Die Senatorin für Soziales, Jugend,
Integration und Sport

Freie
Hansestadt Bremen

Arbeitshilfe zur Verwaltungsanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZASt und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)

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

Die in der Verwaltungsanweisung enthaltenen Texte sind grau hinterlegt.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung 4
2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung 5
3. Unterkunft 6
4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten 7
5. Angemessenheit von Unterkunftskosten 11
5.1 Wohnungsgröße 12
5.2 Richtwerte 13
5.3 Sozialer Wohnungsbau 15
5.4 Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge 16
5.5 Besonderheit 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 19
5.6 Sonstige Unterkunft 22
5.7 Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe). 25
5.8 Anmietung von Wohnraum 31
6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen 33
7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte 40
8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel 46
9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges 48
9.1 Erforderlichkeit eines Umzuges 53
9.2 Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung oder besondere Wohnform 56
9.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten 57
9.4 Mietkautionen 61
10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung 65
11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger 74
12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage 76
13. Kosten für Schönheitsreparaturen 86
14. Inkrafttreten 93
Anlage 1 94
Anlage 2 98
Anlage 3 99

Anlage 4 100
Anlage 5 103
Anlage 6 105
Anlage 7 106
Anlage 8 107

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

1. Zielsetzung

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

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

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

Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
3. Unterkunft

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

Als Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) zu gewährleisten.	**BSG Leitsatz**
Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen) werden als Mietwohnung bezeichnet. In den Verträgen sind in der Regel die Nettokaltmiete (Grundmiete) sowie die anfallenden Betriebskosten aufgeführt, welche als Bedarf unter Beachtung der Angemessenheitsprüfung (siehe Nr. 5) anzuerkennen sind. Die Kosten für Wärme (Heizkosten) können sich ebenfalls aus dem Mietvertrag ergeben, können jedoch unter Umständen auch gesondert, z.B. an den Energieversorger, zu entrichten sein.	**Mietwohnungen**
Zur Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) siehe Nr. 6	**Selbstbewohnte Eigenheime/ Eigentumswohnungen**
Zu den **Unterkünften** zählen auch Wohnformen, für die üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen werden, sondern deren Kosten sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä. ergeben. Hierzu gehören z. B.: - OPR Wohnungen - Pensionen/Hotels - Übergangswohneinrichtungen (ÜWH) - Frauenhäuser - Notunterkünfte - Wohnwagen/Wohnmobil - Parzelle, Kaisenhaus Zur Angemessenheit von Unterkunftskosten für sonstige Unterkünfte siehe Nr. 5.6	**Sonstige Unterkünfte**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten

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

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind grundsätzlich nach der Zahl der dem Haushalt angehörenden Personen aufzuteilen, wenn alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft hilfebedürftig sind (Kopfteilmethode). Lebt eine hilfebedürftige Person mit nichthilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in Haushaltsgemeinschaft, also in einem gemeinsamen Haushalt (weder in Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II noch in Einsatzgemeinschaft nach dem SGB XII noch einer sog gemischten Bedarfsgemeinschaft), können Aufwendungen für die Unterkunft nur anerkannt werden, wenn diese tatsächlich anfallen. Diese ergeben sich aus der Berechnung nach § 39 SGB XII bzw. § 9 Abs. 5 SBG II (Bedarfsdeckungsvermutung). Wird einem Mitglied des Haushalts, das nicht Transferleistungsempfängerin/Transferleistungsempfänger ist, Wohngeld gewährt, ist dieses nur bei diesem Mitglied zu berücksichtigen.	**Aufteilung der Unterkunftskosten auf Personen eines Haushalts**
Der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" ist in § 566 BGB festgeschrieben. Danach tritt der Erwerber einer Immobilie mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. Dies bedeutet, dass ein Mietverhältnis durch den Verkauf der Wohnung nicht beendet wird, sondern kraft Gesetzes auf den Käufer übergeht, der das Mietverhältnis – wie auch der Verkäufer – nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes (z. B. Eigenbedarf) kündigen kann. Entsprechendes gilt für den Inhalt des Mietvertrags. Nachdem der Käufer in diesen kraft Gesetzes vollumfänglich eintritt, kann ohne Zustimmung des Mieters weder ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden noch können Änderungen des Inhalts des bestehenden Mietvertrags erfolgen.	**Eigentümerwechsel „Kauf bricht nicht Miete“**

Gem. § 536 BGB hat der monatliche Mietzins dem Niveau des Istzustandes des Mietobjekts zu entsprechen. Gründe für eine Kürzung der Miete ergeben sich aus Sach- oder Rechtsmängeln der Mietsache. Im Falle einer Mietminderung ist die geminderte Miete zu zahlen. Ggf. sind die Minderungsbeträge nachzuzahlen, wenn sich diese als rechtswidrig darstellt.	**Miete bei Mietminderung**
Bei mietrechtlichen Streitigkeiten im Binnenverhältnis Mieter-Vermieter kann die Stadtgemeinde Bremen nicht direkt tätig werden. Für eine mietrechtliche Beratung sind die Betreffenden zur Unterstützung und zur Durchsetzung ihrer Anliegen bzw. Ansprüche grundsätzlich an die öffentliche Rechtsberatung zu verweisen. (Arbeitnehmerkammer Bremen , kostenlose Rechtsberatung des Bremischen Anwaltsvereins – hier gibt es Informationen Amtsgericht Bremen - Rechtsberatung) Ist im Einzelfall ein Verweis an einen Mieterverein (Deutscher Mieterbund, Bremer Mieterverein e.V., Bremer Mieterschutzbund e.V., Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V.) angezeigt, sind die Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.	**Mietrechtliche Beratung**
Für Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung und Untermietverträge gelten gesonderte Regelungen (siehe Nr. 5.4).	**Wohngemeinschaften oder Untermiet-verträge**
Die Kopfanteilsmethode trifft auch auf Familien zu, in denen Pflegekinder in Vollzeit untergebracht sind. Zwar werden die laufenden Unterhaltsleistungen des Jugendhilfeträgers, in denen auch Unterkunftskosten enthalten sind, grundsätzlich pauschaliert bewilligt. Sofern im Einzelfall der kopfteilige Anteil des Pflegekindes über den im SGB VIII-Unterhaltsgeld enthaltenen pauschalen Mietanteil hinausgeht, hat der Jugendhilfeträger eine abweichende Bemessung der Leistungen vorzunehmen. Die Pflegeeltern haben dort eine höhere Leistung zu beantragen.	**Pflegekinder in Vollzeitpflege/ Verwandtenpflege**
Schuldet ein Mieter mit der Miete auch Stromkosten für Haushaltsstrom, - so ist im **SGB II** eine Kürzung der Unterkunftskosten nur möglich, wenn die Stromkosten betragsmäßig im Mietvertrag aufgeführt sind bzw. vom Vermieter auf Nachfrage betragsmäßig aufgeschlüsselt werden können. - so ist im **SGB XII** eine abweichende Regelsatzfestsetzung zu prüfen (§ 27 a SGB XII)	**Haushaltsstrom in Miete enthalten**
Bei einer Komplettmiete sind sämtliche Kosten – auch die Kosten für die Haushaltsenergie – enthalten. Dabei kann es sich sowohl um eine Pauschalmiete (keine Abrechnung von Nebenkosten) als auch um eine Gesamtmiete (mit abrechnungsfähigen Verbrauchskosten) handeln.	**Komplett-/ Pauschalmie te**

Für die Erhöhung einer Pauschalmiete spielt die Entwicklung der Betriebskosten keine Rolle. Eine Betriebskostenpauschale kann weder dem individuellen Verbrauch noch der generellen Kostenentwicklung angepasst werden. Sie kann überhaupt nur dann angepasst werden, wenn dies entsprechend vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB). Die Pauschalmiete kann bei Einhaltung der Fristen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, max. bis zur Kappungsgrenze erhöht werden.	
Es gibt keinen rechtlichen Grund, Staffelmieten nicht anzuerkennen, wenn die vereinbarte Staffelmiete die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt. Einer Anmietung ist dann nicht zuzustimmen, wenn absehbar ist, dass die Angemessenheitsgrenze durch die vereinbarte Staffelmiete überschritten wird.	**Staffelmietverträge**
Eine weitere Variante ist die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b BGB). Die Entwicklung des Mietzinses wird hier anhand der Höhe des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt. Eine Indexmiete muss, außer bei Modernisierungsmaßnahmen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung ist vom Vermieter schriftlich unter Angabe der Änderung des Index, der Miete und des Erhöhungsbetrages geltend zu machen. Auch hier gilt, dass die Miete die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt. Sollte dieses in späteren Jahren der Fall sein, ist ggf. ein Senkungsverfahren durchzuführen.	**Indexmiete**
Alleinstehende erwerbsfähige Leistungsberechtigte sind mit Inhaftierung vom Leistungsbezug nach dem SGB II (§ 7 Abs. 4) ausgeschlossen. Handelt es sich bei dem Inhaftierten um ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft, wird diese auch während der Inhaftierung beibehalten und Unterkunftskosten werden in voller Höhe nach dem SGB II gewährt.	**SGB XII**
Kosten der Unterkunft nach dem SGB XII können für die Dauer der Inhaftierung/Unterbringung übernommen werden, wenn die Person nur für einen überschaubaren Zeitraum (generell bis 6 Monate) inhaftiert oder nach § 126 a StPO untergebracht wird und die Wohnung angemessen und erhaltenswert ist. Der Verlust der Wohnung und eine Neuanmietung nach Beendigung kurzer Haftzeit sind in der Regel mit zusätzlichen Kosten verbunden. Die Dauer der Untersuchungshaft ist gesetzlich begrenzt auf sechs Monate. In Ausnahmen kann ein Gericht die Fortdauer anordnen (§ 121 StPO). In diesen Fällen können die Kosten der Unterkunft länger als sechs Monate zum Erhalt einer angemessenen Wohnung anerkannt werden. In anderen Fällen (Inhaftierung oder auch Ersatzhaft) ist die Dauer durch Urteil konkret bestimmt. Ist die Dauer auf mehr als 6 Monate	**Übernahme der Kosten für Unterkunft bei Inhaftierung**

durch ein Gerichtsurteil festgelegt, ist eine Übernahme der Kosten nicht möglich. Liegt die durch das Gericht festgelegte Haftdauer unterhalb der 6 Monate bzw. bis zu 6 Monaten, können die Unterkunftskosten zum Erhalt einer angemessenen Wohnung übernommen werden.	

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

5. Angemessenheit von Unterkunftskosten

Wohnung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

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

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

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

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

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

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

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

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

5.1 Wohnungsgröße

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

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

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7	Je weitere Person
Wohnungs-größe bis zu	50	60	75	85	95	105	115	+ 10 m²

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

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

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

5.2 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 Bundessozialgerichtes ist grundsätzlich auf die Mietpreise im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort der leistungsberechtigten Person marktüblichen Wohnungen abzustellen.	**Angemessene Aufwendungen**
Die nachfolgenden Richtwerte beziehen sich auf Bruttokaltmieten (Nettomiete einschl. Betriebskosten -auch Wasser/Abwasser). Heizkosten werden gesondert bewilligt (siehe Nr.10 dieser Verwaltungsanweisung). Die Richtwerte für angemessenen Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen betragen: 1 Personenhaushalt 471 EUR Haushalt mit 2 Personen 481 EUR Haushalt mit 3 Personen 599 EUR Haushalt mit 4 Personen 657 EUR Haushalt mit 5 Personen 765 EUR Haushalt mit 6 Personen 857 EUR Haushalt mit 7 Personen 949 EUR Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 92 EUR.	**Richtwerte**
Für einzelne Stadtteile/Ortsteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. - **Richtwert plus 10%** für die Stadtteile Oberneuland, Östliche Vorstadt, Findorff und Walle (ohne Überseestadt). - **Richtwert plus 15%** für den Stadtteil Neustadt und den Ortsteil Überseestadt: - **Richtwert plus 25%** für die Stadteile Horn-Lehe, Mitte, Schwachhausen und Ortsteil Borgfeld. Für die Zuordnung einzelner Wohnadressen zu den Stadtteilen siehe http://www.statistik.bremen.de/publikationen/strassenverzeichnis_der_stadt_bremen-11520	**Wohnlagen-zuschläge**

<table>
<tr><td>Die Beträge sind aufgerundet Dies ergibt folgendes Bild:
<table><tr><td></td><td>10 %</td><td>15 %</td><td>25 %</td></tr><tr><td>1 Personenhaushalt</td><td>519 EUR</td><td>542 EUR</td><td>589 EUR</td></tr><tr><td>Haushalt mit 2 Personen</td><td>530 EUR</td><td>554 EUR</td><td>602 EUR</td></tr><tr><td>Haushalt mit 3 Personen</td><td>659 EUR</td><td>689 EUR</td><td>749 EUR</td></tr><tr><td>Haushalt mit 4 Personen</td><td>723 EUR</td><td>756 EUR</td><td>822 EUR</td></tr><tr><td>Haushalt mit 5 Personen</td><td>842 EUR</td><td>880 EUR</td><td>957 EUR</td></tr><tr><td>Haushalt mit 6 Personen</td><td>943 EUR</td><td>986 EUR</td><td>1.072 EUR</td></tr><tr><td>Haushalt mit 7 Personen</td><td>1.044 EUR</td><td>1.092 EUR</td><td>1.187 EUR</td></tr><tr><td>Jede weitere Person</td><td>102 EUR</td><td>106 EUR</td><td>115 EUR</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>Schwangerschaften (grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche) und die Ausübung eines Umgangsrechts für ein leibliches, minderjähriges Kind von mehr als 120 Tagen pro Jahr führen zu einem Richtwert mit einem jeweils weiteren Haushaltsmitglied.

Wird das Umgangsrecht für mehr als ein Kind ausgeübt, so folgt daraus nicht automatisch, dass der Richtwert um die Zahl der Kinder erhöht wird. Vielmehr handelt es sich um eine Entscheidung im Einzelfall.</td><td>Höhere Miete bei Schwangerschaft und beim Umgangsrecht</td></tr>
<tr><td>Etwaige mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für eine Teil – oder Vollmöblierung sind in den Bruttokaltmieten enthalten. In diesen Fällen erfolgt keine Erhöhung des Richtwertes.

Eine Kürzung des Regelbedarfs in diesen Fällen ist nicht möglich.</td><td>Kein Zuschlag für Möblierung

Keine Regel-bedarfskürzung im SGB XII</td></tr>
<tr><td>Die immer höheren Anforderungen aus der Verkehrssicherungspflicht lassen das Abstellen von Gegenständen im Hausflur nur noch bedingt zu. Aus diesem Grund sind bei Bedarf Aufwendungen für die Unterstellung von Rollatoren, Rollstühlen oder E-Rollstühlen anzuerkennen, wenn diese medizinisch notwendig sind – also vom Arzt verordnet und von einer Krankenkasse bewilligt worden sind.

Diese Aufwendungen dürfen über der Angemessenheitsgrenze liegen. Zuschüsse der zuständigen Krankenkasse für den Stromverbrauch eines E-Rollstuhles sind zu berücksichtigen.</td><td>Aufwendungen für Unterstellmög-lichkeiten Rollator oder E-Rollstühle</td></tr>
</table>

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
5.3 Sozialer Wohnungsbau

Mieten für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies schließt Mieten für Neubauten im geförderten Wohnungsbau ausdrücklich mit ein.

Für die Anmietung von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, der dem Vermieter vorzulegen ist. Der Wohnberechtigungsschein ist für Transferleistungsempfänger/innen kostenlos. Mustermietverträge für geförderte Wohnungen gibt es nicht. Alle Mietverträge sollten einen entsprechenden Hinweis enthalten, dass es sich um mietpreisgebundene Wohnungen handelt und der Mieter sich auf die Einhaltung der Mietpreisbindung berufen kann. Bis 2001 erfolgte die Förderung über einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse. Die Darstellung im Mietvertrag erfolgt i.d.R. so, dass sich die Grundmiete um den jeweiligen Aufwendungszuschuss verringert und dann erst die Betriebskosten aufgeführt werden. Die Eigenschaft als Sozialwohnung lässt sich evtl. auch an den Begriffen Kostenmiete oder Fördermiete im Mietvertrag erkennen. Im Zweifel ist eine Bestätigung des Vermieters vorzulegen.	
Wenn ein Familienmitglied aus der Wohnung auszieht, kann die oben aufgeführte Regelung nicht mehr uneingeschränkt fortgelten. Denn die Anerkennung der höheren Miete ist eng verknüpft mit der besonderen Situation von Transferleistungsempfänger/innen am Wohnungsmarkt. In diesen Fällen ist regulär nach Nr. 7 dieser Arbeitshilfe zu verfahren.	**Verringerung der Haushaltsgröße**

↑Inhaltsverzeichnis
↓

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

5.4 Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge

Aufgrund eines höheren Wohnbedarfes in Wohngemeinschaften gegenüber Familien gleicher Haushaltsgröße hat jede in einer Wohngemeinschaft wohnende leistungsberechtigte Person, die vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist, einen Anspruch bis zur Höhe eines kopfteiligen Anteils an den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen um eine Person größeren Mehrpersonenhaushalts (Kopfteilmethode).

