

## **Arbeitshinweise zum Umgang mit Miet- und Energieschulden**

### **1. Gesetzesgrundlage**

Nach § 22 Abs. 5 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr.1 SGB II ist vorrangig einzusetzen

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

### **2. Schulden - Definition**

Schulden sind Ansprüche aus rückständigen Forderungen, die zu begleichen sind und aufgrund ihres Umfangs nicht in einem angemessenen Zeitraum aus dem zur Verfügung stehenden Einkommen gedeckt werden können.

### **3. Energieschulden**

Schulden, die aus offenen Forderungen für Energie (Haushaltsstrom, Heizung) resultieren, berechtigen die Versorgungsunternehmen, Ihre Versorgungsleistungen einzustellen.

Somit droht die Sperrung der Energie- und/ oder Wasserversorgung.  
Damit besteht eine mit dem Verlust des Wohnraums vergleichbare Notlage nach § 22 Abs.5 SGB II.

## **4. § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II ( Allgemein)**

Nach § 22 Abs. 5 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

### **4.1. Voraussetzungen zur Mietschuldenübernahme**

Grundvoraussetzung für die Übernahme der Mietschulden ist der Erhalt des Wohnraums. Die Schuldenübernahme muss den Wohnraum tatsächlich sichern.

Daher ist immer die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des Mietverhältnisses notwendig.

Eine Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 5 SGB II kann nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden.

### **4.2. Entscheidungsfindung**

Bei der Übernahme dieser Schulden handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Bei der Entscheidungsfindung sind sowohl die Wirtschaftlichkeitsaspekte als auch die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

### **4.3. Wirtschaftlichkeitsaspekte**

Der Erhalt des Wohnraums muss gerechtfertigt sein

- Der Wohnraum muss angemessen sein (Prüfung der Angemessenheit nach den Grundsätzen der AV Wohnen)
- „positive Wirtschaftlichkeitsberechnung“ ( unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kostenfaktors Mietschulden)
- Mehrkosten aufgrund Unterbringung in einer Obdachloseneinrichtung müssen vermieden werden

Der Erhalt des Wohnraums ist nicht gerechtfertigt bei

- Untermietverträgen
- im Mietvertrag aufgeführte weitere Mieter, deren wirtschaftliche Verhältnisse nicht geklärt sind oder die über ausreichende finanzielle Mittel zur Schuldentilgung verfügen
- fehlendem Selbsthilfwillen des Antragsstellers ( mangelnde Mitwirkung bei der Vorlage notwendiger Unterlagen, Nichtzahlung der laufenden Mietkosten)
- Spekulation des Antragsstellers auf Entschuldung, damit bei einer Wohnungsneuanmietung eine entsprechende Mietschuldenfreiheit bestätigt werden kann
- ungünstiger Prognose bezüglich der zukünftigen Sicherung der Mietzahlungen ( Höhe des Leistungsanspruchs deckt die Kosten der Unterkunft nicht ab)
- Gewährung von Räumungsaufschub

#### **4.4. besondere Umstände des Einzelfalls**

Der Erhalt des Wohnraums muss notwendig sein, die Aufgabe des Wohnraums wäre eine unbillige Härte für den Antragssteller.

##### **4.4.1 Umzug ist nicht zumutbar**

Der Erhalt des Wohnraums könnte notwendig sein, wenn dem Antragssteller ein Umzug nicht zuzumuten ist.

Ein Umzug könnte beispielsweise nicht zumutbar sein, wenn

- eine schwere Krankheit oder Behinderung vorliegt
- es sich um Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern handelt
- der Antragssteller über 60 Jahre alt ist und erst nach längerer Wohndauer Mietschulden entstanden sind

##### **4.4.2. Verhalten des Antragsstellers**

Unabhängig davon ist aber auch das bisherige Verhalten des Antragstellers zu berücksichtigen.

