



## **Ergänzende Hinweise zur Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II**

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf die Verwaltungsanweisung der Stadt Bremen zu § 22 SGB II. Sie haben die Funktion, die verwaltungsmäßige Umsetzung der Regelungen der Verwaltungsanweisung zu unterstützen. Die Hinweise werden den Anforderungen entsprechend laufend weiterentwickelt.

Nicht zu allen Passagen der Verwaltungsanweisung gibt es weitergehende Hinweise. In den nachfolgenden Hinweisen werden nur die Passagen (Nummern) der Verwaltungsanweisung aufgeführt, auf die sich die Ergänzungen beziehen.

Die in der Verwaltungsanweisung enthaltenen Texte sind grau hinterlegt.

Soweit im Text der weitergehenden Hinweise die männliche Sprachform gewählt ist, gilt die weibliche Sprachform entsprechend.



## **Inhaltsverzeichnis für die ergänzenden Hinweise zur Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II:**

Nr. 2	Träger der Leistung für Unterkunft und Heizung	Seite	4
Nr. 3	Unterkunft	Seite	5
Nr. 4	Kostenübernahme in Höhe der Unterkunftskosten	Seite	7
Nr. 5	Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Miet- wohnungen	Seite	8
Nr. 5.1	Wohnungsgröße	Seite	9
Nr. 5.2 und 5.3	Richtwerte	Seite	10
Nr. 5.4	Wohnungssicherungszuschlag	Seite	13
Nr. 5.5	Höhere Mieten für Ein-Personen-Haushalte in Neubauten mit geringen Heizkosten	Seite	15
Nr. 5.6	Höchstwerte nach Wohngeldgesetz	Seite	16
Nr. 5.7, 5.7.1.und 5.7.2	Höhere angemessene Unterkunftskosten in beson- deren Fällen	Seite	18
Nr. 5.10	Untermietverhältnisse	Seite	22
Nr. 6	Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentums- wohnungen	Seite	23
Nr. 7.1	Wirtschaftlichkeitsberechnung	Seite	25
Nr. 7.5	Aufforderung zur Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten	Seite	26
Nr. 8	Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstat- tungsmängel	Seite	28
Nr. 9	Wohnungswechsel während des Hilfebezugs	Seite	29
Nr. 9.1	Erforderlichkeit eines Umzuges	Seite	30
Nr. 9.2	Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung	Seite	32
Nr. 9.3	Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten	Seite	33
Nr. 9.4	Mietkautionen	Seite	35
Nr. 10	Angemessene Leistungen für Heizung	Seite	38
Nr. 11	Zahlungen an den Vermieter oder andere Zah- lungsempfänger	Seite	43

Nr. 12	Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage	Seite	45
Nr. 13	Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	Seite	50
Nr. 14	Zuschuss nach § 22 Abs. 7	Seite	52
Nr. 15	Kosten für Schönheitsreparaturen	Seite	57
Nr. 16	Inkrafttreten	Seite	66
Anlage 1	Betriebskosten	Seite	67
Anlage 2	Mietübernahmebescheinigung	Seite	69
Anlage 3	Garantieerklärung zur Mietsicherheit nach § 551 BGB	Seite	70
Anlage 4	Richtwerte 1/05 bis 12/08	Seite	71
Anlage 5	Auszug Heizspiegel	Seite	73



## **Nr. 2 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

### **Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung**

Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Hierzu gehören Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 SGB II.

Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Hierzu gehören Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 SGB II. Der rechtliche Rahmen für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung im Einzelfall ist überdies nach § 22 SGB II und nach § 29 SGB XII identisch.

Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft die jeweils räumlich zuständige Geschäftsstelle der Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales (BAGIS). Es ist dabei sicherzustellen, dass die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten durch die BAGIS und durch die Dienststellen des kommunalen Sozialhilfeträgers nicht voneinander abweicht. Im Zweifel ist die Beurteilung des kommunalen Sozialhilfeträgers maßgeblich. Der kommunale Träger trifft leistungsübergreifend auch Grundsatzentscheidungen zur Notwendigkeit des Angebots zusätzlicher Wohnprojekte und der Höhe der dafür anzuerkennenden Unterkunftskosten.

Die Geschäftsstellen der BAGIS halten zu Fragen der allgemeinen Angemessenheit von Mietobjekten und Unterkunftskosten engen Kontakt zu den für den jeweiligen räumlichen Bereich zuständigen Dienststellen des Amtes für Soziale Dienste (AfSD), da dort entsprechend des Zuständigkeitsbereichs die notwendigen Informationen vorgehalten werden (Wohnungsordner). In Zweifelsfällen stimmen sie Entscheidung im Einzelfall vor Entscheidung mit der jeweiligen Dienststelle des Amtes für Soziale Dienste ab.

Bei der Wohnraumbelieferung durch die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) sind die Ausführungen dieser Verwaltungsanweisung grundsätzlich zu beachten. Sofern in besonders gelagerten Einzelfällen Abweichungen erforderlich werden, ist vor einer Entscheidung die für die Leistungsgewährung zuständige Geschäftsstelle der BAGIS einzubeziehen.

### **Träger der Leistung**

### **Zuständige Geschäftsstellen**

### **Wohnungsordner**

### **Wohnraumbelieferung durch die ZFW**



## Nr. 3 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Unterkunft

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

Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder auf 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

Hierbei handelt es sich um selbst genutztes Wohneigentum. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden die Schuldzinsen als Nettokosten der Unterkunft anerkannt, soweit diese mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

#### Selbstbewohnte Eigenheime/Eigen- tumswohnungen

Folgende Hauslasten sind bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum zu berücksichtigen:

#### Weitere Hauslasten

- \* 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.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts gehören unter bestimmten Voraussetzungen auch Darlehenstilgungen zu den Kosten der Unterkunft. Näheres dazu siehe Nr. 6 dieser Hinweise.

#### Übernahme von Tilgungsbeträgen

Beträge zu Lebensversicherungen oder Bausparraten, über die eine Ablösung der Hypothek bzw. Anschlussfinanzierung geplant ist, sind grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Zu möglichen Ausnahmen siehe Nr. 6 dieser Hinweise.

#### Bausparraten etc.

Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes, stellen keine Kosten der Unterkunft dar.

## **Leibrenten**

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.

Zu den **besonderen Unterkünften** zählen solche, für die üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen werden, sondern deren Kosten sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä. ergeben. Hierzu gehören:

Die von einem Leistungsempfänger auf Grund einer polizeilichen Einweisungsverfügung für eine Obdachlosenunterkunft zu entrichtenden öffentlichen Nutzungsgebühren sind durch den kommunalen Träger in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen.

## **OPR Wohnungen**

Die Kosten für einen vom 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 diesbezügliche Steuerung obliegt der Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW). Auf die Absprachen mit der ZFW hinsichtlich der konkreten Zusammenarbeit zwischen ZFW und BAGIS wird verwiesen.

## **Pensionen/Hotels**

Die Kosten für die Unterkunft in Frauenhäusern sind entsprechend des geltenden Kostensatzes der betreffenden Einrichtung anzuerkennen.

## **Frauenhäuser**

Unterkunftskosten eines Maßnahmeträgers, die in einer Leistungsvereinbarung nach § 17 SGB II anerkannt worden sind, sind als angemessen anzuerkennen, solange der Verbleib in der Maßnahme von den zur Entscheidung darüber Befugten gebilligt wird. Da es sich in der Regel um sogenannte gesamtplanpflichtige Maßnahmen nach dem SGB XII/SGB VIII handelt, liegt die Zuständigkeit hierfür beim Amt für Soziale Dienste. Insofern ist eine Entscheidung hinsichtlich der Höhe der Kosten der Unterkunft bzw. über eine etwaige Beendigung der jeweiligen Maßnahme nicht von der BAGIS zu treffen. Eine Überprüfung durch die BAGIS entfällt. In Zweifelsfällen ist Rücksprache mit dem zuständigen Sozialzentrum des Amtes für Soziale Dienste zu nehmen, bevor weitere Schritte veranlasst werden.

## **Personen in Einrichtungen, Betreutes Wohnen, aufsuchende Hilfen etc.**



## **Nr. 4 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

### **Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten**

Grundsätzlich sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft 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 (§ 22 Abs. 1 SGB II).

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 Transferleistungsempfänger ist, Wohngeld gewährt, ist dieses nur bei diesem Mitglied zu berücksichtigen.

**Aufteilung der  
Unterkunftskosten auf  
Personen eines  
Haushalts**

Für Wohngemeinschaften oder Untermietverhältnisse gelten gesonderten Regelungen (siehe Nr. 5.9 und 5.10). Von einer kopfteiligen Aufteilung der entsprechenden Mietaufwendungen ist hier grundsätzlich abzusehen.

**Wohngemeinschaften  
oder Untermiet-  
verhältnisse**

Leistungsberechtigte, bei denen Pflegekinder in Vollzeit untergebracht sind, erhalten hierfür vom Jugendhilfeträger zur Abgeltung ihrer materiellen Aufwendungen für Kosten der Unterkunft einen Mietanteil in Höhe von monatlich 80 EUR (alle Pflegeformen außer Übergangspflege). In der Übergangspflege mit Neuvertrag beträgt der Anteil 90 €

**Mietanteile bei  
Verwandtenpflege  
(oder anderen  
Pflegeeltern)**

In diesen Fällen ist von der kopfteiligen Berechnungsmethode abzusehen.

Sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine dem Einzelfall angemessene Höhe nicht überschreiten, sind sie in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Rückzahlungen überzahlter Betriebs- und/oder Heizkosten (sog. Guthaben) stehen deshalb grundsätzlich dem Leistungsträger zu. Dieses ist im Bescheid deutlich zu machen. Rückzahlungsbeträge sind beim Leistungsträger so zu verbuchen, dass sie seine Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung mindern.

**Rückzahlungen aus  
überzahlten Betriebs-  
und/oder Heizkosten  
stehen grundsätzlich  
dem Leistungsträger  
zu**



**Nr. 5 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen**

In der Regel 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.

Es ist zu beachten, dass die Richtwerte (siehe Nr. 5.2 ff.) Höchstgrenzen für alle regulären Einzelfälle bestimmen, in denen also keine außergewöhnlichen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen  
Betriebskosten (siehe Anlage 1) inkl. Wassergeld sind in den Richtwerten bereits enthalten.

**Richtwerte**

**Betriebskosten in  
Richtwerte enthalten**





**Nr. 5.1 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Wohnungsgröße**

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft, insbesondere zum Kriterium der Wohnungsgröße, wird in Anlehnung an die Bestimmungen der zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Modernisierungsförderung im Land Bremen anerkannten Wohnraumgrößen klargestellt:

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 <sup>2</sup>

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 Angemessenheit einer Wohnung kein Ausschlusskriterium. Die genannten Grenzen für Wohnungsgrößen kommen allerdings bei der Anerkennung von Heizkosten zum Tragen (siehe Nr. 10 der weitergehenden Hinweise ).

**Wohnungsgröße**

**Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der Angemessenheit kein Ausschlusskriterium**



**Nr. 5.2 und Nr. 5.3 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Richtwerte**

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 BVerwG ist auf die Mietpreise im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfeempfängers marktüblichen Wohnungen abzustellen.

**Angemessene Aufwendungen**

Nach Analysen des Wohnungsmarktes in der Stadtgemeinde Bremen wurden die Richtwerte für reguläre Mietverhältnisse je nach Haushaltsgröße wie folgt festgelegt (es ist zu beachten, dass Betriebskosten inkl. Wassergeld in diesen Beträgen bereits enthalten sind, Heizkosten jedoch nicht):

**Analyse des Wohnungsmarktes**

**Richtwerte**

Haushalt mit	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966
	Euro	
einem Alleinstehenden	300	320
zwei Familienmitgliedern	360	380
drei Familienmitgliedern	410	440
vier Familienmitgliedern	475	505
fünf Familienmitgliedern	540	580
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	+70	+70

Hält sich ein Kind 120 Tage und mehr im Kalenderjahr beim umgangsberechtigten Elternteil auf, ist das Kind als eine zusätzliche Person bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt, wenn es um mehrere Kinder geht.

**Ausübung Umgangsrecht**

Es ist zu beachten, dass die vorgenannten Beträge Richtwerte für alle „regulären“ Einzelfälle darstellen, in denen keine besonderen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen.

In Stadt- bzw. Ortsteilen, wo der Anteil der Leistungsempfänger an der dortigen Bevölkerung erkennbar unter dem Niveau anderer Stadt- bzw. Ortsteile und das Mietniveau höher als in anderen Stadt- bzw. Ortsteilen liegt, sind höhere Mieten als angemessen anzuerkennen.

In den Stadtteilen Borgfeld, Mitte Oberneuland und Schwachhausen ist eine um bis zu 20% höhere Miete und in den Stadtteilen Findorff, Horn-Lehe, Östliche Vorstadt und Vahr und in den Ortsteilen Alt-Osterholz und Grolland eine um bis zu 10% höhere Miete als angemessen anzuerkennen.

Die Richtwerte sind von 0,50 Euro an aufzurunden.

Diese Regelung berücksichtigt das Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung und wirkt sozialen Segregationstendenzen entgegen.

