



**Arbeitshilfe zur Verwaltungsanweisung
Bedarfe für Unterkunft und Heizung
und zur Sicherung der Unterkunft
(§ 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII und AsylbLG, soweit es
um Wohnraum außerhalb der ZAST und der
Gemeinschaftsunterkünfte geht)**

Diese Arbeitshilfe hat die Funktion, die verwaltungsmäßige Umsetzung der Regelungen der Verwaltungsanweisung zu ergänzen. Diese Arbeitshilfe wird den Anforderungen entsprechend laufend weiterentwickelt.

Die in der Verwaltungsanweisung enthaltenen Texte sind grau hinterlegt.

Nicht zu allen Punkten der Verwaltungsanweisung gibt es Ausführungen in dieser Arbeitshilfe.



Inhaltsverzeichnis

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Nr. 1	Zielsetzung	4
Nr. 2	Träger der Leistung für Unterkunft und Heizung	5
Nr. 3	Unterkunft.....	7
Nr. 4	Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunfts-kosten	9
Nr. 5	Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen	11
Nr. 5.1	Wohnungsgröße	12
Nr. 5.2	Richtwerte.....	13
Nr. 5.3	Sozialer Wohnungsbau	15
Nr. 5.4	Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung.....	16
Nr. 5.5	Untermietverträge	17
Nr. 5.6	Unterkunft bei Verwandten / Mietverträge unter Verwandten	18
Nr. 5.7	Anmietung von Wohnraum.....	21
Nr. 6	Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen.....	22
Nr. 7	Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte	26
Nr. 8	Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel.....	31
Nr. 9	Wohnungswechsel während des Hilfebezugs	32
Nr. 9.1	Erforderlichkeit eines Umzuges.....	35
Nr. 9.2	Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung	37
Nr. 9.3	Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung	38
Nr. 9.4	Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten.....	39
Nr. 9.5	Mietkautionen	41
Nr. 10	Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung	44
Nr. 11	Zahlungen an den Vermieter oder andere Zahlungsempfänger	50
Nr. 12	Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage.....	52
Nr. 13	Kosten für Schönheitsreparaturen	58
Nr. 14	Inkrafttreten	65
Anlage 1	Betriebskosten.....	66
Anlage 2	Mietübernahmebescheinigung.....	68
Anlage 3	Garantierklärung zur Mietsicherheit nach § 551 BGB für den Vermieter	70
Anlage 4	Muster Darlehensbescheid bei Abgabe einer Garantierklärung	71
Anlage 5	Erklärung zur Mietsicherheit nach § 551 BGB für den Mieter.....	73

Anlage 6	Musteranschreiben/Informationsschreiben bei unangemessener Miete.....	74
Anlage 7	Musteranschreiben/Aufforderung zur Senkung.....	76
Anlage 8	Verbrauchswerte Heizkosten.....	78
Anlage 9	Heizkostenabrechnung, die im laufenden Jahr enden	81
Anlage 10	Heizkosten Ablaufplan und Berechnungshilfe.....	82
Anlage 11	Bescheid Heizkosten Formulierungshilfen.....	82
	Stichwortverzeichnis.....	83



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Arbeitshilfe zu Nr. 1 der Verwaltungsanweisung

Zielsetzung

Die Kosten der Unterkunft und Heizung gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch die Grundsicherung für Arbeitssuchende, die Sozialhilfe oder durch Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) zu decken und abzusichern sind. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung soll sich insgesamt sozialverträglich und wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von leistungsrechtlich angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sind die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Die Bewilligung hat zudem im Sinne von § 2 Absatz 2 SGB I zu erfolgen, wonach sichergestellt werden soll, dass die sozialen Rechte möglichst weitgehend verwirklicht werden.

Mit dieser gemeinsamen Weisung für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG wird eine Gleichbehandlung aller Leistungsberechtigten sichergestellt.

Gemeinsame VANw

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Arbeitshilfe zu Nr. 2 der VANw zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

Träger für die Gewährung der Kosten für Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen der Grundsicherung für Arbeitssuchende, der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und des AsylbLG ist die Stadtgemeinde Bremen.

<p>Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie nach § 1 des Bremischen Ausführungsgesetzes zum SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Als örtlicher Träger ist die Stadtgemeinde Bremen auch zuständige Behörde zur Durchführung des AsylbLG. Hierzu gehören Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 SGB II, nach § 27 a bzw. 42 Abs. 4 in Verbindung mit § 35 SGB XII sowie nach §§ 2, 3 AsylbLG.</p>	<p>Träger der Leistung</p>
<p>Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft die jeweils räumlich zuständige Geschäftsstelle des Jobcenters Bremen, für die Leistungen nach § 35 SGB XII und nach §§ 2, 3 AsylbLG sind es die räumlich jeweils zuständigen Sozialzentren des Amtes für Soziale Dienste, in deren Bereich die Personen wohnen, um deren Bedarf es geht.</p> <p>Sofern im Einzelfall innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft sowohl Ansprüche nach dem SGB XII (Sozialhilfe/ Grundsicherungsleistungen) als auch nach dem SGB II (ALG II/ Sozialgeld) bestehen, muss hinsichtlich der Anerkennung von Unterkunftskosten eine Abstimmung zwischen der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des Jobcenters und des zuständigen Sozialzentrums erfolgen.</p>	<p>Zuständige Geschäftsstellen</p>
<p>Wenn für die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten eine Abstimmung zwischen dem Jobcenter und den Sozialzentren erforderlich ist, hat diese Zusammenarbeit unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen.</p>	<p>Zusammenarbeit Sozialzentren und Jobcenter</p>
<p>Die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) ist bei einer Wohnraumvermittlung an die Ausführungen der Verwaltungsanweisung und dieser Arbeitshilfe grundsätzlich gebunden. Sofern in besonders gelagerten Einzelfällen Abweichungen erforderlich werden, ist vor einer Entscheidung die für die Leistungsgewährung</p>	<p>Wohnraumvermittlung durch die ZFW</p>

zuständige Geschäftsstelle des Jobcenters bzw. das zuständige Sozialzentrum einzubeziehen.	
--	--

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 3 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Unterkunft

Eine Unterkunft dient dem dauerhaften oder vorübergehenden Wohnen. In der Regel ist der Wohnort der Lebensmittelpunkt der betreffenden Personen, also der Ort, wo diese ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

Als Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) zu gewährleisten.	BSG Leitsatz
Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen) werden als Mietwohnung bezeichnet. In den Verträgen sind in der Regel die Nettokaltmiete (Grundmiete) sowie die anfallenden Betriebskosten aufgeführt, welche als Bedarf unter Beachtung der Angemessenheitsprüfung (siehe Nr. 5) anzuerkennen sind. Die Kosten für Wärme (Heizkosten) können sich ebenfalls aus dem Mietvertrag ergeben, können jedoch unter Umständen auch gesondert, z.B. an den Energieversorger, zu entrichten sein.	Mietwohnungen
Zur Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) siehe Nr. 6 .	Selbstbewohnte Eigenheime/Eigen- tumswohnungen
Unter den Begriff der Unterkunft fallen auch Wohnwagen und Wohnmobile (BSG Urteil vom 17.06.2010 B 14 AS 79/09 R). Folgende Kosten sind berücksichtigungsfähig: * Kraftfahrzeugsteuer * Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung * Heizkosten * Stellplatzgebühr	Wohnwagen/ Wohnmobil
Auch Parzellen und Kaisenhäuser sind Unterkünfte, für die die anfallenden Pacht- und Verbrauchskosten (z. B. Wasser-, Heizkosten) in angemessener Höhe zu übernehmen sind.	Parzelle; Kaisenhäuser
Zu den Unterkünften zählen auch Wohnformen, für die üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen werden, sondern deren Kosten sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä. ergeben. Hierzu gehören:	

Die von Leistungsempfängern auf Grund einer Einweisungsverfügung für eine Unterkunft zu entrichtenden öffentlichen Nutzungsgebühren sind in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen.	OPR Wohnungen
Die Kosten für einen von einer Leistungsempfängerin/einem Leistungsempfänger zu Wohnzwecken genutzten Raum eines Beherbergungsbetriebes sind ebenfalls in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange es nicht gelingt, für den Leistungsberechtigten eine passende Unterkunft zu finden bzw. ihm ein Auszug aus dieser Unterkunft nicht möglich ist. Die Entscheidung darüber trifft die Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW).	Pensionen/Hotels
Die Kosten für die Unterkunft in Frauenhäusern sind entsprechend des geltenden Kostensatzes der betreffenden Einrichtung anzuerkennen.	Frauenhäuser
Mit der Übernahme der laufenden Kosten der Unterkunft (inklusive Heizkosten) soll sichergestellt werden, dass Leistungsberechtigte, die nur für einen überschaubaren Zeitraum inhaftiert werden (generell bis sechs Monate Inhaftierung), nicht ihre Wohnung verlieren. Der Verlust der Wohnung und eine Neuvermietung nach Beendigung kurzer Haftzeit sind in der Regel mit zusätzlichen Kosten verbunden. Ist das Mietverhältnis aufgrund der vertraglichen Kündigungsfrist bei Haftantritt noch nicht beendet, kann es außerdem zu Mietschulden kommen. Diese Faktoren erschweren nach Haftentlassung zusätzlich die Eingliederung in Wohnung, Beruf und Gesellschaft.	Übernahme der Kosten für Unterkunft bei Inhaftierung
Unterkunftskosten, die in einer Leistungs-/oder Entgeltvereinbarung nach § 17 SGB II oder § 75 SGB XII anerkannt worden sind, sind als angemessen anzuerkennen und zu akzeptieren.	entgeltfinanzierte Betreuungsmaßnahmen

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 4 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35;36 SGB XII

Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten

Grundsätzlich sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, als es den Personen, die zur jeweiligen Bedarfsgemeinschaft gehören, nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch Umzug, Vermietung oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

<p>Sind Kosten der Unterkunft anteilig zu übernehmen, werden sie grundsätzlich nach der Zahl der dem Haushalt angehörenden Personen aufgeteilt. Wird einem Mitglied des Haushalts, das nicht Transferleistungsempfängerin/Transferleistungsempfänger ist, Wohngeld gewährt, ist dieses nur bei diesem Mitglied zu berücksichtigen.</p>	<p>Aufteilung der Unterkunftskosten auf Personen eines Haushalts</p>
<p>Für Wohngemeinschaften oder Untermietverträge gelten gesonderte Regelungen (siehe Nr. 5.4 und Nr. 5.5 der Verwaltungsanweisung). Bei Untermietverträgen zwischen Verwandten siehe Nr. 5.6 der Verwaltungsanweisung. Von einer kopfteiligen Aufteilung der entsprechenden Mietaufwendungen ist grundsätzlich abzusehen.</p>	<p>Wohngemeinschaften oder Untermiet- verträge</p>
<p>Die Kopfanteilmethode trifft auch auf Familien zu, in denen Pflegekinder in Vollzeit untergebracht sind.</p> <p>Zwar werden die laufenden Unterhaltsleistungen des Jugendhilfeträgers, in denen auch Unterkunftskosten enthalten sind, grundsätzlich pauschaliert bewilligt. Sofern im Einzelfall der kopfteilige Anteil des Pflegekindes über den im SGB VIII-Unterhaltsgeld enthaltenen pauschalen Mietanteil hinausgeht, hat der Jugendhilfeträger eine abweichende Bemessung der Leistungen vorzunehmen. Die Pflegeeltern haben dort eine höhere Leistung zu beantragen.</p>	<p>Pflegekinder in Vollzeitpflege/ Verwandtenpflege</p>
<p>Rückzahlungen überzahlter Betriebs- und/oder Heizkosten (sog. Guthaben) stehen dem Leistungsträger zu. Werden Guthaben direkt an die Leistungsempfänger ausgezahlt, sind die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend zu mindern. Dieses ist im Bescheid deutlich zu machen. Im Rechtskreis des SGB II sind Rückzahlungsbeträge so zu</p>	<p>Rückzahlungen aus überzahlten Betriebs- und/oder Heizkosten stehen grundsätzlich dem Leistungsträger zu</p>

<p>verbuchen, dass sie die Aufwendungen des kommunalen Leistungsträgers für die Unterkunft und Heizung mindern.</p> <p>Die Rückzahlung ist den Leistungsberechtigten zu belassen, soweit die Rückzahlung aus Beträgen resultiert, die über den anerkannten Kosten lagen.</p>	
--	--

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 5 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Er wird durch das SGB II oder das SGB XII nicht konkretisiert und unterliegt der vollen Überprüfbarkeit der Gerichte.

Allgemein sind Aufwendungen für eine Wohnung immer dann angemessen, wenn diese Wohnung nach Größe und Standard grundlegenden Bedürfnissen genügt.

Der Leistungsträger muss die Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen darlegen können und einen Prüfmaßstab bei der Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs anlegen.

Die nachfolgenden Richtwerte wurden auf der Basis einer Wohnungsmarktanalyse des Instituts Analyse und Konzepte ermittelt. Die vom Bundessozialgericht aufgezeigten Anforderungen zur Ermittlung eines sog. schlüssigen Konzepts wurden vollumfänglich berücksichtigt.

Der jeweiligen Sachbearbeitung obliegt die Feststellung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall.

Grundsätzlich können Kosten für die Unterkunft als angemessen anerkannt werden, wenn die Kaltmiete (inkl. Nebenkosten einschl. Wasser und Abwasser, ohne Heizung) die maßgeblichen Richtwerte nicht übersteigt.

Die Richtwerte (siehe Nr. 5.2) bestimmen Höchstgrenzen für Einzelfälle, in denen keine besonderen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen.	Richtwerte
Die Feststellung der konkreten Angemessenheit obliegt der Sachbearbeitung. Sie entscheidet, ob im Einzelfall die Richtwerte als angemessene Kosten der Unterkunft zugrunde gelegt werden, oder aber davon abweichend eine höhere angemessene Miete anzuerkennen ist.	konkrete Angemessenheit
Betriebskosten (siehe Anlage 1) <u>inklusive Aufwendungen für Wasser und Abwasser</u> sind in den Richtwerten bereits enthalten.	Betriebskosten in Richtwerte enthalten

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 5.1 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Wohnungsgröße

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße erfolgte auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz - (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem. GBl. S. 391).

Eine Ablehnung der Angemessenheit einer Wohnung aufgrund zu großer Wohnfläche ist nicht zulässig, wenn folgende nach Größe des Haushalts gestaffelte Grenzen nicht überschritten werden:

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7	Je weitere Person
Wohnungsgröße bis zu	50	60	75	85	95	105	115	+ 10 m ²

Ist eine Wohnung größer als die angegebenen Grenzwerte, liegt jedoch dennoch preislich im Rahmen der geltenden Richtwerte, so ist sie ebenfalls als angemessen anzuerkennen.

Im Ergebnis bedeutet dies: Die Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit einer Wohnung kein Ausschlusskriterium. Die genannten Grenzen für Wohnungsgrößen kommen allerdings bei der Angemessenheitsprüfung von Heizkosten zum Tragen (siehe [Nr. 10](#)).

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 5.2 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Richtwerte

<p>Der Gesetzgeber selbst hat offengelassen, was angemessene Aufwendungen sind. Diese Frage haben die Städte und Landkreise u. a. unter Berücksichtigung der gegebenen örtlichen Verhältnisse des jeweiligen Wohnungsmarktes zu beurteilen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist grundsätzlich auf die Mietpreise im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfeempfängers marktüblichen Wohnungen abzustellen.</p>	<p>Angemessene Aufwendungen</p>														
<p>Die nachfolgenden Richtwerte beziehen sich auf Bruttokaltmieten (Nettomiete einschl. Betriebskosten -auch Wasser/Abwasser). Heizkosten werden gesondert bewilligt (siehe Nr. 10 dieser Verwaltungsanweisung).</p> <p>Die Richtwerte für angemessenen Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen betragen:</p> <table border="1" data-bbox="177 1153 798 1489"> <tr> <td>1 Personenhaushalt</td> <td>377 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 2 Personen</td> <td>428 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 3 Personen</td> <td>507 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 4 Personen</td> <td>620 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 5 Personen</td> <td>751 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 6 Personen</td> <td>830 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 7 Personen</td> <td>909 EUR</td> </tr> </table> <p>Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 79 EUR.</p>	1 Personenhaushalt	377 EUR	Haushalt mit 2 Personen	428 EUR	Haushalt mit 3 Personen	507 EUR	Haushalt mit 4 Personen	620 EUR	Haushalt mit 5 Personen	751 EUR	Haushalt mit 6 Personen	830 EUR	Haushalt mit 7 Personen	909 EUR	<p>Richtwerte</p>
1 Personenhaushalt	377 EUR														
Haushalt mit 2 Personen	428 EUR														
Haushalt mit 3 Personen	507 EUR														
Haushalt mit 4 Personen	620 EUR														
Haushalt mit 5 Personen	751 EUR														
Haushalt mit 6 Personen	830 EUR														
Haushalt mit 7 Personen	909 EUR														
<p>Für einzelne Stadtteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. Für die Stadtteile Mitte, Findorff, Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20% (näheres siehe unter Nr. 7 C 5. dieser Weisung).</p> <p>Die Beträge sind aufgerundet.</p> <p>Dies ergibt folgendes Bild:</p> <table border="1" data-bbox="177 1825 1061 1982"> <thead> <tr> <th></th> <th>10%</th> <th>20%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Personenhaushalt</td> <td>415 EUR</td> <td>453 EUR</td> </tr> <tr> <td>Haushalt mit 2 Personen</td> <td>471 EUR</td> <td>514 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		10%	20%	1 Personenhaushalt	415 EUR	453 EUR	Haushalt mit 2 Personen	471 EUR	514 EUR	<p>Wohnlagenzuschläge</p>					
	10%	20%													
1 Personenhaushalt	415 EUR	453 EUR													
Haushalt mit 2 Personen	471 EUR	514 EUR													

Haushalt mit 3 Personen	558 EUR	609 EUR		
Haushalt mit 4 Personen	682 EUR	744 EUR		
Haushalt mit 5 Personen	827 EUR	902 EUR		
Haushalt mit 6 Personen	913 EUR	996 EUR		
Haushalt mit 7 Personen	1.000 EUR	1.091 EUR		
Jede weitere Person	87 EUR	95 EUR		
Schwangerschaften (grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche) und die Ausübung eines Umgangsrechts für ein leibliches, minderjähriges Kind von über 120 Tagen und mehr pro Jahr führen zu einem Richtwert mit einem jeweils weiteren Haushaltsmitglied.				Höhere Miete bei Schwangerschaft und beim Umgangsrecht
Für eine möblierte Unterkunft kann ein Zuschlag in Höhe von bis 10% pro Monat anerkannt werden.				Zuschlag für Möblierung

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 5.3 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Sozialer Wohnungsbau

Auch für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus können grundsätzlich nur angemessene Unterkunftskosten im dargestellten Rahmen anerkannt werden. Es besteht kein genereller Anspruch auf Anerkennung der tatsächlichen Mieten in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, wenn diese den Richtwert überschreiten. Um jedoch den Zugang zu den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus nicht zu verschließen, können daher in Ausnahmefällen auch die die Richtwerte übersteigenden Unterkunftskosten als angemessen anerkannt werden. Bei der Ausübung des Ermessens sind in diesem Fall insbesondere die Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung sowie die örtlichen Einschränkungen von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Senats der Freien Hansestadt Bremen beinhaltet eine Verpflichtung der Investoren 20% der Kontingente für die Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt vorzusehen. Dazu gehören u. a. Haushalte mit geringen Einkommen, z. B. SGB II Empfängerinnen/Empfänger, Menschen die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, Haushalte mit Kindern.