Die Kopfteilmethode gilt auch für leistungsberechtigte Personen, die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Geschwisterkindes oder eines volljährigen Kindes leben und vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet sind.

Bestehen begründete Zweifel an der Wirksamkeit eines Mietvertrages zwischen Verwandten, können diese Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht übernommen werden.

Die Kopfteilmethode gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter einen gesonderten Vertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dieses gilt bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter (Untermietvertrag) nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Regelung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

Dieser Besitzstand bleibt auch bei Rechtskreiswechsler bestehen. Hierzu gehören auch Übergänge aus dem SGB VIII in das SGB II oder XII.

Grundsätzlich hat jede in einer Wohngemeinschaft lebende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines um eine Person größeren entsprechenden Mehrpersonenhaushaltes. Damit können nicht mehr grundsätzlich für jede leistungsberechtigte Person die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines Einpersonenhaushaltes als Bedarf berücksichtigt werden. <u>Beispiel Wohngemeinschaft 3 Personen</u> Der Mietvertrag ist von allen drei Bewohnern gemeinsam unterschrieben. Gesamtmiete 750 €.	**Kopfteilmethode**

Die angemessenen Aufwendungen einer 3-Personen-WG betragen entsprechend des Richtwertes für 4 Personen 657 € Kopfteil 1/3 = 219 € Bis zur Berücksichtigung angemessener Aufwendungen (Kostensenkung!) sind die tatsächlichen Aufwendungen i. H. v. 750 € zu berücksichtigen. Kopfteil 1/3 = 250 € Mit den Heizkosten ist ebenso zu verfahren. Gibt es eine interne Regelung hinsichtlich der Höhe der Mietanteile, die von der Kopfteilmethode abweicht, weil unterschiedlich große Zimmer bewohnt werden, ist dieses nach Vorlage eines Nachweises dieser Absprache zu berücksichtigen.	
Bei Mietverträgen zwischen der leistungsberechtigten Person und dem Vermieter oder einem anderen Mieter (Untermietvertrag) ist die mietvertragliche Vereinbarung über die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung maßgebend. Bei einem Untermietvertrag mit einem anderen Mieter - bedarf es einer Untermieterlaubnis - muss die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zu der gesamten Wohnungsmiete stehen. Ein angemessenes Verhältnis ist grundsätzlich gegeben, wenn die vertraglich vereinbarte Miete prozentual der genutzten Mietfläche entspricht. Hierfür ist die Vorlage des Hauptmietvertrages erforderlich. Aufgrund der gesetzlichen Regelung ist eine Informationsbeschaffung grundsätzlich zumutbar, sodass die Voraussetzungen des § 65 Abs. 1 SGB I nicht erfüllt ist. Hier gelten die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. <u>Beispiel Wohngemeinschaft 3 Personen</u> Der Mietvertag über 600 € Kosten der Unterkunft wird von einem Bewohner unterschrieben und dieser schließt mit den beiden anderen Bewohnern jeweils einen Untermietvertrag. Je nach bewohnter Flächen, müssen die Aufwendungen nicht zwingend für jeden Bewohner 200 € betragen. Die Aufwendungen der beiden Untermieter und die verbleibenden eigenen Aufwendungen dürfen aber 600 € nicht übersteigen. <u>Beispiel Einzelzimmervermietung 3 Personen</u> Schließt der Vermieter mit jedem Bewohner einen Einzelmietvertrag für jeweils 1 Zimmer mit Küchen- und Badbenutzung ab, gilt der Richtwert für das Einzelwohnen als Maßstab für die Angemessenheit.	**Zimmerweise Vermietung/ Untermietvertrag**
Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Verwandten angemietet haben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie rechtswirksam zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind (Vertrag).	**Wirksamkeit eines Vertrages unter Verwandten**

Auch hier ist dabei Voraussetzung, dass Verwandte, wenn sie selber Mieter sind, eine Erlaubnis zur Untermiete haben und die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zu der gesamten Wohnungsmiete steht. Zu beachten ist, dass der Abschluss eines Untermietvertrages/Mietvertrages über Wohnraum keinem Formzwang unterliegt. Für den Nachweis, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, kann daher nicht allein auf die Vorlage eines schriftlichen Vertrages abgestellt werden. Wo ein solcher fehlt, sind andere geeignete Nachweise (z. B. Kontoauszüge, Quittungen, Bescheinigung über erforderliche Mietzahlungen) über die Verpflichtung zur Mietzahlung zu erbringen	
Handelt es sich um eine abgeschlossene „eigene“ Wohnung, ist regelmäßig von der Wirksamkeit des Mietvertrages auszugehen. Aber auch wenn es an der Abgeschlossenheit der Wohnung fehlt, spricht dies nicht zwangsläufig gegen die Wirksamkeit des Vertrages. In solchen Fällen ist Voraussetzung, dass eine Haushaltgemeinschaft (gemeinsamer Haushalt) vom Leistungsberechtigten glaubhaft ausgeschlossen wird – siehe VAnw zu § 39 SGB XII bzw. Hinweise zu § 9 Abs. 5 SGB II. Der Umstand, dass beispielsweise Eltern aus familiärer Verbundenheit oder aus Rücksichtnahme auf den Gesundheitszustand ihres Kindes trotz erheblicher Mietrückstände eine Kündigung nicht betreiben, spricht für sich genommen ebenfalls noch nicht dafür, dass der Vertrag unwirksam ist.	
Gegen die Ernsthaftigkeit eines Mietvertrages kann sprechen, dass es sich bei einem überlassenen Wohnraum von Eltern oder Elternteilen an die Tochter oder den Sohn um „ihr oder sein“ Zimmer handelt, also vermutlich das Kinderzimmer, ohne dass sich Umstände ändern, sprich keine Veränderung eingetreten ist. Dabei kann ein weiteres Indiz sein, dass der Wohnraum bisher noch nie anderweitig vermietet wurde. Auch in den Fällen, in denen Verwandte durchgehend unentgeltlich im Haushalt der Eltern oder der Kinder gelebt haben und mit Eintritt der Hilfebedürftigkeit nunmehr ohne ersichtlichen Grund eine Miete erhoben wird, ist zu prüfen, ob ggf. ein Scheingeschäft geschlossen worden ist. Bei Haushalten ohne vertragliche Abreden zwischen Leistungsberechtigten und nicht leistungsberechtigten Verwandten oder, wenn es bei vorhandenen Mietverträgen/ Untermietverträgen an einem Rechtsbindungswillen und damit an der Wirksamkeit des Vertrages fehlt, können keine Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden. Die Vermutung der Bedarfsdeckung gem. § 39 SGB XII bzw. § 9 Abs. 5 SGB II ist zu prüfen. Für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII – siehe Nr. 5.5	**Kapitel 3 SGB XII und SGB II** **Kapitel 4 SGB XII**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

5.5 Besonderheit 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Abweichend von Ziffer 5.4 haben leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in einer Wohngemeinschaft leben und zur Tragung von Kosten verpflichtet sind, einen Anspruch bis zur Höhe eines kopfteiligen Anteils an den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt (Kopfteilmethode).

Die Kopfteilmethode gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter einen gesonderten Vertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dieses gilt bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter (Untermietvertrag) nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Für leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Geschwisterkindes oder eines volljährigen Kindes leben und nicht zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet sind, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form berücksichtigt. Abweichend von § 35 SGB XII kommt es nicht darauf an, dass nachweisbar tatsächlich Aufwendungen für die Unterkunft getragen werden. Die Höhe der Pauschale ergibt sich aus der Differenz

- der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und
- für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenzahl.

Den Differenzbetrag erhält die leistungsberechtigte Person als Unterkunftsbedarf anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen, dass sie diese Aufwendungen auch tatsächlich trägt. (Differenzmethode)

Aufwendungen für die Heizung werden in dem gleichen prozentuellen Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen anerkannt wie der prozentuelle Anteil der als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigenden Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen.

Diese Differenzmethode findet keine Anwendung sofern die Berücksichtigung der ermittelten Pauschale bei den Wohnungsinhabern dazu führt, dass sie Ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht aus eigenen Mitteln decken können.

In diesen Fällen sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in Höhe des kopfteiligen Anteils an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen zu berücksichtigen (Kopfteilmethode).

Für Bestandsfälle sind die Übergangsregelungen in § 133 b SGB XII zu beachten solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

Grundsätzlich hat jede in einer Wohngemeinschaft lebende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines entsprechenden Mehrpersonenhaushaltes. Damit können nicht mehr grundsätzlich für jede leistungsberechtigte Person die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines Einpersonenhaushaltes als Bedarf berücksichtigt werden. Beispiel Wohngemeinschaft 3 Personen Der Mietvertrag ist von allen drei Bewohnern gemeinsam unterschrieben. Bei Berücksichtigung tatsächlicher Aufwendungen i. H. v. 600 € Kopfteil 1/3 = 200 € Bei Berücksichtigung angemessener Aufwendungen ist der Richtwert für einen 3-Personen-Haushalt i. H. v. 599 € zu berücksichtigen. Kopfteil 1/3 = 199,67 € Mit den Heizkosten ist ebenso zu verfahren. Gibt es eine interne Regelung hinsichtlich der Höhe der Mietanteile, die von der Kopfteilmethode abweicht, weil unterschiedlich große Zimmer bewohnt werden, ist dieses nach Vorlage eines Nachweises dieser Absprache zu berücksichtigen.	**Wohngemeinschaft im 4. Kapitel SGB XII**
Ein Nachweis, dass die leistungsberechtigte Person rechtlich wirksam zur Zahlung eines Anteiles an den Unterkunftskosten verpflichtet ist und diese auch leistet, ist nicht mehr erforderlich. Die Bedarfe für diesen Personenkreis werden für Neufälle ab 01.07.2017 in pauschalierter Form berücksichtigt. Eine vertragliche Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten gilt vorrangig. Beispiel 1 Die leistungsberechtigte Person lebt bei ihren Eltern 599 € angemessene Aufwendungen für 3 Personen. 481 € angemessene Aufwendungen für 2 Personen **118 € Differenz = Bedarf Unterkunft pauschal** Beispiel 2 Die leistungsberechtigten Eltern leben bei ihrem Kind 599 € angemessene Aufwendungen für 3 Personen. 481 € angemessene Aufwendungen für 2 Personen **118 € Differenz = Bedarf Unterkunft pauschal pro Elternteil** Verändert sich die Anzahl der Haushaltsmitglieder (z.B. durch Trennung der Eltern), sind die veränderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Sollte die verbleibende Person hilfebedürftig werden, gilt die Kopfteilmethode (s. nachstehende Ausnahme).	**Differenzmethode pauschal für Neufälle ab 01.07.2017**

Pauschalbeträge

Für diesen pauschalen Bedarf ist es unerheblich, ob und in welchem Umfang überhaupt Kosten für die genutzte Wohnung zu tragen sind.

Anzahl Bewohner incl. der leistungsberechtigten Person	**Pauschale**
2 Personen	10 €
3 Personen	118 €
4 Personen	58 €
5 Personen	108 €
Ab 6 Personen	92 €

Heizkosten in der Differenzmethode

Es wird derselbe prozentuale Anteil des anerkannten Unterkunftsbedarfs an den Gesamtkosten bei der Anerkennung der Aufwendungen für die Heizung zugrunde gelegt.

Beispiel

600 € tatsächliche Bruttokaltmiete
118 € anerkannte Pauschale x 100 ./. 600 = 19,7%

150 € tatsächliche Heizkosten davon 19,7 %
29,55 € Bedarf Heizkosten pauschal

Sind die Kosten für die Warmwassererwärmung nicht in den Heizkosten erhalten, ist der MB nach § 30 Abs. 7 zu gewähren.

Nachforderungen aus Heiz- und Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Da die Heizkostenpauschale auf Basis der Gesamtheizkosten berechnet wird, ist der Pauschalbetrag jeweils mit Veränderung der Gesamtheizkosten (also einmal jährlich aufgrund Heizkostenabrechnung) anzupassen.

Ausnahme

Können die nichtleistungsberechtigten Personen mit Anwendung der Differenzmethode ihren Lebensunterhalt nicht mehr aus eigenen Mitteln bestreiten, findet die Kopfteilmethode Anwendung (siehe Nr. 5.4)

Beispiel

wie oben 3 Personen – Eltern und vollj. Kind:

Gesamt KdU im Haushalt inkl. Heizkosten betragen 750,00 €. Diese sind zu kürzen um den Anteil i. H. von 147,55 € für das vollj. Kind. Es verbleiben 602,45 € KdU. Unter Berücksichtigung der Regelbedarfe für die Eltern (2 x 382 €) ergibt sich ein Gesamtbedarf in Höhe von 1.366,45 €.

Reicht das Einkommen der Eltern nicht aus um den Bedarf zu decken und sie somit selbst hilfebedürftig werden, gilt die Kopfteilmethode.

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
5.6 Sonstige Unterkunft

Bei sonstigen Unterkünften handelt es sich um besondere Unterbringungsformen, wie z. B. Pensionen, Ferienwohnungen Wohnwagen, Gemeinschaftsunterkünfte. Diese dienen in der Regel nicht einer längeren oder dauerhaften Unterbringung, sondern der Überbrückung von Zeiträumen, für die Leistungsberechtigte über keine Wohnung verfügen und damit der Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

Lebt eine leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft können höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes als Bedarf anerkannt werden. Dieser Betrag wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport gesondert bekannt gegeben.

Siehe Anlage 2

Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern in einer sonstigen Unterkunft, sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, die in Höhe des kopfteiligen Anteils an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen zu berücksichtigen sind. (Kopfteilmethode).

Höhere Leistungen für sonstige Unterkünfte können im Einzelfall anerkannt werden, wenn eine unmittelbare oder kurzfristige Senkung nicht möglich ist.

Dieses ist der Fall,

- wenn eine Unterbringung in eine angemessene Wohnung voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erfolgen kann oder
- wenn dieses nicht möglich scheint, auch keine andere angemessene sonstige Unterkunft zur Verfügung steht oder
- wenn es sich um eine Komplettmiete handelt, die zusätzlich haushaltsbezogene Aufwendungen in den Unterkunftskosten (z. B. Haushaltsenergie) enthält, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.

  Bei einer Komplettmiete ist im Bereich des SGB XII eine abweichende Regelsatzfestsetzung nach § 27 a Abs. 4 zu prüfen. Im Bereich des SGB II ist eine Kürzung der Miete zu prüfen.

