monat(en) nur um den Betrag, der nach ihrer Anrechnung auf die tatsächlich vom Leistungsberechtigten zu erbringenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung verbleibt.</p> <p>Wenn also der/ die Leistungsberechtigte einen Teil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung selbst trägt, wirkt sich die Minderung zunächst auf diesen Teil aus und führt insoweit nicht zu einer Minderung des anerkannten Bedarfs. Gegebenenfalls kann damit gar keine Anrechnung des Guthabens</p>	<p>14.4. <u>Reduzierte Anrechnung bei abgesenkten KdU</u></p>

erfolgen.	
<p>Unschädlich ist, wenn über das Vermögen des Leistungsberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist. Einkommen des Insolvenzschuldners, das bei der Deckung seines Bedarfs nach dem SGB II zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung und wird daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse. Ein Guthaben aus einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung ist daher gemäß § 22 Abs.3 SGB II bedarfsmindernd zu berücksichtigen.</p>	<p>14.5. <u>Insolvenzverfahren</u></p>

V. Weitere Leistungen der Kosten der Unterkunft

<p>Nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB sind alle notwendigen Renovierungskosten mit der Miete abgegolten. Der Vermieter hat aber die Möglichkeit, durch Mietvertrag die Renovierungspflicht und die regelmäßig anfallenden Renovierungskosten während der Mietzeit (Schönheitsreparaturen) in angemessenem Umfang auf den Mieter zu übertragen.</p> <p>Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten.</p>	<p>15. <u>Renovierungskosten</u></p>
<p>Renovierungskosten bei Einzug in eine Wohnung können § 22 Abs. 1 SGB II unterfallen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart worden und angemessen sind. Kosten für die Einzugsrenovierung sind nur im Einzelfall nach vorheriger Prüfung der unter 15.1.1. benannten Voraussetzungen möglich.</p>	<p>15.1. <u>Einzugsrenovierung</u></p>
<p>Die Angemessenheit einer Einzugsrenovierung ist in drei Schritten zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen? 2. Ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen? 3. Feststellung der Höhe der Renovierungskosten die im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind? <p>Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p> <p>Sollte im Einzelfall eine Bewilligung erfolgen, so muss die Durchführung im Regelfall in Eigenregie erfolgen. Übernahmefähig sind die Kosten für das Ausbessern von Schadstellen an vorhandenen Tapeten und Farbanstrichen, das Streichen der Wände, Decken, Fenster, Türen, Heizkörper und deren Zuleitungen.</p>	<p>15.1.1. <u>Voraussetzungen Einzugsrenovierung</u></p>

<p>Auch Schönheitsreparaturen können unter § 22 Abs.1 SGB II fallen. Eine mietvertragliche Verpflichtung ist dann nicht wirksam, wenn die vertraglichen Vereinbarungen sog. starre Klauseln in Hinblick auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder eine vom Abnutzungsgrad unabhängige Verpflichtung zur Auszugsrenovierung enthält.</p> <p>Erst nach eingehender Prüfung des Mietvertrages ist der Leistungsberechtigte auf die mögliche Unwirksamkeit der zivilrechtlichen Vereinbarung hinzuweisen.</p> <p>Die Antrag auf Übernahme der Kosten der Schönheitsreparatur ist abzulehnen.</p>	<p>15.2. <u>Schönheitsreparaturen</u></p>
<p>Leistungen zur Durchführung einer Renovierung bei einem Auszug aus einer Wohnung werden in der Regel nicht gewährt. Eine Auszugsrenovierung dient nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist, kann eine Übernahme als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II erfolgen. Unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Auszugsrenovierungen hat der Bundesgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung jedoch für unwirksam erklärt. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Nicht erfasst werden Kosten für die Entrümpelung der Wohnung.</p> <p>Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p>	<p>15.3. <u>Auszugsrenovierung</u></p>
<p>Die Endrenovierung nach dem Tod des alleinstehenden Leistungsberechtigten stellt eine Nachlassschuld dar, für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erbens gegen den Leistungsträger besteht nicht.</p>	<p>15.3.1. <u>Endrenovierung bei Verstorbenen</u></p>
<p>Aufwendungen für die Reparatur von Beschädigungen an der Mietsache zählen nicht zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, denn notwendig ist nur der Bedarf, der bei ordnungsgemäßer Wohnungsnutzung entsteht. Schäden des Vermieters aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters liegen in dessen Risikobereich.</p>	<p>15.4. <u>Kosten für Schäden an der Mietsache</u></p>
<p>Ist die Durchführung in Eigenregie teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen unmöglich, können Kosten für eine Hilfskraft bei einem entsprechenden Nachweis für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Fachfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind vor Auslösung des Auftrages drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Fachfirmen einzuholen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.</p>	<p>15.5. <u>Einschränkung der Selbsthilfe</u></p>