Insofern ist auch Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfängern Zugang zu Neubauten im Sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Zugang zu Neubauten im sozialen Wohnungsbau

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 5.4 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung

Für Mitglieder einer Wohngemeinschaft sowie bei zimmerweiser Vermietung gelten grundsätzlich die Maßstäbe des Einzelwohnens. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten gelten mithin die für 1-Personen-Haushalte anerkannten Richtwerte. Für das einzelne Mitglied soll der kopfteilige Mietanteil oder der Anteil, welcher der von ihm bewohnten Wohnfläche entspricht, zugrunde gelegt werden. Liegt eine vertragliche Vereinbarung über die vom Einzelnen zu tragenden Unterkunftskosten vor, so ist diese der Entscheidung zugrunde zu legen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Anerkennung der Mieten bei Wohngemeinschaften sowie zimmerweiser Vermietung nicht dazu führt, dass Vermieter hieraus ihren übermäßigen Profit ziehen und die Gesamtmiete der Wohnung bzw. des Mietobjektes einen für den Stadtteil angemessenen Rahmen erheblich übersteigt. Ist dies der Fall, so ist zu prüfen, ob es sich um eine Ordnungswidrigkeit oder Mietwucher handelt (siehe hierzu [Nr. 8](#)). Für in Wohngemeinschaften wohnende Bedarfsgemeinschaften gelten die für die Haushalte üblichen Richtwerte.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 5.5 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII
--

Untermietverträge

Die Regelungen für Wohngemeinschaften ([Nr. 5.4](#)) gelten entsprechend. Bei Untermietverträgen zwischen Verwandten siehe auch [Nr. 5.6](#).

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 5.6 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Unterkunft bei Verwandten

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten leben, haben grundsätzlich Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe des Anteiles, der nach der Zahl der zur Haushaltsgemeinschaft zählenden Personen auf sie entfällt (Kopfteilmethode), sofern alle Mitglieder der Hausgemeinschaft hilfebedürftig sind.

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit nichthilfebedürftigen Verwandten und Verschwägerten leben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung nur dann, wenn sie rechtswirksam zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind (Vertrag). Zu beachten ist aber, dass der Abschluss eines Untermietvertrages/Mietvertrages über Wohnraum keinem Formzwang unterliegt. Für den Nachweis, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, kann daher nicht allein auf die Vorlage eines schriftlichen Vertrages abgestellt werden. Wo ein solcher fehlt, sind andere geeignete Nachweise (z. B. Kontoauszüge, Quittungen, Bescheinigung über erforderliche Mietzahlungen) über die Verpflichtung zur Mietzahlung zu erbringen.

Ist die Wirksamkeit des Untermietvertrages/Mietvertrages gegeben, können die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Dabei müssen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für das Haus oder die Wohnung stehen. Die Beweislast für das Entstehen von Aufwendungen liegt bei den Leistungsberechtigten.

Eine Untervermietung bzw. eine Vermietung zwischen Verwandten in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder) ist im Regelfall nur dann anzuerkennen, wenn der/die Leistungsempfänger/in vor Leistungsbeginn über regelmäßig wiederkehrendes Einkommen in ausreichender Höhe verfügte, mit dem er/sie seinen Lebensunterhalt einschließlich der Untermiete/Miete bezahlen konnte und der Vertrag in dieser Zeit geschlossen wurde. Wird ein solcher Vertrag erst nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit geschlossen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass mangels Bindungswillens (§§ 117 Abs. 1, 133 BGB) ein Vertrag nichtwirksam geschlossen worden ist und der/die Leistungsberechtigte keinen ernsthaften Forderungen ausgesetzt ist.

Übersichten zu den Ansprüchen auf Unterkunftskosten bei Verwandten:

a) Rechtskreis SGB XII

Eltern sind	Eltern sind im Hilfebezug SGB XII	im Haushalt mit	Kinder sind im Hilfebezug SGB XII	Tatsächliche Aufwendungen der Kinder für die KdU (z.B. Untermietvertrag ^{*1})	KdU Anspruch
Mieter	Ja	mdj. / vollj. Kindern	Ja	Nein	alle kopfteilig
Mieter	Nein	mdj. / vollj. Kindern	Ja	Nein	Nein
Mieter	Nein	vollj. Kindern	Ja	Ja	Ja ^{*3}
Mieter	Ja	vollj. Kindern	Ja	Ja	Ja kopfteilig
Eigentümer	Ja	vollj. Kindern mit Mietvertrag für abgeschlossenen ^{*2} Wohnraum	Ja	Mietrechtlich nur Mietvertrag möglich	Eltern für Eigentum Kind für Mietwohnung
Eigentümer	Nein	vollj. Kindern mit Mietvertrag für abgeschlossenen Wohnraum	Ja	Mietrechtlich nur Mietvertrag möglich	Kind für Mietwohnung

*1 Untermietvertrag/Mietvertrag – an keine Form gebunden

*2 Kriterien abgeschlossener Wohnraum nach § 48 Landesbauordnung LBO:

- Küche oder Kochnische
- ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette

*3 Siehe dritter Absatz unter 5.6 der Weisung

b) Rechtskreis SGB II

Eltern sind	Eltern sind im Hilfebezug SGB II	im Haushalt mit	Kinder sind im Hilfebezug SGB II	Tatsächliche Aufwendungen der Kinder für die KdU (z.B. Untermietvertrag* ¹)	KdU Anspruch
Mieter	Ja	mdj. / vollj. Kindern bis 25	Ja	Nein (da alle in BG leben)	alle kopfteilig
Mieter	Ja	Volljährige Kinder über 25	Ja	Nein	alle kopfteilig
Mieter	Nein	vollj. Kindern	Ja	Nein	Nein
Mieter	Nein	vollj. Kindern	Ja	Ja	Ja* ³
Eigentümer	Ja	vollj. Kindern mit Mietvertrag für abgeschlossenen* ² Wohnraum	Ja	Mietrechtlich nur Mietvertrag möglich	Eltern für Eigentum Kind für Mietwohnung
Eigentümer	Nein	vollj. Kindern mit Mietvertrag für abgeschlossenen Wohnraum	Ja	Mietrechtlich nur Mietvertrag möglich	Kind für Mietwohnung

*¹ Untermietvertrag/Mietvertrag – an keine Form gebunden

*² Kriterien abgeschlossener Wohnraum nach § 48 Landesbauordnung LBO:

- Küche oder Kochnische
- ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette

*³ Siehe dritter Absatz unter 5.6 der Weisung

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 5.7 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Anmietung von Wohnraum

Die unter [Nr. 7 C](#) dieser Weisung genannten Maßstäbe für die Anerkennung von Mietpreisen, die über den Richtwerten liegen, sind auch bei der Anmietung von Wohnraum zugrunde zu legen.

Dies gilt z. B. bei einer Anmietung von Wohnraum

- durch Personen, die bislang in stationären Einrichtungen wohnen (z. B. junge Menschen in stationären Maßnahmen der Hilfen zur Erziehung oder Personen in stationären Einrichtungen der Pflege/Eingliederungshilfe - sog. Ambulantisierung),
- durch Flüchtlinge in der ZAST und in Gemeinschaftsunterkünften,
- durch Inhaftierte vor der Entlassung,
- durch obdachlose Menschen und Personen, die in Notunterkünften leben.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 6 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer bzw. Eigentümern von Eigentumswohnungen nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Den Maßstab für die Beurteilung angemessener Unterkunftskosten bei Wohnungseigentum bilden daher -gleichsam wie bei Mietwohnungen- die Richtwerte ([Nr. 5.2](#)).

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden die Schuldzinsen als Nettokosten der Unterkunft betrachtet.	Schuldzinsen
<p>Folgende Aufwendungen (Hauslasten) sind bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum neben den Schuldzinsen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Grundsteuer, Erbpachtzinsen * Gebühren Wasser- und Bodenverband * öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren) * Gebäude - und Feuerversicherung * sonstige weitere Aufwendungen nach Anlage 1 (Betriebskosten) * Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Falle einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch das monatliche Hausgeld 	Weitere Hauslasten
<p>Tilgungsraten können als Zuschuss übernommen werden, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen. Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden.</p> <p>Der Hilfebedürftige muss daher alles unternehmen, um die Tilgungsraten während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. In diesem Zusammenhang sollten die Betroffenen beispielsweise beim Auslaufen einer Zinsbindung der Haus- oder Wohnungsfinanzierung zunächst die Verbraucherzentrale aufsuchen und sich dort über Modalitäten für eine weitere (günstigste) Finanzierung beraten lassen.</p> <p>Wenn zum Eigentumserhalt Tilgungsraten die angemessenen Kosten in Höhe des maßgeblichen Richtwertes übersteigen, kann darüber hinaus ein Darlehen gewährt werden. Für eine solche Darlehensgewährung könnten z. B. folgende Überlegungen sprechen:</p>	Übernahme von Tilgungsbeträgen

<ul style="list-style-type: none"> • Die Tilgung ist innerhalb eines überschaubaren Zeitraums abgetragen, dieser Zeitraum sollte 3 Jahre nicht überschreiten oder • das Wohneigentum ist auf besondere Bedürfnisse einzelner Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zugeschnitten (z B. altersgerechter Wohnraum, Pflegebedürftigkeit). <p>Rechtsgrundlagen für eine Darlehensgewährung sind § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII.</p>	
<p>Beträge zu Lebensversicherungen oder Bausparraten, über die eine Ablösung der Hypothek bzw. Anschlussfinanzierung geplant ist, sind grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.</p> <p>Ausnahmen bestehen dann, wenn die laufende Tilgung des Darlehens vertraglich ausgesetzt ist und stattdessen die Ansparung eines Bausparvertrages oder einer kapitalbildenden Versicherung für die spätere Tilgung des Darlehens vereinbart ist. In diesem Fall handelt es sich um Tilgungsersatzleistungen, die einer direkten Tilgung des Darlehens gleich zustellen sind.</p> <p>Solche Tilgungsersatzleistungen sind jedoch nur in Höhe der vertraglich vereinbarten Mindestbeiträge zu berücksichtigen.</p>	<p>I.d.R. keine Übernahme von Bausparraten etc.</p>
<p>Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes, stellen keine Kosten der Unterkunft dar.</p>	<p>Leibrenten</p>
<p>Zu beachten ist insbesondere, dass fällige Zins- und Tilgungsbeträge sowie weitere Kosten im Einzelfall quartalsweise oder jährlich zu entrichten sind, so dass bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft eine Umrechnung auf die monatlichen Belastungen vorzunehmen ist.</p>	
<p>Zu den Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Eigentum gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen, sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessenen sind.</p>	<p>Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur</p>
<p>Unabweisbar sind nur solche Aufwendungen, die zeitlich besonders dringlich und zudem absolut unerlässlich sind.</p> <p>Bei Eigentumswohnungen ergibt sich die Unabweisbarkeit aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Hierzu ist das Protokoll der Eigentümerversammlung vorzulegen, aus der der Umfang der Maßnahme, die voraussichtliche Kostenhöhe und die dafür herangezogenen Rücklagen aus dem Hausgeld ersichtlich sind.</p> <p>Bei einem selbstgenutztem Hauseigentum (Doppelhaus, Reihenhauseigentum, Einfamilienhaus o. ä.) sind die Aufwendungen zeitlich dann besonders dringlich und mithin unabweisbar, wenn sie für die weitere Wohnbarkeit erforderlich sind oder wenn ein weiteres Hinausschieben zu schweren Substanzschäden führen würde.</p>	<p>Unabweisbare Aufwendungen</p>
<p>Eine notwendige Maßnahme ist auf das für die Nutzung Unerlässliche zu beschränken. Hierzu sind mindestens 2 Kostenvoranschläge vorzulegen.</p>	<p>Notwendige Instandhaltungen und Reparaturen</p>
<p>Die Aufwendungen dürfen nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen. Damit ist</p>	<p>Keine Wertverbesserung</p>

<p>nicht gemeint, dass alle Maßnahmen ausscheiden, die zu einer Wertsteigerung führen. Wenn alte Teile im Rahmen der Instandhaltung ersetzt werden müssen, kann dies auch dazu führen, dass hochwertigere und funktionellere Ersatzteile beschafft werden müssen, weil aufgrund des technischen Fortschritts nur noch solche auf dem Markt angeboten werden oder weil (etwa bei Elektroleitungen oder Sicherungskästen) bei Neuinstallationen baurechtlich ein bestimmter Standard vorgeschrieben ist. Es muss aber immer darauf geachtet werden, dass Ersatzbeschaffungen bzw. Erneuerungen zwar geeignet sind, die ihnen zukommenden Funktionen zu erfüllen, <u>sich aber auf einem einfachen Standard bewegen</u>. So dürfte etwa die Ersetzung eines Fensters mit Kunststoffrahmen durch ein solches mit Aluminiumrahmen ausscheiden. In diesem Sinne kann es sogar zu einer Unterschreitung des bisherigen Standards kommen, etwa wenn ein defektes, nicht mehr instandzusetzendes Fenster mit Aluminiumrahmen durch ein neues Fenster mit Kunststoffrahmen ersetzt werden kann.</p>	
<p>Die Prüfung, ob eine beantragte Instandhaltung oder Reparatur notwendig ist, ob es sich um eine Wertsteigernde Maßnahme handelt und ob die mit Kostenvoranschlag genannten Kosten angemessen sind, wird durchgeführt von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architekturbüro Peter Dieterich, Schaumburger Straße 74, 28205 Bremen, Tel. 0421-44 89 05, Fax 0421-491 59 58, E-Mail: arch.p.dieterich@ewetel.net <p>Das Jobcenter kann darüber hinaus auch den Technischen Beratungsdienst der Bundesagentur für Arbeit mit der Prüfung der beantragten Maßnahme beauftragen.</p> <p>Die Kosten für die Gutachten sind aus der Einzelfallakte zu bezahlen.</p>	<p style="text-align: center;">Prüfung der Notwendigkeit und Angemessenheit</p>
<p>Ergibt sich aus der Antragstellung offensichtlich ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturbedarf, ist die Frage der Relation von Instandhaltungs- und Reparaturkosten und ggf. weiteren notwendigen Maßnahmen und derzeitigem Wert des Objektes zu klären. Dazu sind ebenfalls die vorgenannten Gutachter zu befragen. Bei einem wirtschaftlichen Totalschaden bzw. einem maroden Zustand des Gebäudes sind die beantragten Aufwendungen abzulehnen, die dafür aufzuwendenden Kosten wären nicht mehr angemessen im Sinne der hilferechtlichen Regelungen.</p>	<p style="text-align: center;">Instandhaltungs- und Reparaturbedarf muss wirtschaftlich vertretbar sein</p>
<p>Die Übernahme der notwendigen Aufwendungen als Zuschuss ist möglich, wenn der maßgebliche Richtwert nicht bereits durch die laufende Kostenübernahme von Schuldzinsen etc. ausgeschöpft ist. In diesen Fällen wird der Zuschuss in Höhe des Differenzbetrages zwischen der Bruttokaltmiete und dem Richtwert für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten übernommen.</p> <p><u>Beispiel:</u></p> <p>Erforderliche Aufwendungen für eine Instandhaltung betragen 3.300 EUR. Es handelt sich um einen Ein-Personen-Haushalt, die angemessene Miete beträgt aktuell 377 EUR. Tatsächlicher KdU Anspruch besteht in Höhe von 110 EUR (weil z.B. nur noch geringe</p>	<p style="text-align: center;">Kostenobergrenze für eine Bewilligung als Zuschuss</p>

<p>Belastungen bzw. nur noch Belastungen in Form von Betriebskosten). Dies ergibt eine "verfügbare" Differenz von mtl. 267 EUR mtl., mithin 3.204 EUR p.a.</p> <p>Der Betrag von 3.204 EUR kann als Zuschuss übernommen werden, soweit die sonstigen leistungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind (geschütztes Vermögen etc.). Darüber hinaus (Restbetrag von 96 EUR) kann eine Hilfe als Darlehen übernommen werden.</p>	
<p>Die Darlehensgewährung kommt nur dann in Betracht, wenn kein verwertbares Vermögen mehr vorhanden ist, § 42 a Abs. 1 SGB II. Vorrangig ist das Schonvermögen gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1, 1a SGB II einzusetzen.</p> <p>Da die Hilfe immer aus kommunalen Mitteln gewährt wird, ist bei der Aufrechnung des Darlehens (§ 42 a Abs. 2 SGB II) darauf zu achten, dass diese auch dem kommunalen Träger zugutekommt.</p> <p>Die Bewilligung des Zuschusses und des Darlehens kann zusammen in einem Bescheid geregelt werden.</p>	<p>Darlehensweise Bewilligung</p>
<p><i>Dieser Punkt der Arbeitshilfe ist noch in der Bearbeitung und kann noch nicht abschließend dargestellt werden.</i></p>	<p>Dingliche Sicherung</p>
<p>Ebenso sind als Bedarf der Unterkunft die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum nach § 35 SGB XII anzuerkennen. Dies ist für die Bezieher von SGB II-Leistungen in § 22 Abs. 2 SGB II nunmehr ausdrücklich geregelt. Da nicht ersichtlich ist, dass die Unterkunftskosten nach dem SGB XII anders zu definieren wären, hier jedoch eine ausdrückliche Klarstellung zu diesem Punkt fehlt, kann die Regelung des SGB II analog herangezogen werden.</p>	<p>SGB XII</p>

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 7 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

Es gilt der Grundsatz, dass nicht angemessene Aufwendungen so lange in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen sind, wie es dem/der alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, insbesondere wenn keine kostengünstigere Wohnung tatsächlich erreichbar ist.