**Stadtteil- und Ortsteilbezogene Zuschläge**

Haushalt mit	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965		Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966	
	10 %	20 %	10 %	20 %
Stadt-Ortsteilzuschläge				
	Euro			
einem Alleinstehenden	330	360	352	384
zwei Familienmitgliedern	396	432	418	456
drei Familienmitgliedern	451	492	484	528
vier Familienmitgliedern	523	570	556	606
fünf Familienmitgliedern	594	648	638	696
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	70	70	70	70

**Stadtteil- und Ortsteilbezogene Zuschläge in tabellarischer Übersicht**

Überschreitet die Miete für neu anzumietenden Wohnraum den im Einzelfall maßgeblichen Richtwert nur um wenige Euro, kann sie dennoch als angemessen anerkannt werden.

Für eine möblierte Unterkunft kann ein Zuschlag in Höhe von bis 10% pro Monat anerkannt werden.

Sofern der Wohnraum nachweislich umfassend modernisiert bzw. saniert wurde, ist für älteren Wohnraum, der bis zum 31.12.1965 geschaffen wurde, die Stufe für Wohnraum, der ab dem 01.01.1966 bezugsfertig geworden ist, anzuwenden. Eine Wohnungsmodernisierung oder -sanierung im hier zugrunde gelegten Sinne liegt vor,

**Überschreitung der Richtwerte bei Neuanmietung**

**Zuschlag für Möblierung**

**Höherstufungsmöglichkeit bei älteren Wohnungen**

wenn mindestens drei der folgenden Wohnwertverbesserungen vorgenommen worden sind: komplette Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, Einbau neuer Heizung, Einbau neuer Fenster, Durchführung wärmedämmender Maßnahmen, sonstige Wohnwertverbesserung von entsprechender Bedeutung.



**Nr. 5.4 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen**

**Wohnungssicherungszuschlag**

Bei Haushalten, die bereits in Wohnungen leben, die die Grenzen nach 5.2. und 5.3 um bis zu 10% überschreiten, werden diese Kosten der Unterkunft als angemessen akzeptiert.

Diese Regelung ist nur für Haushalte anzuwenden, die zum Stichtag 01.11.2007 bereits in Wohnungen leben, die die Grenzen nach 5.2 und 5.3 um bis zu 10% überschreiten.

Für die Berechnung bilden die jeweiligen Richtwerte nach 5.2 oder 5.3 den Sockelbetrag für den Zuschlag.

**Berechnungsbeispiele  
für Bewilligung des  
Zuschlags**

Beispiel 1:

Haushalt mit einem Alleinstehenden in Walle, Wohnraum bezugsfertig bis 31.12.1965, tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 325,00 EUR.

Berechnung:

1. Richtwert nach 5.2	300,00 EUR
Wohnungssicherungszuschlag bis 10%	30,00 EUR
Anzuerkennende Bruttokaltmiete bis zu	330,00 EUR
2. Hier anzuerkennende Bruttokaltmiete	325,00 EUR

Beispiel 2:

Haushalt mit einem Alleinstehenden in Grolland, Wohnraum bezugsfertig nach dem 01.01.1966, tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 370,00 EUR.

Berechnung

1. Richtwert nach 5.3	352,00 EUR
Wohnungssicherungszuschlag bis 10%	35,20 EUR
Anzuerkennende Bruttokaltmiete bis zu	387,20 EUR
2. Hier anzuerkennende Bruttokaltmiete	370,00 EUR

Der Wohnungssicherungszuschlag soll nur gewährt werden, wenn der Verbleib in der Wohnung zu der tatsächlichen Miete erreicht wird.

Beispiel:

Haushalt mit einem Alleinstehenden in Schwachhausen, Wohnraum bezugsfertig bis zum 31.12.1965, tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 450 EUR.

Berechnung:

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Richtwert nach 5.3                 | 360,00 EUR |
| Wohnungssicherungszuschlag bis 10%    | 36,00 EUR  |
| Anzuerkennende Bruttokaltmiete bis zu | 396,00 EUR |
2. Der Wohnungssicherungszuschlag ist nicht zu berücksichtigen, da tatsächliche Miete trotz Zuschlag nicht erreicht würde.
3. Es ist eine angemessene Miete zu übernehmen in Höhe von 360,00 EUR

**Kein Zuschlag, wenn tatsächliche Miete immer noch überschritten wird**

**Berechnungsbeispiel für Ablehnung des Zuschlags**



**Nr. 5.5 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen**

**Höhere Mieten für Ein-Personen-Haushalte in Neubauten und bei geringen Heizkosten**

Für Ein-Personen-Haushalte (Alleinstehende), die in nach 1992 erbauten Wohnungen leben und deren Heizkosten unter 0,70 Euro/m<sup>2</sup> liegen, sind Kosten der Unterkunft (ohne Heizkosten) von bis zu 340 € bzw. von den nach Nr. 5.3 höheren Beträgen als angemessen anzuerkennen. Die Regelungen nach Nr. 5.4 und 5.7.2 Nr. 5 bleiben unberührt.

Die als angemessen anzuerkennenden Kosten der Unterkunft in Höhe von bis zu 340 EUR bzw. von den nach Nr. 5.3 höheren Beträgen ersetzen die für diesen Personenkreis vorgesehenen Richtwerte nach Nr. 5.2 bzw. 5.3.

Der Wohnungssicherungszuschlag nach 5.4 ist zu berücksichtigen. D. h., in diesen Fällen erhöht sich der angemessene Richtwert von 340 EUR bzw. von den nach Nr. 5.3 höheren Beträgen um bis zu 10 %.

Es muss sich um Wohnraum handeln, der nach 1992 erbaut wurde.

Die Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche müssen unter 0,70 EUR liegen (höchstens also 0,69 EUR).

Es ist dabei von der angemessenen Wohnfläche für Alleinstehende von bis zu 50 m<sup>2</sup> auszugehen.

Beispiel:

Ein Alleinstehender zahlt in einer Wohnung Baujahr 1995 bei einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> 0,60 EUR/m<sup>2</sup> = mtl. 42,00 EUR an Heizkosten. Die angemessene Wohnfläche beträgt nach Nr. 5.1 (bis zu) 50 m<sup>2</sup>. Mithin wäre der Heizkostenpreis nach Nr. 10 der VAnw zwar angemessen. Dennoch ist der Richtwert von bis zu 340 EUR nicht anzuerkennen. Denn bei einer angemessenen Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> und Heizkosten von 42,00 EUR errechnet sich ein m<sup>2</sup> Preis von 0,84 EUR.

Haushalte mit geringen Heizkosten, die nicht unter diese Regelung fallen, sind nach Nr. 5.6.2 Nr. 5 zu prüfen.

**Höhere Richtwerte**

**Wohnungssicherungszuschlag ist zu berücksichtigen**

**Nur für Wohnraum, der nach 1992 erbaut wurde.**

**Heizkosten höchstens 0,69 €/m<sup>2</sup> je angemessener Wohnfläche**

**Nr. 5.6.2 Nr. 5 bleibt unberührt**



**Nr. 5.6 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen**

**Höchstwerte nach dem Wohngeldgesetz**

Abweichend von den Richtwerten nach Nr. 5.2 und 5.3 sind die aktuellen Werte der Wohngeldtabelle (§ 12 Abs. 1 Wohngeldgesetz in der Fassung ab 01.01.2009) zu berücksichtigen, wenn die regulären Richtwerte niedriger sind. Danach ist die jeweils höchste Grenze ausschlaggebend für die Angemessenheitsgrenze.

Die Werte der Wohngeldtabelle sind nicht um Zuschläge zu erweitern. D.h., die Wohngeldwerte sind nicht um die Stadtteil- und Ortsteilzuschläge, den Wohnungssicherungszuschlag sowie den Zuschlag für Ein-Personen-Haushalte in Neubauten bei geringen Heizkosten, zu erhöhen. Möblierungszuschläge können weiterhin berücksichtigt werden. Im Übrigen sind die Regelungen nach Nr. 5.7, 5.7.1 und 5.7.2 in entsprechenden Einzelfällen weiterhin anzuwenden.

Wohnungsmieten, die nach diesen Regelungen anerkannt werden, haben für die Zukunft grundsätzlich Bestandsschutz.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Richtwerte nach Nr. 5.2 und Nr. 5.3 angeführt und darunter die entsprechenden Werte laut aktueller Wohngeldtabelle, ebenfalls ergänzt um eine Berechnung mit den derzeit gültigen Zuschlägen. Beträge in €/Monat. Die zukünftigen Richtwerte sind fett gedruckt.

**Richtwerte für Kosten  
der Unterkunft  
(mit Werten der Wohngeldtabelle ab  
01.01.2009)**

Haushalt mit	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965			Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966		
		10%	20%		10%	20%
Stadt- Ortsteilzuschläge						
	Euro					
einem Alleinstehenden nach WoGG	300	330	<b>360</b>	320	352	<b>384</b>
	<b>358</b>	<b>358</b>	358	<b>358</b>	<b>358</b>	358
zwei Familienmitgliedern nach WoGG	360	396	432	380	418	<b>456</b>
	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	435



drei Familienmitgliedern nach WoGG	410 <b>517</b>	451 <b>517</b>	492 <b>517</b>	440 <b>517</b>	484 <b>517</b>	<b>528</b> 517
vier Familienmitgliedern nach WoGG	475 <b>600</b>	523 <b>600</b>	570 <b>600</b>	505 <b>600</b>	556 <b>600</b>	<b>606</b> 600
fünf Familienmitgliedern nach WoGG	540 <b>688</b>	594 <b>688</b>	648 <b>688</b>	580 <b>688</b>	638 <b>688</b>	<b>696</b> 688
sechs Familienmitgliedern nach WoGG	610 <b>771</b>	671 <b>771</b>	732 <b>771</b>	650 <b>771</b>	715 <b>771</b>	<b>780</b> 771
sieben Familienmitgliedern nach WoGG	680 <b>854</b>	748 <b>854</b>	816 <b>854</b>	720 <b>854</b>	792 <b>854</b>	<b>864</b> 854



**Nr. 5.7, 5.7.1 und 5.7.2 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen**

**Höhere angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen**

Bei Vorliegen besonderer Umstände ist im Einzelfall zu prüfen, ob höherer Kosten für Miete und Nebenkosten, als nach Nr. 5.2 bis 5.6 vorgesehen, zugebilligt werden können. Darüber ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ggf. sind sie befristet oder dauerhaft anzuerkennen.

Zu beachten ist, dass bei Anerkennung höherer Kosten für Miete und Nebenkosten aus Gründen, die wegfallen können, nach einiger Zeit, in der Regel nach Ablauf von zwei Jahren, eine Prüfung vorzunehmen ist, ob ein Umzug in eine angemessene Wohnung gefordert werden kann.

Ermessensentscheidungen sollen sich an dem Maßstab orientieren, wie verantwortlich handelnde Personen, die nicht Leistungsempfänger sind, denen aber nur ähnlich geringes Einkommen zur Verfügung steht wie den Betroffenen, sich nach rationaler Abwägung vernünftiger Weise entscheiden würden.

**Ermessensrahmen**

In der Regel ist davon auszugehen, dass Nichtleistungsempfänger ihre allgemeinen Lebenshaltungskosten (einschließlich der Miete) am zur Verfügung stehenden Einkommen orientieren. Entsprechendes muss auch für Leistungsberechtigte gelten. Es kann dabei grundsätzlich von ihnen erwartet werden, dass sie die Höhe ihrer Unterkunftskosten an die geltenden Richtwerte orientieren bzw. das Notwendige dazu unternehmen, diese Werte zu erreichen.

In nachstehenden Fällen ist eine Zahlung der laufenden unangemessenen Unterkunftskosten im übrigen notwendig:

**Anerkennung höherer Mieten und Nebenkosten**

- \* Innerhalb des Zeitraums, der Leistungsberechtigten zur Senkung der Unterkunftskosten zuzugestehen ist; Regelfrist 6 Monate, wenn notwendig sind Nachfristen zu setzen (siehe Nr. 7.5) oder
- \* soweit und solange ein Umzug aufgrund besonderer Wohnverhältnisse oder Lebensumstände nicht zumutbar ist - Besonderheit des Einzelfalles-

Unter Nr. 10 werden Anhaltspunkte für die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten gegeben.

Bei Vorliegen besonderer Umstände ist im Einzelfall zu prüfen, ob höherer Kosten für Miete und Nebenkosten, als durch die Richtwerte regulär vorgesehen, zugebilligt werden können. Darüber ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ggf. sind sie befristet oder dauerhaft anzuerkennen.

### **Besonderheiten des Einzelfalles**

Zu beachten ist, dass bei Anerkennung höherer Kosten für Miete und Nebenkosten aus Gründen, die wegfallen können, nach einiger Zeit, in der Regel nach Ablauf von zwei Jahren, eine Prüfung vorzunehmen ist, ob ein Umzug in eine angemessene Wohnung gefordert werden kann.