Eine Deckung des Bedarfes für Renovierungskosten erfolgt in tatsächlicher Höhe, jedoch unter Berücksichtigung der Prüfung nach Pkt. 15.1. 1.	15.6. <u>Höhe der Kosten</u>
--	------------------------------

VI. Zusicherung, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

<p>Gemäß § 22 Abs.4 Satz 1 SGB II soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.</p> <p>Nach § 22 Abs.6 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Bevor über die Übernahme dieser Kosten entschieden wird, muss eine Gesamtfallbetrachtung erfolgen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind anwendbar, wenn bereits Leistungen nach dem SGB II beantragt wurden oder bezogen werden.</p>	16. <u>Rechtsgrundlagen; Anwendungsbereich</u>
<p>Nachdem der Leistungsberechtigte den Umzug in eine andere Unterkunft begehrt hat, ist er schriftlich aufzufordern, drei Wohnungsangebote einzureichen. Er ist in diesem Zusammenhang nochmals auf die Angemessenheitskriterien hinzuweisen.</p> <p>Der Leistungsberechtigte hat Anspruch auf die Erteilung einer Zusicherung zur Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) der Antrag auf Erteilung der Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Wohnung gestellt wurde, (2) der Umzug erforderlich ist und (3) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind. <p>Die Zusicherung ist stets für ein konkretes Wohnungsangebot zu erteilen. Eine allgemeine Zusicherung nur wegen Erforderlichkeit ist unzulässig. Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall dem zuständigen Leistungssachbearbeiter.</p>	17. <u>Zusicherung bzgl. der Kosten für eine neue Unterkunft</u>

<p>Bezüglich der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist bei den Wohnungsangeboten auf die Schlüssigkeit der Betriebskosten zu achten. Soweit die im Wohnungsangebot ausgewiesenen Vorauszahlung für Betriebskosten den ermittelten Durchschnittswert für Betriebskosten für die angemessene Wohnungsgröße um mehr als 10 % unterschreitet, ist der Bürger aufzufordern, beim Vermieter eine Kalkulation der Betriebskostenvorauszahlungen abzufordern. Erst nach Vorlage einer plausiblen Kalkulation kann eine Zusicherung für diese Wohnung erteilt werden.</p>	<p><u>17.1. Wohnungsangebot mit niedrigen Betriebskosten</u></p>
<p>Gründe für eine Erforderlichkeit eines Umzuges sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • berufliche Gründe wie z. B. eine konkrete Arbeitsaufnahme (außerhalb des Tagespendelbereichs nach § 140 SGB III; • das nachweisliche Nichtvorhandensein einer eigenen Unterkunft (z. B. nach Haftentlassung, Therapieende, Entlassung aus einem Frauenhaus) oder die Nichtzumutbarkeit (z. B. Obdachlosenunterkünfte, nachweisliche Verweigerung der bisherigen Unterkunft im elterlichen Haushalt durch die Eltern infolge nachgewiesener Zerrüttung); • drohender Verlust der bisherigen Wohnung (z. B. berechtigte Kündigung, Räumungsurteil, Räumungstermin), sofern der Verlust nicht durch die Übernahme von Mietschulden abgewendet werden kann (§ 22 Abs. 8 SGB II) • die bisherige Wohnung genügt nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen und es besteht nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter; • die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein (aufgrund von nachgewiesenen Veränderungen in der Bedarfsgemeinschaft) oder unangemessen teuer; • dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe (z. B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson, Behinderung). <p>Die Beispiele sind nicht abschließend. Eine Einzelfallentscheidung ist zu treffen.</p> <p>Macht der Antragsteller Mängel an seiner bisher bewohnten Mietunterkunft geltend, so ist er schriftlich aufzufordern, seine diesbezüglichen Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Erst nach Ausschöpfung des Rechtsweges bzw. einer schriftlichen Bestätigung des Vermieters keine Mängelbeseitigung vorzunehmen, kann eine Erforderlichkeit begründet sein. Dies gilt nicht bei Gefahr in Verzug (Gefahr einer unmittelbaren starken gesundheitlichen Beeinträchtigung).</p>	<p><u>17.2. Erforderlichkeit</u></p>
<p>Die Begrenzung der Leistungen für Unterkunft und Heizung bei einem nicht erforderlichen Umzug entfaltet nach einer mit der Unterbrechung des Leistungsbezugs von mindestens einem Kalendermonat verbundenen Überwindung der Hilfebedürftigkeit durch Erzielung bedarfsdeckenden</p>	<p><u>17.3. Sonderfall bei Leistungsunterbrechung durch Einkommenserzielung</u></p>