Es ist zunächst festzustellen, ob die tatsächlich anfallenden Aufwendungen über dem Richtwert nach [Nr. 5.2](#) liegt. Das bedeutet allerdings noch nicht, dass diese Aufwendungen unangemessen sind. Daher ist bei einer Überschreitung des Richtwertes eine Prüfung einzuleiten, welche der Feststellung dient, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme höherer Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen und dies rechtfertigen. Eine solche Prüfung ist nicht gleichzusetzen mit einem sog. Kostensenkungsverfahren (siehe [Nr. 7 G](#)).

Die Prüfung, ob einzelfallbezogene Gründe vorliegen, die eine höhere angemessene Miete rechtfertigen, wird in mehreren Schritten durchgeführt:

- A Den Betroffenen ist zunächst ein Informationsschreiben ([Anlage 6](#)) auszuhändigen oder zuzusenden, in dem das Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunftskosten erläutert wird.
- B Sollten Gründe vorgetragen werden, die der zuständigen Dienststelle bis dahin nicht bekannt waren, sind diese im Weiteren einzelfallbezogen zu prüfen (§ 20 ff. SGB X)
- C Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Einzelfall (Ermessensausübung)
- D Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten
- E Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels
- F Wirtschaftlichkeitsprüfung
- G Kostensenkungsverfahren

Zu C. bis G im Einzelnen:

C. Prüfung des Ermessens im Einzelfall

Besondere Umstände zur Anerkennung von Mietpreisen, die die Richtwerte überschreiten, können insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

1. Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung wegen dazugehöriger/m Garage oder Einstellplatz den im Einzelfall maßgeblichen Richtwert, kann der hierauf entfallende Preisanteil solange als angemessen anerkannt werden, wie die Garage oder der Einstellplatz nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann (bspw. wegen fehlender Genehmigung des Vermieters).

2. Es liegen wegen einer Pflegebedürftigkeit oder Behinderung eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds besondere Anforderungen an die Wohnsituation vor. Es können die Werte für eine um eine Person größere Unterkunft zugrunde gelegt werden.

Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, ist die Angemessenheit darüber hinaus stets individuell zu bestimmen. Dabei sind neben den Richtwerten auch die Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen.

3. Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte, Flüchtlinge, Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen. Auch darüber hinaus sind Kosten übernahmefähig, wenn dadurch kostenintensive Unterbringungsformen (wie z.B. Übergangswohnheime) vermieden werden können.
4. Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, sind zu akzeptieren. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 11 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB).
5. Für einzelne Stadtteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. Für die Stadtteile Mitte, Findorff, Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20%. Diese Regelung berücksichtigt das Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung.

D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

Leistungsberechtigte sind darüber hinaus auf die weiteren Möglichkeiten einer Kostensenkung hinzuweisen. Diese Möglichkeiten sind:

- a. Verhandlungen mit dem Vermieter
- b. Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung
- c. ein Wohnungswechsel

E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

Ein Wohnungswechsel sollte soweit wie möglich vermieden werden (Umzug = *Ultima Ratio*). Daher ist im Einzelfall insbesondere zu prüfen, ob ein Umzug zumutbar ist. Nachfolgend werden beispielhaft Anhaltspunkte zur Frage der Zumutbarkeit eines Umzuges genannt. Es sind ggf. Fristen zur Senkung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Niveau zu setzen, die den besonderen Umständen Rechnung tragen.

a. Schul- oder Kindergarten-Wechsel

In der Regel ist ein Umzug auch dann zumutbar, wenn damit ein Schul- oder Kindergartenwechsel einhergeht. Die Wohnungssuche kann jedoch auf den

jeweiligen Stadtteil bzw. auf angrenzende Stadtteile beschränkt werden. Bei einem zum folgenden Schuljahr ohnehin anstehenden Schulwechsel (z.B. bei einem Übergang von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) kann darauf Bedacht genommen werden, dass das Kind die alte Schule bis zum Wechsel in die neue Schule weiterhin besuchen kann.

b. Pflege von Angehörigen

In der Regel ist ein Umzug auch bei der Pflege von Angehörigen, die in räumlicher Nähe leben, zumutbar. Die Wohnungssuche kann jedoch auf den jeweiligen Stadtteil bzw. auf angrenzende Stadtteile beschränkt werden.

c. Wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung

Auch bei wesentlichen sozialen Bezügen zur Umgebung ist ein Umzug grundsätzlich zumutbar. Ein Umzug kann in diesem Zusammenhang unzumutbar sein, wenn dadurch eine Nutzung von Betreuungseinrichtungen oder nachbarschaftlicher Unterstützung, die erforderlich ist, aufgegeben werden müsste.

d. Lange Wohndauer

Wohnen Leistungsberechtigte bereits sehr lange in ihrer Wohnung, kann ein Umzug unzumutbar sein. Voraussetzung dafür ist, dass die derzeitige Wohnung seit langer Zeit (mindestens 10 Jahre) vom Leistungsberechtigten oder einer zur Bedarfsgemeinschaft zugehörigen Person bewohnt wird und dass weitere in der Person des/der Leistungsberechtigten liegende Gründe einen Umzug unzumutbar machen.

e. Kranke und schwerbehinderte Menschen

Sind Leistungsberechtigte langfristig in erheblichem Umfang erkrankt oder liegt eine erhebliche Schwerbehinderung vor, kann ein Umzug unzumutbar sein. Eine erhebliche Schwerbehinderung ist anzunehmen, wenn in den Schwerbehindertenausweis ein Merkzeichen eingetragen ist. Zudem kann ein Gutachten des Gesundheitsamtes/des ärztlichen Dienstes der Bundesagentur für Arbeit (Rechtskreis SGB II) herangezogen werden.

f. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

Für Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern kann ein Umzug unzumutbar sein, wenn der Sozialdienst einen Umzug aufgrund von familiären Problemlagen für nicht vertretbar hält.

g. Schwangerschaft

Schwangeren kann grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche bis drei Monate nach der Entbindung kein Umzug zugemutet werden, es sei denn, dass die Schwangere durch Unterstützung von Familienangehörigen von den Belastungen eines Umzuges freigehalten werden kann.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die vom Leistungsberechtigten vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, dass ein Umzug unzumutbar ist.

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Weiteren muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4

SGB II, analog für SGB XII). Eine solche Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Es handelt sich um eine individuelle Prüfung, bei der die voraussichtlich entstehenden Kosten eines Wohnungswechsels festgestellt und den Kosten gegenübergestellt werden, die bei Überschreitung der individuell ermittelten Angemessenheitsgrenze entstehen. Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung die Richtwerte um nicht mehr als 10 % übersteigt. In allen anderen Fällen ist eine konkrete Berechnung vorzunehmen, in der insbesondere folgende Kosten (Aufzählung nicht abschließend) einbezogen werden:

1. Umzugskosten
2. Mietkaution
3. Wohnungsbeschaffungskosten
4. Genossenschaftsbeiträge
5. Erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen des § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II oder § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden
6. Einzugsrenovierungen (einschl. möglicher Bodenbeläge)
7. Umbau der Wohnung (z. B. erforderlicher barrierefreier Wohnraum)
8. Unvermeidbare doppelte Mieten

Diese berechneten Kosten sind der Summe der Überschreitungsbeiträge von 3 Jahren gegenüber zu stellen, es sei denn ein vorheriger Wegfall der Leistungspflicht ist konkret absehbar.

G. Kostensenkungsverfahren

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, sind die Betroffenen schriftlich aufzufordern, innerhalb von 6 Monaten eine entsprechende Senkung ihrer Unterkunftskosten selbst zu erreichen. Die Sechs-Monats-Frist beginnt mit Ablauf des Monats zu laufen, in dem das Kostensenkungsschreiben den Betroffenen zugestellt worden ist ([Anlage 7](#)).

Resultieren aus einem erforderlichen Umzug von einem Stadtteil ohne Wohnlagenzuschlag in einen Stadtteil mit Wohnlagenzuschlag Kostenerhöhungen, sind diese zu akzeptieren.

Beispiel:

Herr B. zieht wegen unangemessener Kosten der Unterkunft in Gröpelingen (beispielsweise nach Aufforderung des Leistungsträgers) nach Schwachhausen in eine teurere, aber wegen des Wohnlagenzuschlages angemessene Wohnung. Diese Kostenerhöhung ist zu akzeptieren.

Ist den Betroffenen die Senkung der bisherigen Kosten innerhalb der sechsmonatigen Regelfrist trotz ausreichender Bemühungen nicht möglich, ist die Frist zu verlängern; die Beschränkung der Leistungen auf eine Übernahme nur angemessener Unterkunftskosten ist in diesen Fällen unzulässig. Die weitere Fristsetzung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen durch schriftliche Entscheidung der Sachbearbeitung der zuständigen Dienststelle.

Geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen oder beim Bürger Service Center.
- Bestätigungen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, dass Leistungsberechtigte dort zur Suche einer angemessenen Wohnung vorgeschrieben haben. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Wohnungsbaugesellschaften sog. Wartelisten führen und die Leistungsberechtigten sich dort ggf. monatlich melden müssen.
- eine Dokumentation von Bemühungen, bei privaten Vermietern angemessenen Wohnraum zu finden. Die Anzahl der zu erbringenden Nachweise ist einzelfallbezogen zu entscheiden und steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Dienststelle.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 8 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

Erhält die zuständige Dienststelle Kenntnis von Fällen, in denen Ausstattung und/oder Größe einer Wohnung in auffälligem Missverhältnis zur Miethöhe stehen, soll geprüft werden,

* ob der Vermieter sich ordnungswidrig verhält (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Das ist der Fall, wenn er eine Miete verlangt, die infolge der Ausnutzung des geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Miete für vergleichbare Räume nicht unwesentlich (d.h. um 20 % oder mehr) übersteigt oder	Ordnungswidrigkeit
* ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 291 StGB) handelt. Letzteres ist der Fall, wenn der ortsübliche Preis für vergleichbaren Wohnraum (Warmmiete) um 50 % oder mehr überschritten wird und der Vermieter eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters bewusst ausnutzt.	Mietwucher

Für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist der Abschnitt 731 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zuständig und entsprechend zu informieren.

In Fällen von Mietwucher ist eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft zu stellen.

Weitere Ausführungen zu diesem Punkt der Arbeitshilfe sind noch in der Bearbeitung und können noch nicht abschließend dargestellt werden.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 9 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Wohnungswechsel während des Hilfebezuges

Leistungsberechtigte sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Träger in Kenntnis zu setzen und die Zusicherung des Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen.	Zusicherung erforderlich
Dieses Zustimmungserfordernis hat eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Mit ihm sollen Streitigkeiten zwischen Behörde und Antragsteller vermieden werden. Hieraus folgt, dass Aufwendungen für die neue Unterkunft nicht schon deshalb versagt oder teilweise versagt werden dürfen, wenn das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum vom Leistungsberechtigten erst nachträglich von einem Wohnungswechsel informiert worden ist.	Aufklärungs- und Warnfunktion der Zusicherung
Grundsätzlich sind die zuständigen Dienststellen zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Treffen diese Voraussetzungen zu, ist das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum dennoch nicht zur Zusicherung verpflichtet, wenn zweifelsfrei absehbar ist, dass die im Mietvertrag angeführten Betriebskosten der Höhe nach unrealistisch und viel zu niedrig angesetzt worden sind und dadurch mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Betriebskostennachzahlung ausgelöst wird, die nachträglich zu einer Überschreitung der Richtwerte führt.	Zusicherung nur wenn Umzug erforderlich und neue Miete angemessen
Der/dem Leistungsberechtigten kann eine sog. Mietübernahmebescheinigung ausgestellt werden bei Vorlage eines konkreten Mietangebots (Anlage 2). Hierin ist u. a. angeführt, in welcher Höhe eine Miete anerkannt wird und über welche Leistungsstandards die Wohnung verfügen soll.	Mietübernahmebescheinigung
Ist von der/von dem Leistungsberechtigten ein Umzug in eine Unterkunft außerhalb Bremens geplant, ist im Sinne von § 22 Absatz 4 SGB II der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen. Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sollten darauf hingewiesen werden, dass bei dem für den Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger eine entsprechende Zustimmung zur Miethöhe eingeholt wird.	Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens
Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet	<u>SGB II</u> Besonderheiten bei

haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.	Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
Das Jobcenter ist zur Zusicherung und somit zur Leistung für Unterkunft und Heizung in angemessenem Umfang verpflichtet, wenn	Zusicherung ist zu erteilen:
<ul style="list-style-type: none"> * der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann, * der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder * ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. 	
Schwerwiegende soziale Gründe liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung	Schwerwiegende soziale Gründe
* eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,	
* ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,	
* die Platzverhältnisse in der Wohnung nicht zumutbar sind, z.B. wenn bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,	
* ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern nicht möglich oder unzumutbar ist, weil beispielsweise der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat oder eine Entscheidung des Vormundschaftsgerichtes auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses oder zur Unterhaltsgewährung vorliegt.	
* die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund muss hierbei der Therapieerfolg stehen, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet sein soll).	
Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund liegt insbesondere dann vor, wenn	Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe
* die Person unter 25 Jahren mit ihrem eigenen Kind und/oder ihrem Ehegatten bzw. dem mit ihr in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Partner eine Wohnung anmieten möchte,	
* die unter 25-jährige schwanger ist und bereits einen Anspruch auf den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 SGB II hat.	
Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung vor, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.	Von Zusicherung kann abgesehen werden

<p>Bei der Entscheidung über eine im Ausnahmefall mögliche Zusicherung von Leistungen für Unterkunft und Heizung soll mit dem Sozialdienst Erwachsene des Amtes für Soziale Dienste hinsichtlich der Beurteilung im Einzelfall zusammen gearbeitet werden.</p>	<p>Kooperation mit AFSD - Sozialdienst Erwachsene -</p>
<p>Liegen die vorgenannten Ausnahmegründe nicht vor, ist das Jobcenter zur Zusicherung nicht verpflichtet. In diesen Fällen sind die hier in Frage kommenden Personen auf die Wohnung der Eltern zu verweisen. Bei Personen, die sich in einer Ausbildung befinden, ist im übrigen § 7 Abs. 5 und 6 zu beachten. Personen, die zur Schule gehen, haben keinen Anspruch auf eigenen Wohnraum, sie sind auf Unterhaltsleistungen der Eltern zu verweisen, wobei zu beachten ist, dass Unterhaltsleistungen auch als Sachleistung in Form der Bereitstellung von Wohnraum gewährt werden können.</p>	<p>Verweis auf Wohnraum der Eltern</p>
<p>Mit Satz 4 des § 22 Abs. 5 SGB II soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung des Jobcenters für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung beziehen. Ständen sie vor dem Umzug nicht im Leistungsbezug, erhalten sie dann keine Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, umgezogen sind. Diese Vorschrift bezieht sich mithin nicht auf das Zusicherungserfordernis. Eine Zusicherung kann in diesen Fällen schon mangels Zuständigkeit des Jobcenters nicht erteilt werden. Für das Vorliegen der Absicht trägt das Jobcenter die materielle Beweislast.</p>	<p>Bezug einer Wohnung vor Leistungsbezug; Beweislast</p>
<p>Von einer solchen Absicht ist beispielsweise auszugehen, wenn der Person bei Anmietung des Wohnraums bereits bewusst gewesen sein muss, dass sie die Kosten für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln dauerhaft nicht bestreiten kann.</p>	
<p>Nicht von einer solchen Absicht auszugehen ist dagegen, wenn die Person sich in einer Notlage befunden hat, die nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II zu akzeptieren ist.</p>	

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 9.1 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch Nichtleistungsempfänger/-innen leiten lassen würde.	Prüfung der Erforderlichkeit
Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietpreis für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sind jedoch zu berücksichtigen.	Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen
So ist z. B. bei bestehender Schwangerschaft (ab 12. Schwangerschaftswoche) ein Umzug als erforderlich anzusehen.	Schwangerschaft ist ein anzuerkennender Umzugsgrund
Einem Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens ist nur zuzustimmen, wenn der Umzug erforderlich, beispielsweise wegen Arbeitsaufnahme oder Familienzusammenführung, und die künftige Miete angemessen ist. Der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.	<u>SGB II</u> Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens
Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen.	<u>SGB XII</u> Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens
Bei Zuzug von einem Wohnort außerhalb Bremens erfolgt die Prüfung der Notwendigkeit durch den dort zuständigen Leistungsträger. Über die Angemessenheit der neuen Wohnung entscheidet das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum.	Zuzug nach Bremen
Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges können u. a. sein:	
Der Leistungsberechtigte wurde zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert, weil die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen.	Aufforderung zur Kostensenkung
Es wird geltend gemacht, die bisherige Wohnung sei zu klein; aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Ange-	Bisherige Wohnung ist zu klein

messenheit von Kosten der Unterkunft, insbesondere zum Kriterium der Wohnungsgröße, wird auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz - (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem. GBl. S. 391) klargestellt:: Hinsichtlich der Wohnungsgröße kann ein Umzug als erforderlich gelten bei der Unterschreitung der folgenden Untergrenzen:						
Angemessene Wohnungsgröße – Mindestwerte (in qm)						
Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	je weitere Person
Wohnungsgröße mindestens	25	50	60	75	85	+10
Bauliche Mängel, die nicht in annehmbarer Zeit zu beheben sind (vorbehaltlich der Regelungen der §§ 536ff BGB).						Bauliche Mängel
Bei Trennung oder Scheidung; Familienzusammenführung.						Familiäre Gründe
Bei Vorliegen einer rechtlich verbindlichen Kündigung der Wohnung durch den Vermieter.						Kündigung durch Vermieter
Die Wohnung muss aufgrund eines Gerichtsurteils geräumt werden.						Räumung wegen Urteil
Bei Vorliegen einer Krankheit oder Behinderung.						Krankheit oder Behinderung
Bei einer Arbeitsaufnahme. Von Leistungsempfängern wird im Berufsleben ein hohes Maß an Mobilität erwartet. Nicht jede Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstelle rechtfertigt die Notwendigkeit eines Umzugs. Die Erforderlichkeit für einen Umzug ist grundsätzlich zu verneinen, wenn der Arbeitsplatz vom Hilfebedürftigen in zumutbarer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann.						Arbeitsaufnahme