Bei einer sonstigen Unterkunft handelt es sich nicht um stationäre Einrichtungen.	
Für den Personenkreis, der von der ZFW in sonstige Unterkunft untergebracht ist, liegt die Entscheidung bei der ZFW, ob und wie lange höhere Kosten für Unterkünfte übernommen werden können.	**Unterbringung durch ZFW**
Übergangswohneinrichtungen werden von der Stadtgemeinde Bremen zur vorübergehenden Nutzung zur Verfügung gestellt. Für	**Übergangswohneinrichtungen (ÜWHs)**

die Nutzung der Übergangswohneinrichtung werden von der Stadtgemeinde Bremen Benutzungsgebühren festgesetzt. Die jeweiligen Kosten sind als angemessen anzuerkennen und zu akzeptieren.	
Unter den Begriff der Unterkunft fallen auch Wohnwagen und Wohnmobile (BSG Urteil vom 17.06.2010 B 14 AS 79/09 R). Folgende Kosten sind berücksichtigungsfähig: ∗ Kraftfahrzeugsteuer ∗ Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung ∗ Heizkosten ∗ Stellplatzgebühr	**Wohnwagen/ Wohnmobil**
Auch Parzellen und Kaisenhäuser sind Unterkünfte, für die die anfallenden Pacht- und Verbrauchskosten (z. B. Wasser-, Heizkosten) in angemessener Höhe zu übernehmen sind.	**Parzelle; Kaisenhaus**
Die von Leistungsempfängern auf Grund einer Einweisungsverfügung für eine Unterkunft zu entrichtenden öffentlichen Nutzungsgebühren sind in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen.	**OPR Wohnungen**
Die Kosten für einen von einer leistungsberechtigten Person zu Wohnzwecken genutzten Raum eines Beherbergungsbetriebes sind ebenfalls in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange es nicht gelingt, für die/den Leistungsberechtigten eine passende Unterkunft zu finden bzw. ihm ein Auszug aus dieser Unterkunft nicht möglich ist. Die Entscheidung darüber trifft die Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW). Hotels/Pensionen fallen nicht unter entgeltfinanzierte Betreuungsmaßnahmen, daher gelten die Kostenbeiträge der jeweiligen Angaben der ZFW.	**Pensionen/Hotels**
Die Kosten für die Unterkunft in Frauenhäusern sind entsprechend des geltenden Kostensatzes der betreffenden Einrichtung anzuerkennen.	**Frauenhäuser**
Unterkunftskosten, die in einer Leistungs-/oder Entgeltvereinbarung nach § 17 SGB II oder § 75 SGB XII anerkannt worden sind, sind als angemessen anzuerkennen und zu akzeptieren.	**Notunterkünfte/ entgeltfinanzierte Betreuungsmaßnahmen**
Wohnungslose Menschen mit Einkommen, die in Notunterkünften oder Hotels/Pensionen untergebracht sind, haben grundsätzlich Eigenanteile in Höhe des verfügbaren Einkommens einzusetzen. Hierbei ist die Höhe der tatsächlich anfallenden KdU in den entsprechenden Unterkünften zu beachten, max. in dieser Höhe darf ein Eigenanteil für die KdU berücksichtigt werden. Hier gilt der im Tagessatz enthaltene Betrag für Unterkunftskosten multipliziert mit der Zahl der im jeweiligen Monat anfallenden Kalendertage. Vom Tagessatz entfallen auf die Kosten der Unterkunft: - Innere Mission Notunterkunft für Männer 18,70 € tgl. - Innere Mission Notunterkunft für Frauen 8,23 € tgl. - Sleep Inn 8,32 € tgl. - La Campagne 8,02 € tgl.	**Eigenanteile in Pensionen/Hotels/Notunterkünften**

Beispiel 1: Unterbringung in der Notunterkunft für Männer der Inneren Mission, Monat mit 31 Kalendertagen: RBS 1 432,00 EUR Bereinigtes Ek 500,00 EUR *üEK* 68,00 EUR KdU (31 x 18,70 EUR) 579,70 EUR Vergleich üEK und max. zu berücksichtigende Kosten: üEK (68,00 EUR) < max. KdU-Anteil (579,70 EUR) Folge: üEK = Eigenanteil 68,00 EUR Beispiel 2: Unterbringung in der Notunterkunft La Campagne, Monat mit 30 Kalendertagen: RBS 1 432,00 EUR Bereinigtes Ek 720,00 EUR üEK: 288,00 EUR KdU (30 x 8,02EUR) 240,60 EUR Vergleich üEK und max. zu berücksichtigende Kosten: üEK (288,00 EUR) > max. KdU-Anteil (240,60) Folge: max KdU-Anteil = Eigenanteil 240,60 EUR Beispiel 3: Unterbringung in Hotel/Pension, Monat mit 30 Kalendertagen: RBS 1 432,00 EUR Bereinigtes Ek 720,00 EUR üEK: 288,00 EUR KdU (30x20,00 EUR) 600,00 EUR Vergleich üEK und max. zu berücksichtigende Kosten: üEK (288,00 EUR) < max. KdU-Anteil (600,00 EUR) Folge: üEK = Eigenanteil 312,00 EUR	

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
5.7 Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe).

In den besonderen Wohnformen wird den Bewohnern allein oder zu zweit ein teilweise oder vollständig möblierter persönlicher Wohnraum zur alleinigen Nutzung und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen. Es handelt sich nicht um eine Wohnung im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 SGB XII.

Leistungen nach dem SGB II werden lediglich unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II analog der stationären Einrichtung erbracht.

Als Bedarf werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie angemessen sind, anerkannt. Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen

- für die persönlichen Wohnräume. Werden sie allein bewohnt, sind die Aufwendungen in voller Höhe, bei zwei Personen jeweils hälftig zu berücksichtigen.
- für die vollständige oder teilweise Möblierung der persönlichen Wohnräume.
- für die vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten. Diese Aufwendungen sind mit einem Anteil zu berücksichtigen, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer ergibt.

Für die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung werden die auf die Aufwendungen für die Unterkunft entfallenden Anteile als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten (untere Angemessenheitsgrenze).

Dieser Betrag wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport gesondert bekannt gegeben.

Ausnahme (obere Angemessenheitsgrenze):

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen über der Angemessenheitsgrenze, können bis zu 25 Prozent höhere Aufwendungen als angemessen anerkannt werden, wenn diese durch einen Vertrag mit folgenden gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachgewiesen werden.

1. Zuschläge für Möblierung für die persönlich genutzten Räumlichkeiten,

2. Wohn- und Wohnnebenkosten und diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,

3. Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder

4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

Die zusätzlichen Aufwendungen nach Nr. 2 – 4 sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen auch die obere Angemessenheitsgrenze, umfassen die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches diese Aufwendungen.

Aus dem Vertrag zwischen Leistungserbringer und Leistungsberechtigten muss hervorgehen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung und für die Zusatzkosten jeweils mit der vertraglich vereinbarten monatlichen Forderung des Leistungserbringers abgedeckt sind. Es muss ersichtlich sein, welche zusätzlichen Kosten vereinbart wurden und in welcher Höhe diese jeweils anfallen.

Damit die Aufteilung der Zusatzkosten überprüft werden kann, müssen im Vertrag zwischen Leistungserbringer und Leistungsberechtigtem die Höhe der Gesamtkosten sowie die Anzahl der Personen (max. Kapazität oder durchschnittliche Auslastung) enthalten sein.

Wie bei einem Mietvertrag für eine Wohnung auch, ist darüber hinaus die Kalkulation des Leistungserbringers – außer bei den Zusatzkosten für Wohn- und Wohnnebenkosten- nicht zu überprüfen.

Die tatsächlichen Aufwendungen für die persönlichen Räumlichkeiten sind bei einer Person in voller Höhe und bei zwei Personen jeweils hälftig als Bedarf zu berücksichtigen. Hinzu kommen im Falle einer vollständigen oder teilweisen Möblierung die darauf entfallenden Aufwendungen. Für die Gemeinschafträume erfolgt eine kopfteilige Aufteilung. Der Anteil einer leistungsberechtigten Person ergibt sich aus der für die Nutzung der Gemeinschafträume vorgesehenen Anzahl an Personen. Dementsprechend sind nach Satz 2 die tatsächlichen angemessenen Aufwendungen für die Heizung zu ermitteln.	**Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung**
Zu den tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gehören in der besonderen Wohnform auch die Zusatzkosten (§ 42 a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII). Der Anerkennung der Bedarfe liegt folgende Systematik zugrunde: - Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu 100 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes (untere Angemessenheitsgrenze) gelten stets als angemessen - siehe Anlage 3 (Fall 1 und 4). - Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die 100%, können bis zu 125 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes anerkannt werden (obere Angemessenheitsgrenze). Voraussetzung hierfür ist, dass der Vertrag (Mietvertrag oder Vertrag nach Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG -) zwischen Leistungsberechtigtem und Leistungserbringer zusätzliche Kosten nach Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 gesondert ausweist – siehe Anlage 3 (Fall 5 und 7; ebenso Fall 6 und 8). - Übersteigt die Gesamtsumme aus den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie den Zusatzkosten die obere Angemessenheitsgrenze von 125 %, kann sich nach § 42a Absatz 6 SGB XII für den übersteigenden Teilbetrag lediglich ein Anspruch aus Leistungen der Eingliederungshilfe ergeben – seihe Anlage 3 (Fall 6 und 8).	

Die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen bemisst sich nach der Höhe der durchschnittlichen angemessenen Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung zuständigen, örtlichen Trägers. **Dieser Betrag wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport gesondert bekannt gegeben. – siehe Anlage 2** Die Angemessenheitsgrenze gilt für jeden Leistungsberechtigten einzeln, unabhängig davon, ob der Leistungsberechtigte in einem Einzel- oder Doppelzimmer lebt.	**Angemessenheit**
Soweit die vertraglich vereinbarten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die durchschnittliche Warmmiete nicht übersteigen, gelten diese stets als angemessen. Die Angemessenheitsgrenze gilt dabei für jeden Leistungsberechtigten einzeln, unabhängig davon, ob der Leistungsberechtigte in einem Einzel- oder Doppelzimmer lebt.	**Untere Angemessenheits-grenze**
Unter bestimmten Voraussetzungen können um bis zu 25 % höhere tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Es erfolgt keine pauschale Anerkennung von 125 % der Aufwendungen, sondern stets nur die tatsächlichen Aufwendungen bis zu einer Höhe von 125 % der durchschnittlichen Warmmiete.	**Obere Angemessenheits-grenze**
Berücksichtigungsfähige Zuschläge setzen voraus, dass die jeweiligen Zusatzkosten nach Tatbestand und Zuschlagshöhe gesondert ausgewiesen sind. Für die Berücksichtigung der Zusatzkosten ist – außer bei dem Möblierungszuschlag - die gleichmäßige Aufteilung im Überlassungsvertrag überprüfbar darzulegen. Sie sind also nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen. Da diese Anzahl regelmäßig schwanken wird, ist es ausreichend, auf die maximale Kapazität der Wohnstätte oder ihre durchschnittliche Auslastung abzustellen. sein. Bei den zusätzlichen Kosten handelt es sich – außer bei den Wohn- und Wohnnebenkosten - um Bedarfslagen, die ansonsten von den Leistungsberechtigten aus dem monatlichen Regelsatz zu finanzieren sind. Der Ausgleich durch eine den Regelsatz absenkende abweichende Regelsatzfestsetzung wegen anderweitiger Bedarfsdeckung ist nach § 27a Absatz 4 Satz 4 SGB XII ausgeschlossen.	**Zusatzkosten**
Bei diesem Zuschlag handelt es sich um einen Möblierungszuschlag, wenn die persönlich genutzten Räumlichkeiten (persönlicher Wohnraum) ganz oder teilweise möbliert vermietet werden. Kosten für Möbel in den gemeinschaftlich genutzten Räumen (Gemeinschaftsräume) können nicht berücksichtigt werden.	**Möblierungs-zuschlag**
Wohn- und Wohnnebenkosten, wenn diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind. Wohn- und Wohnnebenkosten beinhalten die Kaltmiete und die nach § 2 Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.	**Wohn- und Wohnnebenkosten**

Soweit höhere Wohn- oder Wohnnebenkosten geltend gemacht werden, ist daher anzugeben, woraus sich die zusätzlichen höheren Bedarfe der Unterkunft ergeben. Zum Beispiel bei höheren Kosten aufgrund Barrierefreiheit im Wohnbereich wäre darzulegen, wie hoch die jährlichen Gesamtkosten aufgrund der Barrierefreiheit ausfallen; diese müssten auf alle Bewohner aufgeteilt werden. Andernfalls ist für den Sozialhilfeträger nicht überprüfbar, ob die übersteigenden Wohnkosten tatsächlich durch die Barrierefreiheit verursacht wurden. Unter vergleichbaren Wohnformen sind Wohnungen zu verstehen. Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit können also nur die Wohn- und Wohnnebenkosten sein, die auch in einer Wohnung als angemessen anerkannt würden. Die Angemessenheit der Wohn-und Wohnnebenkosten ist grundsätzlich vom Leistungsberechtigten nachzuweisen und vom Träger zu prüfen. Das bedeutet, dass im Vertrag die Höhe der begründeten höheren Aufwendungen dargelegt sein muss. Außerdem ist vom Leistungsberechtigten, in der Regel durch den Vertrag mit dem Leistungserbringer nachzuweisen, dass in vergleichbaren Wohnungen in der Durchschnittsbetrachtung Kosten in ungefähr gleicher Höhe entstehen wie die im Vertrag ausgewiesenen.	
Zu den Kosten für Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten und Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten gehören: - Kosten aus Lieferverträgen zur Versorgung mit Haushaltsstrom, - Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Haushaltsgroßgeräten wie Kühlschränken, Herd, Spülmaschinen oder Waschmaschinen, - Instandhaltungskosten sind Kosten, die dafür entstehen, die Räume in dem Zustand zu erhalten, der sich sonst aufgrund von Alterung und Abnutzung verschlechtern würde. In Wohnungen würden diese typischerweise vom Mieter selbst übernommen, was aufgrund der einheitlichen Ausstattung und der Vorschriften in besonderen Wohnformen aber häufig nicht möglich ist. Neben den Materialkosten fallen hierunter auch Dienstleistungskosten für z.B. Wartung oder Hausmeisterdienste.	**Haushaltsstrom, Instandhaltungs-kosten, Ausstattung mit Haushaltsgroß-geräten**
Zu den Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen fallen die Kosten für vom Leistungsanbieter geschlossene Verträge zur Versorgung der Bewohner mit Telekommunikationsdienstleistungen und TV-Angeboten.	**Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen**
Soweit einer der vier Zusatzkosten wirksam vereinbart wurde und bei einer Vereinbarung hinsichtlich der Wohn- und Wohnnebenkosten dessen Angemessenheit nachgewiesen wurde, ist die Summe aus vereinbarten und berücksichtigungsfähigen Zusatzkosten und Warmmiete bis zur oberen Angemessenheitsgrenze als Bedarf anzuerkennen. Dabei ist unerheblich wie hoch der Anteil der Warmmiete und wie hoch der Anteil der zusätzlichen Kosten ist.	
Voraussetzung dafür, dass der Leistungserbringer gegenüber dem Leistungsberechtigten Betriebskostennachzahlungen geltend machen kann, ist zunächst, dass er vertraglich dazu berechtigt ist. Es wird davon ausgegangen, dass in der Praxis solche Abrechnungen nur selten vereinbart werden, sondern dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der Regel eine Pauschale für Heiz- und	**Betriebskostennach zahlungen**

Betriebskosten vereinbart wird und auf eine Einzelabrechnung verzichtet wird. Werden im Einzelfall dennoch Betriebskostennachzahlungen geltend gemacht, ist der Umgang mit diesen Kosten abhängig davon, wie hoch die sich aus dem Vertrag insgesamt ergebenden Aufwendungen sind. Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung inklusive der Nachzahlung der Betriebskostenabrechnung in dem Monat, indem diese fällig wird, - die untere Angemessenheitsgrenze von 100 % der Warmmiete nicht übersteigen, handelt es sich um von der Grundsicherung anzuerkennende Lebensunterhaltsbedarfe. - die obere Angemessenheitsgrenze von 125 % der durchschnittlichen Warmmiete nicht übersteigen, handelt es sich ebenfalls um von der Grundsicherung anzuerkennende Lebensunterhaltsbedarfe. - die obere Angemessenheitsgrenze von 125 % aufgrund der Nachzahlungen übersteigen, ist der Geltungsbereich der Eingliederungshilfe eröffnet.	
Nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz kann für Leistungsberechtigte, die in einer besonderen Wohnform leben, keine Sicherheitsleistung verlangt werden, wenn die geschuldeten Kosten der Unterkunft durch Direktzahlung geleistet werden. Die Vereinbarung von Mietkautionen bei Direktzahlung der geschuldeten Kosten der Unterkunft stellt in besonderen Wohnformen eine Übersicherung des Vermieters dar und ist daher nicht erforderlich. Es ist also vor Leistung einer Mietkaution zu prüfen, ob der Bedarf eine Direktzahlung zulässt. Ist dieses der Fall ist vorrangig auf die Möglichkeit der Direktzahlung abzustellen. Sollte eine Mietkaution in der besonderen Wohnform anfallen, ist auf eine Garantieerklärung hinzuwirken. Die Regelung nach Abs. 5 und 6 umfasst abschließend lediglich wiederkehrende Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sodass es sich um eine Leistung nach § 35 SGB XII (Kapitel 3) bzw.22 SGB II handelt.	**Mietkautionen**
Bei Umzügen aus einer Wohnung in eine besondere Wohnform oder umgekehrt kann es sich nur um einen geringen Aufwand handeln, da nur wenige individuelle Möbel und Gegenstände zu transportieren sind. Ist der Transport nicht anderweitig sichergestellt, z. B. durch Angehörige, sind notwendige Kosten zu übernehmen. Die Übernahme der Kosten richtet sich nach dem Lebensmittelpunkt der leistungsberechtigten Person im Zeitpunkt der Fälligkeit der Umzugskosten. Ist der Lebensmittelpunkt noch oder bereits in der Wohnung werden die Kosten wie folgt übernommen: - bei Leistungen nach dem Dritten Kapitel im Zeitpunkt der Fälligkeit der Umzugskosten nach § 35 SGB XII. - bei Leistungen nach dem Vierten Kapitel im Zeitpunkt der Fälligkeit der Umzugskostennach § 42 a Abs. 1 SGB XII i.V.m. § 35 SGB XII	**SGB XII** **Umzugskosten**

Soweit der Lebensmittelpunkt bereits oder noch in der besonderen Wohnform ist, werden Umzugskosten nach dem Dritten Kapitel übernommen, weil es sich nicht um wiederkehrende Aufwendungen handelt. Für Umzüge innerhalb der besonderen Wohnform (Zimmertausch) wird vorausgesetzt, dass diese durch die leistungsberechtigten Personen mit Unterstützung durch die Mitarbeiter der Einrichtung durchgeführt werden.	
Leistungsberechtigte, die am 31. Dezember 2019 Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel des SGB XII und zugleich Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem Sechsten Kapitel des SGB XII für eine ambulante Wohnform und nicht für eine stationäre Einrichtung erhalten, werden hinsichtlich ihrer Wohnform geschützt. Für diese Leistungsberechtigten wird auch ab 2020 für die Bestimmung der Höhe der anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung davon ausgegangen, dass es sich dabei um eine Wohnung (§ 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2) handelt. Für Leistungsberechtigte, die am 31. Dezember 2019 Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel des SGB XII und zugleich Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem Sechsten Kapitel des SGB XII erhalten und stationär untergebracht sind (Lebensunterhalt nach § 27b und die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 Nummer 4 letzter Teilsatz in der bis 31. Dezember 2019 geltenden Fassung), werden ab 01. 01. 2020 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3 SGB XII anerkannt. Diese Unterkunft gilt solange als persönlicher Wohnraum mit Gemeinschaftsräumen, wie durch bauliche und sonstige Änderungen die Voraussetzungen für eine Wohnung nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 SGB XII nicht erfüllt werden.	**Übergangsregelung (§ 139 SGB XII)**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
5.8 Anmietung von Wohnraum

Die unter Nr 7 C 1 – 4 dieser Weisung genannten Maßstäbe für die Anerkennung von Mietpreisen, die über den Richtwerten liegen, sind auch bei der Anmietung von Wohnraum zugrunde zu legen.