Insbesondere könnte folgendes Verhalten bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden:

- besteht beim Antragssteller grundsätzlich der Wille auf Erhalt des Wohnraums
- hat der Antragssteller zur Schuldentilgung dem Vermieter/ dem Energieanbieter eine Ratenzahlung angeboten
- hat der Antragssteller trotz Ablehnung der Ratenzahlung bereits Zahlungen zur Schuldentilgung an den Vermieter/ an den Energieanbieter geleistet
- sind bereits in der Vergangenheit Mietschulden entstanden
- hat der Antragsteller alle Möglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft ( beispielsweise bei Strom- und Energieschulden versucht, den Anbieter zu wechseln)

Zu beachten ist, dass es sich bei den Aspekten, die in die Ermessensentscheidung einfließen, nicht um eine abschließende Aufzählung handelt.

Der Einzelfall ist immer individuell zu prüfen.

## **5. § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II ( Mietschuldenübernahme zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit )**

Schulden sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

### **5.1. Entscheidungsfindung**

Im Regelfall ist das Ermessen bei drohender Wohnungslosigkeit so weit eingeschränkt, dass eine Übernahme der Mietschulden erfolgen wird.

### **5.1. Wohnungslosigkeit**

Wohnungslosigkeit droht, wenn der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht steht.

Insbesondere ist zu beachten, dass

- die Mietschuldenübernahme tatsächlich dem Wohnraumerhalt dient. Liegt noch ein anderer Kündigungsgrund vor, ist dies in der Regel nicht möglich
- die Verpflichtung zur Mietschuldenübernahme bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit ( beginnend mit Zustellung der Klage, § 261 Abs. 1 ZPO)

einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht, aber nur, wenn nicht innerhalb der vergangenen 2 Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist ( § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB )

- die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des Mietverhältnisses entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist ( z.B. nach Ablauf der Zweimonatsfrist)

Allerdings ist insbesondere auch zu beachten, dass aufgrund der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt die tatsächliche Obdachlosigkeit nur in wenigen Fällen wirklich einzutreten droht, da angemessener Wohnraum ausreichend zur Verfügung steht

## **6. Übernahme der Energieschulden als vergleichbare Notlage**

Mit der Sperrung der Energieversorgung droht eine dem Verlust des Wohnraums vergleichbare Notlage.

### **6.1. besondere Umstände des Einzelfalls**

Die Übernahme der Energieschulden muss notwendig sein, die vorübergehende Sperrung der Energiezufuhr wäre eine unbillige Härte für den Antragsteller

Ein vorübergehende Sperrung der Energiezufuhr ist beispielsweise nicht zumutbar, wenn

- für die Beheizung der Wohnung die Energiezufuhr notwendig ist
- eine schwere Krankheit oder Behinderung vorliegt
- im Haushalt Kinder leben
- wenn der Antragsteller über 60 Jahre alt ist und erstmals Energieschulden entstanden sind

Darüber hinaus auch bei der Entscheidungsfindung hinsichtlich der Übernahme der Energieschulden ebenso das bisherige Verhalten des Antragstellers zu berücksichtigen (vgl. Punkt 4.4.2).

## **7. Form der Schuldenübernahme**

Die Übernahme der Miet- bzw. Energieschulden erfolgt als Darlehen. Zur Darlehensbewilligung ist ein einheitlicher Bescheid mit entsprechendem Darlehensvertrag zu verwenden.

Die Anweisung erfolgt direkt an den Vermieter.  
Bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten ist zu beachten, dass durch die Zahlungsverpflichtung ein in Aussicht stehendes Beschäftigungsverhältnis nicht gefährdet wird.

## **8. Prävention**

Es sind Maßnahmen zu treffen, die zukünftig Miet- und Energieschulden vermeiden und außerdem die Ausgaben des kommunalen Trägers begrenzen.

Daher sollten nach Übernahme der Schulden die Kosten der Unterkunft bzw. der Leistungsanspruch- sofern dieser die Mietkosten nicht abdeckt - monatlich direkt an den Vermieter überwiesen werden.

Gleiches gilt für die Abschlagszahlungen an den Energieanbieter.

Sollte der Leistungsanspruch die Mietkosten nicht abdecken ist regelmäßig zu überprüfen, ob der Antragssteller seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

.

**Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der AV Wohnen verwiesen**