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die von der/von dem Leistungsberechtigten vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als erforderlich anzuerkennen.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 9.2 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung

<p>Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, besteht kein Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunfts-kosten.</p> <p>Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.</p>	<p>Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung</p>
<p>Ist ein Umzug nicht als erforderlich anzuerkennen und wäre die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen, erfolgt aber dennoch ein Umzug, so sind Unterkunfts-kosten nur bis zum maßgeblichen angemessenen Richtwert zu übernehmen. Liegen die Kosten für die alte Wohnung darunter, sind nur diese Kosten als angemessen anzuerkennen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).</p>	<p><u>SGB II</u> Anerkennung nur angemessener Mietkosten, ggf. darunter</p>
<p>Wenn in einem solchen Fall Mietschulden aufgelaufen sind, die nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen worden sind, können danach angemessene Kosten der Unterkunft zugrunde gelegt werden</p>	<p>Mögliche Übernahme angemessener Kosten nach Mietschuldenübernahme</p>
<p>Die Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist dahin gehend auszulegen, dass sie nur bei einem Umzug innerhalb desselben Wohnungsmarktes gilt, also nur bei Umzügen innerhalb der Stadtgemeinde Bremen. Sie gilt nicht für Zuzüge von außerhalb. In diesen Fällen sind die Kosten der Unterkunft in Höhe der angemessenen Kosten anzuerkennen.</p>	<p><u>SGB II</u> Keine Anwendung von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei überörtlichem Wohnungswechsel</p>
<p>Bei nicht erforderlichen Umzügen innerhalb der Stadtgemeinde Bremen bzw. bei Zuzügen von außerhalb Bremens sind Unterkunfts-kosten in Höhe der Richtwerte anzuerkennen. Bei Zuzügen von außerhalb der Stadtgemeinde Bremen wird dies den Betroffenen in der Regel bereits durch die Behörden des Herkunftsortes mitgeteilt worden sein. Ist die tatsächliche Miete unangemessen hoch, ohne dass eine ausdrückliche Anerkennung des Herkunftsortes dazu vorliegt und haben die Betroffenen auch vor ihrem Zuzug Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, soll den Betroffenen keine 6-Monats-Frist eingeräumt werden.</p>	<p><u>SGB XII</u> immer Unterkunfts-kosten in angemessener Höhe</p>

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 9.3 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung

Wird eine Wohnung wegen Übergangs in eine stationäre Einrichtung aufgegeben, sind die Kosten der Unterkunft für die Wohnung, die aufgegeben wird, aus Mitteln des SGB XII ab Zugang der Kündigung beim Vermieter für einen Zeitraum von bis zu 3 Monaten bis zum Monatsende übernahmefähig (a). Diese 3-Monats-Regelung korrespondiert mit den Kündigungsfristen, die sich üblicherweise aus dem Mietvertrag ergeben (evt. Abweichungen sind zu begründen).

Es ist darauf hinzuwirken, dass die Wohnung schnellstmöglich gekündigt wird. Ein Nachweis ist nach den Bestimmungen der §§ 60 ff. SGB I zu fordern. Auch ist zu prüfen, ob eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses beispielsweise durch Suche einer Nachmieterin/eines Nachmieters möglich ist.

Beispiele:

- Stationäre Aufnahme am 15.02. wird am 20.02. bekannt. Die Kündigung geht am 26.02. bei der Vermieterin/beim Vermieter ein. Die Übernahme der Mietkosten ist bis einschließlich 31.05. möglich.
- Stationäre Aufnahme am 15.02. wird am 20.02. bekannt. Die Kündigung geht am 05.03. bei der Vermieterin/beim Vermieter ein. Die Übernahme der Mietkosten ist bis einschließlich 30.06 möglich.

Ist die Einsetzung einer Betreuerin/eines Betreuers notwendig, ist die Miete so lange übernahmefähig, bis es dem/der Betreuer/in möglich ist, zu kündigen. Dies kann ggf. auch länger als 3 Monate sein, denn die Bestellung einer Betreuerin/eines Betreuers kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Fallen bei Übergang in stationäre Einrichtung Kosten für Entrümpelung (b) oder Auszugsrenovierung (c) an, sind diese grundsätzlich übernahmefähig. Zuständig für die Erbringung der genannten Leistungen (a bis c) ist der Fachdienst stationäre Leistungen des Amtes für Soziale Dienste.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 9.4 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten

Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten sind Aufwendungen, welche mit einem Wechsel der Unterkunft verbunden sind. Über eine Übernahme solcher Kosten entscheidet die zuständige Dienststelle nach pflichtgemäßem Ermessen. Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben (Nr. 9.1), ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

Entsprechende Aufwendungen können insbesondere sein:

Leistungsempfänger/innen ist es zumutbar auf maklerungebundenen Wohnraum zurückzugreifen. Ist dieser nicht hinreichend auf dem Wohnungsmarkt verfügbar, können Maklergebühren übernommen werden. Die Übernahme erfolgt als Zuschuss.	Maklergebühren
Bei einem erforderlichen Wohnungswechsel soll grundsätzlich nur die Miete der neuen Wohnung übernommen werden. Doppelte Mietzahlungen sind zu akzeptieren, soweit sie nicht vermieden werden können.	Doppelte Mietzahlungen
Kosten für die Einlagerung und Auslösung von Möbeln und Hausrat sind im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen, soweit diese Kosten wirtschaftlich vertretbar sind. Die Übernahme entsprechender Kosten ist abzulehnen, wenn sie über den angemessenen Kosten der Unterkunft bzw. über den zu gewährenden Kosten für eine sonst notwendige Erstausrüstung liegen.	Einlagerungskosten
Entrümpelungskosten bei Umzug resp. Beendigung eines Mietverhältnisses sind grundsätzlich nicht aus Mitteln der KdU zu finanzieren sind. Mieter sind grundsätzlich verpflichtet die Wohnung in einem geräumten Zustand zu übergeben. Entrümpelungs- und Sanierungskosten, die regelmäßig aus einem vertragswidrigen Verhalten resultieren, sind nicht den Unterkunfts- bzw. Umzugsfolgekosten zuzurechnen. Anders sieht es aus bei Umzügen in Pflegeheime. Hier scheidet eine Mitnahme der Möbel, sprich ein Umzug, regelmäßig daran, dass nur wenige persönliche Gegenstände in das Pflegeheim mitgenommen werden können. In diesen Fällen sind „Umzugskosten“ also auch Kosten der Räumung und Entsorgung der in der alten Wohnung vorhandenen Möbel und Geräte.	Entrümpelungskosten
Die Kosten eines zulässigen Umzugs sind in angemessener Höhe	Umzugskosten

<p>zu übernehmen. Da im Regelfall davon auszugehen ist, dass der Umzug in Selbsthilfe vorgenommen werden kann, sind lediglich Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe zu übernehmen. Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall zu übernehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Umzugskosten nicht höher als notwendig sind.</p>	
<p>Für die Bewilligung von Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten ist die vorherige Zusicherung durch die zuständige Dienststelle erforderlich. Sie sind daher vom Leistungsberechtigten vorab zu beantragen. Im Nachhinein beantragte Kosten sind abzulehnen.</p> <p>Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist und wenn die Anmietung einer angemessenen Unterkunft dadurch erleichtert oder begünstigt wird.</p>	<p>Vorherige Zusicherung erforderlich</p>
<p>Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, liegt die Zuständigkeit für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten beim Jobcenter bzw. beim zuständigen Sozialzentrum.</p>	<p>Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens</p>

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 9.5 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Mietkautionen

<p>Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung der Mieterin/des Mieters gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) unberücksichtigt bleiben. Die Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.</p>	<p>Mietkaution</p>
<p>Die Übernahme einer Mietkaution ist immer von einer vorherigen Zusicherung des Jobcenters oder des zuständigen Sozialzentrums abhängig.</p> <p>Eine Mietkaution kann übernommen werden. Eine Zusicherung zur Übernahme der Kosten für eine Mietkaution soll erfolgen, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen (vgl. Nr. 9.1) notwendig ist und wenn ohne Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Hinsichtlich des angemessenen Zeitraums ist dieser Umstand für die Stadtgemeinde Bremen regelmäßig zu bejahen, da auf dem für Transferleistungsempfänger/innen in Betracht kommenden Marktsegment keine ausreichende Anzahl von freien Wohnungen zu finden ist und den Leistungsberechtigten noch eine gewisse Auswahl ermöglicht werden sollte.</p>	<p>Einzelfallprüfung</p>
<p>Die Mietkaution soll in der Regel darlehensweise erbracht werden, da sie als Mittel der Sicherung der Forderungen des Vermieters nach dem Ende des Mietverhältnisses regelmäßig an den Mieter zurückgezahlt wird. § 42a Abs. 1 SGB II ist zu beachten. Die darlehensweise gewährte Mietkaution ist nach den Regeln des § 42a Abs. 2 SGB II während des laufenden Hilfebezugs zu tilgen. Bei Rückzahlungen durch den Vermieter ist die Rückzahlung des Darlehens sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42 a Abs. 3 SGB II ist zu beachten).</p>	<p><u>SGB II</u> Mietkaution i. d. R. als Darlehen</p>
<p>Vorstehende Ausführungen gelten ebenso für Fälle nach dem SGB XII und dem AsylbLG. Das SGB XII und das AsylbLG kennen jedoch keine Aufrechnungsvorschrift, so dass das Darlehen hier erst mit der Rückzahlung durch die Vermieterin/den Vermieter fällig wird und keine Aufrechnung erfolgen darf.</p>	<p><u>SGB XII</u> Mietkaution i. d. R. als Darlehen</p>

<p>Die Gewährung in Darlehensform kann per Verwaltungsakt oder mit öffentlich-rechtlichem Vertrag erfolgen. Musterbescheide und -verträge sind in den hauseigenen Systemen vom Jobcenter und vom Amt für Soziale Dienste hinterlegt.</p> <p>Sofern Garantieerklärungen ausgestellt werden, siehe u. a. auch Anlagen 3-5.</p>	<p>Darlehen per Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichem Vertrag</p>
<p>Aufrechnungen bzw. Rückzahlungen der Darlehen sind zugunsten der folgenden Haushaltsstellen bzw. der folgenden Finanzposition in ERP (SGB II) zu verbuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7-86301-04-0022 (SGB II) - 3473/182 10-5(SGB XII, Kapitel 3) - 3413/281 23-6 (SGB XII, Kapitel 4) - 3417/182 10-0 (AsylbLG) - 3412/182 70-6 (Altfälle BSHG) 	<p>Haushaltsstellen</p>
<p>Genossenschaftsanteile können in Höhe der Mietkaution, d.h. maximal in Höhe der dreifachen Grundmiete als Darlehen gewährt werden, soweit eine Notwendigkeit für die Anmietung gegeben und die künftige Miete angemessen ist.</p>	<p>Genossenschaftsanteile</p>
<p>Einige Vermieter, z. B. die GEWOBA, akzeptieren auch die Ausstellung einer Garantieerklärung. Eine solche ist anstelle der Zahlung einer Mietkaution auszustellen (Anlage 3).</p> <p>Zur Sicherung der mit der Garantieerklärung übernommenen Verpflichtung wird der/dem Leistungsberechtigten in Höhe der Mietkaution ein Darlehen gewährt, das aber nur zur Auszahlung an die Vermieterin/den Vermieter gelangt, wenn die Leistungsbehörde aus der Garantieerklärung in Anspruch genommen wird. In diesem Fall ist die/der Leistungsberechtigte zur ratenweisen Tilgung des ausgezahlten Betrages verpflichtet. Die Tilgungsmodalitäten sind in diesem Fall gesondert mit der/dem Leistungsberechtigten zu vereinbaren. Wird die Leistungsbehörde nach Beendigung des Mietverhältnisses oder nach Beendigung der Hilfebedürftigkeit nicht in Anspruch genommen, erledigt sich der Darlehensbescheid in sonstiger Weise (§ 39 Abs. 2 SGB X).</p> <p>Sobald die Hilfebedürftigkeit endet, ist die Vermieterin/der Vermieter formlos darüber zu informieren. Hierzu hat die/der betroffene Leistungsberechtigte ihr/sein Einverständnis zu geben (Einverständniserklärung siehe Anlage 5). Die Vermieterin/der Vermieter wird damit in die Lage versetzt, sich mit der/dem Betroffenen für die Zukunft gesondert zur Mietsicherheit zu vereinbaren. Im Hinblick darauf ist künftig auch eine Nachwirkungsfrist der Garantieerklärung von bis zu drei Monaten nach dem Ende der Hilfebedürftigkeit vorgesehen. Rechtlich ist eine solche Frist unbedenklich, da der eigentliche Zeitpunkt der Hilfebewilligung mit Datum des Darlehensbescheides eintritt.</p> <p>Im Übrigen dient eine solche Frist auch einer einfachen Verfahrenspraxis für die sog. „Drehtürfälle“, also Fälle, die nur kurzzeitig aus dem Hilfebezug heraus fallen. Hier kann die Garantie</p>	<p>Garantieerklärung</p>

bei ggf. kurzzeitig späterer Wiederaufnahme der Hilfe unberührt weiterlaufen.	
Die GEWOBA akzeptiert grundsätzlich die Vorlage einer Garantieerklärung. Eine solche Garantieerklärung ist generell auszustellen für Leistungsberechtigte in den Rechtskreisen SGB II und AsylbLG sowie grundsätzlich für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII, in denen eine Wohnraumvermittlung über die ZFW erfolgt.	GEWOBA akzeptiert Garantieerklärungen
Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, ist für die Bewilligung der Mietkaution der am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger zuständig; Leistungsberechtigte sind darauf hinzuweisen, dort frühzeitig einen entsprechenden Antrag zu stellen.	Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 10 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

<p>Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind.</p> <p>Eine Prüfung der Angemessenheit kann erst erfolgen, wenn ein konkreter Verbrauch über einen vollen Abrechnungszeitraum vorliegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Neufällen anhand der letzten Verbrauchsabrechnung. - Bei Bestandsfällen bei der nächsten Verbrauchsabrechnung. - Bei Neuanmietung bei der ersten Verbrauchsabrechnung. 	<p>Leistungen für Heizung</p>
<p>Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.</p>	
<p>Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.</p>	<p>Laufende Leistungen</p>
<p>Einmalige Leistungen entstehen z.B. sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Leistungsberechtigten selbst zu beschaffen ist. Einmalige Leistungen sind im Monat der Beschaffung von Heizmaterial anhand der von den Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Vorlage von Lieferscheinen/Rechnungen) als Bedarf zu berücksichtigen soweit diese angemessen sind.</p> <p>Bei der Beschaffung von Heizmaterial handelt es sich um Aufwendungen, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. Das bedeutet, dass kein aktueller Bedarf besteht, sofern der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt.</p> <p>Der Heizmittelbedarf orientiert sich am Bewilligungsabschnitt. Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.</p>	<p>Einmalige Leistungen</p>
<p>Die am Einzelfall orientierte Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten vorzunehmen. Die tatsächlich anfallenden Heizkosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen anzeigt.</p>	<p>Prüfung der Angemessenheit</p>

<p>Der Grenzwert ist das Produkt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> einem max. anzuerkennenden Verbrauch pro Jahr und m² unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers und der Größe der Wohnanlage <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> dem Wert der tatsächlichen Wohnfläche, maximal jedoch die abstrakt angemessene Wohnfläche entsprechend Nr. 5.1. 	Grenzwert
<p>Der maximal anzuerkennende Verbrauch wird von der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen durch die Heranziehung des „Heizspiegel Bremen“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel Bundesweit“ zu Beginn eines Jahres für das vorangegangene Jahr ermittelt und bekanntgegeben (siehe Anlage 8).</p> <p>Der Grenzwert trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Leistungsberechtigten weitestgehend entzogen sind.</p> <p>Bei Abrechnungszeiträumen über zwei Kalenderjahre sind die Verbrauchswerte des aktuellen Kalenderjahres anhand der Veränderungen der Gradtagszahlen zu berechnen, da Heiznotwendigkeiten je nach Dauer und Intensität des Winters unterschiedlich und somit zu berücksichtigen sind (Beispiel siehe Anlage 9).</p> <p>Die aktuellen Veränderungswerte für das laufende Jahr werden monatlich gesondert bekannt gegeben.</p>	max. anzuerkennender Verbrauch
<p>Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Kosten sind die Angaben in der jeweiligen Abrechnung. Anhand der Gesamtkosten und des Gesamtverbrauches in der jeweiligen Abrechnung ist der Preis pro kWh zu berechnen. In die Berechnung des Preises pro kWh sind neben den Brennstoffpreisen sämtliche Kosten der Heizungsanlage (z. B. Betriebsstrom) einzubeziehen (Gesamtkosten geteilt durch Gesamtverbrauch = Preis pro kWh)</p> <p>Auch für Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie sind im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit Mietern, die Stromkosten für die Heizpumpe grundsätzlich im Rahmen der Heizkosten zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für Mieter mit einer Etagenheizung, deren Heizkostenabrechnung über swb und nicht über den Vermieter erfolgt.</p> <p>Häufig fehlt ein separater Zähler, sodass die Stromkosten für die Heizpumpe mit der Haushaltsenergie abgerechnet werden. In diesen Fällen können 5 % der Brennstoffkosten als Betriebsstrom anerkannt werden.</p>	angemessene Kosten
<p>Hinweise:</p> <p>→ Ist die Gebäudefläche nicht bekannt, ist bei der Berechnung von der kleinsten Fläche, also 100 m² – 250 m² auszugehen.</p>	