Dies gilt darüber hinaus bei einer Anmietung von Wohnraum

- durch Personen, die bislang in stationären Einrichtungen wohnen (z. B. junge Menschen in stationären Maßnahmen der Hilfen zur Erziehung oder Personen in stationären Einrichtungen der Pflege/Eingliederungshilfe - sog. Ambulantisierung).
- Für Personen, die in den Landeserstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, können im Einzelfall bis zu 10 % höhere Kosten übernommen werden, wenn keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Dieses ist durch die **AWO-Projektkoordination „Mehr Wohnungen für Flüchtlinge in Bremen“** zu bestätigen

Zu den Befugnissen der ZFW gehört generell auch, die Erforderlichkeit der Hilfen und Leistungen nach der Besonderheit des Einzelfalles zu beurteilen.

Wenn durch die Akquise der Zentralen Fachstelle Wohnen ein Mietangebot für eine/n wohnungsuchende/n Leistungsberechtigte/n vorgelegt wird, ist dieses für den Personenkreis der wohnungslosen Menschen wegen der aktuell schwierigen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu akzeptieren, da hierdurch kostenintensive Unterbringungsformen vermieden werden. Dies gilt auch dann, wenn ein solches Mietangebot den Richtwert um mehr als 10% überschreitet.

In diesem Zusammenhang sind auch Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Maklerkosten) zu übernehmen, die im Zusammenhang mit dem konkreten Mietangebot stehen.

Steht die konkrete Entlassung fest, werden inhaftierte Personen in die Entlassungsvorbereitung aufgenommen. Ziel der Entlassungsvorbereitung ist es, den Übergang des Inhaftierten ins normale Leben so reibungslos wie möglich zu gestalten und die notwendigen Hilfen zu initiieren. Dazu gehört neben der Suche eines Arbeitsplatzes, begleitenden Wohnhilfen, Schuldnerberatung in der JVA etc. auch die Suche einer Unterkunft. Die Zentrale Fachstelle Wohnen unterstützt bei der Wohnraumsuche und Klärung der Kostenübernahme. Es gestaltet sich schwierig, eine Wohnung zum Zeitpunkt der konkreten Entlassung anzumieten, sodass in der Regel eine Anmietung bereits vor der Entlassung erfolgen muss. Dieses dient	**SGB XII** **Anmietung von Wohnraum durch inhaftierte Personen**

auch der Vermeidung von kostenintensiven Notunterbringungen mit Entlassung. Für inhaftierte Personen sollen daher bis zu 3 Monate vor dem feststehenden Entlassungstermin die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie Wohnraumbeschaffungskosten anerkannt werden. Die Anerkennung der Bedarfe Unterkunft und Heizung erfolgt bis zur Entlassung im Rahmen des SGB XII, da Inhaftierte (auch Berufsfreigänger) keinen Anspruch auf SGB II-Leistungen haben (§ 7 Abs. 4). Mit Entlassung sind dann aufgrund Erwerbsfähigkeit/fehlender Erwerbsfähigkeit bei dem jeweils zuständigen Träger Leistungen zu beantragen.	

↑Inhaltsverzeichnis↓

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer bzw. Eigentümern von Eigentumswohnungen nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Den Maßstab für die Beurteilung angemessener Unterkunftskosten bei Wohnungseigentum bilden daher -gleichsam wie bei Mietwohnungen- die Richtwerte (Nr 5 2)

Für die Kosten, die im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II oder nach § 35 SGB XII für eine selbst bewohnte Immobilie zu übernehmen sind, gelten dieselben Richtwerte, wie sie auch für Mietwohnungen vorgesehen sind. Hieraus folgt, dass auch das Kostensenkungsverfahren identisch ist.	**Angemessenheit der KdU bei einer Immobilie**
Für einen Eigentümer fallen grundsätzlich keine Mietkosten an. Er hat stattdessen die Kosten für den laufenden Unterhalt und für die Finanzierung des Eigentums, in der Regel Zins- und Tilgungsleistungen, aufzubringen. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden die Schuldzinsen für den Erwerb des Eigentums als Nettokosten der Unterkunft berücksichtigt. Auch Erbpachtzinsen fallen unter diese zu berücksichtigenden Aufwendungen.	**Schuldzinsen für den Erwerb des Eigentums/Erbpachtzinsen**
Folgende Aufwendungen (Hauslasten) sind bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum neben den Schuldzinsen zu berücksichtigen: ∗ Grundsteuer ∗ Gebühren Wasser- und Bodenverband ∗ öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren) ∗ Gebäude-. Gebäudehaftpflicht- und Feuerversicherung ∗ sonstige weitere Aufwendungen nach Anlage 1 (Betriebskosten) ∗ Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Falle einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch das monatliche Hausgeld	**Weitere Hauslasten**

Eine Übernahme von Tilgungsraten ist ausgeschlossen, wenn das Eigentum nach dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit erworben wurde. In den Fällen, in denen Eigentum bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit vorhanden ist, können Tilgungsleistungen (Raten für den Erwerb von Wohneigentum) grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen kommt allerdings in Betracht, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen: • Die Kosten in Form der Tilgungsleistungen sind zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar. Der Leistungsberechtigte muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Leistungsbezugs so niedrig wie möglich zu halten. Hierzu gehört unter anderem der Nachweis der finanzierenden Bank, dass weder eine Aussetzung der Tilgungsleistungen noch eine Tilgungsstreckung in Betracht kommt. und • die Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen übersteigen insgesamt nicht die angemessenen jährlichen Kosten (Maßstab ist der Richtwert). Sollte dies der Fall sein, könnte darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen und • die Finanzierung im Zeitpunkt des Leistungsbezuges weitgehend abgeschlossen ist. Wenn die Darlehenszinsen gering und die Tilgungsleistungen hoch sind, kann man davon ausgehen, dass das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist und deshalb nicht mehr maßgeblich der Aufbau, sondern der Erhalt des Eigentums im Vordergrund steht. Diese Voraussetzung ist grundsätzlich erfüllt, wenn mehr als 80% der Gesamtdarlehenssumme getilgt sind. **Fazit:** Wenn sämtliche vorstehend zu prüfenden Bedingungen erfüllt sind, können Tilgungsraten als Zuschuss übernommen werden, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen.	**Übernahme von Tilgungsbeträgen für den Erwerb des Eigentums**
Sind ausnahmsweise Gründe für eine Übernahme der Tilgungsleistungen gegeben, gilt weiter: Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden. Das Wort „sollen“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass eine	**Darlehen für Tilgungsleistungen über dem Richtwert**

Übernahme von Tilgungsraten, die betragsmäßig über dem Richtwert liegen, als Zuschuss grundsätzlich nicht in Frage kommt. Die Bewilligung eines Darlehens ist in diesem Zusammenhang zu prüfen. Für eine solche Darlehensgewährung könnte z. B. sprechen, dass das Wohneigentum auf besondere Bedürfnisse einzelner Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zugeschnitten ist (z B. altersgerechter Wohnraum, Pflegebedürftigkeit). Rechtsgrundlagen für eine Darlehensgewährung sind § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII.	
Beträge zu Lebensversicherungen oder Bausparraten, über die eine Ablösung der Hypothek bzw. Anschlussfinanzierung geplant ist, sind grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigten.	**I.d.R. keine Übernahme von Bausparraten etc.**
Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes, stellen keine Kosten der Unterkunft dar.	**Leibrenten**
Für die Feststellung der Angemessenheit sind 1/12 der übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Bei eigengenutzten Wohnungen in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen. Im Gegensatz zu Mietobjekten fallen bei selbstgenutztem Wohneigentum viele Kosten nicht monatlich, sondern quartalsweise, halbjährlich oder jährlich an. Diese sind bei Fälligkeit zu zahlen.	**Maßgebender Zeitraum für die Ermittlung der angemessenen Kosten**
Zu den Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Eigentum gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen, sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessenen sind.	**Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur**
Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen sind keine berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten. Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen. Darunter sind sämtliche Maßnahmen zu fassen, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dienen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass häufig mit einer Instandhaltungsmaßnahme auch eine Verbesserung des Standes der Technik einhergeht, z. b. bei Austausch einer Heizungsanlage. Dies führt nicht zu einer Einstufung als wertsteigernde Erhaltungsmaßnahme. Wohnungsanpassungsmaßnahmen fallen nicht unter diese Aufwendungen.	**SGB II** **Instandhaltungen und Reparaturen** **SGB XII – s. Seite 40**

Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die aufgrund Krankheit oder Unfall erforderlich sind. Dazu gehören z.B. rollstuhlgerechte Umbaumaßnahmen, Einbau eines Treppenlifts. Ansprüche können ggf. bei der Pflegekasse und/oder nach dem SGB XII im Rahmen der Eingliederungshilfe/Hilfe zur Pflege bestehen.	
Unabweisbar sind nur solche Aufwendungen, die zeitlich besonders dringlich und zudem absolut unerlässlich sind. Bei **Eigentumswohnungen** ergibt sich die Unabweisbarkeit aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Dieser muss wirksam sein. Wirksam ist der Beschluss dann, wenn er im Sinne der Regelungen der Satzung der Wohnungseigentümerversammlung gefasst worden ist. Hierzu ist das Protokoll der Eigentümerversammlung vorzulegen, aus der der Umfang der Maßnahme, die voraussichtliche Kostenhöhe und die dafür herangezogenen Rücklagen aus dem Hausgeld ersichtlich sind. Bei einem **selbstgenutztem Hauseigentum** (Doppelhaus, Reihenhaus, Einfamilienhaus o. ä.) sind die Aufwendungen zeitlich dann besonders dringlich und mithin unabweisbar, wenn sie für die weitere Bewohnbarkeit erforderlich sind oder wenn ein weiteres Hinausschieben zu schweren Substanzschäden führen würde.	**Unabweisbare Aufwendungen**
Eine notwendige Maßnahme ist auf das für die Nutzung Unerlässliche zu beschränken. Hierzu sollten mindestens 3 Kostenvoranschläge vorgelegt werden. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob eine Reparatur kostengünstiger als eine Neu- bzw. Ersatzbeschaffung ist. Ist also die Heizungsanlage kaputt, reicht ggf. eine Reparatur aus um wieder vernünftig heizen zu können. Eine neue Anlage oder gar eine Umrüstung auf eine andere Heizungsquelle ist nicht erforderlich (außer sie wäre kostengünstiger). Auch ist es zumutbar ggf. einen Austausch der Anlage gegen eine funktionstüchtige aber gebrauchte Heizungsanlage in Betracht zu ziehen. Die Prüfung, ob eine beantragte Instandhaltung oder Reparatur notwendig ist, ob es sich um eine wertsteigernde Maßnahme handelt und ob die mit Kostenvoranschlag genannten Kosten angemessen sind, wird vom zuständigen Leistungsteam des Jobcenters durchgeführt. Sollte aus Sicht des Jobcenters eine baufachliche Prüfung der beantragten Maßnahmen oder der Kostenanschläge angezeigt sein, ist einer der nachfolgend genannten Baugutachter einzuschalten:	**Prüfung der Notwendigkeit und Angemessenheit**

• Dipl.-Ing. Pit Klasen, Am Wall 88, 28195 Bremen. Tel.: 0421 340 15 20, Fax: 0421 3401519 E-Mail: architekten@brainlift.de • Dipl.-Ing. Architekt Julian Kühmstedt, Hastedter Osterdeich 222, 28207 Bremen Tel.: 0421 69597949 E-Mail: mail@kuehmstedt-architekten.de • Architekturbüro Peter Dieterich, Schaumburger Straße 74, 28205 Bremen, Tel. 0421-44 89 05, Fax 0421-491 59 58, E-Mail: arch.p.dieterich@ewetel.net Für das Honorar wurde mit den Gutachtern ein Stundensatz von 74 EUR (netto) vereinbart. Alle Gutachter haben die in Anlage 8 angeführte Vereinbarung mit der der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport unterzeichnet. Die Kosten für die Tätigkeit des Gutachters sind aus der Einzelfallakte zu bezahlen.	
Ergibt sich aus der Antragstellung offensichtlich ein erheblicher Instandhaltung- und Reparaturbedarf, ist die Frage der Relation von Instandhaltungs- und Reparaturkosten und ggf. weiteren notwendigen Maßnahmen und derzeitigem Wert des Objektes zu klären. Dazu ist ebenfalls der vorgenannte Gutachter zu befragen. Bei einem wirtschaftlichen Totalschaden bzw. einem maroden Zustand des Gebäudes sind die beantragten Aufwendungen abzulehnen, die dafür aufzuwendenden Kosten wären nicht mehr angemessen im Sinne der hilferechtlichen Regelungen.	**Instandhaltungs- und Reparaturbedarf muss wirtschaftlich vertretbar sein**
Die Übernahme der notwendigen Aufwendungen als Zuschuss ist möglich, wenn der maßgebliche Richtwert nicht bereits durch die laufende Kostenübernahme von Schuldzinsen etc. ausgeschöpft ist. In diesen Fällen wird der Zuschuss in Höhe des Differenzbetrages zwischen der Bruttokaltmiete und dem Richtwert für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten übernommen. Beispiel: Erforderliche Aufwendungen für eine Instandhaltung betragen 4.500 EUR und werden geltend gemacht im Januar 2019. Es handelt sich um einen Ein-Personen-Haushalt, die angemessene Miete beträgt aktuell 471 EUR. Tatsächlicher KdU Anspruch besteht in Höhe von 110 EUR (weil z.B. nur noch geringe Belastungen bzw. nur noch Belastungen in Form von Betriebskosten). Dies ergibt eine "verfügbare" Differenz von mtl. 361 EUR mtl., mithin 4.332 EUR p. a (für den Zeitraum Januar bis Dezember 2019).	**Kostenobergrenze für eine Bewilligung als Zuschuss**