<p>Einkommens keine Wirkung mehr.</p>	
<p>Umzugskosten können gewährt werden, wenn der Umzug in eine andere Wohnung erforderlich ist und die Aufwendungen angemessen sind. Der Bürger ist grundsätzlich gehalten, die kostengünstigsten Umzugsmöglichkeit zu wählen. Die Zusicherung zu den Umzugskosten ist grundsätzlich vor dem Eingehen der vertraglichen Verpflichtung einzuholen. Auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages kommt es nicht an. Der Leistungsberechtigte hat sich in jedem Fall selbständig um eine preisgünstige Realisierung zu bemühen.</p>	<p>18. <u>Umzugskosten</u></p>
<p>Der Umzug ist von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme von Umzugskosten bezieht sich grundsätzlich nur auf die anfallenden Kosten für ein Mietfahrzeug, sowie Umzugskartons und nicht auf einen Umzug mit einem professionellen Umzugsunternehmen. Von dem Leistungsberechtigten sind in der Regel drei <u>Kostenvoranschläge</u> für ein Mietfahrzeug vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.</p>	<p>18.1. <u>Selbsthilfe</u></p>
<p>Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nachweislich nur eingeschränkt möglich, können Kosten für max. zwei Hilfskräfte in angemessener nachgewiesener Höhe für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden.</p> <p>Sollte bei erheblichen <u>Einschränkungen</u> die Selbsthilfe nachweislich gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung eines Umzugsunternehmens entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind vor der Beauftragung eines entsprechenden Unternehmens mind. drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Firmen vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.</p> <p>Es erfolgt eine Einzelfallentscheidung. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.</p>	<p>18.2. <u>Ausnahmefälle</u></p>
<p>Eine Mietkaution kann gemäß § 22 Abs.6 Satz 1 SGB II bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger als Bedarf anerkannt werden.</p> <p>Die Kautions soll als Darlehen erbracht werden. Neben der vorherigen Zusicherung und dem laufenden Leistungsbezug darf der Bedarf nicht anderweitig gedeckt sein (durch geschütztes oder ungeschütztes Vermögen oder auf sonstige Weise).</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Darlehensgewährung sowie das Verfahren im Zusammenhang mit der Rückzahlung des Darlehens regelt § 42a SGB II.</p>	<p>19. <u>Mietkaution</u></p>