### **Regelmäßige Prüfung bei Anerkennung höherer Kosten**

#### **Besondere Umstände können insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:**

1. Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung wegen ihrer besonderen Ausstattung (z.B. Garage oder Einstellplatz) den im Einzelfall maßgeblichen Richtwert, kann der hierauf entfallende Preisanteil solange als angemessen anerkannt werden, wie die besondere Ausstattung nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann. Wird der maßgebliche Richtwert wegen des Preisanteils für die besondere Ausstattung um 10% oder mehr überschritten, sind die Betroffenen zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. In diesen Fällen ist der Preisanteil solange anzuerkennen, wie keine kostengünstigere Wohnung tatsächlich erreichbar ist.
2. Es liegen besondere oder berufliche Bedürfnisse des Wohnungssuchenden und seiner Angehörigen (z. B. Pflegebedürftigkeit eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds) oder besondere Anforderungen an die Wohnsituation wegen langfristiger Erkrankung (auch ansteckende Dauererkrankung) oder Behinderung (z.B. bei Erfordernis einer besonderen Ausgestaltung der Wohnung wegen Blindheit, Rollstuhlabhängigkeit) vor. Es können die Werte für eine um eine Person größere Unterkunft zugrunde gelegt werden.
3. Die Zugehörigkeit zu Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. Obdachlose, Drogenabhängige, Personen die in Notunterkünften leben, Strafgefangene vor der Entlassung sowie andere Wohnungsnotstandsfälle), kann es erforderlich machen, Bedingungen anzuerkennen, die im Regelfall als unangemessen gelten. Aus diesem Grunde können Kosten übernommen werden, die bis zu 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen.
4. Wenn und solange es Betroffenen nicht zuzumuten ist umzuziehen, sind Miete und Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen. Überschreiten die tatsächlichen Kosten der Unterkunft den für den Einzelfall maßgeblichen Richtwert um 30 % und mehr, sind, außer in besonders begründeten Härtefällen, keine Ausnahmen gerechtfertigt.

### **Besondere Ausstattung der Wohnung**

### **Besondere Wohnbedürfnisse**

### **Akzeptanzprobleme am Wohnungsmarkt**

### **Umzug nicht zumutbar**

Die Zumutbarkeit eines Umzugs ist im Einzelfall zu prüfen. Nachfolgend werden beispielhaft Anhaltspunkte zur Frage der Zumutbarkeit eines Umzuges genannt. Es sind ggf. Fristen zur Senkung der KdU auf angemessenes Niveau zu setzen, die den besonderen Umständen Rechnung tragen.

- a) In der Regel ist ein Schul- oder Kindergartenwechsel zumutbar. 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) 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) 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) Wohnen Leistungsempfänger 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 Leistungsempfänger oder einer zur Bedarfsgemeinschaft zugehörigen Person bewohnt wird und dass weitere in der Person des Leistungsempfängers liegende Gründe einen Umzug unzumutbar machen.

- e) Sind Leistungsempfänger langfristig in erheblichem Umfang erkrankt oder liegt eine erhebliche Schwerbehinderung vor, kann ein Umzug unzumutbar sein.

- e) Für Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern kann ein Umzug unzumutbar sein, wenn die Betroffenen vielfältige und gehäufte Probleme zu bewältigen haben und der zuständige Sozialdienst einen Umzug der Betroffenen nicht für verkraftbar hält.

- f) Schwangeren kann ab der 12. Schwangerschaftswoche bis drei Monate nach der Entbindung kein Umzug zugemutet werden, es sei denn, dass die Schwangere durch Unterstützung durch Familienangehörige von den Umzugsbelastungen freigehalten werden kann.

**Schul- oder  
Kindergartenwechsel**

**Pflege von  
Angehörigen**

**Soziale Bezüge**

**Lange Wohndauer**

**Kranke und  
schwerbehinderte  
Menschen**

**Alleinerziehende mit  
einem oder mehreren  
Kind/ern**

**Schwangerschaft**

5. Liegen die monatlichen Gesamtkosten einer Wohnung (Bruttokaltmiete einschließlich Nebenkosten plus Heizkosten) wegen geringer Heizkosten trotz unangemessen hoher Bruttokaltmiete nicht höher als die Summe von Bruttokaltmiete und Heizkosten, die als angemessen anerkannt werden können, sind die Kosten der Unterkunft insgesamt als angemessen anzuerkennen. Für Ein-Personen-Haushalte siehe Sonderregelung unter Nr. 5.5.

Der Verweis auf die Sonderregelung zu Nr. 5.5 betrifft nur die dort angeführten Ein-Personen-Haushalte. Im weiteren ist für die in Nr. 5.5. nicht angeführten Ein-Personen-Haushalte diese Regelung anzuwenden.

## **Geringe Heizkosten**

### **Verweis auf Nr. 5.5**



**Nr. 5.10 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Untermietverhältnisse**

Die Regelungen für Wohngemeinschaften (Nr. 5.9) gelten entsprechend. Die genannten Richtwerte gelten ebenfalls, wenn die Gesamtkosten der Wohnung nicht nachgewiesen werden, weil der Hauptmieter nicht verpflichtet ist, sie gegenüber der BAfG zu belegen.

Eine Untervermietung zwischen Verwandten in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder) ist nur dann anzuerkennen, wenn der Leistungsempfänger vor Leistungsbeginn über regelmäßig wiederkehrendes Einkommen in ausreichender Höhe verfügte, mit dem er seinen Lebensunterhalt einschließlich der Untermiete bezahlen konnte und der Vertrag in dieser Zeit geschlossen wurde.

**Untermietverträge  
zwischen  
Verwandten**



## Nr. 6 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer 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 ff.).

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden die Schuldzinsen als Nettokosten der Unterkunft betrachtet.

#### Schuldzinsen

Folgende Hauslasten sind bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum zu berücksichtigen:

#### Weitere Hauslasten

- \* 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

Tilgungsraten zur Anschaffung und zum Erhalt von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen. **Aber:** Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um vermögensrechtlich geschützten Wohnraum weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten. **Voraussetzung einer Übernahme von Tilgungskosten ist daher zum einen, dass ohne sie eine Erhaltung des Wohneigentums nicht möglich ist.** Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung 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. **Zum anderen können Finanzierungskosten einschl. der Tilgungsleistungen und**

#### Übernahme von Tilgungsbeträgen

**sonstiger Hauslasten insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte.** Hieraus folgt, dass eine Übernahme (auch) von Tilgungsleistungen (rechnerisch) in erster Linie nur die Fälle betreffen wird, in denen die Schuldzinsen entsprechend niedrig, mithin das Haus-/Wohnungseigentum weitestgehend abbezahlt ist. In den Fällen mit über den Richtwerten liegenden Aufwendungen ist in aller Regel davon auszugehen, dass die Betroffenen ein Grundeigentum bewohnen, das wegen hoher Zins- und Tilgungsleistungen und / oder sonstiger Hauslasten nicht den Wechselfällen des Lebens entsprechend abgesichert und damit im Verhältnis zu den sozialrechtlich geschützten Lebensverhältnissen unangemessen ist. Auch kann bei solch hohen Belastungen nicht davon ausgegangen werden, dass die Betroffenen bei einer Arbeitsaufnahme unabhängig von Leistungen nach dem SGB II leben könnten.

Wenn zum Eigentumserhalt unvermeidliche Tilgungsleistungen 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:

- 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) oder
- das Hauseigentum wird seit mehr als 10 Jahren von den Leistungsberechtigten bewohnt und eine Person der Bedarfsgemeinschaft ist mindestens 55 Jahre alt.

Rechtsgrundlage für eine Darlehensgewährung ist § 22 Abs. 5 SGB II.

Beträge zu Lebensversicherungen oder Bausparraten, über die eine Ablösung der Hypothek bzw. Anschlussfinanzierung geplant ist, sind grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

**I.d.R. keine  
Übernahme von  
Bausparraten etc.**

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 Tilgungersatzleistungen, die einer direkten Tilgung des Darlehens gleich zustellen sind.

Solche Tilgungersatzleistungen sind jedoch nur in Höhe der vertraglich vereinbarten Mindestbeiträge zu berücksichtigen.

Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes, stellen keine Kosten der Unterkunft dar.

**Leibrenten**

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.





**Nr. 7.1 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Wirtschaftlichkeitsberechnung**

In den Fällen, in denen eine Senkung der Unterkunftskosten durch Umzug in preisgünstigeren Wohnraum in Frage kommt, sind die voraussichtlichen Belastungen durch dadurch ggf. notwendige Leistungen nach § 22 Abs. 3 SGB II den innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren voraussichtlich zu erzielenden Einsparungen aus einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf angemessenes Niveau gegenüberzustellen.

Soweit die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs für den Leistungsträger in Frage gestellt ist, soll von einer Aufforderung umzuziehen abgesehen werden. Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn Miete und Nebenkosten der bisherigen Wohnung die Richtwerte um bis zu 10 % übersteigen.

**Wirtschaftlichkeits-  
Berechnung**

**Keine  
Wirtschaftlichkeit bei  
Überschreitungen bis  
zu 10 %**



## Nr. 7.5 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Aufforderung zur Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten/Fristen

Die Betroffenen sind grundsätzlich auf die Notwendigkeit zur Senkung der Unterkunftskosten hinzuweisen und dazu aufzufordern, innerhalb von 6 Monaten eine entsprechende Senkung ihrer Unterkunftskosten selbst zu erreichen.

**Regelfrist 6 Monate**

Die Regelfrist von 6 Monaten gilt auch in den Fällen, in denen sich durch Auszug eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft aus der Wohnung die Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft verringert und dadurch die Kosten der Unterkunft nicht mehr angemessen sind.

**Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft verringert sich**

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 Entscheidung der Sachbearbeitung der BAfG.

**Fristverlängerungen**

Es bestehen keine Bedenken, hierfür Wiedervorlagen im 3-Monats-Rhythmus vorzusehen.

Eine längere Frist ist nicht einzuräumen, wenn klar erkennbar ist, dass eine Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß wegen fehlender Mitwirkungsbemühungen des Leistungsempfängers nicht zustande kommt. Hier besteht nach Ablauf der gesetzten Frist/en nur noch ein Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten. Die Leistungen sind nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens entsprechend zu senken.

**Keine Fristverlängerung bei fehlenden Mitwirkungsbemühungen**

Macht ein Leistungsempfänger von vornherein durch Erklärung unmissverständlich deutlich, dass keine Bereitschaft zum Umzug besteht und er sich nicht um die Senkung der Unterkunftskosten bemühen wird, ist ihm lediglich unter kurzer Fristsetzung (max. 3 Monate) anzudrohen, dass nach Ablauf dieser Frist nur noch die Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt. Dieser Bescheid ist mit einer Rechtsfolgen- und Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

**Keine Bereitschaft zum Umzug durch eindeutige Erklärung**

In geeigneten Fällen kann die BAfG entsprechende Fristsetzungen auch mit den Bewilligungsabschnitte der Leistungsbescheide (§ 41 Abs. 1 SGB II) verknüpfen.

Sofern Leistungsempfänger den Unterschiedsbetrag zwischen der anerkannten und der tatsächlichen Miete selbst ausgleichen möchten und hierzu auch in der Lage sind, z.B. durch den Freibetrag wegen Erwerbstätigkeit, bestehen dagegen keine Bedenken. In diesen Fällen ist von einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten abzusehen.

**Verknüpfung der  
Fristen mit**

**§ 41 Abs. 1 SGB II**

**Ausgleich von  
anerkannter und  
tatsächlicher Miete  
erfolgt durch  
Leistungsempfänger  
selbst**



## Nr. 8 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

Erhält die BAglS 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. 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 (vgl. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz),  
oder
- \* 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.

**Ordnungswidrigkeit**

**Mietwucher**

In diesen Fällen soll darauf hingewirkt werden, dass der Missstand abgestellt wird bzw. die Ordnungswidrigkeit geahndet oder Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft erstattet wird.

Im Verhältnis zwischen BAglS und Amt für Soziale Dienste werden Absprachen dazu getroffen, welche Aktivitäten dazu von welchen Stellen durchgeführt werden.



## Nr. 9 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Wohnungswechsel während des Hilfebezuges

Leistungsberechtigte haben 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 (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

**Zusicherung der  
BAGIS 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 die BAGIS vom Leistungsberechtigten erst nachträglich von einem Wohnungswechsel informiert worden ist.

**Aufklärungs- und  
Warnfunktion der  
Zusicherung**

Grundsätzlich ist die BAGIS zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

**Zusicherung nur  
wenn Umzug  
erforderlich und neue  
Miete angemessen**

Treffen diese Voraussetzungen zu, ist die BAGIS 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.

Ist vom Hilfebedürftigen ein Umzug nach außerhalb Bremens geplant, ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen.

**Umzug nach  
außerhalb Bremens**



## Nr. 9.1 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

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, z.B. Familienzuwachs bei bestehender Schwangerschaft, sind zu berücksichtigen.

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.

Bei Zuzug von einem Wohnort außerhalb Bremens erfolgt die Prüfung der Notwendigkeit durch den dort zuständigen Leistungsträger. Über die Angemessenheit der neuen Wohnung entscheidet die BAGIS.

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

Es wird geltend gemacht, die bisherige Wohnung sei zu klein; aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft, insbesondere zum Kriterium der Wohnungsgröße, wird in Anlehnung an die Bestimmungen der zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Modernisierungsförderung im Land Bremen anerkannten Wohnraumgrößen klargestellt: Es wird anerkannt, dass eine Wohnung zu klein ist, wenn ihre Fläche die folgenden nach Größe des Haushalts gestaffelten Werte unterschreitet:

**Prüfung der  
Erforderlichkeit**

**Prüfung nach  
pflichtgemäßem  
Ermessen**

**Umzug nach  
außerhalb Bremens**

**Zuzug nach Bremen**

**Zusicherung möglich:**

**Aufforderung zur  
Kostensenkung durch  
BAGIS**

**Bisherige Wohnung  
ist zu klein**

<b>Angemessene Wohnungsgröße – Mindestwerte (in qm)</b>						
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 rechtliche 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 Leistungsempfängern vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als erforderlich anzuerkennen.