Der Betrag von 4.332 EUR kann als Zuschuss übernommen werden, soweit die sonstigen leistungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind (geschütztes Vermögen etc.). Darüber hinaus (Restbetrag von 168 EUR) kann eine Hilfe als Darlehen übernommen werden. Im Juli 2019 wird erneut ein Bedarf geltend gemacht. Nun kann bis einschließlich Dezember 2019 kein Zuschussbetrag mehr gegeben werden. Erst ab Januar 2020 bis einschließlich Juni 2020 wäre noch Raum für eine zuschussweise Gewährung.	
Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Zuschussbetrag nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden. Ist die Notwendigkeit und Angemessenheit für die beantragte Instandhaltung oder Reparatur gegeben, ggf. gutachterlich bestätigt worden und der erforderliche Bedarf auch wirtschaftlich vertretbar, sind die Voraussetzungen für die Bewilligung eines Darlehens grundsätzlich erfüllt. Eine Hilfegewährung hat mit Darlehnsbescheid (Verwaltungsakt) zu erfolgen. Die Bewilligung des Zuschusses und des Darlehens kann zusammen in einem Bescheid geregelt werden. Zu den Rückzahlungsmodalitäten siehe FH zu § 42a SGB II, in der jeweils geltenden Fassung. Da die Hilfe immer aus kommunalen Mitteln gewährt wird, ist bei der Aufrechnung des Darlehens (§ 42 a Abs. 2 SGB II) darauf zu achten, dass diese auch dem kommunalen Träger zugutekommt. Vertragsgegenstand: 4701…, HV/TV 1705/0002	**Darlehensweise Bewilligung**
Die Leistungserbringung soll nach § 22 Absatz 2 SGB II davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich gesichert wird. Als dingliches Sicherungsmittel kommt hier eine Grundbucheintragung (sog. Grundschuld, alternativ Sicherungshypothek) in Betracht. Um den Verwaltungsaufwand zu begrenzen soll auf die dingliche Sicherung verzichtet werden, wenn das Darlehen voraussichtlich in einem Zeitraum bis zu 36 Monaten getilgt werden kann. Wird eine dingliche Sicherung verlangt, ist die Auszahlung des Darlehens mit der Auflage zu verknüpfen, dass zunächst die Eintragung einer Grundschuld bzw. einer Hypothek in das Grundbuch in Höhe des gewährten Darlehens zu erfolgen hat (§ 32 Abs. 2 Nr. 4 SGB X).	**Dingliche Sicherung**

Verweigert die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer ihre/seine Zustimmung zur Sicherung des Anspruchs, weil sie/er einen vom Jobcenter zu bestimmenden Notar nicht aufsucht, kommt das Darlehen nicht zur Auszahlung, weil die Auflage nicht erfüllt worden ist. Der Leistungsbescheid erledigt sich sodann in sonstiger Weise. Sobald eine Grundbucheintragung vorgenommen ist, ist das Darlehen zur Auszahlung zu bringen. Die für eine Bewilligung erforderlichen Musterbescheide sowie die für die Eintragung der Grundschuld erforderlichen Vordrucke, sind im hauseigenen System des Jobcenters hinterlegt.	
Ebenso sind als Bedarf der Unterkunft die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum nach § 35 SGB XII anzuerkennen. Dies ist für die Bezieher von SGB II-Leistungen in § 22 Abs. 2 SGB II nunmehr ausdrücklich geregelt. Da nicht ersichtlich ist, dass die Unterkunftskosten nach dem SGB XII anders zu definieren wären, hier jedoch eine ausdrückliche Klarstellung zu diesem Punkt fehlt, kann die Regelung des SGB II sowie die vorstehenden Ausführungen analog herangezogen werden.	**SGB XII**
Aufrechnung Darlehensweise erbrachte Leistungen werden mangels Rechtsgrundlage in Fällen einer Bewilligung nach dem SGB XII nicht aufgerechnet. Das praktizierte Verfahren der Dinglichen Sicherung über das Rechtsreferat wird beibehalten.	**Abweichungen/Besonderheiten im SGB XII** **Dingliche Sicherung**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

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

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

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

A Den Betroffenen ist zunächst ein Informationsschreiben auszuhändigen oder zuzusenden, in dem das Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunftskosten erläutert wird.

SGB XII: siehe V107

SGB II: siehe BK-Vorlagen Überschreitung Richtwerte Miete und Wohneigentum

B Sollten Gründe vorgetragen werden, die der zuständigen Dienststelle bis dahin nicht bekannt waren, sind diese im Weiteren einzelfallbezogen zu prüfen (§ 20 ff. SGB X)

C Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Einzelfall (Ermessensausübung)

D Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

E Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

F Wirtschaftlichkeitsprüfung

G Kostensenkungsverfahren

Zu C. bis G im Einzelnen:

C. Prüfung des Ermessens im Einzelfall

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

1. Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung wegen dazugehöriger/m Garage oder Einstellplatz den im Einzelfall maßgeblichen Richtwert, kann der hierauf entfallende Preisanteil solange als angemessen anerkannt werden, wie die Garage oder der

Einstellplatz nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann (bspw. wegen fehlender Genehmigung des Vermieters).

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

   Dies ist insbesondere bei Personen der Fall, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

   In Anlehnung an die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen ist der höhere Wert bei Vorliegen eines Grad der Behinderung von 80 und mehr zu berücksichtigen.

3. Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie oder R-Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, sind die Mieten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, wenn - unter Würdigung der personenbezogenen Umstände des Einzelfalles - keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Vor Ablehnung ist die ZfW einzuschalten, um dieses zu bestätigen.

4. Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte, Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen.

5. Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, sind zu akzeptieren, wenn die Angemessenheit der bisherigen Aufwendungen bereits festgestellt wurde. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 8 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB). Im Übrigen siehe Anlage 4, Nr. 3.

D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

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

a. Verhandlungen mit dem Vermieter

b. Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung

c. ein Wohnungswechsel

E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

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

a. Schul- oder Kindergarten-Wechsel

In der Regel ist ein Umzug auch dann zumutbar, wenn damit ein Schul- oder Kindergartenwechsel einhergeht. Die Wohnungssuche kann jedoch auf den jeweiligen Stadtteil bzw. auf angrenzende Stadtteile beschränkt werden.
Bei einem zum folgenden Schuljahr ohnehin anstehenden Schulwechsel (z.B. bei einem Übergang von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) kann darauf

Bedacht genommen werden, dass das Kind die alte Schule bis zum Wechsel in die neue Schule weiterhin besuchen kann.

b. Pflege von Angehörigen

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

c. Wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung

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

d. Lange Wohndauer

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

e. Kranke und schwerbehinderte Menschen

Sind Leistungsberechtigte langfristig in erheblichem Umfange erkrankt oder liegt eine erhebliche Schwerbehinderung vor, kann ein Umzug unzumutbar sein.

Davon ist auszugehen, wenn im Schwerbehindertenausweis ein Merkzeichen eingetragen ist.

Ein krankheitsbedingter Hinderungsgrund für einen Umzug kann durch ein Gutachten des Gesundheitsamtes/des ärztlichen Dienstes der Bundesagentur für Arbeit (Rechtskreis SGB II) bestätigt werden. Doppelbegutachtungen sind zu vermeiden.

f. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

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

g. Schwangerschaft

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

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

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Weiteren muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, analog für SGB XII). Eine solche Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Es handelt sich um eine individuelle Prüfung, bei der die voraussichtlich entstehenden Kosten eines Wohnungswechsels festgestellt und den

Kosten gegenübergestellt werden, die bei Überschreitung der individuell ermittelten Angemessenheitsgrenze entstehen. Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung die Richtwerte um nicht mehr als 10 % übersteigt. In allen anderen Fällen ist eine konkrete Berechnung vorzunehmen, in der insbesondere folgende Kosten (Aufzählung nicht abschließend) einbezogen werden:

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

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

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.	**Wirtschaftlichkeits-berechnung**
Abweichend ist ein Umzug in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung die Richtwerte um nicht mehr als 20 % übersteigt. Sind die Kosten der Unterkunft in Fällen von Wohngemeinschaften (ein gemeinsamer Vertrag für alle Mitglieder der WG) für den jeweiligen Leistungsempfänger unangemessen und ist beabsichtigt ein Senkungsverfahren einzuleiten, sollte berücksichtigt werden, dass keine Verpflichtung besteht in einer Wohngemeinschaft zu leben und die Anmietung von Einzelwohnungen mit bis zu 471 € pro Leistungsberechtigten deutlich teurer werden könnte. Beispiel: Herr A, B und C wohnen gemeinsam in einer Wohnung in Huchting und beziehen Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII oder dem SGB II. Jeder hat ein Zimmer und es gibt einen gemeinsamen Mietvertrag. Die tatsächlichen Kosten für die gesamte Wohnung liegen bei 750,00 € (Bruttokaltmiete), also 250 € pro Person. Angemessen wären in diesem Fall für 3 Personen 657 € (s. Beispiel Nr. 5.4) also pro Person 219,00 €. Die tatsächlichen Kosten sind unangemessen. Diese liegen 18,5 % über den angemessenen Kosten und können weiterhin anerkannt werden, da ein Umzug unwirtschaftlich wäre, denn jeder	**Besonderheit Wohngemeinschaften**

der drei Leistungsempfänger könnte eine Einzelwohnung anmieten für jeweils 471,00 €.	

G. Kostensenkungsverfahren

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

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

Beispiel:

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

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

Geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

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

Der Umfang der zu erbringenden Nachweise ist einzelfallbezogen zu entscheiden und steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Dienststelle.

Zu berücksichtigen sind dabei die persönlichen Verhältnisse des/der jeweiligen Leistungsberechtigten. In welchem Umfang oder auf welche Art Nachweise erbracht werden können, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Handelt es sich um eine Person mit körperlichen Einschränkungen oder in höherem Lebensalter oder auch um alleinerziehende Mütter/Väter, können möglicherweise weniger	**Umfang zu erbringender Nachweise**

umfangreiche Versuche die Kosten zu senken verlangt werden, als bei einem gesunden, mobilen alleinstehenden Menschen. Den Leistungsberechtigten muss klar sein, in welchem Umfang, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt die Nachweise über die Bemühungen erbracht werden müssen. Dies kann beispielsweise in einem persönlichen Gespräch mit den betroffenen Leistungsberechtigten erfolgen. Es ist zu berücksichtigen, ob die entsprechenden technischen Voraussetzungen für eine online-Suche gegeben sind.	
Die Gewährung abgesenkter Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß wirkt bei Übergang vom Leistungssystem des SGB II in das SGB XII und umgekehrt fort.	**Kein weiteres Senkungsverfahren nach Wechsel des Leistungssystems**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

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

* ob der Vermieter sich ordnungswidrig verhält (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Das ist der Fall, wenn er eine Miete verlangt, die infolge der Ausnutzung des geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Miete für vergleichbare Räume nicht unwesentlich (d. h. um 20 % oder mehr) übersteigt oder	**Ordnungswidrigkeit**
* ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 291 StGB) handelt. Letzteres ist der Fall, wenn der ortsübliche Preis für vergleichbaren Wohnraum um 50 % oder mehr überschritten wird **und** der Vermieter eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters bewusst ausnutzt.	**Mietwucher**
Die Stadtgemeinde Bremen verfügt über keinen Mietspiegel. Nach § 558a Abs. 2 BGB kann zur Begründung der ortsüblichen Miete aber auch Bezug genommen werden auf * ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, oder * entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen. Der jeweilige Richtwert ist kein Vergleichsmaßstab für eine ortübliche Miete.	**Ortsübliche Miete**
Wird die Wohnung mit Zusicherung des zuständigen Leistungsträgers angemietet, ist eine strafrechtliche Verfolgung eines Mietwuchers ausgeschlossen. Der Tatbestand der Ausnutzung einer Situation des Mieters durch den Vermieter ist dann nicht gegeben.	**Kein Mietwucher**
Es empfiehlt sich, bei auffällig hohen Mieten nicht im ersten Schritt mit dem Ordnungs- oder Strafrecht zu operieren, sondern	**Zivilrecht vor Strafrecht**

zunächst zivilrechtliche Verstöße zu prüfen, siehe hierzu Anlage 3 der Arbeitshilfe.	
Bei Einzelzimmervermietungen, hier werden i. d. R. Zimmer in Wohnungen einzeln mit Küchen- und Badbenutzung vermietet, ist ein Missverhältnis zwischen Wohnfläche und Miethöhe nicht selten auffällig. Hieraus lässt sich aber nicht zwangsläufig ein ordnungsrechtlicher oder strafrechtlicher Tatbestand (Mietwucher) ableiten. Insbesondere dann nicht, wenn die Miethöhe für sich genommen (noch) angemessen ist. Bestehen aber Zweifel, dass hier ein nicht hinreichender Brandschutz oder sonstige bauliche Mängel das Leben und/oder die Gesundheit der betroffenen Mieter gefährden, sind die für die Bauordnung zuständigen Referate beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einzuschalten. Von dort wird sodann geprüft, ob die Wohnung genehmigungsrechtlich für eine Einzelzimmervermietung ausgelegt ist und insbesondere die baulichen Brandschutzvorgaben erfüllt sind.	**Baurecht vor Strafrecht, hier Einzelzimmervermietung**
In Fällen, in denen eine ordnungsrechtliche oder strafrechtliche Verfolgung eingeleitet werden soll, ist zunächst das Fachreferat 33 bei der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport über die Referatsleitung bzw. ZKL einzuschalten. Hier wird geprüft, ob die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bzw. in Fällen von Mietwucher eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft dem Grunde nach angezeigt ist. Auch ob zur Beweisführung auf Vergleichswohnungen Bezug genommen werden kann oder ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen ist.	**Referat 33 einschalten**

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

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

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

Leistungsberechtigte nach dem SGB II sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Diese Verpflichtung besteht nur bei einem trägerübergreifenden Umzug oder einem erforderlichen Umzug innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes (hier: Stadtgemeinde Bremen).	**SGB II**
Gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II werden nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für die Unterkunft nur in Höhe des bisherigen Bedarfes anerkannt. Dieses gilt nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nur für Umzüge innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes (hier: Stadtgemeinde Bremen). Das bedeutet, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II nach einem Umzug über die Grenzen des kommunalen Vergleichsraumes hinaus nicht auf die Aufwendungen am bisherigen Wohnort begrenzt sind.	
Weiter ist die Erforderlichkeit eines Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (§ 22,6 SGB II)	
§ 22 Abs. 4 SGB II gilt nur bei trägerübergreifenden Umzügen. Bei Umzügen von Bremen nach außerhalb ist die Zusicherung von dem Träger einzuholen, der für die neue Wohnung zuständig sein wird. Das Jobcenter Bremen ist in diesen Fällen für die Zusicherung der Umzugs- und Umzugsfolgekosten zuständig. Voraussetzung für diese Zusicherung ist die Erforderlichkeit des Umzuges. Siehe Nr. 9.1 und Nr. 9.4. Erfolgt ein Umzug von außerhalb nach Bremen, ist die Zusicherung über die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft vom Jobcenter Bremen zu geben. Einer Prüfung, ob der Umzug erforderlich ist bedarf es hier nicht. Für die Umzugs- und Umzugsfolgekosten ist der bisher zuständige Träger verantwortlich.	**Zuständigkeit für Zusicherungen**

Für einen **Umzug innerhalb der Stadtgemeinde Bremen** ist eine Zusicherung nur zu erteilen, wenn der Umzug **erforderlich** ist **und** die Aufwendungen für die Unterkunft **angemessen** sind. Dieses ergibt sich daraus, dass bei einem nicht erforderlichen Umzug lediglich die bisherigen Aufwendungen übernommen würden. Eine Zusicherung über Aufwendungen, die nicht zur Auszahlung kommen werden, kann nicht erteilt werden. **Achtung:** Erfolgt ein nicht erforderlicher Umzug in eine Unterkunft mit höheren Aufwendungen, können lediglich die bisherigen Kosten anerkannt werden. Die gilt solange - bis es einen Grund gibt, der einen Umzug erforderlich macht oder - bei Änderung der Verhältnisse (z. B. Geburt eines Kindes), die die Anerkennung höherer Kosten der Unterkunft rechtfertigt. Erfolgt ein nicht erforderlicher Umzug in eine günstigere, aber immer noch unangemessen teure Wohnung, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen und ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.	
Leistungsberechtigte nach dem SGB XII haben vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den für die neue Wohnung zuständigen Träger in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüberhinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Die Erforderlichkeit eines Umzuges ist Voraussetzung für die vorherige Zustimmung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (§ 35,2 Satz 5 und 6 SGB XII) Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sollten darauf hingewiesen werden, dass bei dem für den Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger eine entsprechende Zustimmung zur Miethöhe eingeholt wird. Hiermit ist ggf. die Übernahme höherer Aufwendungen sichergestellt. **Achtung:** Erfolgt ein nicht erforderlicher Umzug, können lediglich die angemessenen Kosten übernommen werden.	**SGB XII**
Für beide Rechtskreise, SGB II und SGB XII, ist eine Zustimmung zu einem Umzug nicht erforderlich Die In Kenntnissetzung (SGB XII) sowie die Zusicherung (SGB II) hat eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Mit ihr sollen Streitigkeiten zwischen Behörde und Antragsteller vermieden werden. Hieraus folgt, dass Aufwendungen für die neue Unterkunft nicht schon deshalb versagt oder teilweise versagt werden dürfen, wenn das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum von der/dem	**Aufklärungs- und Warnfunktion der In-Kenntnis-Setzung/Zusicherung**