<p>Die Zahlung der Mietkaution erfolgt in der Regel direkt an den Vermieter. Bei Mischfällen wird eine Mietkaution anteilig nur für die Anzahl der Personen übernommen, die Leistungen nach dem SGB II beziehen.</p> <p>In der Regel soll die Mietkaution allen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft bewilligt werden.</p>	
<p>Bei der Prüfung, ob ein Darlehen nach § 22 Abs.6 Satz 3 SGB II in Betracht kommt, ist vorab zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte sich mittels verfügbaren Vermögens nach § 12 Abs.2 Nr.1 und Nr. 4 (geschütztes Vermögen) ggf. selbst helfen kann.</p> <p>Vermögen ist dann verfügbar, wenn es bis zur Fälligkeit der Kautio n (§ 551 Abs.2 BGB) als bereites Mittel zur Verfügung steht, z. B. Sparvermögen.</p> <p>Ist das verfügbare Vermögen geringer als die Mietkaution, soll ein Darlehen gewährt werden.</p>	<p>19.1. <u>Vermögenseinsatz</u></p>
<p>Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, werden die Rückzahlungsansprüche aus der Kautio n ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfes getilgt.</p> <p>Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.</p> <p>Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des (noch) ausstehenden Darlehensbetrages kann eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des oder der Darlehensnehmer getroffen werden.</p> <p>Erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Rückzahlung der Kautio n durch den Vermieter, ist das Darlehen sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig. Deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht (Inanspruchnahme der Mietkaution durch den Vermieter), erfolgt weiterhin die Aufrechnung.</p>	<p>19.2. <u>Darlehensrückzahlung</u></p>
<p>Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Kautio n im Sinne des BGB. Der Erwerb ist jedoch Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung, so dass die Übernahme der Genossenschaftsanteile analog der Bewilligung einer Kautio n als Darlehen nach § 22 Abs.6 SGB II grundsätzlich erfolgen kann.</p> <p>Das weitere Verfahren (Abtretung, Darlehensbescheid, Erklärung der Aufrechnung etc.) richtet sich entsprechend nach o.g. Ausführungen.</p>	<p>19.3. <u>Genossenschaftsanteile</u></p>

VII. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II

<p>Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Insofern gilt für diesen Personenkreis die Sonderregelung des § 22 Abs. 5 SGB II.</p>	<p>20. <u>Rechtsgrundlage</u></p>
<p>§ 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II gilt nicht für Personen, die bereits am 17.02.2006 nicht mehr im Haushalt der Eltern lebten. Des Weiteren bezieht sich die Regelung nur auf den erstmaligen Umzug aus der elterlichen Wohnung. Ziehen Personen unter 25 Jahren aus einer eigenen Wohnung in eine andere Wohnung fällt dies nicht unter den Anwendungsbereich der Norm.</p>	<p>20.1. <u>Personenkreis</u></p>
<p>Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteiles verwiesen werden kann, • der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder • ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. <p>Von dem Erfordernis der Zusicherung kann im Einzelfall nur dann abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Dies ist nur dann der Fall, wenn eine Entscheidung nachweislich so eilbedürftig war, dass eine vorherige Zusicherung nicht eingeholt werden konnte (z. B. bei Missbrauch in der Familie; nicht aber in Fällen, wenn günstiges Wohnungsangebot vorlag und der Vermieter eine schnelle Entscheidung verlangt hat).</p>	<p>20.2. <u>Zusicherungserfordernis</u></p>
<p>Ein schwerwiegender sozialer Grund im Sinne des § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II unter anderem in folgenden Fällen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachweislich nachhaltig und dauerhaft gestört und zerrüttet (strenger Maßstab). Die Einschaltung von Beratungsstellen, dem Jugendamt, kann ein wichtiges Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung sein. • Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Leistungsberechtigten (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt). Hierzu sind geeignete Nachweise zu erbringen. • Die Eltern lehnen die Aufnahme bzw. den Verbleib des Kindes im Haushalt ernsthaft als unzumutbar ab, z.B. wegen Gewalt des Kindes gegen die Eltern oder sonstigen gravierenden • Fehlverhaltens des Kindes (Diebstahl, Drogenmissbrauch vor 	<p>20.2.1. <u>schwerwiegender sozialer Grund</u></p>