**Nr. 9.2 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung**

Wer während des Leistungsbezugs ohne Zusicherung der BAfG oder ohne vorher die BAfG informiert zu haben in eine unangemessen teure Wohnung zieht, verliert dadurch den Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunftskosten.

Ist ein Umzug nicht als erforderlich anzuerkennen und wäre die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen, erfolgt aber dennoch ein Umzug, so sind Unterkunftskosten nur bis zum maßgeblichen angemessenen Richtwert zu übernehmen. Liegen die Kosten für die alte Wohnung darunter, sind nur diese Kosten als angemessen anzuerkennen.

Wenn in einem solchen Fall Mietschulden aufgelaufen sind, die nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen worden sind, können danach angemessene Kosten der Unterkunft zugrunde gelegt werden, es sei denn, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft übersteigen die Richtwerte.

Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

**Anmietung von  
Wohnraum ohne  
Zusicherung**

**Anerkennung nur  
angemessener  
Mietkosten, ggf.  
darunter**

**Mögliche Übernahme  
angemessener  
Kosten nach  
Mietschulden-  
übernahme**





## **Nr. 9.3 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

### **Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3)**

Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten sind Aufwendungen, welche mit einem Wechsel der Unterkunft verbunden sind. Über eine Übernahme solcher Kosten entscheidet BAGIS nach pflichtgemäßem Ermessen.

Entsprechende Aufwendungen können insbesondere sein:

Maklergebühren können nur unter der Voraussetzung übernommen werden, dass auf dem Wohnungsmarkt keine hinreichenden maklerungebundenen Wohnungen verfügbar sind.

**Maklergebühren**

Für sonstige notwendige Aufwendungen für die Wohnungssuche können Leistungen bewilligt werden.

**Wohnungssuche**

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**

Die Kosten eines zulässigen Umzugs sind in angemessener Höhe 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.

**Umzugskosten**

Für die Bewilligung von Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten ist die vorherige Zusicherung durch die BAGIS erforderlich. Sie sind daher vom Leistungsberechtigten nach § 37 SGB II vorab zu beantragen. Im Nachhinein sind diese Kosten abzulehnen.

**Vorherige Zusicherung der BAGIS erforderlich**

Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch die

BAGIS veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist und wenn die Anmietung einer angemessenen Unterkunft dadurch erleichtert oder begünstigt wird.

Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, liegt die Zuständigkeit für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei der BAGIS.

**Wohnungswechsel  
nach außerhalb  
Bremens**



## Nr. 9.4 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Mietkautionen

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzins nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) unberücksichtigt bleiben. Eine Übernahme kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn kautionsfreier Wohnraum tatsächlich nicht erreichbar ist.

#### Mietkaution

Werden die Aufwendungen einer Mietkaution vom Leistungsberechtigten geltend gemacht, kann durch Ausstellung einer Mietübernahmebescheinigung (Anlage 2) bzw. einer Garantieerklärung (Anlage 3) darauf hingewirkt werden, dass Vermieter auf die Mietkaution verzichten. Es ist davon abzugehen, wenn damit zu rechnen oder erkennbar ist, dass der Vermieter das Angebot einer Mietübernahmebescheinigung oder einer Garantieerklärung ablehnt und die Anmietung von angemessenem Wohnraum daran scheitern wird, dass eine Mietkaution nicht hinterlegt wird.

#### Mietübernahmebescheinigung/ Garantieerklärung

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.

#### Einzelfallprüfung

Hieran hat der Leistungsberechtigte grundsätzlich mitzuwirken. Für die Sachbearbeitung besteht darüber hinaus zu jeder Zeit die Möglichkeit, die Clearingstelle Wohnen beim kommunalen Träger anzusprechen und zu erfragen, ob dort kautionsfreier Wohnraum aktuell bekannt ist. Den Leistungsberechtigten ist vorzuschlagen, die von der Clearingstelle Wohnen auf dem allgem. Wohnungsmarkt ermittelten freien Wohnungen in ihre Überlegungen einzubeziehen. Eine Kontaktaufnahme zur Clearingstelle Wohnen hat nur durch die Sachbearbeitung selbst zu erfolgen.

Kann von der Clearingstelle Wohnen zum betreffenden Einzelfall keine kautionsfreie Wohnung benannt werden und ist die Dringlichkeit des Umzuges gegeben, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass solche für die Betroffenen nicht vorhanden ist.

Im Falle einer Nichterreichbarkeit der Clearingstelle Wohnen ist alleine auf die Dringlichkeit des Umzuges abzustellen.

Sollte die Übernahme einer Mietkaution als Geldleistung notwendig sein, erfolgt eine Bewilligung ausschließlich als Darlehen. Die Rückzahlung des Darlehens ist für den Fall der Beendigung des Leistungsbezuges und für den Fall eines Aus- bzw. Umzuges des Leistungsempfängers fällig zu stellen. Vermieter sind verpflichtet, Mietkautionen zu verzinsen. Rückzahlungen der Darlehen sind zugunsten der Haushaltsstelle 3472/681 02-7 zu verbuchen.

## **Mietkaution nur als Darlehen**

Die Übernahme von Mietkautionen bei Abschluss unbefristeter Mietverträge mit Vermietern ist für bestimmte Leistungsempfänger angezeigt, nämlich für:

## **Personenkreis mit besonderen Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt**

1. Wohnungsnotfälle/Klienten der ZFW und zwar obdachlose bzw. wohnungslose Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten;

das sind

- Beratungsklienten der ZFW und dort insbesondere des Vereins für Innere Mission, des Arbeitersamariterbundes, der Hohehorst gGmbH oder des Vereins Bremische Straffälligenbetreuung (in/aus Haft bzw. in Entlassungsvorbereitung)

sowie

- Bewohner von Notunterkünften (auch Hotels oder Pensionen) oder betreuten Wohnformen, die aufgrund ihres Problemhintergrunds (Alleinstehende Wohnungslose, Drogenabhängige, Straftatlassene) ansonsten keine Akzeptanz als Mieter finden

sowie für

2. Mieter des Vereins Wohnungshilfe, deren befristetes Mietverhältnis beim Verein in ein unbefristetes beim Eigentümer umgewandelt werden soll.

Auch bei den letztgenannten handelt es sich um Menschen mit besonderen Schwierigkeiten der Wohnunterbringung, bei denen vermutet werden muss, dass sie aufgrund der Betreuung des Vereins zwar die Befähigung erlangt haben, eigenständig mit eigenem unbefristetem Mietvertrag zu wohnen, bei der Loslösung aus dem Betreuungsverhältnis aber dennoch in der Regel nicht ohne Weiteres als reguläre Mieter akzeptiert werden. Die Gewährung der Mietkaution stellt den unterstützenden Schritt zur Erlangung eines eigenen Mietvertrags und der damit einhergehenden (auch finanziellen) Selbstverantwortung dar. Auch wegen des bei dem Personenkreis prinzipiell weiter erhöhten Risikos von „Rückfällen“ sind Zahlungen von Mietkautionen als Absicherung des Vermieterisikos zu akzeptieren.

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.

## **Genossenschaftsanteile**

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  
nach außerhalb  
Bremens**



## Nr. 10 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Angemessene Leistungen für Heizung

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese gem. § 22 Abs. 1 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind.

#### Leistungen für Heizung

Vor Absenkung der anzuerkennenden Heizkosten auf ein angemessenes Maß, ist der Hilfesuchende zum einen darüber zu informieren, dass seine Heizkosten unangemessen hoch sind. Zum anderen ist ihm die Gelegenheit zur Senkung zu geben und dafür eine geeignete Frist zu setzen.

Bei Neufällen erfolgt die Anerkennung der tatsächlichen Heizkosten in der Regel bis zur ersten Abrechnung.

Bei Bezug einer neuen Wohnung erfolgt die Anerkennung der vom Vermieter/Energieversorger festgelegten Vorauszahlungen in tatsächlicher Höhe, da der tatsächliche Verbrauch erst nach Vorlage der ersten Abrechnung ermittelt werden kann.

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.

#### Laufende Leistungen

Einmalige Leistungen entstehen z.B. sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Hilfesuchenden 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.

#### Einmalige Leistungen

Bei der Beschaffung von Heizmaterial handelt es sich um Aufwendungen, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. Sofern der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt, besteht kein aktueller Bedarf. Der Zeitraum der Bewilligung für den angenommenen Heizmaterialbedarf soll auf den der Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für Zeiträume von sechs bis zu zwölf Monaten abgestimmt sein.

Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.

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.

## Prüfung der Angemessenheit

Dieser Grenzwert wird durch die Heranziehung des „Heizspiegel Bremen“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel Bundesweit“ ermittelt.

## Heizspiegel

Der Heizspiegel Bremen 2010 mit den Vergleichswerten für das Abrechnungsjahr 2008 wird als Anlage 5 angefügt.

Künftige Heizspiegel Bremen oder wenn ein solcher nicht vorliegt der bundesweite Heizspiegel, werden jeweils nach Veröffentlichung bekannt gegeben.

### Hinweise:

- Ist die Gebäudelfläche nicht bekannt, ist bei der Berechnung von der kleinsten Fläche, also 100 m<sup>2</sup> – 250 m<sup>2</sup> auszugehen.
- 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 m<sup>3</sup> Gas entspricht 10 kWh

Er ist das Produkt aus dem Wert für „zu hohe“ Heizkosten unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers und der Größe der Wohnanlage, und dem Wert der tatsächlichen Wohnfläche, maximal jedoch die abstrakt angemessene Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

## Ermittlung des Grenzwertes mit Vergleichswerten aus Heizspiegel

Der Grenzwert trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Hilfesuchenden weitestgehend entzogen sind.

Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche
Alleinstehende	bis zu 50 m <sup>2</sup>
zwei Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup>
drei Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>
vier Personen	bis zu 85 m <sup>2</sup>

## Angemessene Wohnfläche

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die angemessene Wohnfläche um bis zu 10 m<sup>2</sup>.

Bei zusätzlichem Wohnflächenbedarf aufgrund der unter Nr. 5.7.2 Nr. 2 genannten Voraussetzungen kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 10 m<sup>2</sup> anerkannt werden.

## Beispiel

### Beispiel aus Heizspiegel Bremen 2010:

Für die Beheizung mit ÖL beträgt der Wert „zu hoch“ in der **Kostentabelle** € 21 pro m<sup>2</sup> jährlich für eine Gebäudegröße von 100 m<sup>2</sup> – 250 m<sup>2</sup> für das Abrechnungsjahr 2008.

2 Personenhaushalt mit angemessener Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup>  
Grenzwert jährlich € 1.155 (€ 21 X 55 m<sup>2</sup>) bzw. monatlich € 96,25.

2 Personenhaushalt mit unangemessener Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup>  
Grenzwert jährlich € 1.260 (€ 21 X 60 m<sup>2</sup>) bzw. monatlich € 105.

### Hinweis:

- Ist bekannt, dass ein Anbieter zu höheren Preisen Wärme liefert, die durch die im Heizspiegel abgebildeten Kosten nicht gedeckt sind und ist ein Wechsel des Anbieters nicht möglich (z.B. Fernwärme), ist die Berechnung der angemessenen Heizkosten über die Verbrauchstabelle vorzunehmen!

Liegt noch kein Heizspiegel für das aktuelle Abrechnungsjahr vor, kann auf die **Verbrauchstabelle** im Heizspiegel des Vorjahres zurückgegriffen werden. Der ermittelte Verbrauchswert „zu hoch“ des Vorjahres ist jedoch unter Berücksichtigung der Gradtagszahlen des Abrechnungsjahres anzupassen.

## Fehlender Heizspiegel

Gradtagszahlen stellen einen Maßstab für den Temperaturverlauf einer Heizperiode dar. Es werden die Heiznotwendigkeiten im Laufe eines Jahres abgebildet. Je höher die Gradtagszahl, desto kälter war es und umso mehr musste geheizt werden.

Aktuell können die Gradtagszahlen auch abgerufen werden unter

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

Jahr	Gradtagszahlen gesamt	Abweichung Vorjahr in %	zu
2008	3425		
2009	3455	+ 0,9 %	
2010	4143	+ 19,91 %	

### Beispiel unter Berücksichtigung von Gradtagszahlen :

## Beispiel

Für die Beheizung mit ÖL beträgt der Wert „zu hoch“ in der **Verbrauchstabelle** kWh 256 pro m<sup>2</sup> jährlich für eine Gebäudegröße von 100 m<sup>2</sup> – 250 m<sup>2</sup> für das Abrechnungsjahr 2008.

2 Personenhaushalt mit unangemessener Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup>

Grenzwert 2008 jährlich kWh 15.360 (kWh 256 X 60 m<sup>2</sup>) bzw. monatlich kWh 1280.