Leistungsberechtigten erst nachträglich von einem Wohnungswechsel informiert worden ist.	
Ist ein Umzug erforderlich und sind die Aufwendungen der neuen Wohnung angemessen, ist das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum dennoch nicht zur Zusicherung verpflichtet, wenn zweifelsfrei absehbar ist, dass die im Mietvertrag angeführten Betriebskosten der Höhe nach unrealistisch und viel zu niedrig angesetzt worden sind und dadurch mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Betriebskostennachzahlung ausgelöst wird, die nachträglich zu einer Überschreitung der Richtwerte führt.	**Zusicherung nur wenn neue Miete angemessen**
Sofern eine Erforderlichkeit/Notwendigkeit des Umzuges gegeben ist, ist der/dem Leistungsberechtigten bei Vorlage eines konkreten angemessenen Mietangebotes auf Verlangen eine Mietübernahmebescheinigung auszustellen. Hierin ist u. a. angeführt, in welcher Höhe eine Miete anerkannt wird und über welche Leistungsstandards die Wohnung verfügen soll. Die Bescheinigung ist umgehend auszustellen, damit die Wohnung ggf. nicht anderweitig vergeben wird. **SGB XII:** V 116 **SGB II:** BK-Vorlagen Mietübernahmebescheinigung	**Mietübernahmebescheinigung**

SGB II – Besonderheiten bei Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben:

Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.	
Das Jobcenter 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 Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,	
∗ ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,	

* die Platzverhältnisse in der Wohnung nicht zumutbar sind, z.B. wenn bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,	
* ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern nicht möglich oder unzumutbar ist, weil beispielsweise der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat oder eine Entscheidung des Vormundschaftsgerichtes auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses oder zur Unterhaltsgewährung vorliegt.	
* die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund muss hierbei der Therapieerfolg stehen, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet sein soll).	
Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund liegt insbesondere dann vor, wenn	**Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe**
* die Person unter 25 Jahren mit ihrem eigenen Kind und/oder ihrem Ehegatten bzw. dem mit ihr in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Partner eine Wohnung anmieten möchte,	
* die unter 25-jährige schwanger ist und bereits einen Anspruch auf den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 SGB II hat.	
Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung vor, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.	**Von Zusicherung kann abgesehen werden**
Liegen die vorgenannten Ausnahmegründe nicht vor, ist das Jobcenter zur Zusicherung nicht verpflichtet. 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.	**Verweis auf Wohnraum der Eltern**
Mit Satz 4 des § 22 Abs. 5 SGB II soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung des Jobcenters für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung beziehen. Standen sie vor dem Umzug nicht im Leistungsbezug, erhalten sie dann keine Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, umgezogen sind. Diese Vorschrift bezieht sich mithin nicht auf das Zusicherungserfordernis. Eine Zusicherung kann in diesen Fällen schon mangels Zuständigkeit des Jobcenters nicht erteilt werden. Für das Vorliegen der Absicht trägt das Jobcenter die materielle Beweislast.	**Bezug einer Wohnung vor Leistungsbezug; 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 § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II zu akzeptieren ist.	

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
9.1 Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch Nichtleistungsempfänger/-innen leiten lassen würde. Werden nachvollziehbare Gründe vorgetragen, die einen Umzug erforderlich machen, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, dass die Erforderlichkeit eines Umzuges grundsätzlich anerkannt wird. Die Bestätigung soll die Prüfung eines später vorgelegten Wohnungsangebotes erleichtern. **SGB XII:** V133 **SGB II:** BK-Vorlagen Bescheinigung Erforderlichkeit des Umzuges Eine Zusicherung (Mietübernahmebescheinigung) kann jedoch erst mit Vorlage eines konkret angemessenen Wohnungsangebotes ausgestellt werden.	**Prüfung der Erforderlichkeit**
Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietpreis für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Dabei ist aber nicht ausschließlich auf die Notwendigkeit / Erforderlichkeit des Ausziehens aus der bisherigen Wohnung, sondern auch auf die Notwendigkeit des Einziehens in die konkrete zukünftige Wohnung abzustellen. Sind die Aufwendungen der neuen Unterkunft unangemessen, ist einem Einzug in diese Wohnung nicht zuzustimmen, d.h., dieser Umzug ist nicht notwendig / erforderlich, die Zusicherung/Zustimmung ist nicht zu geben.	**Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen**
Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sind jedoch zu berücksichtigen So ist z. B. bei bestehender Schwangerschaft (grundsätzlich ab 12. Schwangerschaftswoche) ein Umzug als erforderlich anzusehen, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist. Das Merkmal „zu klein“ ist nicht allein auf die Wohnungsgröße bezogen zu verstehen. Eine Wohnung kann auch zu klein sein, weil der Schnitt der Wohnung ungünstig ist. Es ist auch zu berücksichtigen, dass nicht nur das zu erwartende Kind einen	**Schwangerschaft ist ein anzuerkennender Umzugsgrund**

<table>
<tr><td>Raumbedarf hat, sondern auch für die Ausstattung (Möbel, Kleidung, Hygieneartikel etc.) Platz vorhanden sein muss.</td><td></td></tr>
<tr><td>Leistungsberechtigten kann nicht dauerhaft abverlangt werden, in Wohngemeinschaften zusammenleben zu müssen. Umzüge aus Wohngemeinschaften sind als erforderlich/notwendig anzusehen.</td><td>Umzüge aus Wohngemeinschaften</td></tr>
<tr><td>Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges können u. a. sein:</td><td></td></tr>
<tr><td>Die/der Leistungsberechtigte wurde zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert, weil die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen.</td><td>Aufforderung zur Kostensenkung</td></tr>
<tr><td>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 auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz - (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem. GBl. S. 391) klargestellt:

Hinsichtlich der Wohnungsgröße kann ein Umzug als erforderlich gelten bei der Unterschreitung der folgenden Untergrenzen:

<table>
<tr><td colspan="7">Angemessene Wohnungsgröße – Mindestwerte (in qm)</td></tr>
<tr><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>Anzahl der Personen</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>je weitere Person</td></tr>
<tr><td>Wohnungsgröße mindestens</td><td>25</td><td>50</td><td>60</td><td>75</td><td>85</td><td>+10</td></tr>
</table>
Wurden die Umzugsfolgekosten für einen Umzug in eine nach vorstehenden Werten zu kleine Wohnung zugesichert (z.B. ein Zimmer mehr nach Geburt eines Kindes), ist ein erneuter Umzug nur mit Veränderung der persönlichen Verhältnisse (z. B. neue Partnerschaft, Schwangerschaft) als erforderlich anzuerkennen. Hierüber ist der/die Leistungsberechtigte zu informieren und die Information ist zu dokumentieren.

<u>Ausnahmen:</u>

Wurde mit Beendigung der Notunterbringung durch die ZFW ein möbliertes Zimmer oder eine zu kleine Wohnung angemietet, ist bei Vorlage einer entsprechenden Bestätigung der ZFW einem erneuten Umzug zuzustimmen

Gleiches gilt, wenn eine leistungsberechtigte Person ohne Beteiligung der ZFW aus einer Notsituation heraus ein möbliertes Zimmer oder eine zu kleine Wohnung bezogen hat.</td><td>Bisherige Wohnung ist zu klein</td></tr>
<tr><td>Bauliche Mängel, die nicht in annehmbarer Zeit zu beheben sind (vorbehaltlich der Regelungen der §§ 536ff BGB).</td><td>Bauliche Mängel</td></tr>
<tr><td>Bei Trennung oder Scheidung; Familienzusammenführung.</td><td>Familiäre Gründe</td></tr>
<tr><td>Bei Vorliegen einer rechtlich verbindlichen Kündigung der Wohnung durch den Vermieter.</td><td>Kündigung durch Vermieter</td></tr>
</table>

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 Leistungsberechtigten vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als erforderlich anzuerkennen.

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

9.2 Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung oder besondere Wohnform

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

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

Beispiele:

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

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

	Zuständigkeit
Zuständig für die doppelte Mietzahlung, die Kosten für Entrümpelung und die Kosten der Auszugsrenovierung (a bis c) ist für Übergänge aus dem SGB II in eine stationäre Einrichtung der Fachdienst stationäre Leistungen des Amtes für Soziale Dienste, für Übergänge in eine besondere Wohnform der Fachdienst Teilhabe des Amtes für Soziale Dienste. Für Übergänge innerhalb des SGB XII gelten die jeweils aktuellen Aktenführungsgrundsätze. Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Kapitel umfassen die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes. Ein Ermessen für Abweichungen ist hier nicht gegeben, sodass die Kosten, die mit dem Umzug in ein Heim entstehen gem. § 27 b Abs. 2 Satz 1 nach dem 3. Kapitel geleistet werden.	

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
9.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten

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

Entsprechende Aufwendungen können insbesondere sein:

Aufgrund des gesetzlich geregelten Bestellerprinzips muss die Person die Maklerkosten übernehmen, die den Makler schriftlich beauftragt hat. Neben maklerungebundenem Wohnraum ist hier auf Wohnraum zurückzugreifen, für dessen Vermietung der Vermieter einen Makler beauftragt hat. Kosten für die Beauftragung eines Maklers durch die/den Leistungsberechtigte(n) selbst sind somit grundsätzlich abzulehnen. In den Fällen, in denen die Beauftragung über die ZFW erfolgt, sind diese Kosten zu übernehmen.	**Maklergebühren** **§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII**
Entrümpelungskosten bei Umzug resp. Beendigung eines Mietverhältnisses sind grundsätzlich nicht aus Mitteln der KdU zu finanzieren. Mieter sind grundsätzlich verpflichtet die Wohnung in einem geräumten Zustand zu übergeben. Entrümpelungs- und Sanierungskosten, die regelmäßig aus einem vertragswidrigen Verhalten resultieren, sind nicht den Unterkunfts- bzw. Umzugsfolgekosten zuzurechnen. Es ist zu prüfen, ob eine Leistung nach § 73 SGB XII in Betracht kommt. Leistungsberechtigte nach dem SGB II können Anträge bei dem zuständigen Sozialzentrum stellen Anders sieht es aus bei Umzügen in Pflegeheime. Hier scheitert eine Mitnahme der Möbel, sprich ein Umzug, regelmäßig daran, dass nur wenige persönliche Gegenstände in das Pflegeheim mitgenommen werden können. In diesen Fällen sind „Umzugskosten“ also auch Kosten der Räumung und Entsorgung der in der alten Wohnung vorhandenen Möbel und Geräte.	**Entrümpelungskosten** **§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII**
Umzugskosten sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Kosten, die einmalig durch die besondere Bedarfslage „Umzug“ verursacht werden. Ausgehend davon sind z.B. auch Kosten für die Ummeldung des Telefons – und	**Umzugskosten**

Internetanschlusses oder eines Nachsendeauftrages als Kosten dieser Lebenslage zu qualifizieren. Die Kosten eines erforderlichen/notwendigen Umzugs sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Umzugskosten nicht höher als notwendig sind. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass der Umzug in Selbsthilfe vorgenommen werden kann. Fallen lediglich Tankkosten an, weil ein Umzugswagen kostenfrei von Bekannten/Verwandten geliehen werden kann, sind auch nur diese übernahmefähig. Als Beleg dienen Quittungen. Sind Kosten für einen Mietwagen notwendig, sind diese pauschal wie nachfolgend zu übernehmen. 1-2 PHH 135 € inkl. Tankkosten 3-4 PHH 144 € inkl. Tankkosten 5 PHH und mehr 184 € inkl. Tankkosten zzgl. ggf. 15 € Material (Umzugskartons, Decken, Gurte, Sackkarre) und zusätzliche Kosten für die Versicherung mit einer Selbstbeteiligung von 0 €. Je nach Umfang der notwendigen Umzugsarbeiten kann in diesen Fällen pro Helferin/Helfer (beschränkt auf max. 2 Umzugshelfer/innen) eine Übernahmemöglichkeit für Kosten für Bewirtung etc. von bis zu 25 € gewährt werden. Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall zu übernehmen. Ein solcher Ausnahmefall liegt beispielsweise vor, wenn aufgrund körperlicher Einschränkungen und/oder fehlender Helfer (Familie, Freunde) ein Umzug nicht in Selbsthilfe vorgenommen werden kann. Für die Entscheidung, in welcher Höhe die Kosten anerkannt werden, sind drei Kostenvoranschläge verschiedener Anbieter zu fordern. Die Kostenvoranschläge müssen einen verbindlichen Höchstpreis enthalten. Art und Umfang der im Einzelnen zu erbringenden Leistungen für den durchzuführenden Umzug müssen im Kostenvoranschlag enthalten sein. D. h., insbesondere der Umfang des Umzugsgutes, die Fracht von Haus zu Haus, Zeitaufwand und Lohnkosten für Be- und Entladen, Ein- und Auspacken sowie Packmaterial sind einzeln auszuweisen. Erstattet werden die Auslagen nach dem Kostenvoranschlag mit dem niedrigsten Höchstpreis. Weicht die spätere Rechnung ohne Absprachen vom Kostenvoranschlag ab, ist der Leistungsträger gem. § 34 Abs. 3 SGB X nicht mehr an die Zusicherung zur Kostenübernahme gebunden, wenn er sie bei Kenntnis der Gründe, die zur Erhöhung geführt hätten, nicht gegeben hätte. In diesem Fall sind jedoch die Kosten bis zur zugesicherten Höhe zu übernehmen.	

Für die Bewilligung von Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten ist die vorherige Zusicherung durch die zuständige Dienststelle erforderlich. Sie sind daher vom Leistungsberechtigten vorab zu beantragen. Im Nachhinein beantragte Kosten sind abzulehnen. Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter bzw. das zuständige Sozialzentrum veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist und wenn die Anmietung einer angemessenen Unterkunft dadurch erleichtert oder begünstigt wird.	**Vorherige Zusicherung erforderlich**
Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, liegt die Zuständigkeit für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten beim Jobcenter bzw. beim zuständigen Sozialzentrum.	**Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens**
Bei einem erforderlichen Wohnungswechsel soll grundsätzlich nur die Miete der neuen Wohnung übernommen werden. Doppelte Aufwendungen für die Unterkunft sind zu akzeptieren, soweit sie nicht vermieden werden können. Bei einem Auszug aus einem ÜWH in eine Mietwohnung können, längstens für einen Zeitraum von sechs Wochen, doppelte Aufwendungen für die Unterkunft übernommen werden. Bei einem Auszug aus dem Frauenhaus oder der Notunterbringung durch die ZFW in eine Mietwohnung können ebenfalls doppelte Aufwendungen für die Unterkunft entstehen. Diese können längstens für einen Zeitraum von zwei Wochen übernommen werden.	**Doppelte Aufwendungen für die Unterkunft § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII**
Einlagerungskosten gehören zu den Bedarfen der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, wenn vorübergehend eine zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen und angemessenen Hausrat zu kleine Wohnung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit angemietet wird. Ein räumlicher Zusammenhang, der die Erreichbarkeit dieser Gegenstände gewährleistet, muss dabei gegeben sein. Die gesamten Unterkunftskosten sind unter Einbeziehung der Kosten für den Lagerraum auf Angemessenheit zu prüfen. Einlagerungskosten können auch bei einem Wohnungsverlust für die Dauer der Obdachlosigkeit entstehen und als Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden. In dieser Zeit kann eine Unterbringung in einer Notunterkunft genauso wie ein vorübergehender Aufenthalt bei Verwandten, Bekannten, Freunden gegeben sein. Die Übernahme der Kosten ist nicht mehr angezeigt, sobald der vorübergehende Zustand beendet ist.	**Einlagerungskosten** **§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII**
Bei Umzügen aus einer Wohnung in eine besondere Wohnform oder umgekehrt kann es sich nur um einen geringen Aufwand handeln, da nur wenige individuelle Möbel und Gegenstände zu transportieren sind. Ist der Transport nicht anderweitig sichergestellt, z. B. durch Angehörige, sind notwendige Kosten zu übernehmen.	**SGB XII** **Umzugskosten**

Die Übernahme der Kosten richtet sich nach dem Lebensmittelpunkt der leistungsberechtigten Person im Zeitpunkt der Fälligkeit der Umzugskosten. Ist der Lebensmittelpunkt noch oder bereits in der Wohnung werden die Kosten wie folgt übernommen: - bei Leistungen nach dem Dritten Kapitel im Zeitpunkt der Fälligkeit der Umzugskosten nach § 35 SGB XII. - bei Leistungen nach dem Vierten Kapitel im Zeitpunkt der Fälligkeit der Umzugskostennach § 42 a Abs. 1 SGB XII i.V.m. § 35 SGB XII Soweit der Lebensmittelpunkt bereits oder noch in der besonderen Wohnform ist, werden Umzugskosten nach dem Dritten Kapitel übernommen, weil es sich nicht um wiederkehrende Aufwendungen handelt. Für Umzüge innerhalb der besonderen Wohnform (Zimmertausch) wird vorausgesetzt, dass diese durch die leistungsberechtigten Personen mit Unterstützung durch die Mitarbeiter der Einrichtung durchgeführt werden.	