Geschwistern).	
Zur Prüfung der Erforderlichkeit aufgrund einer Eingliederung in den Arbeitsmarkt ist eine Stellungnahme des zuständigen Fallmanagers einzuholen.	20.2.2. <u>Eingliederung auf dem Arbeitsmarkt</u>
<p>Ein sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund i. S. d. § 22 Abs.5 Satz 2 Nr.3 SGB II liegt z. B. vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> das Kind verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt bzw. leben müsste; der in Frage kommende Elternteil mit einem neuen Partner zusammenlebt lebt und dieser der Aufnahme des Kindes in den Haushalt nicht zustimmt (insbesondere dann, wenn dieser alleiniger Mieter der Wohnung oder Eigentümer der Unterkunft ist); das Kind erwerbsfähig ist und selbst ein Kind hat oder schwanger ist; die räumlichen Verhältnisse sehr beengt sind; allein der Umstand, dass man sich räumlich bescheiden muss, genügt jedoch nicht. <p>Insgesamt ist auch hier ein strenger Maßstab anzulegen.</p>	20.2.3. <u>sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund</u>
<p>Gemäß § 22 Abs.5 Satz 4 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.</p> <p>Die nach der Norm erforderliche Absicht geht über Vorsatz hinaus. Sie erfordert, dass der U25- Jährige Kenntnis von seiner im Falle eines Umzugs eintretenden Hilfebedürftigkeit und Leistungsberechtigung hatte und der Umzug genau final auf dieses Ziel gerichtet war.</p> <p>Die Beweislast für das Vorliegen einer solchen Absicht trägt der Leistungsträger.</p>	20.3. <u>Umzug vor Antragstellung SGB II</u>

VIII. Miet- und Energiekostenschulden

<p>Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können nach § 22 Abs.8 SGB II Schulden übernommen werden, soweit sie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt sind. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.</p> <p>Vermögen nach § 12 Abs.2 Satz 1 Nr.1 II ist vorrangig einzusetzen und die Bewilligung soll als Darlehen erbracht werden.</p>	21. <u>Rechtsgrundlage</u>

<p>Mietschulden können übernommen werden, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnungslosigkeit konkret droht, 2. eine andere angemessene Wohnung nicht zur Verfügung steht, 3. der Wohnraum angemessen und erhaltenswert ist und 4. die Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung angemessen sind. <p>Des Weiteren muss durch die Übernahme die Wohnungslosigkeit abgewendet werden können.</p>	<p>21.1. <u>Mietschulden</u></p>
<p>Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Die konkrete Ausgestaltung der Darlehensgewährung sowie das Verfahren im Zusammenhang mit der Rückzahlung des Darlehens ist in § 42a SGB II geregelt.</p>	<p>21.1.1. <u>Darlehensgewährung</u></p>
<p>Es ist sicherzustellen, dass die Unterkunftskosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt werden.</p>	<p>21.1.2. <u>zukünftige Mietzahlung</u></p>
<p>Die Unterkunft muss noch gesichert werden können. Sofern etwa die Kündigung des Mietverhältnisses nicht mehr gemäß § 569 Abs.3 Nr.2 BGB unwirksam werden kann und der Vermieter nicht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit ist, scheidet eine Schuldenübernahme aus. Gleiches gilt, wenn noch andere wirksame Kündigungsgründe vorliegen, die Räumung also nicht durch eine Kostenübernahme abgewendet werden könnte. Drohende Wohnungslosigkeit liegt nicht vor, wenn eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, die konkret für den Leistungsberechtigten anmietbar ist. Dies ist in der Verwaltungsakte zu dokumentieren.</p>	<p>21.1.3. <u>Sonstige Gründe</u></p>
<p>Von der Norm erfasst sind auch Energieschulden, wobei unter Schulden im Sinne der Norm wiederum nur Zahlungsrückstände, die aufgrund nicht entrichteter Abschläge entstanden sind, zu verstehen.</p> <p>Eine während des Leistungsbezuges aufgrund einer Jahresabrechnung fällig werdende Stromnachforderung, die auf einem erhöhten Verbrauch oder gestiegenen Kosten beruht, unterfällt § 22 Abs.8 SGB II nicht. Soweit derartige Kosten vom Leistungsberechtigten geltend gemacht werden, ist die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs.1 Satz 1 SGB II zu prüfen.</p> <p>Energiekostenschulden können darlehensweise übernommen werden, wenn die Sperrung der Energielieferung konkret droht oder schon vollzogen ist. Die bisherige Eigeninitiative zur Vermeidung der Stromsperrung muss von dem Leistungsberechtigten nachgewiesen werden.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Darlehensgewährung sowie das Verfahren im Zusammenhang mit der Rückzahlung des Darlehens ist in § 42a SGB II geregelt.</p>	<p>21.2. <u>Energieschulden</u></p>