Der Grenzwert kann entsprechend der Erhöhung der Gradtagszahl in 2009 um 0,9 % erhöht werden, sodass er bis zur Veröffentlichung des neuen Heizspiegels jährlich gerundet kWh 15.498 bzw. monatlich kWh 1.291 beträgt.

Auf Basis dieses Grenzwertes sind die im jeweiligen Einzelfall



angemessenen Kosten zu errechnen. Der direkte Rückgriff auf die im Heizspiegel des Vorjahres genannten Kosten ist aufgrund der Preisentwicklungen nicht möglich!

Liegt ein höherer Verbrauch von z.B. kWh 1.421 vor, liegt dieser 10 % über dem Grenzwert. Liegen keine anderen Angaben vor, nach denen die Gesamtkosten ermittelt wurden (z.B. Preise, Faktoren), sind die Heizkosten mit 110 % festzustellen, wovon 10 % nicht anerkannt werden können.

Bei z.B. Heizkosten in Höhe von € 800 (./. 110 x 10) liegen € 72,73 über dem Grenzwert und sind damit nicht angemessen.

In der Regel können tatsächliche 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.

Es obliegt dem Hilfesuchenden konkreter vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den nach dem Heizspiegel ermittelten Grenzwert ist davon auszugehen, dass diese aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

In diesen Fällen sind die Leistungsberechtigten an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen.

Grundsätzlich soll eine Energieberatung zur Senkung des Verbrauchs auf ein angemessenes Maß erfolgen.

Das Ergebnis der Beratung kann jedoch ggf. das Vorbringen des Hilfesuchenden hinsichtlich seines Heizbedarfes unterstützen. Die tatsächlichen Heizkosten sind zu übernehmen, wenn bestätigt wird, dass es keine Möglichkeit gibt, die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.

Wird die Wohnung während eines laufenden Abrechnungszeitraumes gewechselt, erfolgt die Heizkostenabrechnung für dieses Teiljahr nach Anteilen pro Monat, die aus einem 20-Jahres-Mittel von Gradtagszahlen gebildet wurden. Dabei entsprechen die einzelnen Monate folgenden Anteilen:

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 %

Die Aufwendungen für Haushaltsenergie sind in den Regelleistungen enthalten (§ 20 SGB II). Die Haushaltsenergie umfasst neben den Kosten für Haushaltsstrom auch die Kosten für Kochenergie und für die Warmwasseraufbereitung. Eine zusätzliche Übernahme von Kosten für diese Haushaltsenergie im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II ist nicht möglich.

## Überschreiten des Grenzwertes

## Beratungsstelle

## Wohnungswechsel während des Abrechnungszeitraumes

Sind die Kosten der Warmwasserversorgung und/oder für Kochgas in den Heizkosten enthalten (unabhängig davon, ob es sich um eine Gas-, Elektro- oder sonstige Heizung handelt), ist daher von der mtl. geforderten Heizkostenvorauszahlung ein entsprechender Betrag abzusetzen. Grundsätzlich sind die ggf. in den Heizkosten enthaltenen Haushaltsenergiekosten zu ermitteln (z. B. durch Vorlage der letzten Heizkostenabrechnung) und in tatsächlicher Höhe abzusetzen. Können die Kosten für die Warmwasseraufbereitung und/oder für Kochgas nicht betragsgenau ermittelt werden, ist der in den Regelleistungen enthaltene Betrag für Warmwasseraufbereitung bzw. Kochgas von den Heizkosten abzusetzen; dieser wird regelmäßig gesondert bekannt gegeben.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist zunächst der ermittelte Betrag für die Warmwasseraufbereitung bzw. für Kochgas von den tatsächlichen Heizkosten abzuziehen. Bei dem danach verbleibenden Betrag handelt es sich um die reinen Heizkosten, die auf Angemessenheit zu prüfen und entsprechend festzusetzen sind.

Ein aus geringerem Warmwasserverbrauch resultierendes Guthaben ist bis zur Höhe des vom Leistungsempfänger erbrachten Eigenanteils an diesen auszukehren.

Nachforderungen, die nachweislich aus Warmwasserkosten oder Kochgas resultieren, sind nicht zu übernehmen.

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.

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind zu übernehmen, wenn Hilfebedürftigkeit besteht und sie innerhalb der vorgenannten Grenzen liegen. Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit bestand, sind diese dann zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt, zu dem die Nachforderung geltend gemacht wird, Hilfebedürftigkeit besteht.

Ggf. ist zu prüfen, ob eine Leistung nach § 22 Abs. 5 SGB II in Frage kommt.

Rückzahlungsbeträge sind bei Bekanntwerden in vollem Umfang in Anspruch zu nehmen, da Heizkosten jeweils unter dem Vorbehalt der Rückforderung übernommen werden (**s. Nr. 4 der weitergehenden Hinweise**). Werden Guthaben direkt an die Leistungsempfänger ausgezahlt, sind die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizkosten entsprechend zu mindern. Die Rückzahlung ist den Leistungsberechtigten zu belassen, soweit die Rückzahlung aus Beträgen resultiert, die über den anerkannten Kosten lagen.

## **Aufwendungen für Warmwasser und Kochgas**

### **Abrechnung**

### **Nachforderungen**

### **Guthaben**



## Nr. 11 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

Bei Zustimmung des Leistungsberechtigten oder auf dessen Wunsch soll eine direkte Überweisung der Unterkunfts- Heiz- und/oder Stromkosten in Höhe des tatsächlichen, mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an den Vermieter bzw. den Wasser-, Gas- und Stromversorger erfolgen.

**Zustimmung des  
Leistungsberechtigten**

Zur direkten Zahlung an Dritte ist eine durch den Leistungsempfänger unterschriebene Erklärung zur Akte zu nehmen.

In Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistung durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt ist, sind gemäß § 22 Abs. 4 SGB II zur Erhaltung der Unterkunft und Vermeidung von Obdachlosigkeit bzw. einer vergleichbaren Notlage direkte Überweisungen an Drittempfänger vorzunehmen.

**Fälle nach  
§ 22 Abs. 4**

- \* Mietschulden bestehen oder haben in der Vergangenheit bestanden
- \* Rückstände beim Versorger von Gas, Wasser und Strom bestehen bzw. haben bestanden
- \* Obdachlosigkeit in Folge von Mietrückständen bzw. Einstellung der Versorgung mit Strom, Gas oder Wasser aufgrund von Zahlungsrückständen in der Vergangenheit
- \* Hinweis des Vermieters auf Ausbleiben der monatlichen Zahlungen
- \* Vorliegen von Mahnungen über relevante Beträge bzw. Kündigungen
- \* kein eigenes Konto
- \* Verhalten des Leistungsempfängers lässt mit Mietrückständen rechnen (pers. Aussagen bzw. Prioritätensetzung auf Begleichung anderweitiger Schuldverpflichtungen)
- \* Unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsempfängers
- \* Vorliegen einer Suchterkrankung (Drogen-, Spielsucht, Alkoholabhängigkeit)
- \* Sanktionen i. H. v. mehr als 30 % der Regelleistung
- \* Teilweise Versagung von Leistungen aufgrund Verletzung von Mitwirkungsverpflichtungen
- \* Aufrechnungen gemäß § 23 Abs. 1 SGB II
- \* Absenkung der zu gewährenden Unterkunfts-kosten auf als angemessenen geltende Höhe

**Anhaltspunkte für  
§ 22 Abs. 4**

Soll aufgrund der Befürchtung des nicht zweckentsprechend erfolgenden Leistungseinsatzes eine Direktzahlung nach § 22 Abs. 4 SGB II erfolgen, ist aufgrund des dadurch zustande kommenden Eingriffs in das Verfügungsrecht des Leistungsempfängers grundsätzlich eine Anhörung nach § 24 SGB X erforderlich.

In der möglichst in mündlicher Form durchzuführenden Anhörung ist die individuelle Situation des Kunden zu erörtern und das Ergebnis schriftlich zu dokumentieren.

Die Entscheidung zur Direktzahlung der Kosten der Unterkunft, Heizung oder Strom ist erst nach der Anhörung zu treffen und nur gegenüber den Hilfebedürftigen zu bescheiden und nicht gegenüber dem Vermieter bzw. Empfangsberechtigten mitzuteilen.

**Direktzahlung nach  
§ 22 Abs. 4 setzt  
Anhörung voraus**



## **Nr. 12 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

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

Sofern von der BAfG 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.

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

Die Leistung nach § 22 Abs. 5 Satz 1 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 existenz-erhaltende Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, weil Obdachlosigkeit droht.

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 der BAfG aber nicht zwangsläufig etwas bekannt sein.

Es empfiehlt sich daher in jedem Fall eine vorherige Rücksprache mit dem Vermieter zur Übernahme des Mietrückstandes und Klarstellung der Verhältnisse. Dabei ist zu beachten, dass für das Gespräch mit dem Vermieter eine Einverständniserklärung des Leistungsempfängers erforderlich ist.

**Vermögenseinsatz  
Ermessensausübung**

**Übernahme von  
Schulden aus  
Mietrückständen**

Von diesem Grundsatz darf nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn

- \* die Miete offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nach § 22 Abs. 5 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).

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.

Ist die zweckentsprechende Verwendung der nach § 22 Abs. 5 zu gewährenden Hilfe durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt, soll diese nach § 22 Abs. 4 direkt an den Gläubiger gezahlt werden.

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.

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:

- Höhe der Rückstände  
Verhältnismäßigkeit hinsichtlich weiterer entstehender Kosten aufgrund der Sperre
- Ursachen der Rückstände, Verhalten in der Vergangenheit
  - 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. 5 nicht gezahlt wurden.
  - Bemühen, das Verbrauchsverhalten anzupassen
- 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,

## **Ablehnung der Schuldenübernahme**

## **Wiederholungsfälle**

## **Direkte Zahlung an den Gläubiger**

## **Vergleichbare Notlage**

dass die Forderung des vorhergehenden Anbieters z. B. in Raten beglichen wird, um eine ggf. spätere (erforderliche) Rückkehr zu ermöglichen.

Zum Zweck der dauerhaften Versorgung mit Energie oder Wasser und damit dem dauerhaften Erhalt der Wohnung sollen die Leistungen nach § 22,5 gem. § 22,4 analog sowie die Sicherstellung der Kosten für die Zukunft gem. § 23,2 direkt an den Energieversorger erbracht werden.

Wird ein Ablehnungsbescheid erlassen, so hat dieser deutlich erkennen zu lassen, welche Umstände bei der Ermessensausübung berücksichtigt und wie sie bewertet wurden.

Zur Übernahme von Nachzahlungsbeträgen aus der Jahresabrechnung für Strom sind i.d.R. Leistungen nach § 23 Abs. 1 Satz 1 zu bewilligen. Der entsprechende Bedarf ist als unabweisbar anzusehen, soweit er nicht auf andere Weise (z.B. Ratenzahlung) gedeckt werden kann. Die Heranziehung des § 22,5 ist hier nicht möglich, da der Schuldenbegriff nicht auf Fälle anzuwenden ist, in denen bislang ein vertragsmäßiges Verhalten eingehalten wurde, mit der Abrechnung jedoch unvorhersehbare Verbindlichkeiten entstehen.

Hinsichtlich einer Kürzung der Regelleistung gem. § 31 SGB II wird auf die Möglichkeit der Übernahme der Abschlagszahlungen für Strom direkt an den Energieversorger (Ziffer 3.3 der fachlichen Hinweise zu § 31) hingewiesen.

Aufgrund der Gleichstellung der (drohenden) Energiesperre mit einem Wohnungsverlust durch die Rechtsprechung wird darauf hingewiesen, dass die Stromkosten in der Regel sicherzustellen sind.

Die Leistungen sind in der Regel als Darlehen zu gewähren. Eine Schuldenübernahme als Beihilfe 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).. Hierüber muss der persönliche Ansprechpartner entscheiden und diese Entscheidung begründen. Die Ermessensausübung ist im Bescheid zu dokumentieren.

Das Darlehen wird unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage durch schriftlichen Verwaltungsakt gewährt.

Hinsichtlich der Rückzahlung des Darlehens ist ein Rückzahlungsbescheid zu erlassen, in dem die Modalitäten der Rückzahlung konkret geregelt werden. 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 II oder nach anderen Vorschriften, die der Existenzsicherung dienen, zu leben.

**Abgrenzung zu Darlehen gem. § 23,1**

**Vorrangige Sicherstellung der Stromkosten bei Sanktionen gem. § 31**

**Gewährung von Darlehen**

**Rückzahlung des Darlehens**

Die Weitergabe an den Forderungseinzug ist zu veranlassen.  
Zinsen werden erst ab Fälligkeit des Darlehens erhoben.

Eine Aufrechnung mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ist nicht zulässig.

In § 22 Abs. 6 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.

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.

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 unwirksam 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

**Aufrechnung ist  
unzulässig**

**Verfahren bei  
Räumungsklagen/  
Mitteilungen der  
Gerichte**

**Vermeidung von  
Wohnungslosigkeit  
ist oberstes Ziel**

**Abwendung einer  
Kündigung durch  
Erklärung der BAGIS  
ggü. Vermieter**

**Rechtzeitige  
Auszahlung bei  
Übernahme von  
Mietrückständen**



des Räumungsanspruchs eingeht.

Der nähere Umgang mit den Mitteilungen des Gerichts erfolgt entsprechend der Übertragung der Aufgaben von der BAglS 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.