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
9.4 Mietkautionen

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung der Mieterin/des Mieters gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) unberücksichtigt bleiben. Die Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.	**Mietkaution**
Die Übernahme einer Mietkaution ist immer von einer vorherigen Zusicherung des Jobcenters oder des zuständigen Sozialzentrums abhängig. Eine Mietkaution **kann** übernommen werden. Eine Zusicherung zur Übernahme der Kosten für eine Mietkaution **soll** erfolgen, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen (vgl. Nr. 9.1) notwendig ist und wenn ohne Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Hinsichtlich des angemessenen Zeitraums ist dieser Umstand für die Stadtgemeinde Bremen regelmäßig zu bejahen, da auf dem für Transferleistungsempfänger/innen in Betracht kommenden Marktsegment keine ausreichende Anzahl von freien Wohnungen zu finden ist und den Leistungsberechtigten) noch eine gewisse Auswahl ermöglicht werden sollte.	**Einzelfallprüfung**
Nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz kann für Leistungsberechtigte, die in einer besonderen Wohnform leben, keine Sicherheitsleistung verlangt werden, wenn die geschuldeten Kosten der Unterkunft durch Direktzahlung geleistet werden. Die Vereinbarung von Mietkautionen bei Direktzahlung der geschuldeten Kosten der Unterkunft stellt in besonderen Wohnformen eine Übersicherung des Vermieters dar und ist daher nicht erforderlich. Es ist also vor Leistung einer Mietkaution zu prüfen, ob der Bedarf eine Direktzahlung zulässt. Ist dieses der Fall ist vorrangig auf die Möglichkeit der Direktzahlung abzustellen. Sollte eine Mietkaution in der besonderen Wohnform anfallen, ist auf eine Garantieerklärung hinzuwirken. Die Regelung nach Abs. 5 und 6 umfasst abschließend lediglich wiederkehrende Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sodass es sich um eine Leistung nach § 35 SGB XII (Kapitel 3) bzw.22 SGB II handelt.	**Besondere Wohnform**

Auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen kann bei vorheriger Zusicherung des Jobcenters oder des zuständigen Sozialzentrums in Frage kommen, soweit eine Notwendigkeit für die Anmietung gegeben und die künftige Miete angemessen ist. Entsprechende Aufwendungen sollen als Darlehen erbracht werden. Die Höhe der einzuzahlenden Genossenschaftsanteile sowie der Zeitpunkt der Rückzahlung nach Auszug werden von der Genossenschaft festgelegt. Beides ist aus der Satzung der Genossenschaft ersichtlich. Eine Begrenzung auf 3 Monatsmieten gibt es nicht. Die zu zahlenden Genossenschaftsanteile können im Einzelfall höher sein. Als Nachweis ist die Satzung der Genossenschaft anzufordern und zur Akte zu nehmen.	**Genossenschaftsanteile**
Einige Vermieter, z. B. die GEWOBA, akzeptieren auch die Ausstellung einer Garantieerklärung. Eine solche ist anstelle der Zahlung einer Mietkaution auszustellen. **SGB XII:** V103, 103 a,103 b **SGB II:** BK-Vorlage Garantieerklärung Zur Sicherung der mit der Garantieerklärung übernommenen Verpflichtung wird der/dem Leistungsberechtigten in Höhe der Mietkaution ein Darlehen gewährt, das aber nur zur Auszahlung an die Vermieterin/den Vermieter gelangt, wenn die Leistungsbehörde aus der Garantieerklärung in Anspruch genommen wird. In diesem Fall ist die/der Leistungsberechtigte zur ratenweisen Tilgung des ausgezahlten Betrages verpflichtet. Die Tilgungsmodalitäten sind in diesem Fall gesondert mit der/dem Leistungsberechtigten zu vereinbaren. Wird die Leistungsbehörde nach Beendigung des Mietverhältnisses oder nach Beendigung der Hilfebedürftigkeit nicht in Anspruch genommen, erledigt sich der Darlehensbescheid in sonstiger Weise (§ 39 Abs. 2 SGB X). Sobald die Hilfebedürftigkeit endet, ist die Vermieterin/der Vermieter formlos darüber zu informieren. Hierzu hat die/der betroffene Leistungsberechtigte ihr/sein Einverständnis zu geben. **SGB XII:** V 103a **SGB II:** BK-Vorlage Erklärung zur Mietsicherheit Die Vermieterin/der Vermieter wird damit in die Lage versetzt, sich mit der/dem Betroffenen für die Zukunft gesondert zur Mietsicherheit zu vereinbaren. Im Hinblick darauf ist künftig auch eine Nachwirkungsfrist der Garantieerklärung von bis zu drei Monaten nach dem Ende der Hilfebedürftigkeit vorgesehen. Rechtlich ist eine solche Frist unbedenklich, da der eigentliche Zeitpunkt der Hilfebewilligung mit Datum des Darlehensbescheides eintritt. Im Übrigen dient eine solche Frist auch einer einfachen Verfahrenspraxis für die sog. „Drehtürfälle“, also Fälle, die nur kurzzeitig aus dem Hilfebezug herausfallen. Hier kann die Garantie bei ggf. kurzzeitig späterer Wiederaufnahme der Hilfe unberührt weiterlaufen.	**Garantieerklärung** **Rechtskreiswechsler**

Mit dem Ende der Leistungsansprüche endet unter Berücksichtigung der Nachwirkungsfrist von drei Monaten auch die rechtliche Wirksamkeit der Garantieerklärung. Der bisher zuständige Träger informiert die Betroffenen und deren Vermieter, dass die Garantieerklärung endet und bei dem neu zuständigen Träger eine neue Garantieerklärung zu beantragen ist.	**SGB II – XII - II**
Die Mietkaution oder die Genossenschaftsanteile sollen in der Regel darlehensweise erbracht werden, da sie als Mittel der Sicherung der Forderungen des Vermieters nach dem Ende des Mietverhältnisses regelmäßig an den Mieter zurückgezahlt wird. § 42a Abs. 1 SGB II ist zu beachten. Die darlehensweise gewährte Mietkaution oder die Genossenschaftsanteile sind nach den Regeln des § 42a Abs. 2 SGB II während des laufenden Hilfebezugs zu tilgen. Bei Rückzahlungen durch den Vermieter ist die Rückzahlung des Darlehens sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42 a Abs. 3 SGB II ist zu beachten).	**SGB II** **Mietkaution oder Genossenschafts-anteile i. d. R. als Darlehen**
Vorstehende Ausführungen gelten ebenso für Fälle nach dem SGB XII und dem AsylbLG. Das SGB XII und das AsylbLG kennen jedoch keine Aufrechnungsvorschrift, so dass das Darlehen hier erst mit Beendigung des Mietverhältnisses oder nach Beendigung des Leistungsbezuges zurückgefordert werden kann. In den Darlehensbescheid ist ein Passus mit aufzunehmen, dass zum Zeitpunkt der Fälligkeit eine gesonderte Zahlungsaufforderung (kein Verwaltungsakt) ergeht. Eine Aufrechnung im laufenden Leistungsbezug darf nicht erfolgen.	**SGB XII** **Mietkaution oder Genossenschafts-anteile i. d. R. als Darlehen**
Die Gewährung in Darlehensform erfolgt per Verwaltungsakt Musterbescheide sind in den hauseigenen Systemen vom Jobcenter und vom Amt für Soziale Dienste hinterlegt. **SGB XII:** V130,131,132 **SGB II:** BK-Vorlage Bescheid darlehensweise Gewährung Mietkaution	**Darlehen per Verwaltungsakt**
Aufrechnungen bzw. Rückzahlungen der Darlehen sind zugunsten der folgenden Haushaltsstellen bzw. der folgenden Finanzposition in ERP (SGB II) zu verbuchen: - Mietkaution: Vertragsgegenstand: 4701; HV/TV 1705/0002 (SGB II) - Genossenschaftsanteile: Vertragsgegenstand: 4701; HV/TV 1705/0008 (SGB II) - 3473/182 10-5(SGB XII, Kapitel 3) - 3413/281 23-6 (SGB XII, Kapitel 4 wegen Alter) - 3413/281 22-8 (SGB XII, Kapitel 4 wegen Erwerbsminderung)) - 3417/182 10-0 (AsylbLG) - 3473/182 10-5Altfälle BSHG)	**Haushaltsstellen**
Bei öffentlich geförderten Wohnungen dürfen Mietschulden nicht mit der Sicherheitsleistung ausgeglichen werden, da hier das in der	**Öffentlich geförderte Wohnungen**

Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Ansatz gebrachte Umlageausfallwagnis greift. Bei frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter auf die Kaution zugreifen, wenn er eine Abrechnung vorlegt, die seine Ansprüche darstellt. Dazu zählen insbesondere: • Mietrückstände • Ansprüche aus abgeschlossenen Betriebskostenabrechnungen bzw. Nebenkostenabrechnungen • Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe des Mietobjekts gem. § 546a BGB • Ansprüche auf Schadensersatz für vom Mieter verursachten Beschädigungen (detaillierte Aufnahme der Schäden und Kosten) • Schönheitsreparaturen, soweit sich der Mieter hierfür verpflichtet hat • Ansprüche gegen die Verletzung der Rückbaupflicht durch den Mieter	
Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, ist für die Bewilligung der Mietkaution oder der Genossenschaftsanteile der am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger zuständig; Leistungsberechtigte sind darauf hinzuweisen, dort frühzeitig einen entsprechenden Antrag zu stellen.	**Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind. Es gibt keine rechtliche Grundlage, die in der Vorauszahlung enthaltenen Einzelbeträge im Mietvertag zu hinterlegen. Die enthaltenen Betriebskosten, zu denen nach der Betriebskostenverordnung auch Heizkosten gehören sind (abschließend) im Mietvertrag zu benennen unter Angabe der Art der Abrechnung (Wohnfläche; Verbrauch etc) Fehlen Angaben zu Vorauszahlungen für die Heizkosten, ist bis zur ersten Abrechnung ein Wert für Heizkosten in Höhe von 1,07 € pro qm als Heizkostenvorauszahlung anzunehmen (aktueller Betriebskostenspiegel 2015). In den Folgejahren sind jeweils 1/12 der tatsächlichen Kosten als Vorauszahlung zu berücksichtigen. Eine Prüfung der Angemessenheit kann erst erfolgen, wenn ein konkreter Verbrauch über einen vollen Abrechnungszeitraum vorliegt. - Bei Neufällen anhand der letzten Verbrauchsabrechnung. - Bei Bestandsfällen bei der nächsten Verbrauchsabrechnung. - Bei Neuanmietung bei der ersten Verbrauchsabrechnung.	**Leistungen für Heizung**
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 Leistungsberechtigten selbst zu beschaffen ist. Einmalige Leistungen sind im Monat der Beschaffung von Heizmaterial anhand der von den Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Vorlage von Lieferscheinen/Rechnungen) als Bedarf zu berücksichtigen soweit diese angemessen sind. Bei der Beschaffung von Heizmaterial handelt es sich um Aufwendungen, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. Das	**Einmalige Leistungen**

bedeutet, dass kein aktueller Bedarf besteht, sofern die/der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt. Der Heizmittelbedarf orientiert sich am Bewilligungsabschnitt. Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer 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**
Der Grenzwert ist das Produkt aus: • einem max. anzuerkennenden Verbrauch pro Jahr und m^2 unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers und der Größe der Wohnanlage und • dem Wert der tatsächlichen Wohnfläche, maximal jedoch die abstrakt angemessene Wohnfläche entsprechend Nr. 5.1.	**Grenzwert**
Der maximal anzuerkennende Verbrauch wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport durch die Heranziehung des „Heizspiegel Bremen“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel Bundesweit“ zu Beginn eines Jahres für das vorangegangene Jahr ermittelt und bekanntgegeben. Siehe Anlage 6 Der Grenzwert trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss der/des Leistungsberechtigten weitestgehend entzogen sind. Bei Abrechnungszeiträumen über zwei (jeweils anteilige) Kalenderjahre sind die Verbrauchswerte des aktuellen Kalenderjahres anhand der Veränderungen der Gradtagszahlen zu berechnen, da Heiznotwendigkeiten je nach Dauer und Intensität des Winters unterschiedlich und somit zu berücksichtigen sind (Beispiel siehe Anlage 5. Die aktuellen Veränderungswerte für das laufende Jahr werden monatlich gesondert bekannt gegeben. Siehe Anlage 7	**max. anzuerkennender Verbrauch**
Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Kosten sind die Angaben in der jeweiligen Abrechnung. Anhand der Gesamtkosten und des Gesamtverbrauches in der jeweiligen Abrechnung ist der Preis pro kWh zu berechnen. In die Berechnung des Preises pro kWh sind neben den Brennstoffpreisen sämtliche Kosten der Heizungsanlage (z. B. Betriebsstrom) einzubeziehen (Gesamtkosten geteilt durch Gesamtverbrauch = Preis pro kWh) Auch für Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie sind im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit Mietern, die Stromkosten für die Heizpumpe grundsätzlich im Rahmen der Heizkosten zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für Mieter mit einer	**angemessene Kosten**

Etagenheizung, deren Heizkostenabrechnung über swb und nicht über den Vermieter erfolgt.

Häufig fehlt ein separater Zähler, sodass die Stromkosten für die Heizpumpe mit der Haushaltsenergie abgerechnet werden. In diesen Fällen können 5 % der Brennstoffkosten als Betriebsstrom anerkannt werden.

Hinweise:

→ Ist die Gebäudefläche nicht bekannt, ist bei der Berechnung von der kleinsten Fläche, also 100 m² – 250 m² 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^3 Gas entspricht 10 kWh
1 Liter Flüssiggas entspricht 6,57 kWh

Angemessene Wohnfläche

Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche
Alleinstehende	bis zu 50 m²
zwei Personen	bis zu 60 m²
drei Personen	bis zu 75 m²
vier Personen	bis zu 85 m²

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die angemessene Wohnfläche um bis zu 10 m².

Bei zusätzlichem Wohnflächenbedarf aufgrund der unter Nr 7 C 2. genannten Voraussetzungen kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 10 m² anerkannt werden.

Für die Berechnungen angemessener Heizkosten sind ausschließlich die nachstehenden Vordrucke autorisiert.

Ablaufplan – Berechnungshilfe angemessener Heizkosten

SGB XII - V105.

SGB II – Jobcenterablage 7.8.4 HK Zeitjahr mit WW, HK Zeitjahr ohne WW, HK Kalenderjahr mit WW, HK Kalenderjahr ohne WW, HK Zeitjahr im lfd. Kalenderjahr mit WW und HK Zeitjahr im lfd. Kalenderjahr ohne WW

Alternativ kann die Berechnungshilfe HK_BK.xlsx verwendet werden, die monatlich aktualisiert gesondert zur Verfügung gestellt wird.

Beispiel

Bescheid Formulierungshilfen
SGB XII - V106

SGB II - Jobcenterablage 7.8.2 Formulierungshilfe Bescheid BK/HK und Formulierungshilfe Bescheid HK

Für das Abrechnungsjahr 2011 beträgt der max. Verbrauch 180,68 kWh pro m^2 und Jahr bei Beheizung mit Gas und einer Gebäudegröße von über 1.000 m^2.