<p>→ Der Heizspiegel stellt bei dem Verbrauch auf kWh je qm ab. Sollte der vorliegende Wert nicht in kWh dargestellt werden, gilt folgende Umrechnung: 1 Liter Heizöl bzw. 1 m³ Gas entspricht 10 kWh</p>												
<table border="1"> <tr> <td>Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen</td> <td>Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Alleinstehende</td> <td>bis zu 50 m²</td> </tr> <tr> <td>zwei Personen</td> <td>bis zu 60 m²</td> </tr> <tr> <td>drei Personen</td> <td>bis zu 75 m²</td> </tr> <tr> <td>vier Personen</td> <td>bis zu 85 m²</td> </tr> </table>	Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche	Alleinstehende	bis zu 50 m ²	zwei Personen	bis zu 60 m ²	drei Personen	bis zu 75 m ²	vier Personen	bis zu 85 m ²		Angemessene Wohnfläche
Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche											
Alleinstehende	bis zu 50 m ²											
zwei Personen	bis zu 60 m ²											
drei Personen	bis zu 75 m ²											
vier Personen	bis zu 85 m ²											
Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die angemessene Wohnfläche um bis zu 10 m ² .												
Bei zusätzlichem Wohnflächenbedarf aufgrund der unter Nr. 5.3.2 Nr. 2 genannten Voraussetzungen kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 10 m ² anerkannt werden.												
<p>Für das Abrechnungsjahr 2011 beträgt der max. Verbrauch 180,68 kWh pro m² und Jahr bei Beheizung mit Gas und einer Gebäudegröße von über 1.000 m².</p> <p>Für einen 2-Personenhaushalt mit unangemessener Wohnfläche von 65 m² beträgt der Grenzwert (max. anzuerkennender Verbrauch) 10.840,80 kWh jährlich (60 m² X 180,68 kWh).</p> <p>Beträgt der Gesamtverbrauch des Hauses 1.156.432 kWh und die Gesamtkosten Heizungsanlage 58.440,80 €, ergibt sich ein tatsächlicher Preis pro kWh in Höhe von 0,05 € (58.440,80 ./ 1.156.432).</p> <p>Bei einem Grenzwert von 10.840,80 kWh und einem Preis lt. Abrechnung von 0,05 €/kWh betragen die angemessenen Heizkosten in 2011 542,04 €.</p> <p>Ablaufplan – Berechnungshilfe angemessener Heizkosten siehe Anlage 10. Bescheid Formulierungshilfen siehe Anlage 11.</p>		Beispiel										
Enthalten die Vorausleistungen für das Folgejahr neben den tatsächlich entstandenen Kosten noch (prozentuale) Aufschläge aufgrund von erwarteten Preissteigerungen für das Folgejahr, sind diese Aufschläge auch auf die angemessenen Heizkosten zu gewähren, weil die Leistungsberechtigten hierauf keinen Einfluss haben.		Künftige Vorausleistungen										
<p>In der Regel können Heizkosten nur bis zu dem ermittelten Grenzwert übernommen werden. Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten diesen, ist davon auszugehen, dass sie aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten nicht mehr entspricht.</p> <p>Es obliegt dem Leistungsberechtigten konkreter vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind.</p>		Überschreiten des Grenzwertes										

<p>So könnte der Durchschnittsverbrauch eines Hauses über dem Grenzwert ein Indiz für eine besonders schlechte Energetik des Hauses sein. Die Übernahme der individuellen Heizkosten bis zu diesem Durchschnitt, in dem bereits der individuell hohe Verbrauch enthalten ist, könnte gerechtfertigt sein.</p> <p>Eine weitere Rechtfertigung zur Übernahme höherer Heizkosten kann bei einem besonders hohen Wärmebedarf aufgrund Krankheit oder Pflegebedürftigkeit gegeben sein.</p>	Ausnahmen
<p>Bei Überschreitung des individuellen Grenzwertes sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, ihren Heizverbrauch innerhalb von 6 Monaten auf das als angemessen anzuerkennende Maß zu senken. Zusätzlich sind sie an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen.</p> <p>Für die Aufforderung zur Kostensenkung ist der aktuell angemessene individuelle Heizverbrauch als Basis unter Hinweis darauf mitzuteilen, dass dieser jährlich je nach Änderung der Heizgegebenheiten angepasst wird.</p> <p>Seitens swb/des Vermieters/der Vermieterin werden Vorauszahlungen im lfd. Abrechnungszeitraum in der Regel nicht gesenkt. Somit können erst nach Prüfung der nächsten Abrechnung bei weiterhin unangemessenen Heizkosten für die Zukunft nur noch angemessene Heizkosten anerkannt werden, es sei denn, der Betroffene weist nach, dass seine HK als angemessen anzuerkennen sind.</p> <p>Grundsätzlich soll eine Energieberatung zur Senkung des Verbrauchs auf ein angemessenes Maß erfolgen.</p>	Aufforderung zur Kostensenkung Verweis an Beratungsstelle
<p>Für die Beheizung mit Kohle wird ein Grenzwert für den Verbrauch von 260 kWh pro qm und Jahr festgelegt.</p> <p>Für diesen Verbrauch ist ein Bedarf von 50 kg bzw. 1 Zentner pro Jahr und qm zu dem aktuellen Preis der vorliegenden Unterlagen (Lieferschein, Rechnung, Angebot) anzuerkennen.</p>	Kohle
<p>Der Verbrauch an Strom bei der Beheizung mit Nachspeicherheizungen ist neben dem individuellen Heizverhalten abhängig von den jeweiligen Anschlusswerten der Nachspeicheröfen und von der Anzahl der Öfen pro Wohnung.</p> <p>Es gibt in Bremen nur noch eine geringe Anzahl von Haushalten mit Nachspeicherheizungen, sodass hier Entscheidungen im Einzelfall erforderlich sind. Ein Kriterium für eine Einzelfallentscheidung kann hierbei die Erhöhung der Kosten für die Beheizung mit Strom bei annähernd gleichbleibendem Verbrauch sein.</p>	Nachtspeicherheizungen
<p>Wird die Wohnung während eines laufenden Abrechnungszeitraumes gewechselt, erfolgt die Heizkostenabrechnung für dieses Teiljahr nach Anteilen pro Monat.</p> <p>Ebenso sind die Verbrauchswerte pro Kalenderjahr bei einer Heizkostenabrechnung abweichend vom Kalenderjahr</p>	Wohnungswechsel während des Abrechnungszeitraumes oder Jahresabrechnung abweichend vom

entsprechend der folgenden Anteile zu berücksichtigen.						Kalenderjahr
Januar	17 %	Mai	4 %	September	3 %	
Februar	15 %	Juni	1,3 %	Oktober	8 %	
März	13 %	Juli	1,35 %	November	12 %	
April	8 %	August	1,35 %	Dezember	16 %	
<p>Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral über die Heizung und werden die tatsächlichen Kosten differenziert ausgewiesen, sind diese in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind, zu leisten.</p> <p>Da zurzeit keine Erkenntnisse hinsichtlich der Angemessenheit von Kosten für die Warmwasserbereitung vorliegen, sind diese in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.</p> <p>Eine gesonderte Erfassung erfordert technische Einrichtungen zur Bestimmung der Kosten des Energieverbrauches für die Warmwasserbereitung. Diese sind in der Regel nicht vorhanden.</p> <p>Sind die Kosten für die Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten, aber nicht in tatsächlicher Höhe differenziert ausgewiesen, so ist der ermittelte Grenzwert angemessener Heizkosten um die in § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII vorgesehen Beträge für die Warmwasserbereitung (hilfsweise) zu erhöhen.</p>						Leistungen für zentrale Warmwasseraufbereitung
<p>In den Fällen, in denen die Warmwasseraufbereitung in unterschiedlicher Form erfolgt, z. B. in der Küche mit Durchlauferhitzer und im Bad über die Heizungsanlage, und nicht in tatsächlicher Höhe differenziert ausgewiesen ist, beträgt die Aufteilung des Warmwasseranteiles für die Küche 30 % und für das Badezimmer 70 %.</p> <p>Die Warmwasseraufbereitung in der Küche erfolgt über Strom und wird mit den Kosten der Haushaltsenergie abgerechnet. Für diese Kosten ist der Mehrbedarf entsprechend den Weisungen zu § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII gekürzt zu gewähren (30 % des jeweiligen Mehrbedarfes).</p> <p>Entsprechend ist der ermittelte Grenzwert angemessener Heizkosten nur noch um 70 % der in § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII vorgesehenen Beträge für die Warmwasseraufbereitung (hilfsweise) zu erhöhen.</p>						Geteilte Warmwasseraufbereitung
<p>Die Leistungsberechtigten sind generell aufzufordern, jährlich die tatsächlichen Kosten nachzuweisen. Bei Leistungsberechtigten, die laufende Leistungen für die Heizung zu entrichten haben, ist die Abrechnung entsprechend dem dort vorgegebenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen.</p>						Abrechnung
<p>Heizkostennachforderungen gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat und sind im Rahmen laufender Leistungen zu berücksichtigen</p> <p>Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung trotz</p>						Nachforderungen

<p>Zahlung geforderter Abschläge aufgrund eines höheren Verbrauches ergeben, sind innerhalb der Grenzwerte zu übernehmen, wenn Hilfebedürftigkeit besteht.</p> <p>Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit bestand, sind diese nur dann zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung Hilfebedürftigkeit besteht.</p> <p>Ggf. ist zu prüfen, ob eine Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII in Frage kommt.</p>	
<p>Werden Guthaben direkt an die Leistungsempfänger/innen ausgezahlt, sind die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend zu mindern.</p> <p>Die Rückzahlung ist den Leistungsberechtigten zu belassen, soweit die Rückzahlung aus Beträgen resultiert, die über den anerkannten Kosten lagen.</p>	Guthaben

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 11 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

<p>Auf Antrag des Leistungsberechtigten soll eine direkte Überweisung der Unterkunfts- Heiz- und/oder anderer Energiekosten in Höhe des tatsächlichen, mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an den Vermieter bzw. den Energieversorger erfolgen.</p> <p>Zur direkten Zahlung an Dritte ist eine durch den Leistungsempfänger/die Leistungsempfängerin unterschriebene Erklärung zur Akte zu nehmen.</p>	<p>Antrag des Leistungsberechtigten</p>
<p>In Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistung durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt ist, soll die Leistung zur Erhaltung der Unterkunft und Vermeidung von Obdachlosigkeit bzw. einer vergleichbaren Notlage direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.</p>	<p>Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung</p>
<p>Anhaltspunkte für eine Direktzahlung können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Mietschulden bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, * Rückstände beim Energieversorger bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen, * Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, * konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet, * Hinweise des Vermieters auf Ausbleiben der monatlichen Zahlungen vorliegen, * kein eigenes Konto vorhanden ist, * aufgrund des Verhaltens des Leistungsempfängers mit Mietrückständen zu rechnen ist (pers. Aussagen bzw. Prioritätensetzung auf Begleichung anderweitiger Schuldverpflichtungen, unwirtschaftliches Verhalten) * Sanktionen i. H. v. mindestens 60 % der Regelleistung vorgenommen werden, * Leistungen aufgrund Verletzung von Mitwirkungsverpflichtungen teilweise versagt werden, * Aufrechnungen gemäß § 42 a Abs. 2 SGB II vorgenommen werden oder 	<p>Anhaltspunkte für eine Direktzahlung an Vermieter o.a.</p>

* zu gewährende Unterkunftskosten auf eine angemessene Höhe abgesenkt werden	
Soll aufgrund der Befürchtung des nicht zweckentsprechend erfolgenden Leistungseinsatzes eine Direktzahlung erfolgen, ist aufgrund des dadurch zustande kommenden Eingriffs in das Verfügungsrecht des Leistungsempfängers/der Leistungsempfängerin grundsätzlich eine Anhörung nach § 24 SGB X erforderlich.	Direktzahlung setzt Anhörung voraus
In der möglichst in mündlicher Form durchzuführenden Anhörung ist die individuelle Situation des Kunden zu erörtern und das Ergebnis schriftlich zu dokumentieren.	Anhörung ist schriftlich zu dokumentieren
Über die Entscheidung zur Direktzahlung der Kosten der Unterkunft, Heizung oder Energiekosten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu unterrichten.	

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 12 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

Sofern vom Jobcenter Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können 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. Rechtsgrundlage ist § 22 Abs. 8 SGB II. Die Regelung ist auch anzuwenden, wenn Rückstände aus umgesetzten Sanktionen im Sinne von § 31 a SGB II resultieren.

Entsprechende Hilfen sind ebenso für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII und dem AsylbLG vorgesehen und auch für Personen, die weder vom Jobcenter noch vom Amt für Soziale Dienste Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, weil keine sog. laufende Hilfebedürftigkeit vorliegt. Rechtsgrundlage ist hier § 36 SGB XII; zuständig ist das Amt für Soziale Dienste.

Antragsteller mit entsprechenden Anliegen können zur Beratung an die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) zu verwiesen werden.

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II bzw. nach § 90 SGB XII ist vorrangig einzusetzen.	Vermögenseinsatz
Die Leistung zur Sicherung der Unterkunft ist grundsätzlich eine Kann-Leistung, währenddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht. Das bedeutet, dass Satz 1 einen großen Ermessensspielraum einräumt, dieses Ermessen sich nach Satz 2 jedoch in der Regel auf Null reduziert, wenn existenzhaltende Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, weil Obdachlosigkeit droht.	Ermessensausübung
Schulden aus Mietrückständen werden in den Fällen, in denen Leistungen für Unterkunft und Heizung gewährt werden, im Regelfall übernommen, wenn dadurch Wohnungslosigkeit vermieden wird. Durch eine fristgerechte Übernahme von Mietschulden wird eine Kündigung der Wohnung unwirksam und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter mit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden ist. Einer Zustimmung der Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bedarf es aber in den Fällen, in denen in den vergangenen zwei Jahren bereits Mietrückstände entstanden waren und ausgeglichen worden sind. Hierüber muss dem Jobcenter bzw. dem zuständigen Sozialzentrum aber nicht zwangsläufig etwas bekannt sein. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall eine vorherige Rücksprache	Übernahme von Schulden aus Mietrückständen

<p>mit dem Vermieter zur Übernahme des Mietrückstandes und Klarstellung der Verhältnisse. Dabei ist zu beachten, dass für das Gespräch mit dem Vermieter/der Vermieterin eine Einverständniserklärung des Leistungsempfängers/der Leistungsempfängerin erforderlich ist.</p> <p>Zu den Schulden gehören auch die Kosten, die im Rahmen der Sicherungsanordnung nach § 283 a ZPO anfallen. Sofern diese in Forderungsaufstellungen ausgewiesen sind, sind sie als übernahmefähige Schulden ebenfalls zu übernehmen.</p>	
<p>Von diesem Grundsatz darf nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> * die Miete offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII nicht gezahlt wurde * die Wohnung aufgrund einer unangemessen hohen Miete nicht erhaltenswert ist * wiederholt Mietschulden entstanden sind * aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist (z.B. §§ 543, 569 oder 573 BGB). 	<p>Ablehnung der Schuldenübernahme</p>
<p>Ausnahmsweise kann im Wiederholungsfall das Mietverhältnis durch Übernahme von Mietrückständen gesichert werden, wenn der Vermieter dem Fortbestand des Mietverhältnisses zustimmt (§ 574a BGB) und im weiteren Maßnahmen zur Sicherung der künftigen Mietzahlung eingeleitet werden können.</p>	<p>Wiederholungsfälle</p>
<p>Ist die zweckentsprechende Verwendung der nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII zu gewährenden Hilfe durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt, soll diese Hilfeleistung direkt an den Gläubiger gezahlt werden.</p>	<p>Direkte Zahlung an den Gläubiger</p>
<p>Bei einer (drohenden) Sperrung der Energie- oder Wasserzufuhr ist grundsätzlich von einer faktischen Unbewohnbarkeit einer Wohnung auszugehen und damit von einer Notlage, die der bei (drohender) Wohnungslosigkeit entspricht.</p> <p>Das bedeutet, dass entsprechende Schulden in der Regel zu übernehmen sind. Von diesem Grundsatz darf nur in Ausnahmefällen (sog. atypischen Fällen) abgewichen werden. Vor einer Ablehnung sind alle Umstände des Einzelfalles insgesamt zu bewerten. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Höhe der Rückstände Verhältnismäßigkeit hinsichtlich weiterer entstehender Kosten aufgrund der Sperre ▪ Ursachen der Rückstände, Verhalten in der Vergangenheit <ul style="list-style-type: none"> - erstmaliger oder wiederholter Rückstand - schlüssige Darlegung seitens des LE, weshalb z.B. die Regelleistung nicht für die Begleichung der Stromkostenabschläge verwendet wurde. Andernfalls ist zu vermuten, dass Abschläge offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII nicht gezahlt wurden. - Bemühen, das Verbrauchsverhalten anzupassen 	<p>Vergleichbare Notlage</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erkennbarer Selbsthilfewillen erfolgte Eigenbemühungen zwecks Abwendung der Sperre ▪ Betroffener Personenkreis insbesondere Mitbetroffenheit von Kindern, Menschen mit Behinderungen oder bei Krankheit ▪ Möglichkeiten und Zumutbarkeit anderweitiger Energieversorgung Bei einem möglichen Anbieterwechsel ist darauf hinzuwirken, dass die Forderung des vorhergehenden Anbieters z. B. in Raten beglichen wird, um eine ggf. spätere (erforderliche) Rückkehr zu ermöglichen. <p>Zum Zweck der dauerhaften Versorgung mit Energie oder Wasser und damit dem dauerhaften Erhalt der Wohnung sollen die Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII gem. § 22 Abs.7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII analog direkt an den Energieversorger erbracht werden.</p> <p>Wird ein Ablehnungsbescheid erlassen, so hat dieser deutlich erkennen zu lassen, welche Umstände bei der Ermessensausübung berücksichtigt und wie sie bewertet wurden.</p>	
<p>Bei der Entscheidung über die Schuldenübernahme bei Energierückständen (vergleichbare Notlagen) findet § 19 der Stromgrundversorgungsverordnung und § 19 der Gasgrundversorgungsverordnung Berücksichtigung, wonach eine Versorgungssperre unter Umständen unverhältnismäßig bzw. ausgeschlossen ist.</p> <p><i>Dieser Punkt der Arbeitshilfe ist noch in der Bearbeitung und kann noch nicht abschließend dargestellt werden.</i></p>	<p>Unzulässige Versorgungsunter- brechung</p>
<p>Eine vergleichbare Notlage im Sinne von § 36 SGB XII liegt auch vor, wenn Mietschulden, die im Zusammenhang mit kurzfristigem Freiheitsentzug (bis zu 6 Monaten) entstanden sind.</p>	<p>Mietschulden bei kurzfristigem Freiheitsentzug auch vergleichbare Notlage im Sinne des SGB XII</p>
<p>Die Regelungen im § 22 Absatz 8 SGB II finden auch Anwendung, wenn Rückstände aus umgesetzten Sanktionen im Sinne von § 31 a SGB II resultieren. Sollte die Sanktion nachträglich aufgehoben werden (beispielsweise im Rahmen eines Widerspruchs – oder Klageverfahrens) sind entsprechende Umbuchungen zu Gunsten des § 22 Abs. 1 SGB II vorzunehmen.</p>	<p><u>SGB II</u> Rückstände , die aus Sanktionen nach § 31 a SGB II resultieren</p>
<p>Die Übernahme von Stromschulden (drohende Liefersperre), die während der Bedarfszeit/Leistungsbezug aufgelaufen sind, scheidet nach § 22 Absatz 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII und damit aus kommunalen Mitteln aus.</p> <p>Übernahmefähig nach § 22 Absatz 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII sind vor Beginn des Bedarfszeitraumes entstandene Schulden für Strom wenn diese das Versorgungsunternehmen berechtigen, die Lieferung einzustellen und damit die Sperrung der Energieversorgung droht. Dies gilt entsprechend für Nachzahlungen, die sich aus einer vor Beginn des</p>	<p>Abgrenzung zu Darlehen gem. § 24,1 SGB II bzw. § 37 SGB XII bei Stromschulden</p>