Die Regelungen der Vereinbarung zur Übertragung von Aufgaben von der BAglS auf das Amt für Soziale Dienste nach § 88 SGB X für Wohnungsnotfälle sind zu beachten.

**Schnittstelle zur  
Zentralen Fachstelle  
Wohnen (ZFW)**



## Nr. 13 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn die BAGIS dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.

Die BAGIS ist zur Zusicherung und somit zur Leistung für Unterkunft und Heizung in angemessenem Umfang verpflichtet, wenn

**Zusicherung ist zu erteilen:**

- \* 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 Elter-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 ähnlicher schwerwiegender Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- \* 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.

Zur Entscheidung über eine im Ausnahmefall mögliche Zusicherung von Leistungen für Unterkunft und Heizung ist entsprechend der mit dem Sozialdienst Erwachsene des Amtes für Soziale Dienste abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung dieser Dienst hinsichtlich der Beurteilung im Einzelfall einzuschalten.

Liegen die vorgenannten Ausnahmegründe nicht vor, ist die BAgIS 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.

Mit Satz 4 der Vorschrift soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung der BAgIS 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 der BAgIS nicht erteilt werden. Für das Vorliegen der Absicht trägt die BAgIS die materielle Beweislast.

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.

Nicht von einer solchen Absicht auszugehen ist dagegen, wenn die Person sich in einer Notlage befunden hat, die nach Satz 3 der Vorschrift zu akzeptieren ist.

**Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe**

**Von Zusicherung kann abgesehen werden**

**Kooperation mit AFSD  
- Sozialdienst Erwachsene-**

**Verweis auf Wohnraum der Eltern**

**Bezug einer Wohnung vor Leistungsbezug; Beweislast**



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

**Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II für Auszubildende**

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 7 SGB II können auch Empfänger von Berufsausbildungsbeihilfe, Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder BAföG-Leistungen einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten. Dieser Zuschuss soll gewährleisten, dass Auszubildende sich nicht gezwungen sehen müssen ihre Ausbildung abzubrechen, weil die in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht für eine Existenzsicherung ausreichen.

Folgende Personengruppen kommen für einen Zuschuss in Frage, hierbei handelt es sich um eine abschließende Aufzählung:

Personenkreis	Gesetzliche Grundlage	Leistung	
Auszubildende mit BAB – Bezug mit eigenem Haushalt.	§ 65 Abs. 1 SGB III	€ 348 € 149 € 75 € 224	Bedarfssatz § 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG Wohnpauschale § 65 Abs. 1 Satz 2 SGB III Zuschlag § 65 Abs. 1 Satz 3 (wenn Miete über € 149) <b>maximale anzurechnende Wohnpauschale</b>
Personen in berufsvorbereitenden Berufsbildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt.	§ 66 Abs. 3 SGB III	€ 391 € 58 € 74 € 132	Bedarfssatz § 66 Abs. 3 Satz 1 SGB III Wohnpauschale (in € 391 enthalten) Zuschlag § 66 Abs. 3 Satz 3 (wenn Miete über € 58) <b>maximale anzurechnende Wohnpauschale</b>
Behinderte Auszubildende mit BAB – Bezug im Haushalt der Eltern.	§ 101 Abs. 3 SGB III	€ 316 € 397	Bedarfssatz nach § 101 Abs. 3 SGB III, verheiratet, in Lebenspartnerschaft oder Vollendung des 21. Lj. <b>Enthält keine anzurechnende Wohnkostenpauschale</b>

Behinderte Auszubildende im Bezug von Ausbildungsgeld im Haushalt der Eltern.	§ 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III	€ 316 € 397	Bedarfssatz nach § 105 Abs. 1 SGB III, verheiratet, in Lebenspartnerschaft oder Vollendung des 21. Lj.. <b>Enthält keine anzurechnende Wohnkostenpauschale</b>
Behinderte Auszubildende außerhalb des Elternhaushaltes (ohne Kostenerstattung für Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim oder Internat).	§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III	€ 348 € 149 € 75 € 224	Bedarfssatz nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG. Wohnpauschale nach § 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III Zuschlag § 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III (wenn Miete über € 149) <b>maximale anzurechnende Wohnpauschale</b>
Behinderte Auszubildende außerhalb des Elternhaushaltes (ohne Kostenerstattung für Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim oder Internat) in berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen.	§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III	€ 391 € 58 € 74 € 132	Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG Wohnpauschale (in € 391 enthalten) Zuschlag § 106 Abs. 1 Satz 3 (wenn Miete über € 58) <b>maximale anzurechnende Wohnpauschale nach BAföG</b>
Schüler mit Bezug von BAföG im Haushalt der Eltern	§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG	€ 391 € 58	Bedarfssatz § 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG Wohnpauschale (in € 391 enthalten) und maximal anzurechnender Pauschalbetrag nach BAföG
Schüler mit Bezug von BAföG mit eigenem Haushalt.	§ 12 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BAföG	€ 465 € 543 € 132	Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG oder Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 2 BAföG Wohnpauschale (in € 465 bzw. € 543 enthalten) und maximal anzurechnender Pauschalbetrag nach BAföG
Studierende mit Bezug von BAföG im Haushalt der Eltern.	§ 13 Abs. 1 BAföG i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG	€ 348 € 373 € 49	Bedarfssatz § 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG Bedarfssatz § 13 Abs. 1 Nr. 2 BAföG Wohnpauschale § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG und maximal anzurechnender Pauschalbetrag nach BAföG

**Hinweis:**

Die Sätze nach dem SGB III treten rückwirkend zum 01.08.2010 in Kraft.

Voraussetzung ist, dass die Auszubildenden BAB, Ausbildungsgeld oder BAföG nach den vorstehend genannten Vorschriften tatsächlich erhalten. Ein dem Grunde nach bestehender Anspruch auf diese Leistungen genügt nicht für die Gewährung eines Zuschusses zu den Unterkunftskosten- und Heizkosten.

**Tatsächlicher  
Bezug von  
Ausbildungs-  
förderung**

Personen unter 25 Jahren erhalten nach § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II diesen Zuschuss nicht, wenn die Übernahme von Unterkunftskosten- und Heizkosten nach § 22 Abs. 2a SGB II ausgeschlossen ist.

**Kein Zuschuss bei  
§ 22 a SGB II**

Von der Härtefallregelung nach § 7 Abs. 5 SGB II ist gegenüber einem Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II grundsätzlich vorrangig Gebrauch zu machen.

**§ 7 Abs. 5 SGB II  
geht vor**

Ferner sind Auszubildende, die nach § 7 Abs. 6 SGB II anspruchsberechtigt sind, von der Gewährung eines Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II ausgeschlossen.

**§ 7 Abs. 6 SGB II  
geht vor**

Für die Gewährung eines Zuschusses ist es erforderlich, dass die Auszubildenden ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Bremen haben. Entweder sie leben hier im Haushalt der Eltern/eines Elternteils oder im eigenen Wohnraum. Dies entspricht der Regelung des § 7 Abs. 1 Nr. 4 SGB II. Die Frage nach dem ersten oder zweiten Wohnsitz spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.

**Zuständigkeit**

Auszubildende, die alleine in einem eigenen Haushalt leben und deren Ausbildung nach dem BAföG oder den §§ 59, § 101 Abs. 3 oder § 104 SGB III dem Grunde nach förderungsfähig ist, haben keinen Anspruch auf Wohngeld (§ 20 Abs. 2 WoGG).

**Wohngeld**

Leben Auszubildende allerdings in sog. Mischhaushalten, d.h. in Haushalten, in denen mindestens ein Familienmitglied keinen Anspruch auf BAföG oder BAB hat (auch nicht dem Grunde nach hat), z.B. ein Kind, Eltern oder nicht BAföG/BAB-berechtigte Partner, kann ein Anspruch für die Auszubildenden selbst gegeben sein.

**Wohngeld bei  
Mischhaushalten**

Wohngemeinschaften sind keine Mischhaushalte. Auszubildende, die in Wohngemeinschaften leben, haben keinen Anspruch auf Wohngeld. Eine Antragstellung beim Amt für Wohnungsförderung ist zu unterlassen, da sie ins Leere gehen wird.

**Wohngemein-  
schaften  
sind keine  
Mischhaushalte**

Auszubildende in Mischhaushalten, die einen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II erhalten, sind nach § 7 Abs. 1 Nr. 2. WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen.

Der Ausschluss besteht nicht,

wenn durch Wohngeld die Hilfebedürftigkeit vermieden oder beseitigt werden kann

**und**

der Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II während der Dauer des Verwaltungsverfahrens zur Feststellung von Grund und Höhe noch nicht erbracht wurde.

Darüber hinaus besteht der Ausschluss von Wohngeld nicht, wenn auf den Zuschuss gem. § 22 Abs. 7 SGB II verzichtet wird (§ 8 Abs. 2 WoGG - Wahlrecht).

## Das bedeutet

Vor abschließender Bearbeitung des Zuschusses nach § 22,7 für einen Auszubildenden im Mischhaushalt mit Wohngeldansprüchen, sollte beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat Wohnungswesen, ein Anspruch dem Grunde und der Höhe nach geprüft werden. Bei einem Anspruch der Höhe nach, ist dieser sofern er den Zuschuss nach § 22,7 übersteigt, vorrangig durchzusetzen.

Der Antrag ist vom Haushaltsvorstand und Mieter der Wohnung (in der Regel die Eltern oder ein Elternteil) für die in Ausbildung befindliche Person zu stellen.

Der Unterkunftsbedarf der Auszubildenden ist zunächst an Hand einer fiktiven Bedürftigkeitsberechnung nach den Vorschriften der §§ 9, 11 und 12 zu ermitteln.

Kann der Auszubildende unter Berücksichtigung seines gesamten Einkommens seinen Bedarf decken, besteht kein Anspruch auf einen Zuschuss zu ungedeckten Unterkunfts-kosten.

Übersteigt der fiktiv ermittelte konkret ungedeckte Bedarf jedoch die Differenz zwischen den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung und dem im BAföG oder SGB III enthaltenen Wohnkosten, ist der Zuschuss auf die Höhe dieser Differenz zu begrenzen.

Grundsätzlich gilt, dass die Kosten der Unterkunft und Heizkosten angemessen sind, die im Rahmen der Verwaltungsanweisung nach § 22 SGB II als solche anerkannt werden (ggf. im Rahmen einer Hilfeberechnung der Eltern oder Elternteile anerkannt worden sind). Sofern der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine unangemessene teure Unterkunft bewohnt, werden nur die angemessenen Kosten als Bedarf anerkannt.

Kosten der Unterkunft und Heizkosten müssen den Auszubildenden selbst tatsächlich entstehen.

Hiervon ist immer dann auszugehen, wenn die Auszubildenden eigenen Wohnraum angemietet haben oder wenn die Auszubildenden im Haushalt der Eltern/Elternteile leben und diese auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder SGB XII (3. oder 4. Kapitel) angewiesen sind. In diesen Fällen entfällt grundsätzlich der kopfteilige Anteil an den Kosten der Unterkunft auf die Auszubildenden.

Hinsichtlich des Einsatzes von Einkommen und Vermögen gelten hier die Regelungen der fachlichen Weisungen der Bundesagentur für Arbeit zu den §§ 11 und 12 SGB II.

Auch Einkommen, welches bereits bei der Bemessung der BAB oder des BAföG angerechnet wurde, ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 11 SGB II anzurechnen. Die Ausbildungsförderungsleistung ist in der tatsächlichen, also um das angerechnete Einkommen verminderten Höhe, zu berücksichtigen.

Es wird also jeweils der Betrag berücksichtigt, der dem Auszubildenden tatsächlich zufließt und somit zur Bestreitung des Lebensunterhaltes zur Verfügung steht.

## **Bedarfsberechnung**

### **Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung**

### **Kosten der Unterkunft und Heizung müssen tatsächlich entstehen**

### **Einsatz von Einkommen und Vermögen**

Lebt der Auszubildende in einer Bedarfsgemeinschaft mit anderen, die ggf. selbst über Einkommen und Vermögen verfügen, bestimmt dieses die Höhe des Unterkunftsbedarfs. Der Unterkunftsbedarf des Auszubildenden kann ggf. durch das Einkommen und Vermögen eines Partners oder der Eltern gedeckt sein, aber auch aufgrund der Verteilung des Einkommens entstehen.

Nur wenn von den Auszubildenden Einkommen oder Zuverdienst tatsächlich erzielt wird, wird dieses angerechnet. Ein Hinwirken auf Integrationsbemühungen ist nicht vorzusehen.

Mit Blick auf den für einen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II in Frage kommenden Personenkreis ist in der Regel davon auszugehen, dass nach § 33 Abs. 2 SGB II ein gesetzlicher Forderungsübergang nicht eintritt.

Entsprechendes gilt, wenn Unterhaltszahlungen bereits erbracht werden.

Im Übrigen werden Unterhaltsverpflichtungen von Eltern oder anderen Angehörigen gegenüber den Auszubildenden vor der Bewilligung von BAB oder BAföG bereits von den hierfür zuständigen Stellen geprüft. Ergibt sich aus dem Leistungsbescheid über die Ausbildungsförderung, dass wegen anzurechnender Einkommen der Eltern/eines Elternteils (Unterhaltsbetrag) nicht der volle Förderungsbetrag bewilligt wird, bleibt dieses bei der Berechnung des Zuschusses außer Betracht. In diesen Fällen ist der Auszubildende auf die Möglichkeit der Vorauszahlung nach dem BAföG bzw. nach dem SGB III zu verweisen.