<p>Mit dem Energielieferanten ist der Zahlungsmodus zu klären. Ist der Energielieferant mit Ratenzahlungen einverstanden, sollten diese von dem Leistungsträger von der laufenden Leistung einbehalten und direkt an den Energielieferanten gezahlt werden.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die Energiekosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Energielieferanten gezahlt werden.</p>	
--	--

IX. Leistungen an Auszubildende, § 27 Abs.3 SGB II

<p>Auszubildende und Studenten, die gemäß § 7 Abs.5 SGB II von Leistungen nach dem SGB II ausgeschlossen sind, erhalten gemäß § 27 Abs.3 SGB II einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, soweit der Bedarf nicht durch vorhandenes Einkommen oder Vermögen gedeckt werden kann. § 27 Abs.3 SGB II ist zu beachten.</p>	22. <u>Rechtsgrundlage</u>
<p>Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden von Anfang an nur in angemessener Höhe berücksichtigt.</p> <p>Die Einräumung einer Übergangsfrist ist bei der Zuschussgewährung nach § 27 Abs.3 SGB II nicht vorgesehen.</p>	22.1. <u>Übernahme der angemessenen Kosten</u>
<p>Der Zuschuss ist jedoch auf die Differenz zwischen dem Unterkunftsbedarf nach dem SGB II und dem in der Ausbildungsförderungsleistung enthaltenen Unterkunftsanteil begrenzt.</p>	22.2. <u>Kappungsgrenze</u>
<p>Gemäß § 27 Abs.5 SGB II können Auszubildenden unter den Voraussetzungen des § 22 Abs.8 SGB II auch Leistungen für die Übernahme von Schulden erbracht werden.</p> <p>Die in § 27 SGB II aufgeführten Leistungen für Auszubildende sind abschließend benannt.</p>	22.3. <u>Schulden</u>
<p>Darüber hinausgehende Leistungen wie Wohnungsbeschaffungskosten (auch Mietkaution), Umzugskosten und die Wohnungserstaussstattung können nicht gewährt werden.</p>	22.4. <u>andere Leistungen</u>

X. Inkrafttreten und Besitzstandwahrung

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung zum 01.01.2014 in Kraft und gilt für alle Mitarbeiter des Jobcenters Spree- Neiße. Alle bisher ergangenen Verwaltungsvorschriften bzw. Handlungsanweisungen verlieren zeitgleich ihre Gültigkeit.	23. <u>Inkrafttreten</u>
In den laufenden Leistungsbewilligungen, in welchen die Bruttokaltmiete nach der bisher geltenden Verwaltungsvorschrift angemessenen waren, jedoch nunmehr die in Anlage 1 festgelegte maximal angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird, erfolgt nach Prüfung des Einzelfalls eine Besitzstandwahrung. Das heißt, es werden die bisherigen Kosten weitergewährt. Erst bei einem Wohnungswechsel oder bei einer eintretenden Änderung der Bedarfsgemeinschaft erfolgt eine Anwendung der Werte nach Anlage 1. Die Besitzstandwahrung ist nicht auf im Widerspruchs- oder gerichtlichen Verfahren gewährte Erhöhungen nach der Wohngeldtabelle anzuwenden.	24. <u>Besitzstand</u>
Erhöhen sich die Angemessenheitswerte aufgrund einer Forstschreibung, werden die neuen Werte bei gegenwärtig noch nicht abgeschlossenen Absenkungsverfahren berücksichtigt. Bei bereits vollzogenen Absenkungen werden die Aufwendung begrenzt auf die sich nunmehr ergebenden Angemessenheitswerte berücksichtigt.	25. <u>Forstschreibung</u>

Forst (Lausitz), den 09.09.2015



Kostrewa
Werkleiter

Anlagen:

Anlage 1- Angemessene Kosten der Unterkunft