<p>Bedarfszeitraumes/Leistungsbezuges eingegangenen Jahresabrechnung des Versorgungsunternehmens ergeben.</p> <p>Das Rechnungsdatum des Energieversorgers ist maßgeblich - siehe Beispiele:</p> <p>Beispiel a) Rechnungsdatum liegt im Leistungsbezug, Androhung der Stromsperre ist erfolgt (gelber/roter Schein) - Übernahme nach § 24 (1) SGB II bzw. § 37 SGB XII, da ein unabweisbarer Bedarf vorliegt.</p> <p>Beispiel b) Rechnungsdatum liegt nicht im Leistungsbezug, Androhung der Stromsperre ist erfolgt (gelber/roter Schein) – Übernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. nach § 36 SGB XII, da eine vergleichbare Notlage gegeben ist.</p>	
<p>Hinsichtlich einer Kürzung der Regelleistung gem. § 31a SGB II wird auf die Möglichkeit der Übernahme der Abschlagszahlungen für Strom direkt an den Energieversorger (Ziffer 31.49a der fachlichen Hinweise zu §§ 31, 31a und 31b) hingewiesen.</p> <p>Aufgrund der Gleichstellung der (drohenden) Energiesperre mit einem Wohnungsverlust durch die Rechtsprechung wird darauf hingewiesen, dass die Stromkosten in der Regel sicherzustellen sind.</p>	<p><u>SGB II</u> Vorrangige Sicherstellung der Stromkosten bei Sanktionen gem. § 31 SGB II</p>
<p>Die Leistungen nach § 22 Absatz 8 SGB II sind in der Regel als Darlehen zu gewähren. Eine Schuldenübernahme als Zuschuss ist nur in begründeten Einzelfällen möglich, z.B. wenn eine Darlehensvergabe dem Ziel der Eingliederung in Arbeit in besonderem Maße entgegensteht, eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, eingeleitete Eingliederungsmaßnahmen dadurch zu gefährden oder bei Vorliegen einer erheblichen sozialen Notlage (z.B. Frauenhausaufenthalt). Die Ermessensausübung ist im Bescheid zu dokumentieren.</p>	<p><u>SGB II</u> Gewährung als Darlehen</p>
<p>Eine Gewährung als Zuschuss kann vorgenommen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> * der Leistungsberechtigte längerfristig laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach Kapitel 3 SGB XII bzw. Grundsicherungsleistungen nach Kapitel 4 SGB XII bekommt * der/die Leistungsberechtigte sich auf Grund anderer bestehender Schulden überschulden würde <p>Die Gewährung als Darlehen kommt in der Regel nur dann in Betracht, wenn es sich um eine vorübergehende Notlage handelt. Der Leistungsberechtigte muss in absehbarer Zeit finanziell in der Lage sein, das Darlehen zu tilgen. Zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Hilfe ist eine Prognose anzustellen, ob es sich um eine vorübergehende Notlage handelt. Dafür sind konkrete Anhaltspunkte erforderlich.</p> <p>Eine Gewährung als Darlehen kann vorgenommen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> * die Leistung zu einem Wertzuwachs bei dem 	<p>SGB XII Gewährung als Darlehen oder Zuschuss</p>

<p>Leistungsberechtigten führt</p> <ul style="list-style-type: none"> * der Leistungsberechtigte einen Rückzahlungsanspruch hat * der Leistungsberechtigte keinen Anspruch auf laufende Leistungen hat oder seine Lage sich in absehbarer Zeit bessert <p>Die Entscheidung über die Hilfestellung als Darlehen oder Beihilfe ist im pflichtgemäßen Ermessen zu treffen und zu dokumentieren.</p>	
<p>Das Darlehen wird unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage durch schriftlichen Verwaltungsakt gewährt.</p>	
<p>Hinsichtlich der Rückzahlung des Darlehens ist ein Rückzahlungsbescheid zu erlassen, in dem die Modalitäten der Rückzahlung konkret geregelt werden.</p>	<p>Rückzahlung des Darlehens</p>
<p>Für die Rückzahlung entsprechender Darlehen finden die Bestimmungen des § 42 a SGB II Anwendung.</p> <p>Die Weitergabe an den Forderungseinzug ist zu veranlassen.</p> <p>Zinsen werden erst ab Fälligkeit des Darlehens erhoben.</p>	<p><u>SGB II</u></p>
<p>Der Zeitpunkt der Rückforderung hängt von der Möglichkeit einer Rückzahlung ab. Diese ist grundsätzlich frühestens gegeben, wenn der Darlehensempfänger in der Lage ist, unabhängig von Leistungen nach dem SGB XII oder nach anderen Vorschriften, die der Existenzsicherung dienen, zu leben.</p> <p>Eine Aufrechnung mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ist unzulässig.</p>	<p><u>SGB XII</u> Aufrechnung ist unzulässig</p>
<p>In § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 2 SGB XII ist das Verfahren bei Eingang von Räumungsklagen bei einem Gericht beschrieben. Die Gerichte sind im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende Mitteilung über den Eingang einer Räumungsklage zu geben. Eine Übermittlung der aufgeführten Daten erfolgt nicht, wenn der Grund des Räumungsbegehrens nicht auf einem Mietrückstand beruht.</p>	<p>Verfahren bei Räumungsklagen/ Mitteilungen der Gerichte</p>
<p>Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen oberste Priorität haben soll. Dies trifft insbesondere zu, wenn der Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsanweisung erhaltenswert ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einem Erfolg der Räumungsklage im Zweifel keine bzw. nicht zum notwendigen Termin eine adäquate Ersatzwohnung nachgewiesen werden kann und deshalb unter Umständen auf eine zu teure Wohnung zurückgegriffen werden muss. Dieses ist weder im Sinne des säumigen Mieters, noch des Leistungsträgers.</p>	<p>Vermeidung von Wohnungslosigkeit ist oberstes Ziel</p>
<p>Nach § 543 BGB ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine vorherige Mahnung nicht notwendig, auch sind keine Fristen einzuhalten, d.h., die Kündigung kann fristlos erfolgen. Durch eine Erklärung des Leistungsträgers gegenüber dem/der Vermieter/in, dass der Rückstand übernommen wird, kann die Kündigung un-</p>	<p>Abwendung einer Kündigung durch Erklärung des Leistungsträgers ggü. Vermieter</p>

wirksam gemacht werden. Auch nach Anhängigkeit der Räumungsklage besteht gem. § 569 BGB noch diese Möglichkeit. Voraussetzung ist, dass die Einstandserklärung des Leistungsträgers den Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Anhängigkeit der Räumungsklage erreicht.	
Zwar kann auch nach Ablauf dieser Frist und bis zum Ende des Vollstreckungsverfahrens noch mit dem Vermieter über eine Rückzahlung der Mietschulden und des Weiterbestehens des Wohnverhältnisses verhandelt werden, wenn dieser aber auf Räumung besteht, ist der Wohnungsverlust nicht mehr zu verhindern.	
Je später eine Übernahmeerklärung abgegeben wird, desto höher wird nicht nur die Verunsicherung des säumigen Mieters, sondern ggf. auch entstehende Verfahrenskosten, bis hin zum Fristversäumnis, das zum Wohnungsverlust mit den o.a. Folgen führen kann.	
Wenn die Wohnung erhaltenswert ist, sollte der Rückstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt übernommen werden, nicht erst, wenn schon gekündigt worden ist.	
Liegt eine Räumungsklage vor und sind die Voraussetzungen zur Übernahme der Rückstände erfüllt, sind diese in der Regel zu übernehmen und ggf. so rechtzeitig an den Gläubiger auszuführen, dass die Zahlung spätestens einen Monat nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eingeht.	Rechtzeitige Auszahlung bei Übernahme von Mietrückständen
Der nähere Umgang mit den Mitteilungen des Gerichts erfolgt entsprechend der Übertragung der Aufgaben vom Jobcenter an das Amt für Soziale Dienste (Zentrale Fachstelle Wohnen) sowie der dazu gehörigen Leistungsbeschreibungen. Das schließt für das weitere Vorgehen die Prüfung der formellen Voraussetzungen (Antragstellung, Zuständigkeiten) mit ein	
Vor einer Ablehnung von Leistungen zum Wohnungserhalt bzw. vor einer Ablehnung von Leistungen zur Anmietung von Wohnraum für Personen mit und ohne laufenden Leistungsbezug nach dem SGB II bzw. SGB XII, die eine Obdachlosigkeit zur Folge hätte, ist unverzüglich die ZFW einzuschalten, damit eine wirtschaftliche und sozial verträgliche Lösung gefunden werden kann.	Schnittstelle zur Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW)

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



Nr. 13 der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII

Kosten für Schönheitsreparaturen

Kosten einer Schönheitsreparatur können als einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 SGB XII oder §§ 2, 3 AsylbLG übernommen werden, wenn hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage vorliegt. Danach ist ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen gegeben, wenn der Mietvertrag den Mieter wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Tragung der anteiligen oder vollständigen Kosten verpflichtet und die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor.

Kosten für Schönheitsreparaturen können anfallen bei einem Wohnungswechsel (Einzugs- oder Auszugsrenovierung) und während der laufenden Nutzung der Mietsache.

Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von den Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen.

Von den Schönheitsreparaturen nicht erfasst sind die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen. Diese sind vom Vermieter zu tragen.

<p>Einmalige Unterkunftskosten -wie die Kosten einer Wohnungsrenovierung- werden von § 22 Abs. 1 SGB II oder von § 35 Abs. 1 SGB XII nicht ausdrücklich erwähnt. Nach ständiger Rechtsprechung der Sozialgerichte sind solche Kosten nach dieser Vorschrift aber zu übernehmen, wenn es hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage gibt.</p> <p>Bei einem Antrag auf Übernahme von Kosten für Schönheitsreparaturen sind daher zunächst die Formulierungen im Mietvertrag anhand der mietrechtlichen Rechtsprechung zu prüfen, denn es ist grundsätzlich die Aufgabe der Vermieterin/des Vermieters, die Mietsache der Mieterin/dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).</p>	<p>Mietrechtliche Grundlagen</p>
<p>Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen sind vom Vermieter zu tragen. Hierzu gehört die Erhaltung des vertrags- und ordnungsge-</p>	<p>Kosten für Instandhaltungsmaß-</p>

<p>mäßigen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.</p> <p>Da es gemäß § 535 Abs 1 Satz 2 BGB Vermietern obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, gehen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters.</p>	<p>nahmen sind vom Vermieter zu tragen</p>
<p>Kleinreparaturklauseln sind mietrechtlich zulässig. Die Wirksamkeit einer solchen Klausel ist aber an Bedingungen geknüpft: Im Mietvertrag muss genau festgehalten sein, für welche Schäden sie gilt. Zahlen muss die Mieterin/der Mieter nur für Teile, die ihrem/seinem direkten und häufigen Gebrauch dienen. Dazu zählen beispielsweise Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Fensterläden und Rollos. Alle unter Putz befindlichen Einrichtungen der Wohnung können mangels Zugänglichkeit von außen nicht dem häufigen Zugriff der Mieterin/des Mieters unterliegen. Für Schäden an diesen Einrichtungen hat daher alleine die Vermieterin/der Vermieter aufzukommen. Entsprechend verhält es sich mit Heizkörperventilen: "Hängen" die Ventile, weil im Inneren verkalkt oder verschmutzt, so ist die Reparatur nicht Sache des Mieters, auf das "Innenleben" der Ventile hat die Mieterin/der Mieter keinen Zugriff.</p> <p>Die Kostenübernahme aufgrund der Kleinreparaturklausel betrifft also eher verschleißbedingte kleine Mängel, wobei die Rechtsprechung die Bagatellgrenze zwischen 75 € und 100 € ansiedelt. Übersteigt eine Reparatur diese Beträge, ist die Instandsetzung komplett vom Vermieter zu zahlen. Eine anteilmäßige Beteiligung des Mieters ist unzulässig.</p> <p>In der Kleinreparaturklausel muss zudem ein Höchstbetrag für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres genannt werden. Die Höhe der Begrenzung ist bei jährlich 150 € anzusiedeln; Überschreitungen von bis zu 10% sind noch zu akzeptieren.</p> <p>Anders sieht es aus, wenn die Mieterin/der Mieter den Schaden schuldhaft verursacht hat. Dann muss er zahlen. Die Mieterin/der Mieter hat die Mietsache während der Mietsache pfleglich zu behandeln. Durch nicht ordnungsgemäße Behandlung der Mietsache resultierende Schäden, haftet die Mieterin/der Mieter auf Schadensersatz (§ 280 Abs. 1 BGB). Dies ist immer mit zu prüfen.</p> <p>Zwar sind nach § 5 RBEG (hier Bedarfsgruppe 4) Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung regelbedarfsrelevant und im Regelbedarf berücksichtigt. Hierauf entfallen aber nur marginale Beträge auf die Wohnungsinstandhaltung und sind daher auch nicht einzusetzen.</p>	<p>Kleinreparaturklauseln</p>
<p>Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern. Es ist anerkannte mietrechtliche Praxis, dass der</p>	<p>Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen</p>

<p>Mieterin/dem Mieter durch Mietvertrag die Pflicht zur Wohnungsrenovierung übertragen wird. Dies ist grundsätzlich auch zulässig, die Mieterin/der Mieter darf aber nicht unangemessen benachteiligt werden.</p> <p>Ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen ist gegeben, wenn sie den Mieter durch Vertrag rechtswirksam auferlegt wurde.</p> <p>Im Weiteren muss die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung <u>erforderlich</u> ist, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor. Zur Überprüfung des Abnutzungszustandes der Wohnung ist ggf. ein Hausbesuch durchzuführen.</p>	
<p>Grundsätzlich sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB zu beachten. Hiernach sind Bestimmungen unwirksam, wenn sie einen Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich z. B. daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Hiervon ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig auszugehen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • außer Acht bleibt, dass tatsächlicher Renovierungsbedarf bei normaler Nutzung nicht bestanden hätte, mithin eine Wohnung nicht bei Bedarf, sondern nach Zeitablauf zu renovieren ist (starrer Fristenplan) <p>und/oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Mieterin/der Mieter mit Renovierungspflichten belastet wird, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und ihr/ihm Pflichten größeren Umfangs auferlegt, als sie Vermieter ohne abwälzende Regelungen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB selbst schulden würden. <p>Belastet eine vertragliche Klausel die Mieterin/den Mieter unbillig, ist sie unwirksam (§ 307 BGB).</p> <p>Sind Regelungen eindeutig unwirksam, ist es den betroffenen Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen. Denn die Verantwortlichkeit für die von ihr/ihm eingegangenen mietvertraglichen Pflichten liegt bei der Mieterin/beim Mieter selbst.</p>	<p>Wirksame Vereinbarung von Schönheitsreparaturen in Mietverträgen</p>
<p>Rechtsunwirksam sind u. a. mietvertragliche Klauseln,</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit denen Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auf Mieter übertragen werden. Nach dem Urteil BGH 23.06.2004 - VIII ZR 361/03 ist ein starrer Fristenplan (z.B. Streichen der Wände nach drei Jahren) unwirksam, wenn er nicht den Zustand der Räume berücksichtigt. Hingegen gibt die Formulierung „wenn erforderlich“ und „im Allgemeinen“ dem Mieter den geforderten Spielraum, nur dann renovieren zu müssen, wenn es notwendig ist und ist wirksam. Auch die Formulierung „Die Kosten der Schönheitsreparatur trägt der 	<p>Vorgaben zur Zulässigkeit der Übertragung auf die Mieterin/den Mieter</p>