**Einsatz der  
Arbeitskraft;  
Erwerbseinkommen**

**Unterhalt**





## Nr. 15 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

### Kosten für Schönheitsreparaturen

Kosten einer Schönheitsreparatur können als einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden, wenn hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage vorliegt. Danach ist ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen gegeben, wenn der Mietvertrag die Verpflichtung des Mieters hinsichtlich einer Schönheitsreparatur vorsieht, eine Vereinbarung 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.

Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Deutschen Mieterbund - Bremer Mieterverein e.V., an den Bremer Mieterschutzbund e.V. oder an den Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V. zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen als Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.

Einmalige Unterkunftskosten -wie die Kosten einer Wohnungsrenovierung- werden von § 22 Abs. 1 SGB II 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.

Bei einem Antrag auf Übernahme von Kosten für Schönheitsreparaturen sind daher zunächst die Formulierungen im Mietvertrag anhand der mietrechtlichen Rechtsprechung zu prüfen.

Grundsätzlich ist es eine Aufgabe des Vermieters, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung zu § 535 BGB ist zwischen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen zu differenzieren. Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern.

Da es gemäß § 535 Abs 1 Satz 2 BGB dem Vermieter obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, gehen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters; allerdings ist es weitestgehende Praxis, dass dem Mieter im Mietvertrag die Renovierungspflichten übertragen werden. Dies ist grundsätzlich auch zulässig, der Mieter darf aber nicht unangemessen benachteiligt werden.

Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen sind vom Vermieter zu tragen.

**Die nachfolgenden Regelungen beziehen sich nur auf Schönheitsreparaturen.**

Ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 SGB II ist gegeben, wenn:

1. der Mietvertrag des Antragstellers die Verpflichtung des Mieters hinsichtlich einer Schönheitsreparatur vorsieht.



Ist im Mietvertrag keine Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen und Wohnungsrenovierung getroffen, obliegt die Verpflichtung ausschließlich dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB), d. h., ein leistungsrechtlicher Bedarf des Mieters ist zu verneinen. Möchte der Mieter aber selbst gerne Schönheitsreparaturen vornehmen (ohne dass eine Aufforderung durch den Vermieter vorliegt) hat er sich dazu mit dem Vermieter ins Benehmen zu setzen.

**Kosten für  
Instandhaltungsmaß-  
nahmen sind vom  
Vermieter zu tragen**

**Anspruch auf eine  
Kostenübernahme für  
Schönheits-  
reparaturen**

2. eine Vereinbarung den Mieter wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Tragung der anteiligen oder vollständigen Kosten verpflichtet.



Ist eine vertraglich festgelegte Regelung über Verpflichtungen in einem Mietvertrag nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) klar erkennbar unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber dem Vermieter nicht geschuldet sind. Eine derart gefestigte Rechtsprechung zur wirksamen Vereinbarung von Schönheitsreparaturen in Mietverträgen liegt vor. Näheres dazu siehe unter II.

3. die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor.



Zur Überprüfung des Abnutzungszustandes der Wohnung ist ggf. ein Hausbesuch durchzuführen.

**Für eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II müssen alle drei genannten Voraussetzungen erfüllt sein, d. h., der Mietvertrag muss eine Verpflichtung zur Schönheitsreparatur durch den Mieter vorsehen, diese Verpflichtung muss wirksam sein und es muss ein Renovierungsbedarf bestehen (Erforderlichkeit).**

Kosten für Schönheitsreparaturen sind nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) nicht durch die Regelleistung nach § 20 SGB II abgedeckt. Zwar verkennt das BSG nicht, dass sowohl der EVS als auch der RS-VO entnommen werden kann, dass Anteile für „Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ in der Bemessung der Regelleistung eingeflossen sind. Nach Ansicht des BSG spricht aber die Größenordnung dieser Beträge dafür (rund 5 EUR), dass mit „Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ im Sinne der Einbeziehung in den Regelsatz keine Aufwendungen für mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen –auch nicht in Form eines Eigenanteils– gemeint sind, sondern Aufwendungen des Mieters für kleinere Reparaturen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen. Es ist daher nicht zulässig, bei einer erforderlichen Schönheitsreparatur auf Mittel der Regelleistung zu verweisen.

Das Mietrecht ist ein Rechtsgebiet innerhalb des Zivilrechts, das sich mit der Überlassung einer Sache an einen anderen gegen Entgelt befasst. Mietverträge müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden. Es gilt wie für alle anderen Verträge auch hier das Prinzip der Formfreiheit. Eine wirksame Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen können Mieter und Vermieter individuell aushandeln, oder unter Verwendung eines schriftlichen Vertragsformulars abschließen.

Aushandeln setzt voraus, dass beide Parteien tatsächlich Einfluss auf die Gestaltung der Bedingung haben. In diesen Fällen wird eine getroffene Vereinbarung zur Durchführung einer Schönheitsrepa-

**Wirksame  
Vereinbarung von  
Schönheits-  
reparaturen in  
Mietverträgen**

ratur durch den Mieter i. d. R. nicht zu beanstanden sein.

Handeln Mieter und Vermieter den Mietvertrag nicht individuell aus, sondern schließen ihn - wie in den meisten Fällen - unter Verwendung eines Formulars (hier wählt i. d. R. der Vermieter das Vertragsformular aus oder verwendet ein selbst hergestelltes, das für mehrere Fälle gedacht ist), gelten grundsätzlich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB. 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

- 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)

und/oder

- der Mieter mit Renovierungspflichten belastet wird, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und ihm Pflichten größeren Umfangs auferlegt, als sie der Vermieter ohne abwägende Regelungen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB selbst schulden würde.

und/oder

- die Klausel darf nicht so ungewöhnlich sein, dass der Mieter nicht mit ihr rechnen brauchte.

Belastet eine vertragliche Klausel den Mieter unbillig, ist sie unwirksam (§ 307 BGB).

**Sind Regelungen eindeutig unwirksam, ist es dem Leistungsempfänger grundsätzlich zumutbar, die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln im Verhältnis zum Vermieter geltend zu machen. Denn die Verantwortlichkeit für die von ihm eingegangenen mietvertraglichen Pflichten liegt beim Mieter selbst.**

Ausgehend von der als gesetzliches Leitbild angesehenen Renovierungspflicht des Vermieters unterliegt die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter u. a. folgenden Vorgaben:

- 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. Somit liegt ein starrer Fristenplan nicht vor, wenn der Vermieter bei einem entsprechend guten Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist. Diese Rechtsprechung wurde durch das Urteil BGH 05.04.2006 - VIII ZR 178/05 bestätigt. Aus der Sicht des verständigen, durchschnittlichen Mieters soll die Bezugnahme auf die üblichen sowie die beispielhaft genannten Fristen verbindlich sein. Mit einer solchen Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungspflichten belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, wer-

**Vorgaben zur  
Zulässigkeit der  
Übertragung auf den  
Mieter**

den einem Mieter Pflichten größeren Umfangs auferlegt, als sie der Vermieter ohne abwägende Regelungen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde.

Das Sozialgericht Bremen führte in einem Beschluss vom 07.08.09, A S 23 AS 1415/09 ER entsprechend aus: Die in § ... des Mietvertrages der Antragstellerin enthaltene Klausel hat nicht den Charakter einer Richtlinie, sondern stellt einen starren Fristenplan auf und ist daher nichtig. Daraus folgt, dass die Antragstellerin zur Durchführung einer Renovierung (bzw. zur Tragung eines Kostenanteils) nicht verpflichtet ist. Hieraus folgt wiederum, dass es sich bei den Kosten einer solchen Renovierung auch nicht um Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II handeln kann, die von der Antragsgegnerin zu tragen wären.

- Auch die Formulierung "regelmäßig" beinhaltet einen starren Fristenplan (KG Berlin 22.05.2008 - 8 U 205/07). 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 Mieter“ ist wirksam, da es hier allein auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung ankommt bzw. ob ein Renovierungsbedarf tatsächlich besteht.
- Unzulässig ist nach dem Urteil BGH 28.03.2007 – VIII ZR 199/06 die in einem vorformulierten Mietvertrag enthaltene Klausel, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens/des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf. Diese Klausel schränkt den Mieter unangemessen dabei ein, die Wohnung nach seinem eigenen Geschmack zu renovieren.
- Die Verpflichtung zum Ende des Mietverhältnisses ohne eine individuelle Feststellung des Renovierungsbedarfs, 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). Dies gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet war.
- Eine Formulklausel, die den Mieter bei dem 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 Pflicht, die Ausführung in "neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten" vorzunehmen, greift unzulässig in den Ermessensspielraum des Mieters bezüglich der Gestaltung seiner Wohnung, also seines intimen Lebensbereichs, ein (BGH 18.06.2008 - VIII ZR 224/07). Eine solche Klausel ist unwirk-

sam.

- Unzulässig ist nach dem Urteil BGH 05.04.2006 - VIII ZR 152/05 die in einem vorformulierten Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter bei dem Auszug verpflichtet wird, alle angebrachten Tapeten zu entfernen.
- In einer weiteren Entscheidung (Az VIII ZR 378/03 v. 20.10.2004) hatte sich der BGH mit einer in einem Dauernutzungsvertrag einer Wohnungsgenossenschaft verwendeten Klausel auseinanderzusetzen, die neben einer "starrten" Fristenregelung auch folgende ergänzende Klausel enthielt: "Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitglieds verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen".

Der BGH hat in diesem Fall die Unwirksamkeit der vertraglichen Regelungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verneint, weil der Mieter nicht unangemessen benachteiligt werde. Denn bei der verwendeten Klausel handele sich nicht um einen „starrten“ Fristenplan. Der Mieter werde zur Vornahme der Reparaturen nicht allein nach Maßgabe des Plans verpflichtet, sondern ihm stehe bei Vorliegen der in der Klausel genannten Voraussetzungen ein Anspruch gegen den Vermieter zu, die Fristen des Plans nach billigem Ermessen zu verlängern. Dem Interesse des Mieters, die Wohnung nicht unabhängig von einem tatsächlichen Bedarf renovieren zu müssen, würde damit hinreichend Rechnung getragen.

#### **Fazit:**

Ist eine vertragliche Regelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erkennbar unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber dem Vermieter nicht geschuldet sind. Damit besteht auch kein Anspruch gegen die BAfG, da keine Pflicht besteht, aus öffentlichen Mitteln für Unterkunftskosten aufzukommen, für die es wegen Verstoßes gegen zivilrechtliche Vorschriften an einer wirksamen Rechtsgrundlage fehlt. Den Leistungsberechtigten obliegt es, diese Unwirksamkeit im Verhältnis zu den Vermietern geltend zu machen.

Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Deutschen Mieterbund - Bremer Mieterverein e.V., an den Bremer Mieterschutzbund e.V. oder an den Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V. zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen als Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.

Vertragliche Regelungen zu Auszugskosten treten i. d. R. an die Stelle der Kosten für Schönheitsrenovierungen im Falle des Auszugs des Mieters. Eine Unwirksamkeit der Klausel zu den Kosten für Schönheitsrenovierungen bedeutet zugleich auch eine Unwirksamkeit der Klausel zu den Kosten einer Auszugsrenovierung.

## **Auszugsrenovierung**

Die Rechtsprechung des BSG stellt bei Einzugsrenovierungen -im Unterschied zu sonstigen Schönheitsreparaturen- nicht alleine auf eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag ab, sondern stellt die Bewohnbarkeit der Unterkunft durch den Leistungsberechtigten in den Mittelpunkt.

## **Einzugsrenovierung**

Auch wenn keine Regelung zur Einzugsrenovierung im Mietvertrag besteht, können im Einzelfall Kosten für eine Einzugsrenovierung erbracht werden, soweit sie zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind. Hierfür ist zunächst festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen (a). Alsdann ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen (b). Zuletzt gilt es zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind (c).

Dazu im Einzelnen:

- a) Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich ist, richtet sich einerseits nach objektiven Kriterien, andererseits aber auch danach, ob die Kosten aus der vertretbaren Sicht des Hilfebedürftigen zu übernehmen sind. Insoweit hat eine Orientierung am Ausstattungsstandard im unteren Wohnungssegment zu erfolgen. Es ist von einem lediglich einfachen Ausstattungsgrad auszugehen. Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattung übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als erforderlich anzusehen.
- b) 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.

Entscheidungen sind einzelfallbezogen zu treffen. Notwendige Leistungen sind im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II zu

bewilligen. Für Bodenbelag können Kosten von bis zu 6 EUR je Quadratmeter als angemessen angesehen werden.

- c) Unter V. sind die angemessenen Kosten für Schönheitsreparaturen angeführt. Damit wird auch für Einzugsrenovierungen die Herstellung des Standards im unteren Wohnungssegment gewährleistet.

Für eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II 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.

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. Für den notwendigen Bedarf wurden Pauschalbeträge pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Nur Streichen Betrag pro m <sup>2</sup>
Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer	bis 8 m <sup>2</sup>	€ 4,50	€ 0,60
	bis 12 m <sup>2</sup>	€ 3,70	€ 0,50
	bis 16 m <sup>2</sup>	€ 2,90	€ 0,50
	bis 20 m <sup>2</sup>	€ 2,70	€ 0,40
	über 20 m <sup>2</sup>	€ 2,60	€ 0,40
Küche/Flur/Bad		€ 3,00	€ 0,40

### Schönheitsreparaturen bei selbstgenutztem Wohneigentum

### Umfang und Höhe der Kosten für Schönheitsreparaturen



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 m <sup>2</sup>	€ 1,45
Heizkörper je m <sup>2</sup>	€ 0,80
Fußleisten je Meter	€ 0,10
Für ein Fenster	€ 2,00

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. Je nach Umfang der notwendigen Renovierungsarbeiten kann in diesen Fällen pro Helfer (beschränkt auf max. 2 Helfer) eine Beihilfe für Bewirtung etc. von bis zu 25 € gewährt werden.

Ist die Vornahme durch den Leistungsberechtigten selbst nicht zumutbar, z. B. aus gesundheitlichen Gründen, und stehen keinerlei Helfer zur Verfügung, kann die Renovierungsmaßnahme von einem Fachbetrieb durchgeführt werden. Dazu haben die Leistungsberechtigten mindestens zwei Kostenvoranschläge beizubringen. Der günstigste Anbieter erhält den Zuschlag, die Übernahme der Kosten wird zugesichert. Auftraggeber sind jedoch die Leistungsberechtigten.

**Hilfe durch Andere  
(Verwandte, Bekannte, Nachbarn)**

**Fremdvergabe**



**Nr. 16 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen**

**Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 11.06.2010 in Kraft.

**Inkrafttreten**

Mit der Einführung der Nr. 5.6 zum 20.08.2009 gilt folgendes:

**Nr. 5.6**

Fälle, in denen die Miete auf ein Niveau festgesetzt worden ist, welches vor dem 20.08.2009 als angemessen galt und rechtsbeständige Entscheidungen darüber vorliegen, sind auf Antrag der Betroffenen bzw. im Zuge der Weiterbewilligungsanträge an den jeweils höchsten Wert nach Nr. 5.6 anzupassen. Anträgen nach § 44 SGB X ist statt zu geben. Für die Zeit vor dem 01.01.2009 gelten anstelle der neuen Wohngeldwerte regelmäßig die bis dahin geltenden Wohngeldwerte zuzüglich 10%. Neben solchen Anträgen ist auch anhängigen Klagen und Widersprüchen insoweit statt zu geben.

Für die Zeit vor dem 01.01.2009 sind grundsätzlich die in der Anlage 4 angeführten Höchstbeträge anzuerkennen.

Mit der Änderung der Nr. 10 „Angemessene Leistung für Heizung“ zum 11.06.2010 sind Leistungen für die Heizung, die vor dem 11.06.2010 als angemessen anerkannt wurden, auf Antrag bzw. im Zuge der Weiterbewilligungsanträge auf ihre Angemessenheit nach dieser Weisung zu überprüfen.

**Nr. 10**

§ 44 SGB X i.V.m. § 40 SGB II ist anzuwenden, wonach die Heranziehung des Heizspiegels ab Entscheidung des Bundessozialgericht vom 02.07.2009 Anwendung findet.

## **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 Hauswarts
- 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 und liegen diese Abschläge über den jeweils gesondert bekannt gegebenen Höchstbeträgen, sind sie dennoch zu übernehmen, solange die Bruttokaltmiete insgesamt angemessen ist.

Die Höchstbeträge können allerdings dahingehend genutzt werden, dass sie zur Ermittlung einer Gesamt-Bruttokaltmiete herangezogen werden, wenn Wasser von der swb bezogen wird und die künftigen Abschlagsbeträge für Wasser/Abwasser zum Zeitpunkt einer notwendigen Zusicherung zur Wohnungsanmietung noch nicht bekannt sind.

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 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 an den Unterkunftskosten steht dem Hilfeempfänger ggf. ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der angemessenen Unterkunftskosten.

**4. Nachforderungen aus Abrechnungen:**

Betriebskostennachforderungen aus Abrechnungen können übernommen werden, sofern Hilfebedürftigkeit besteht. Bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnungen ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich nur Beträge übernommen werden können, die noch im Bereich der Richtwerte bzw. im Rahmen der im Einzelfall davon abweichend als angemessen anerkannten Unterkunftskosten liegen. Dazu ist es erforderlich, den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung anteilig auf die Monate des Abrechnungszeitraumes umzurechnen.

**5. Ausschlussfrist:**

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

## Anlage 2

Stempel der Dienststelle
--------------------------

Bremen,
Tel.:
Gz.:
<b>Bescheinigung gültig bis:</b>

### **Mietübernahmebescheinigung**

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

Es wird hiermit bescheinigt, dass die \_\_\_\_\_ die Miete für

in Höhe von ca. **Kaltmiete** (einschl. Nebenkosten, ohne Heizkosten)  
(in Worten: )

monatlich für die Dauer des Leistungsbezuges übernimmt.

Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis, insbesondere zur Wohnungsqualität und zum Mietniveau im Stadtteil, stehen; unsere Dienststelle behält sich vor, die Angemessenheit zu prüfen.

Der Abschluss des Mietvertrages bedarf deshalb der vorherigen Zustimmung unserer Dienststelle. Wird der Vertrag ohne diese Zustimmung geschlossen, hat die o. g. Person keinen Anspruch auf Übernahme der Miete.

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

Soweit der Mieter für einen Teil der Miete selbst aufkommen kann, übernimmt die den Unterschiedsbetrag zur vollen als angemessen anerkannten Miethöhe.

Nach Abschluss des Mietvertrages wird mit Einverständnis des Mieters der von der Stadtgemeinde Bremen übernommene Betrag durch unsere Dienststelle direkt an den Vermieter ausgezahlt.

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

Im Auftrag



**Zeitraum 01/2005 bis 10/2007:**

Die seinerzeit gültigen Richtwerte sind um bis zu 10% zu erhöhen und bei Anträgen nach § 44 SGB X ist der Differenzbetrag nachträglich zu bewilligen (20% Stadtteilzuschläge waren bis 10/07 nicht vorgesehen und sind daher auch nicht berücksichtigt). Die zu bewilligenden Beträge sind in nachstehender Tabelle angeführt. Die Beträge stellen die max. Höchstbeträge dar.

Haushalt mit	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965		Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966	
		10%		10%
<b>Stadtteilzuschläge</b>		<b>10%</b>		<b>10%</b>
	Euro			
einem Alleinstehenden	269,50	296,45	291,50	320,65
zwei Familienmitglieder	357,50	393,25	390,50	429,55
drei Familienmitgliedern	429	471,90	462	508,20
vier Familienmitgliedern	500,50	550,55	539	592,90
fünf Familienmitgliedern	566,50	623,15	616	677,60
sechs Familienmitgliedern	638	701,80	693	762,30
sieben Familienmitgliedern	709,50	780,45	770	847

**Zeitraum 11/2007 bis 12/2008:**

Seit 11/2007 gelten höhere Richtwerte, so dass nachträglich in entsprechenden Fallkonstellationen noch Differenzauszahlungen möglich sind. Auch diese sind auf Antrag der Betroffenen nach § 44 Abs. 1 SGB X zu bewilligen.




Die nachstehende Tabelle zeigt, dass in den meisten Fällen die Richtwerte in diesem Zeitraum auskömmlich gewesen und die Anträge daher abzulehnen sind. Die Tabelle zeigt auch, in welchen Fällen Nachbewilligungen möglich sind. Die nach zu bewilligenden Beträge sind in fett gedruckt.




Haushalt mit	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965			Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966		
		10%	20%		10%	20%
<b>Stadt-Ortsteilzuschläge</b>						
	Euro					
einem Alleinstehenden	300	330	360	320	352	384
WoGG + 10%	269,50	269,50	269,50	291,50	291,50	291,50
zwei Familienmitgliedern	360	396	432	380	418	456
WoGG + 10% (Diff.)	357,50	357,50	357,50	390,50 <b>10,50</b>	390,50	390,50
drei Familienmitgliedern	410	451	492	440	484	528
WoGG + 10% (Diff.)	429 <b>19</b>	429	429	462 <b>22</b>	462	462
vier Familienmitgliedern	475	523	570	505	556	606
WoGG + 10% (Diff.)	500,50 <b>25,50</b>	500,50	500,50	539 <b>34</b>	539	539
fünf Familienmitgliedern	540	594	648	580	638	696
WoGG + 10% (Diff.)	566,50 <b>26,50</b>	566,50	566,50	616 <b>36</b>	616	616
sechs Familienmitgliedern	610	664	718	650	708	766
WoGG + 10% (Diff.)	638 <b>28</b>	638	638	693 <b>43</b>	693	693
sieben Familienmitgliedern	680	734	788	720	778	836
WoGG + 10% (Diff.)	709,50 <b>29,50</b>	709,50	709,50	770 <b>50</b>	770	770



**Auszug Heizspiegel Bremen 2010**




(Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008 – erschienen 22.01.2010)




	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch kWh je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008)			
		günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 106	106 – 167	168 – 256	> 256
	251 – 500	< 101	101 – 160	161 – 247	> 247
	501 – 1.000	< 96	96 – 153	154 – 238	> 238
	> 1.000	< 93	93 – 149	150 – 232	> 232
 Erdgas	100 – 250	< 96	96 – 163	164 – 228	> 228
	251 – 500	< 88	88 – 149	150 – 210	> 210
	501 – 1.000	< 79	79 – 136	137 – 192	> 192
	> 1.000	< 74	74 – 128	129 – 182	> 182
 Fernwärme	100 – 250	< 78	78 – 133	134 – 195	> 195
	251 – 500	< 75	75 – 129	130 – 189	> 189
	501 – 1.000	< 72	72 – 124	125 – 182	> 182
	> 1.000	< 70	70 – 121	122 – 179	> 179

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008)			
		günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 10,10	10,10 – 14,60	14,61 – 21,00	> 21,00
	251 – 500	< 9,50	9,50 – 13,80	13,81 – 20,00	> 20,00
	501 – 1.000	< 8,90	8,90 – 13,00	13,01 – 19,00	> 19,00
	> 1.000	< 8,60	8,60 – 12,60	12,61 – 18,50	> 18,50
 Erdgas	100 – 250	< 8,80	8,80 – 13,20	13,21 – 17,40	> 17,40
	251 – 500	< 7,90	7,90 – 12,00	12,01 – 16,00	> 16,00
	501 – 1.000	< 7,00	7,00 – 10,80	10,81 – 14,50	> 14,50
	> 1.000	< 6,60	6,60 – 10,10	10,11 – 13,70	> 13,70
 Fernwärme	100 – 250	< 8,50	8,50 – 13,00	13,01 – 18,10	> 18,10
	251 – 500	< 8,00	8,00 – 12,40	12,41 – 17,30	> 17,30
	501 – 1.000	< 7,50	7,50 – 11,80	11,81 – 16,60	> 16,60
	> 1.000	< 7,20	7,20 – 11,40	11,41 – 16,10	> 16,10

**Auszug Heizspiegel bundesweit 2010**

(Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009 – erschienen 18.05.2010)

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch kWh je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 98	98 – 162	163 – 238	> 238
	251 – 500	< 91	91 – 152	153 – 227	> 227
	501 – 1.000	< 85	85 – 143	144 – 219	> 219
	> 1.000	< 82	82 – 138	139 – 213	> 213
 Erdgas	100 – 250	< 88	88 – 152	153 – 215	> 215
	251 – 500	< 84	84 – 147	148 – 209	> 209
	501 – 1.000	< 80	80 – 141	142 – 201	> 201
	> 1.000	< 78	78 – 137	138 – 197	> 197
 Fernwärme	100 – 250	< 71	71 – 126	127 – 208	> 208
	251 – 500	< 68	68 – 121	122 – 201	> 201
	501 – 1.000	< 65	65 – 117	118 – 195	> 195
	> 1.000	< 64	64 – 114	115 – 191	> 191

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 7,00	7,00 – 10,20	10,21 – 13,90	> 13,90
	251 – 500	< 6,60	6,60 – 9,60	9,61 – 13,20	> 13,20
	501 – 1.000	< 6,10	6,10 – 8,90	8,91 – 12,50	> 12,50
	> 1.000	< 5,80	5,80 – 8,50	8,51 – 12,10	> 12,10
 Erdgas	100 – 250	< 8,00	8,00 – 12,30	12,31 – 16,20	> 16,20
	251 – 500	< 7,60	7,60 – 11,70	11,71 – 15,50	> 15,50
	501 – 1.000	< 7,20	7,20 – 11,20	11,21 – 14,80	> 14,80
	> 1.000	< 7,00	7,00 – 10,80	10,81 – 14,40	> 14,40
 Fernwärme	100 – 250	< 8,70	8,70 – 13,50	13,51 – 20,00	> 20,00
	251 – 500	< 8,20	8,20 – 12,90	12,91 – 19,20	> 19,20
	501 – 1.000	< 7,80	7,80 – 12,30	12,31 – 18,40	> 18,40
	> 1.000	< 7,50	7,50 – 12,00	12,01 – 17,90	> 17,90