<p>Mieter“ ist wirksam, da es hier allein auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung ankommt bzw. ob ein Renovierungsbedarf tatsächlich besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • die eine Verpflichtung zum Ende des Mietverhältnisses ohne eine individuelle Feststellung des Renovierungsbedarfs vorsehen, d. h., dass die Wohnung unabhängig vom Abnutzungszustand bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert werden muss, ist unwirksam (BGH 12.09.2007 - VIII ZR 316/06). • die Mieter beim Ende des Mietverhältnisses zur zeitanteiligen Abgeltung von Renovierungskosten nach einer "starren" Berechnungsgrundlage verpflichtet, die an einem Fristenplan von drei, fünf beziehungsweise sieben Jahren ausgerichtet ist (starre Quotenklausel), ist unwirksam, da der tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung nicht berücksichtigt wird (BGH 18.10.2006 - VIII ZR 52/06). • die Mietern bezüglich der Farbwahl vorgaben macht. Eine solche Klausel ist nur wirksam, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt des Auszugs aus der Wohnung gilt und Mietern noch einen gewissen Spielraum lässt. Die Einengung der Farbwahl auf die Farbe „Weiß“ schränkt die Gestaltungsfreiheit des Mieters zu stark ein und benachteiligt ihn unangemessen. Damit ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, die Mieterin/der Mieter muss gar nicht renovieren (BGH 14.12.2010 - VIII ZR 198/10). • nach der Mieter beim Auszug verpflichtet werden, alle angebrachten Tapeten zu entfernen (BGH 05.04.2006 - VIII ZR 152/05). • nach der Mieter mietvertraglich verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen durch eine Fachfirma ausführen zu lassen, so ist dies unwirksam (BGH 09.06.2010 - VIII ZR 294/09). <p>Fazit:</p> <p>Ist eine vertragliche Regelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erkennbar unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter nicht geschuldet sind. Damit besteht auch kein Anspruch gegen das Jobcenter oder zuständige Sozialzentrum, da keine Pflicht besteht, aus öffentlichen Mitteln für Unterkunftskosten aufzukommen, für die es wegen Verstoßes gegen zivilrechtliche Vorschriften an einer wirksamen Rechtsgrundlage fehlt. Der/dem Leistungsberechtigten obliegt es, diese Unwirksamkeit im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen.</p>	
<p>Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsbe-rechtigte/den Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Deutschen Mieterbund - Bremer Mieterverein e.V., an den Bremer Mieterschutzbund e.V. oder an den Verein Mieter helfen</p>	<p>Kosten für Mietervereine</p>

<p>Mietern Bremen e.V. zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.</p>	
<p>Soweit ein Umzug notwendig ist und die Mieterin/der Mieter vertraglich verpflichtet ist eine Auszugsrenovierung durchzuführen, können die Kosten übernommen werden.</p> <p>Ist mietvertraglich keine Auszugsrenovierung geschuldet, wurde aber im Mietvertrag rechtswirksam die Übernahme einer Schönheitsreparatur vereinbart, ist diese zu übernehmen, wenn sie auch tatsächlich notwendig ist. Die Schönheitsreparatur tritt dann hier an die Stelle der Auszugsrenovierung.</p>	<p>Auszugsrenovierung</p>
<p>Kosten für eine Einzugsrenovierung sind in der Regel nicht zu übernehmen, da am bremischen Wohnungsmarkt üblicherweise Wohnungen vermietet werden, die ohne weiteres bezugsfähig sind und bei denen neue Tapeten und Anstriche nicht notwendig sind.</p> <p>Kosten zur Einzugsrenovierung können nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aber dennoch erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen.</p> <p>Für die Stadtgemeinde Bremen ist festzustellen, dass Wohnraum regelmäßig sauber und ordnungsgemäß übergeben wird. Die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften vereinbaren regelmäßig keine Einzugsrenovierungen. Allerdings fehlt es häufig an Bodenbelägen, für die einige Gesellschaften aber -anteilige-Zuschüsse gewähren. Bei sonstigen privaten Vermietern ist es nicht unüblich, dass auf Auszugsrenovierungen verzichtet wird und der neue Mieter dafür nach seinen Vorstellungen renoviert, dies kann für eine Einzugsrenovierung sprechen. Bodenbelag ist hier ebenso nicht üblich.</p> <p>Entscheidungen sind einzelfallbezogen zu treffen. Notwendige Leistungen sind im zu bewilligen. Für Bodenbelag können Kosten von bis zu 6 EUR je Quadratmeter als angemessen angesehen werden.</p>	<p>Einzugsrenovierung</p>
<p>Für eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII oder §§ 2, 3 AsylbLG muss die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich sein, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor. Zur Überprüfung des Abnutzungszustandes des Wohnraums ist ein Hausbesuch durchzuführen.</p>	<p>Schönheitsreparaturen bei selbstgenutztem Wohneigentum</p>
<p>Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von der/dem Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), ist sie/er auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Nur in besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn</p>	<p>Umfang und Höhe der Kosten für Schönheitsreparaturen</p>

auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen. Für den notwendigen Bedarf wurden Pauschalbeträge pro m² ermittelt. Diese Beträge umfassen den Bedarf an Tapeten und Deckenfarbe, ausgehend von einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,7 m. Als notwendig werden dabei Raufasertapeten und ein einmaliger Anstrich zugrunde gelegt. Für Küche und Bad wurde davon ausgegangen, dass die Hälfte der Wände gefliest ist bzw. hinter Einbauschränken liegt. Bei Fluren ermäßigt sich der Bedarf durch die Türen erheblich, so dass sich ein geringerer Bedarf als bei Wohnräumen ergibt.

Der Bedarf ist nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Zimmer	Größe des Zimmers	Tapezieren und Streichen Betrag pro m ²	Nur Streichen Betrag pro m ²
Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer	bis 8 m ²	€ 4,50	€ 0,60
	bis 12 m ²	€ 3,70	€ 0,50
	bis 16 m ²	€ 2,90	€ 0,50
	bis 20 m ²	€ 2,70	€ 0,40
	über 20 m ²	€ 2,60	€ 0,40
Küche/Flur/Bad		€ 3,00	€ 0,40

In den vorgenannten Preisen sind Tapeten, Farben und Kleister berücksichtigt.

Sind nur einzelne Räume zu streichen, bestehen keine Bedenken, die Kosten für beispielsweise einen Eimer Farbe zu bewilligen, da die Baumärkte etc. kleinere Abgabemengen nicht oder nur teurer verkaufen. Für einen Eimer Farbe (10 l) können 8,00 € angesetzt werden.

In Einzelfällen kann erhöhter Bedarf bestehen, z. B. durch extrem hohe Decken. In solchen Fällen ist eine Einzelentscheidung zu treffen. Ist der Renovierungsbedarf durch feuchte Wände, Schimmelbefall o. ä. entstanden, ist zu prüfen, ob der Vermieter zur Beseitigung des Schadens herangezogen werden kann.

Für sonstige Materialkosten ist eine Pauschale von 30 € zu übernehmen.

Für das Streichen von Türen, Fenster, Heizkörper und Fußleisten können folgende Beträge bewilligt werden:

Türen je m² € 1,45
 Heizkörper je m² € 0,80
 Fußleisten je Meter € 0,10

Für ein Fenster	€ 2,00	
<p>Wird von der/dem Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie -wie oben ausgeführt- auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Je nach Umfang der notwendigen Renovierungsarbeiten kann in diesen Fällen pro HelferIn/Helfer (beschränkt auf max. 2 Helferinnen/Helfer) eine Beihilfe für Bewirtung etc. von bis zu 25 € gewährt werden.</p>		<p>Hilfe durch Andere (Verwandte, Bekannte, Nachbarn)</p>
<p>Ist die Vornahme der Arbeiten durch die/den Leistungsberechtigten selbst nicht zumutbar, z. B. aus gesundheitlichen Gründen, und stehen keinerlei Helferinnen/Helfer zur Verfügung, kann die Renovierungsmaßnahme von einem Fachbetrieb durchgeführt werden. Dazu hat die/der Leistungsberechtigte mindestens zwei Kostenvoranschläge beizubringen. Der günstigste Anbieter erhält den Zuschlag, die Übernahme der Kosten wird zugesichert. Auftraggeber/-in ist jedoch die/der Leistungsberechtigte.</p>		<p>Fremdvergabe</p>

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)



[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Nr. 14 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01. 01. 2014 in Kraft.	Inkrafttreten
<p>Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsanweisung Leistungen für Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt.</p> <p>Sofern früher bereits eine Herabsetzung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft geregelt wurde und seither lediglich die angemessenen Unterkunfts-kosten in die Hilfeberechnung eingestellt werden, ist zu überprüfen, ob sich die aktuell gültigen Angemessenheitswerte ggf. erhöht haben. In diesem Fall ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsanweisung der neue Richtwert Maßgebend.</p>	
<p>Sollten Anträge auf Erhöhung der Kosten der Unterkunft nach § 44 SGB X für Zeiten ab 2012 gestellt werden, sind diese Anträge abzulehnen, wenn die entsprechenden Bescheide rechtsbeständig geworden sind. Ablehnungsgründe liegen jedoch nicht in der Rechtsbeständigkeit der Bescheide, sondern darin, dass seinerzeit die Bescheide rechtmäßig erteilt, das Recht also korrekt angewendet wurde.</p>	Anträge nach § 44 SGB X
<p>Für die nicht rechtsbeständigen Verfahren werden in Absprache zwischen dem Bereich Recht des Jobcenters bzw. dem Rechtsreferat/der Widerspruchsstelle der senatorischen Behörde und dem Referat 33 entsprechende Regelungen gefunden.</p>	Anhängige Widerspruchs- und Klageverfahren

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Betriebskosten**1. Umfang**

Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für:

- Heizung und Warmwasser
- Wasser *
- Entwässerung
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Beleuchtung (Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Gartenpflege
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- bestimmte Dienstleistungen des Hauswerts
- Kosten für Personen- und Lastenaufzug
- Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Hausreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- sonstige Betriebskosten

* Wasser/Abwasser

Als Maßstab für angemessenes Wohnen gilt i.d.R. allein der jeweilige Richtwert. Hierin sind Leistungen für Wassergeld enthalten. Wird Wasser/Abwasser gesondert mit dem dafür zuständigen Unternehmen abgerechnet sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, solange die Bruttokaltmiete insgesamt angemessen ist. Die bekannt gegebenen Höchstwerte dienen als Anhaltspunkte bei Entscheidungen über Neuanmietungen.

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen.

2. Pauschale:

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind damit die anfallenden Nebenkosten abgegolten; d.h., eine Abrechnung findet nicht statt.

3. Vorauszahlungen, Erstattung von Guthaben:

Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Guthaben erstattet. Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht das Guthaben dem Leistungsträger zu. Werden Guthaben direkt an die Leistungsempfänger/innen ausgezahlt, sind die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen der Kosten der Unterkunft und Heizung entsprechend zu mindern. Im Falle einer Eigenbeteiligung des Hilfeempfängers/der Hilfeempfängerin an den Unterkunftskosten steht dem Hilfeempfänger/der Hilfeempfängerin ggf. ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu.

4. Nachforderungen aus Abrechnungen:

Betriebskostennachforderungen aus Abrechnungen gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat und sind im Rahmen laufender Leistungen für die Unterkunft zu berücksichtigen. Der Anspruch beurteilt sich jedoch dem Grunde und der Höhe nach nach den Verhältnissen im Abrechnungszeitraum. Das bedeutet, dass eine Nachforderung in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen ist, wenn im Abrechnungszeitraum keine Absenkung der Kosten der Unterkunft wegen Unangemessenheit erfolgt ist.

5. Ausschlussfrist:

Betriebskosten-Vorauszahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Später können aufgrund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen mehr erhoben werden.

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Behörde
Anschrift
Ansprechpartnerin:

Bremen,
Tel.:
Az.:
Bescheinigung gültig bis:

Mietübernahmebescheinigung

Name, Vorname	geb. am
---------------	---------

Zusicherung für ein **konkretes** Mietangebot:

<p>Zusicherung zum vorgelegten Mietangebot vom _____.</p> <p>Vermieter/-in:</p> <p>Adresse:</p> <p>Es wird hiermit bescheinigt, dass die Stadtgemeinde Bremen die Miete (Bruttokaltmiete, einschl. <u>sämtlicher</u> Nebenkosten -auch Wasser, ohne Heizkosten) für vorgenannte Wohnung in Höhe von: _____ €</p> <p>(in Worten:)</p> <p>monatlich für die Dauer des Leistungsbezuges im Rahmen der Anspruchsberechnung anerkennt, sofern die erforderlichen Leistungsstandards erfüllt werden.</p>
--

Erforderliche Leistungsstandards sind:

- **Abgeschlossene Wohnung mit eigenem Bad und Küche.**
- **Die Wohnung ist bei Einzug komplett renoviert.**
- **Ausstattung und Bausubstanz sind einwandfrei.**
- **Grundsätzlich keine Staffelmietpreisforderungen.**

Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnungsqualität und zum Mietniveau im Stadtteil, stehen. **Unsere Dienststelle behält sich vor, die Angemessenheit im Bedarfsfall zu prüfen, ggf. durch einen Hausbesuch. Letzteres gilt insbesondere bei einer Abweichung von den vorstehenden Leistungsstandards.**

Die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Genehmigungen des Bauordnungsamtes über Art und Nutzung des zu vermietenden Wohnraums vorliegen, liegt allein beim Vermieter.

Sofern ein schriftliches Einverständnis des/r Mieter/In vorliegt, wird nach Abschluss des Mietvertrages der von der Stadtgemeinde Bremen übernommene Betrag durch unsere Dienststelle direkt an den/die Vermieter/In überwiesen.

Sofern das vorgelegte Mietangebot eine Verpflichtung zur Zahlung einer Mietkaution vorsieht, wird die Übernahme einer Mietkaution, die dem mietrechtlichen Umfang entspricht, zugesichert. In Absprache mit der Vermieterin/dem Vermieter kann ersatzweise auch eine sog. Garantieerklärung ausgestellt werden.

Wichtiger Hinweis bei Teilleistungsansprüchen:

Die Behörde übernimmt die anerkannten Mietkosten im Falle einer Leistungsaufstockung nur bis zur Höhe des anteiligen Anspruches.

Eigene Ansprüche des/r Vermieter/In gegenüber der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch diese Bescheinigung und durch Zustimmung unserer Dienststelle zu einem Mietvertrag nicht.

Im Auftrag

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Anlage 4 [↑Inhaltsverzeichnis](#)
Muster Darlehensbescheid bei Abgabe einer Garantierklärung



(Kopfbogen)

Bearbeitet von:
Telefon: (0421)
Geschäftszeichen:
Bremen,

Bescheid über die darlehensweise Bewilligung einer Mietkaution i. V. m. der Erteilung einer Garantierklärung an Ihre Vermieterin / Ihren Vermieter

Sehr geehrte Frau Mustermann / sehr geehrter Herr Mustermann,

Ihnen wird ein Darlehen in Höhe von

xxx Euro – in Worten: xxxxx

gemäß § 22 Abs. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 2 SGB II / § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII / § 2 AsylbLG i. V. m. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XI / §§3 und 6 AsylbLG* gewährt.

Die Auszahlung des Darlehensbetrages ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- Zustandekommen des Mietvertrages
- berechtigte Inanspruchnahme der Kautions durch die Vermieterin/den Vermieter
- rechtmäßiger Leistungsbezug im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Kautions durch die Vermieterin/den Vermieter oder Inanspruchnahme der Kautions innerhalb einer Nachwirkungsfrist von bis zu drei Monaten nach Ablauf des rechtmäßigen Leistungsbezuges.

Zur Absicherung der Ansprüche Ihrer Vermieterin / Ihres Vermieters erhält diese/dieser von hier eine sog. Garantierklärung. Hierzu liegt Ihr Einverständnis vor.

(* nichtzutreffende Rechtsgrundlagen bitte streichen)

Wird die Garantieerklärung von der Vermieterin / vom Vermieter eingelöst, die Mietkaution mithin in Anspruch genommen und kommt es zu einer tatsächlichen Auszahlung des Darlehensbetrages direkt an Ihre Vermieterin/Ihren Vermieter, werden Sie zu den Rückzahlungsmodalitäten gesondert angeschrieben.

Wird die Auszahlung der Mietkaution nicht in Anspruch genommen, erledigt sich dieser Bescheid in sonstiger Weise (§ 39 Abs. 2 SGB X).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann jeder Betroffene innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf genannten Stelle einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Name, Vorname	Mietvertrag vom
Wohnung	Monatsmiete €

Erklärung zur Mietsicherheit nach § 551 BGB für o. g. Wohnung (Garantieerklärung)

Ich erkläre mich ausdrücklich damit einverstanden, dass das Jobcenter Bremen / das Amt für Soziale Dienste Bremen gegenüber meiner Vermieterin / meinem Vermieter:

eine Garantieerklärung zur Mietsicherheit nach § 551 BGB erteilt. Das mir gewährte Darlehen kommt deshalb erst zur Auszahlung an die Vermieterin / den Vermieter, wenn diese /r nach Beendigung des Mietverhältnisses berechnete Forderungen gegen mich hat, für die der Gesetzgeber einen Rückgriff auf eine Mietkaution vorgesehen hat.

Ich wurde darüber informiert, dass die Garantieerklärung grundsätzlich für die Dauer des Leistungsbezuges gilt. Ich bin damit einverstanden, dass das Jobcenter Bremen / das Amt für Soziale Dienste Bremen meine Vermieterin / meinen Vermieter über das Ende meines Leistungsbezuges informiert. In diesem Fall bin ich gehalten, die Zahlung der Mietkaution aus eigenen Mitteln sicherzustellen. Zur Vereinbarung einer mir möglichen angemessenen (Raten-) Zahlung wird meine Vermieterin / mein Vermieter dann an mich herantreten.

Näheres regelt im Übrigen ein gesonderter Darlehensbescheid des Jobcenters Bremen / des Amtes für Soziale Dienste Bremen. Mir ist bewusst, dass ich gegenüber dem Jobcenter Bremen / dem Amt für Soziale Dienste Bremen zur Darlehenstilgung verpflichtet bin, sofern die Mietsicherheit rechtmäßig von meiner Vermieterin / meinem Vermieter in Anspruch genommen wird.

Bremen, den

[↑Inhaltsverzeichnis](#)
[↓Stichwortverzeichnis](#)

Anlage 6

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

Sehr geehrte/r Frau/Herr

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) – nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung <alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen ...gestellt >.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 4 SGB XII / §§ 2, 3 AsylbLG werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung und zur Sicherung der Unterkunft der Stadtgemeinde Bremen für die o. g. Rechtskreise gelten folgende Richtwerte als angemessen:

1 Personenhaushalt	377 EUR
Haushalt mit 2 Familienmitgliedern	428 EUR
Haushalt mit 3 Familienmitgliedern	507 EUR
Haushalt mit 4 Familienmitgliedern	620 EUR
Haushalt mit 5 Familienmitgliedern	751 EUR
Haushalt mit 6 Familienmitgliedern	830 EUR
Haushalt mit 7 Familienmitgliedern	909 EUR

Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 79 EUR

Für einzelne Stadtteile werden Wohnlagenzuschläge zu gewähren, weil das Mietniveau hier ein durchweg höheres ist. Für die Stadtteile Mitte, Findorff, Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20%.

Die Ermittlung der Richtwerte können Sie den oben genannten Richtlinien entnehmen.

Nach unseren Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein. Daher benötigen wir Ihre Mithilfe.

Teilen Sie uns bitte bis zum <Datum> mit, ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. (**Beispiele:** Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, die eine höhere angemessene Miete als den o. a. Richtwert rechtfertigen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII bzw.

§§ 2, 3 AsylbLG) aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von *<Betrag>* zu senken.

Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- ⇒ Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung
- ⇒ Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete
- ⇒ aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst tragen wollen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Sehr geehrte/r Frau/Herr

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) – Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II - § 35 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 4 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung und zur Sicherung der Unterkunft der Stadtgemeinde Bremen gelten folgende Richtwerte als angemessen:

1 Personenhaushalt	377 EUR
Haushalt mit 2 Familienmitgliedern	428 EUR
Haushalt mit 3 Familienmitgliedern	507 EUR
Haushalt mit 4 Familienmitgliedern	620 EUR
Haushalt mit 5 Familienmitgliedern	751 EUR
Haushalt mit 6 Familienmitgliedern	830 EUR
Haushalt mit 7 Familienmitgliedern	909 EUR

Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 79 EUR.

Für einzelne Stadtteile werden Wohnlagenzuschläge zu gewähren, weil das Mietniveau hier ein durchweg höheres ist. Für die Stadtteile Mitte, Findorff, Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20%.

Die Ermittlung der Richtwerte können Sie den oben genannten Richtlinien entnehmen

Nach unseren Unterlagen übersteigen Ihre derzeitigen Unterkunftskosten von €.....diese Richtwerte um €.....

Gründe, die die Übernahme unangemessener Kosten für Ihre Unterkunft rechtfertigen, wurden (infolge des Informationsschreibens vom <Datum>) nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich.

Wir fordern Sie deshalb hiermit auf, Ihre Unterkunftskosten bis zum <Datum> auf ein angemessenes Maß (hier €) abzusenken.

Sie können z.B. durch

- ⇒ Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung
- ⇒ Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete
- ⇒ aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Sollten von Ihnen keine Bemühungen zur Kostensenkung angestrengt und dokumentiert werden, werden ab <Datum> lediglich die angemessenen Kosten in Höhe von € anerkannt.

Geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen oder beim Bürger Service Center.
- Bestätigungen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, dass Sie dort zur Suche einer angemessenen Wohnung vorgesprochen haben
- eine Dokumentation von Bemühungen bei privaten Vermietern angemessenen Wohnraum zu finden

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Angemessene Verbrauchswerte für die Heizung 2011

Es werden max. anzuerkennende Verbrauchswerte für das Jahr 2011 bekanntgegeben, die auf den Verbrauchswerten aus dem Heizspiegel bundesweit 2011 (Abrechnungsjahr 2010) basieren und den tatsächlichen Heizgegebenheiten im Jahr 2011 angepasst wurden.

Gebäudegröße in m²	Angemessener Verbrauch 2011 in kWh/ m²/Jahr
Heizöl	
100 - 250	214,40
251 - 500	205,57
501 – 1.000	197,54
> 1.000	192,72
Erdgas	
100 - 250	197,54
251 - 500	190,31
501 – 1.000	184,69
> 1.000	180,68
Fernwärme	
100 - 250	195,13
251 - 500	187,90
501 – 1.000	179,87
> 1.000	175,86

Angemessene Verbrauchswerte für die Heizung 2012

Es werden max. anzuerkennende Verbrauchswerte für das Jahr 2012 bekanntgegeben, die auf den Verbrauchswerten aus dem Heizspiegel bundesweit 2012 (Abrechnungsjahr 2011) basieren und den tatsächlichen Heizgegebenheiten im Jahr 2012 angepasst wurden.

Gebäudegröße in m ²	Angemessener Verbrauch 2012 in kWh/ m ² /Jahr
Heizöl	
100 - 250	234,10
251 - 500	228,71
501 – 1.000	224,39
> 1.000	221,15
Erdgas	
100 - 250	251,36
251 - 500	242,73
501 – 1.000	234,10
> 1.000	228,71
Fernwärme	
100 - 250	210,37
251 - 500	204,97
501 – 1.000	199,58
> 1.000	195,26

Angemessene Verbrauchswerte für die Heizung 2013

Es werden max. anzuerkennende Verbrauchswerte für das Jahr 2013 bekanntgegeben, die auf den Verbrauchswerten aus dem Heizspiegel bundesweit 2013 (Abrechnungsjahr 2012) basieren und den tatsächlichen Heizgegebenheiten im Jahr 2013 angepasst wurden.

Gebäudegröße in m ²	Angemessener Verbrauch 2013 in kWh/ m ² /Jahr
Heizöl	
100 - 250	236,58
251 - 500	231,41
501 – 1.000	226,25
> 1.000	223,15
Erdgas	
100 - 250	253,11
251 - 500	244,84
501 – 1.000	236,58
> 1.000	231,41
Fernwärme	
100 - 250	212,82
251 - 500	207,65
501 – 1.000	201,45
> 1.000	198,36

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Heizkostenabrechnungen, die im laufenden Jahr enden

Von dem Gesamtverbrauch ist der auf das laufende Jahr (hier 2012) prozentual fallende Verbrauch entsprechend der Veränderung der Gradtagszahlen anzupassen. Die Gradtagszahlen sind mit Ablauf eines Monats abzurufen unter

<http://klimadaten.ages-gmbh.de/>

(Nur Stationsname „Bremen“ sowie Start- und Ende-Datum eingeben)

Prozentuale Aufteilungen

Januar	17 %	Mai	4 %	September	3 %
Februar	15 %	Juni	1,3 %	Oktober	8 %
März	13 %	Juli	1,35 %	November	12 %
April	8 %	August	1,35 %	Dezember	16 %

Veränderungen der Gradtagszahlen

Zeitraum	Gradtagszahlen 2011	Gradtagszahlen 2012	Veränderung in %
Januar	548,80	520,60	- 5,14
Januar bis Februar	1.051,50	1.094,40	+ 4,08
Januar bis März	1.526,10	1.483,50	- 2,79
Januar bis April	1.725,50	1.834,90	+ 6,34
Januar bis Mai	1.876,60	1.989,80	+ 6,03
Januar bis Juni	1.952,20		

(Berechnung der Veränderung: Wert 2012 x 100 ./ Wert 2011 = Ergebnis des Anteiles 2012 an 2011. Bei Senkung: 100 ./ Ergebnis = Verringerung 2012 zu 2011 in %, Bei Erhöhung: Ergebnis ./ 100 = Erhöhung 2012 zu 2011 in %)

Beispiel

1 Person, Gas, Wohnfläche 50 qm, Wohngebäude 200 qm.

Anrechnungs-Zeitraum (Verbrauch gesamt 11.650 kWh)	Anteile 2011	Anteile 2012	Veränderung 2012	Angemessener Gesamt-Verbrauch In kWh
2/11 – 1/12	83 % = 9.669,50	17 % = 1.980,50	- 5,14 % = 1.878,70	11.548,20
3/11 – 2/12	68 % = 7.922,00	32 % = 3.728,00	+ 4,08 % = 3.880,10	11.802,10
4/11 – 3/12	55 % = 6.407,50	45 % = 5.242,50	- 2,79 % = 5.096,23	11.503,73
5/11 – 4/12	47 % = 5.475,50	53 % = 6.174,50	+ 6,34 % = 6.565,96	12.041,46
6/11 – 5/12	43 % = 5.009,50	57 % = 6.640,50	+ 6,03 % = 7.040,92	12.050,42

Anlage 10 [↑Inhaltsverzeichnis](#)

HK-Ablaufplan + Berechnungshilfe



HK-
Ablaufplan+Berechnu

Anlage 11 [↑Inhaltsverzeichnis](#)

Bescheid HK – SGB II Formulierungshilfen



SGB
II-Formulierungshilfe_

Bescheid HK – SGB XII Formulierungshilfen



SGB
XII-Formulierungshilfe

[↑Inhaltsverzeichnis](#)

[↓Stichwortverzeichnis](#)

Stichwort		Seite
Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung (Nr. 2)		5
	Träger der Leistungen	5
	Zuständige Geschäftsstellen	5
	Zusammenarbeit Sozialzentren und Jobcenter	5
	Wohnraumvermittlung durch die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW)	5
Übernahme der Unterkunftskosten (Nr. 3)		7
	Unterkunft - Begriffsbestimmung	7
	Mietwohnung	7
	Selbstbewohnte(s) Eigenheim/Eigentumswohnung	7
	Wohnwagen/Wohnmobil	7
	Parzelle, Kaisehaus	7
	Wohnung nach Obdachlosenpolizeirecht (OPR)	8
	Pension/Hotel	8
	Frauenhaus	8
	Unterkunftskosten bei zeitlich begrenzter Inhaftierung (< 6 Monate)	8
	Unterkunftskosten bei entgeltfinanzierter Betreuungsmaßnahme	8
Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten (Nr. 4)		9
	Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen	9
	Wohngemeinschaften, Untermietverträge	9
	Pflegekinder in Vollzeitpflege, Verwandtenpflege	9
	Rückforderung bei Betriebskosten-Guthaben	9
Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen (Nr. 5)		11
Wohnungsgröße (Nr. 5.1)		12
	Richtwerte für die Wohnungsgröße	12
Richtwerte (Nr. 5.2)		13
	Angemessene Aufwendungen	13
	Richtwerte für die Bruttokaltmiete	13
	Wohnlagenzuschläge	13
	Sonderfälle: Schwangerschaft, Umgangsrecht	14
	Zuschlag für Möblierung	14
Sozialer Wohnungsbau (Nr. 5.3)		15
	Zugang zu Neubauten	15
Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung (Nr. 5.4)		16
	Richtwerte nach Kopfteilmethode	16
	Überprüfung bei überhöhter Miete	16
Untermietverträge (Nr. 5.5)		17
Unterkunft bei Verwandten / Mietverträge unter Verwandten (Nr. 5.6)		18
	Richtwerte nach Kopfteilmethode	18
	Anforderungen an Miet-/Untermietverträge und Zahlungsnachweise	18

Stichwort		Seite
	Beweislast	18
	Nichtanerkennung von Miet-/Untermietverträgen zwischen Verwandten	18
	Ansprüche im Rechtskreis SGB XII (Übersicht)	19
	Ansprüche im Rechtskreis SGB II (Übersicht)	20
Anmietung von Wohnraum (Nr. 5.7)		21
	Grundlage sind die Richtwerte der Bruttokaltmiete.	21
Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen / Eigentumswohnungen (Nr. 6)		22
	Schuldzinsen	22
	Weitere Hauslasten	22
	Übernahme von Tilgungsraten	22
	In der Regel keine Übernahme von Bausparraten usw.	23
	Leibrenten	23
	Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	23
	Unabweisbare Aufwendungen	23
	Notwendige Instandhaltungen und Reparaturen	23
	Keine Wertverbesserung	23
	Prüfung der Notwendigkeit und Angemessenheit	24
	Instandhaltungs- und Reparaturbedarf muss wirtschaftlich vertretbar sein.	24
	Kostenobergrenze für eine Bewilligung als Zuschuss	24
	Darlehensweise Bewilligung	25
	Dingliche Sicherung	25
	SGB XII	25
Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte (Nr. 7)		26
	Sieben Prüfungsschritte	26
	Prüfung des Ermessens im Einzelfall	26
	Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten	27
	Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels	27
	Wirtschaftlichkeitsprüfung	28
	Kostensenkungsverfahren	29
Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel (Nr. 8)		31
	Ordnungswidrigkeit	31
	Mietwucher	31
Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges (Nr. 9)		32
	Zusicherung erforderlich	32
	Aufklärungs- und Warnfunktion der Zusicherung	32
	Zusicherung nur wenn Umzug erforderlich und neue Miete angemessen	32
	Mietübernahmebescheinigung	32
	Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens	32
	SGB II-Besonderheiten bei Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	32
	Zusicherung ist zu erteilen, wenn ...	33

Stichwort		Seite
	Schwerwiegende soziale Gründe	33
	Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe	33
	Von Zusicherung kann abgesehen werden, wenn ...	33
	Kooperation mit AFSD - Sozialdienst Erwachsene -	34
	Verweis auf Wohnraum der Eltern	34
	Bezug einer Wohnung vor Leistungsbezug; Beweislast	34
<u>Erforderlichkeit eines Umzuges</u> (Nr. 9.1)		35
	Prüfung der Erforderlichkeit	35
	Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen	35
	Schwangerschaft ist ein anzuerkennender Umzugsgrund	35
	SGB II: Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens	35
	SGB XII: Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens	35
	Zuzug nach Bremen	35
	Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges können u. a. sein:	35
	Aufforderung zur Kostensenkung	35
	Bisherige Wohnung ist zu klein	35
	Bauliche Mängel	36
	Familiäre Gründe	36
	Kündigung durch Vermieter	36
	Räumung wegen Urteil	36
	Krankheit oder Behinderung	36
	Arbeitsaufnahme	36
<u>Anmietung</u> von Wohnraum <u>ohne Zusicherung</u> (Nr. 9.2)		37
	SGB II: Anerkennung nur angemessener Mietkosten, ggf. darunter	37
	Mögliche Übernahme angemessener Kosten nach Mietschulden- übernahme	37
	SGB II: Keine Anwendung von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei überörtlichem Wohnungswechsel	37
	SGB XII: immer Unterkunftskosten in angemessener Höhe	37
<u>Umzug</u> bzw. <u>Übergang in eine stationäre Einrichtung</u> (Nr. 9.3)		38
	Drei-Monatsregel	38
	Suche nach einem Nachmieter	38
	Beispiele	38
	Beim Einsetzen eines Betreuers	38
<u>Wohnraumbeschaffungskosten</u> und <u>Umzugskosten</u> (Nr. 9.4)		39
	Maklergebühren	39
	Doppelte Mietzahlung	39
	Einlagerungskosten	39
	Entrümpelungskosten	39
	Umzugskosten	39
	Vorherige Zusicherung erforderlich	40
	Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens	40
<u>Mietkautionen</u> (Nr. 9.5)		41

Stichwort		Seite
	Einzelfallprüfung	41
	SGB II: Mietkaution i. d. R. als Darlehen	41
	SGB XII: Mietkaution i. d. R. als Darlehen	41
	Darlehen per Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichem Vertrag	42
	Haushaltsstellen	42
	Genossenschaftsanteile	42
	Garantieerklärung	42
	GEWOBA akzeptiert Garantieerklärungen	43
	Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens	43
Angemessene Leistungen für <u>Heizung und Warmwasseraufbereitung</u> (Nr. 10)		44
	Leistungen für Heizung	44
	Laufende Leistungen	44
	Einmalige Leistungen	44
	Prüfung der Angemessenheit	44
	Grenzwert	45
	Max. anzuerkennender Verbrauch	45
	Angemessene Kosten	45
	Angemessene Wohnfläche	46
	Beispiel	46
	Künftige Vorausleistungen	46
	Überschreiten des Grenzwertes	46
	Ausnahmen	47
	Aufforderung zur Kostensenkung, Verweis an Beratungsstelle	47
	Kohle	47
	Nachtspeicherheizungen	47
	Wohnungswechsel während des Abrechnungszeitraumes oder Jahresabrechnung abweichend vom Kalenderjahr	47
	Leistungen für zentrale Warmwasseraufbereitung	48
	Geteilte Warmwasseraufbereitung	48
	Abrechnung	48
	Nachforderungen	48
	Guthaben	49
<u>Zahlungen an den Vermieter</u> oder <u>andere Zahlungsempfänger</u> (Nr. 11)		50
	Antrag des Leistungsberechtigten	50
	Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung	50
	Anhaltspunkte für eine Direktzahlung an Vermieter o.a.	50
	Direktzahlung setzt Anhörung voraus.	51
	Anhörung ist schriftlich zu dokumentieren.	51
<u>Übernahme von Schulden</u> zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (Nr. 12)		52
	Vermögenseinsatz	52
	Ermessensausübung	52
	Übernahme von Schulden aus Mietrückständen	52
	Ablehnung der Schuldenübernahme	53

Stichwort		Seite
	Wiederholungsfälle	53
	Direkte Zahlung an den Gläubiger	53
	Vergleichbare Notlage	53
	Unzulässige Versorgungsunterbrechung	54
	Mietschulden bei kurzfristigem Freiheitsentzug auch vergleichbare Notlage im Sinne des SGB XII	54
	SGB II: Rückstände , die aus Sanktionen nach § 31 a SGB II resultieren	54
	Abgrenzung zu Darlehen gem. § 24,1 SGB II bzw. § 37 SGB XII bei Stromschulden	54
	SGB II: Vorrangige Sicherstellung der Stromkosten bei Sanktionen gem. § 31 SGB II	55
	SGB II: Gewährung als Darlehen	55
	SGB XII: Gewährung als Darlehen oder Zuschuss	55
	Rückzahlung des Darlehens	56
	SGB II	56
	SGB XII: Aufrechnung ist unzulässig	56
	Verfahren bei Räumungsklagen/Mitteilungen der Gerichte	56
	Vermeidung von Wohnungslosigkeit ist oberstes Ziel	56
	Abwendung einer Kündigung durch Erklärung des Leistungsträgers gegenüber Vermieter	56
	Rechtzeitige Auszahlung bei Übernahme von Mietrückständen	57
	Schnittstelle zur Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW)	57
Kosten für <u>Schönheitsreparaturen</u> (Nr. 13)		58
	Mietrechtliche Grundlagen	58
	Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen sind vom Vermieter zu tragen	58
	Kleinreparaturklauseln	59
	Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen	59
	Wirksame Vereinbarung von Schönheitsreparaturen in Mietverträgen	60
	Vorgaben zur Zulässigkeit der Übertragung auf die Mieterin/den Mieter	60
	Kosten für Mietervereine	61
	Auszugsrenovierung	62
	Einzugsrenovierung	62
	Schönheitsreparaturen bei selbstgenutztem Wohneigentum	62
	Umfang und Höhe der Kosten für Schönheitsreparaturen	62
	Hilfe durch Andere (Verwandte, Bekannte, Nachbarn)	64
	Fremdvergabe	64
Inkrafttreten (Nr. 14)		65
	Inkrafttreten	65
	Anträge nach § 44 SGB X	65
	Anhängige Widerspruchs- und Klageverfahren	65

[↑Inhaltsverzeichnis](#)