Für einen 2-Personenhaushalt mit unangemessener Wohnfläche von 65 m^2 beträgt der Grenzwert (max. anzuerkennender Verbrauch) 10.840,80 kWh jährlich (60 m^2 X 180,68 kWh). Beträgt der Gesamtverbrauch des Hauses 1.156.432 kWh und die Gesamtkosten Heizungsanlage 58.440,80 €, ergibt sich ein tatsächlicher Preis pro kWh in Höhe von 0,05 € (58.440,80 ./. 1.156.432). Bei einem Grenzwert von 10.840,80 kWh und einem Preis lt. Abrechnung von 0,05 €/kWh betragen die angemessenen Heizkosten in 2011 542,04 €.	
Enthalten die Vorausleistungen für das Folgejahr neben den tatsächlich entstandenen Kosten noch (prozentuale) Aufschläge aufgrund von erwarteten Preissteigerungen für das Folgejahr, sind diese Aufschläge auch auf die angemessenen Heizkosten zu gewähren, weil die Leistungsberechtigten hierauf keinen Einfluss haben.	**Künftige Vorausleistungen**
In der Regel können Heizkosten nur bis zu dem ermittelten Grenzwert übernommen werden. Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten diesen, ist davon auszugehen, dass sie aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten nicht mehr entspricht. Es obliegt der/dem Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind. So könnte der Durchschnittsverbrauch eines Hauses über dem Grenzwert ein Indiz für eine besonders schlechte Energetik des Hauses sein. Die Übernahme der individuellen Heizkosten bis zu diesem Durchschnitt, in dem bereits der individuell hohe Verbrauch enthalten ist, könnte gerechtfertigt sein. Eine weitere Rechtfertigung zur Übernahme höherer Heizkosten kann bei einem besonders hohen Wärmebedarf aufgrund Krankheit oder Pflegebedürftigkeit gegeben sein.	**Überschreiten des Grenzwertes** **Ausnahmen**
Bei Überschreitung des individuellen Grenzwertes sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, ihren Heizverbrauch innerhalb von 6 Monaten auf das als angemessen anzuerkennende Maß zu senken. Zusätzlich sind sie an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen. Siehe hierzu Flyer „Mieter sparen“ Bei erstmaliger Feststellung unangemessen hoher Heizkosten ist der/die Leistungsberechtigte darüber zu informieren. Weiter ist der/dem Leistungsberechtigten Gelegenheit zu geben, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Das bedeutet, dass die Nachzahlung aus der Abrechnung, mit der festgestellt wird, dass die Kosten unangemessen hoch sind, einmalig anzuerkennen ist.	**Aufforderung zur Kostensenkung** **Verweis an Beratungsstelle**

In Fällen, in denen bereits aus der Abrechnung zu erkennen ist, dass die Heizkosten mehr als unangemessen sind (z.B. 5.000 € Nachzahlung für 5 Monate und künftig 800 € mtl. Abschlag) und somit berechtigte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Forderung bestehen, ist vor einer abschließenden Entscheidung mit einer Kostenzusage an einen Mieterverein (Deutscher Mieterbund, Bremer Mieterverein e.V., Bremer Mieterschutzbund e.V., Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V.) zu verweisen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen. Dem/Der Leistungsberechtigten ist eine Zwischenmitteilung über die andauernde Prüfung zu erteilen. Diese kann dem Vermieter vorgelegt werden. Stellt der Mieterverein keine Unstimmigkeiten in der Abrechnung fest, ist wie beschrieben vorzugehen. Andernfalls ist entsprechend der Feststellungen des Mietervereins vorzugehen. So können z. B. unstreitige oder angemessene Kosten gezahlt werden, während der Mieterverein versucht, die streitigen Kosten außergerichtlich zu klären. Für die Aufforderung zur Kostensenkung ist der aktuell angemessene individuelle Heizverbrauch als Basis unter Hinweis darauf mitzuteilen, dass dieser jährlich je nach Änderung der Heizgegebenheiten angepasst wird. Seitens swb/des Vermieters/der Vermieterin werden Vorauszahlungen im lfd. Abrechnungszeitraum in der Regel nicht gesenkt. Somit können erst nach Prüfung der nächsten Abrechnung bei weiterhin unangemessenen Heizkosten für die Zukunft nur noch angemessene Heizkosten anerkannt werden, es sei denn, der Betroffene weist nach, dass seine HK als angemessen anzuerkennen sind. Grundsätzlich soll eine Energieberatung zur Senkung des Verbrauchs auf ein angemessenes Maß erfolgen.	**Mieterverein einschalten**
Für die Beheizung mit Kohle wird ein Grenzwert für den Verbrauch von 260 kWh pro qm und Jahr festgelegt. Für diesen Verbrauch ist ein Bedarf von 50 kg bzw. 1 Zentner pro Jahr und qm zu dem aktuellen Preis der vorliegenden Unterlagen (Lieferschein, Rechnung, Angebot) anzuerkennen.	**Kohle**
Der Verbrauch an Strom bei der Beheizung mit Nachspeicherheizungen ist neben dem individuellen Heizverhalten abhängig von den jeweiligen Anschlusswerten der Nachtspeicheröfen und von der Anzahl der Öfen pro Wohnung. Es gibt in Bremen nur noch eine geringe Anzahl von Haushalten mit Nachtspeicherheizungen, sodass hier Entscheidungen im Einzelfall erforderlich sind. Ein Kriterium für eine Einzelfallentscheidung kann hierbei die Erhöhung der Kosten für die Beheizung mit Strom bei annähernd gleichbleibendem Verbrauch sein.	**Nachtspeicher-heizungen**

Der Stromverbrauch für die Nachtspeicherheizung und für die Haushaltsenergie erfolgt über einen Zähler. Eine Kürzung um die in der Regelbedarfsstufe enthaltenen Stromkosten für die Haushaltsenergie ist nicht möglich.

Allerdings kann nach der Rechtsprechung eine Schätzung vorgenommen werden. Der Stromverbrauch wird in Höhe der Verbrauchswerte nach anliegender Tabelle geschätzt.

Stromverbrauch bei Warmwasser über Heizung

Personen im Haushalt	**Wohnfläche in qm**	**Verbrauch in kWh/Jahr**
1	bis 50	1.643
2	bis 60	2.187
3	bis 75	3.245
4	bis 85	3.975
5	bis 95	4.565
6	bis 105	5.115

Stromverbrauch bei Warmwasser über Durchlauferhitzer

Personen im Haushalt	**Wohnfläche in qm**	**Verbrauch in kWh/Jahr**
1	bis 50	2.336
2	bis 60	3.177
4	bis 85	5.566
5	bis 95	6.336
6	bis 105	7.106

Der geschätzte Anteil für die Haushaltsenergie bleibt bei dem Gesamtverbrauch unberücksichtigt. Es wird derselbe prozentuale Anteil des anerkannten Verbrauches von dem Gesamtverbrauch bei der Anerkennung der Kosten zugrunde gelegt.

Beispiel:

Gesamtverbrauch laut Abrechnung für einen 1-Personenhaushalt 10.000 kWh bei Warmwasser über die Heizung. Gesamtkosten 1.200 €

10.000 kWh Gesamtverbrauch
1.643 kWh abzgl. Haushaltstrom geschätzt
8.357 kWh Heizstromverbrauch

8.357 x 100 ./. 10.000 = 83,57 % des Gesamtverbrauches entfällt auf die Heizung, also entfallen auch 83,57 % der Gesamtkosten auf die Heizung.

1.200 €, davon 83,57 % = 1.002,84 € Heizkosten

Wird die Wohnung während eines laufenden Abrechnungszeitraumes gewechselt, erfolgt die Heizkostenabrechnung für dieses Teiljahr nach Anteilen pro Monat.

Wohnungswechsel während des

Abrechnungszeitraumes oder Jahresabrechnung abweichend vom Kalenderjahr

Ebenso sind die Verbrauchswerte pro Kalenderjahr bei einer Heizkostenabrechnung abweichend vom Kalenderjahr entsprechend der folgenden Anteile zu berücksichtigen.

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 %

Leistungen für zentrale Warmwasseraufbereitung

Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral über die Heizung und werden die tatsächlichen Kosten differenziert ausgewiesen, sind diese in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind, zu leisten.

Da zurzeit keine Erkenntnisse hinsichtlich der Angemessenheit von Kosten für die Warmwasserbereitung vorliegen, sind diese in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.

Eine gesonderte Erfassung erfordert technische Einrichtungen zur Bestimmung der Kosten des Energieverbrauches für die Warmwasserbereitung. Diese sind in der Regel nicht vorhanden.

Sind die Kosten für die Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten, aber nicht in tatsächlicher Höhe differenziert ausgewiesen, so ist der ermittelte Grenzwert angemessener Heizkosten um die in § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII vorgesehen Beträge für die Warmwasserbereitung (hilfsweise) zu erhöhen.

Geteilte Warmwasseraufbereitung

In den Fällen, in denen die Warmwasseraufbereitung in unterschiedlicher Form erfolgt, z. B. in der Küche mit Durchlauferhitzer und im Bad über die Heizungsanlage, und nicht in tatsächlicher Höhe differenziert ausgewiesen ist, beträgt die Aufteilung des Warmwasseranteiles für die Küche 30 % und für das Badezimmer 70 %.

Die Warmwasseraufbereitung in der Küche erfolgt über Strom und wird mit den Kosten der Haushaltsenergie abgerechnet. Für diese Kosten ist der Mehrbedarf entsprechend den Weisungen zu § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII gekürzt zu gewähren (30 % des jeweiligen Mehrbedarfes).

Entsprechend ist der ermittelte Grenzwert angemessener Heizkosten nur noch um 70 % der in § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII vorgesehenen Beträge für die Warmwasseraufbereitung (hilfsweise) zu erhöhen.

Abrechnung

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.

Die grundsätzlich nicht für ein Kalender- oder Zeitjahr vorgenommenen Jahresabrechnungen durch swb werden aus Vereinfachungsgründen auf ein Jahr berechnet.

Liegt z. B. eine Abrechnung vom 25.01.18 für die Zeit vom 12.01.2017 bis 19.01.2018 vor, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abrechnung die Abschläge 2/17 bis 1/18 zugrunde liegen. Die Abrechnung ist somit für diesen 12-Monats-Zeitraum vorzunehmen.	
Nachforderungen aus einem bestehenden Mietverhältnis, die sich bei der Heizkostenabrechnung trotz Zahlung geforderter Abschläge aufgrund eines höheren Verbrauches oder gestiegener Preise ergeben, gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat und sind im Rahmen laufender Leistungen zu berücksichtigen. Der Anspruch beurteilt sich jedoch dem Grunde und der Höhe nach den Verhältnissen im Abrechnungszeitraum. Das bedeutet, dass eine Nachforderung in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen ist, wenn im Abrechnungszeitraum keine Absenkung der Kosten der Heizung erfolgt ist. Wurde eine Kostensenkung durchgeführt, sind Nachzahlungen anteilig für die Monate zu übernehmen, in denen die tatsächlichen Kosten anerkannt wurden. Nachforderungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis sind nur zu übernehmen, - wenn der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht und - eine Zusicherung hinsichtlich des Umzuges erfolgte, weil dieser erforderlich war oder die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist. Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem in einem anderen Zuständigkeitsbereich Hilfebedürftigkeit bestand, sind evtl. Senkungen wegen Unangemessenheit im Abrechnungszeitraum bei dem bisherigen Träger zu erfragen Bei rückständigen Abschlägen handelt es sich um Schulden. Ggf. ist zu prüfen, ob eine Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII in Frage kommt.	**Nachforderungen**
Rückzahlungen und Guthaben stellen Einkommen dar und sind grundsätzlich in voller Höhe anzurechnen. Entscheidend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Berücksichtigung. Es ist also unerheblich, ob in dem Abrechnungszeitraum Hilfebedürftigkeit vorlag. Auch Guthaben aus einem früheren Mietverhältnis sind entsprechend zu berücksichtigen. Sollte bei den Abrechnungen von swb Guthaben einer Leistung (z. B. Gas) mit Nachforderungen einer anderen Leistung (z. B. Strom) verrechnet werden, ist das Heizkostenguthaben dennoch anzurechnen. Die Verrechnung mit der Stromnachzahlung kommt der/dem Leistungsberechtigten wirtschaftlich zugute. Gleiches gilt, wenn Vermieter die Ergebnisse von Heiz- und Betriebskosten miteinander verrechnen.	**Guthaben**

Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht ihm das Guthaben zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung der/des Leistungsberechtigten an den Heizkosten aus der Regelleistung steht ihr/ihm ein entsprechender Anteil des Guthabens zu.	
Rückzahlungen und Guthaben für leistungsberechtigte Personen nach dem **SGB II** mindern nach § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.	**SGB II**
Für Leistungsberechtigte nach dem **SGB XII** stellen Rückzahlungen und Guthaben Einkommen dar. Es gilt die Verwaltungsanweisung zu § 82 SGB XII	**SGB XII**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zu der VAnw zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

Auf Antrag der Leistungsberechtigten soll eine direkte Überweisung der Unterkunfts- Heiz- und/oder anderer Energiekosten in Höhe des tatsächlichen, mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an den Vermieter bzw. den Energieversorger erfolgen. Zur direkten Zahlung an Dritte ist eine durch den Leistungsempfänger/die Leistungsempfängerin unterschriebene Erklärung zur Akte zu nehmen.	**Antrag des Leistungsberechtigten**
In Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistung durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt ist, soll die Leistung zur Erhaltung der Unterkunft und Vermeidung von Wohnungslosigkeit bzw. einer vergleichbaren Notlage direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.	**Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung**
Anhaltspunkte für eine Direktzahlung können sein: ∗ Mietschulden bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, ∗ Rückstände beim Energieversorger bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen, ∗ Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, ∗ konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet, ∗ Hinweise des Vermieters auf Ausbleiben der monatlichen Zahlungen vorliegen, ∗ kein eigenes Konto vorhanden ist, ∗ aufgrund des Verhaltens des Leistungsempfängers mit Mietrückständen zu rechnen ist (pers. Aussagen bzw. Prioritätensetzung auf Begleichung anderweitiger Schuldverpflichtungen, unwirtschaftliches Verhalten) ∗ Sanktionen i. H. v. mindestens 60 % der Regelleistung vorgenommen werden, ∗ Leistungen aufgrund Verletzung von Mitwirkungsverpflichtungen teilweise versagt werden, ∗ Aufrechnungen gemäß § 42 a Abs. 2 SGB II vorgenommen werden oder	**Anhaltspunkte für eine Direktzahlung an Vermieter o.a.**

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

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zu der VAnw zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

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

Sofern vom Jobcenter Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Rechtsgrundlage ist § 22 Abs. 8 SGB II. Die Regelung ist auch anzuwenden, wenn Rückstände aus umgesetzten Sanktionen im Sinne von §§ 31 ff SGB II resultieren.

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

Vor der Ablehnung einer Schuldenübernahme bei Mietschulden ist die ZFW unverzüglich zu einzuschalten, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Es soll so eine wirtschaftliche und sozialverträgliche Lösung gefunden werden.

Bei der Entscheidung über die Schuldenübernahme bei Energierückständen (vergleichbare Notlagen) findet § 19 der Stromgrundversorgungsverordnung und § 19 der Gasgrundversorgungsverordnung Berücksichtigung, wonach eine Versorgungssperre unter Umständen unverhältnismäßig bzw. ausgeschlossen ist.

Antragsteller mit Energieschulden sind im Rahmen der Kampagne „Zappenduster“ zu beraten und ggf. an die Energieberatungsstelle zu verweisen. Die Unterlagen dazu finden sich für das Jobcenter in der Jobcenter Ablage und für das Amt für Soziale Dienste auf dem Laufwerk Mitarbeiter Ressort, AfSD Weisungen Soziales, Arbeitshilfen, Zappenduster.

Mietschulden und vergleichbare Notlagen sind existenziell bedrohlich. Verzögerungen in der Bearbeitung sollten vermieden werden. Sie belasten nicht nur die Antragsteller/innen. Sie sind auch aus fiskalischer Hinsicht zu vermeiden, da mit Verzögerungen in der Bearbeitung auch weitergehende Kosten verbunden sein können. Je später eine Übernahmeerklärung abgegeben wird, desto höher wird nicht nur die Verunsicherung der Betroffenen, sondern ggf. auch entstehende Verfahrenskosten, bis hin zum Fristversäumnis, das zum Wohnungsverlust führen kann. Wenn die Wohnung also erhaltenswert ist, sollte der Rückstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt übernommen werden, nicht erst, wenn schon eine Kündigung ausgesprochen worden ist.	**Effektivität der Hilfegewährung**

Bei Räumungsklagen sind die Schulden so rechtzeitig an den Gläubiger auszuzahlen, dass die Zahlung spätestens einen Monat nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eingeht.	
Leistungsberechtigt sind Personen, die: - einen Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II oder - einen Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel SGB XII haben oder - keinen Anspruch auf laufende Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II oder auf Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII haben. Hier ist folgendes zu beachten: Sollte die Prüfung des Sachverhaltes ergeben, dass eine Bedürftigkeit nach dem SGB II vorliegt, ist an das Jobcenter zu verweisen. Ausländer/innen sind leistungsberechtigt, wenn sie die Voraussetzungen des § 23 SGB XII oder § 2 AsylbLG erfüllen.	**Leistungsberechtigte** **SGB II** **SGB XII** **SGB XII**
Beziehen die Leistungsberechtigten in einem Haushalt sowohl Leistungen des SGB II als auch des SGB XII, sind Leistungen für die Schuldenübernahme nach Maßgabe der fachlichen Regelungen zu § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII kopfteilig zu erbringen.	**Gemischte Bedarfsgemeinschaften**
Auszubildende, die nach § 7 Abs. 5 SGB II bzw. § 22 SGB XII von der Leistung ausgeschlossen sind und auch nicht zu den in § 7 Abs. 6 SGB II bzw. § 22 Abs. 2 SGB XII genannten Personenkreisen gehören, haben keinen Anspruch auf Übernahme von Miet- und Energierückständen.	**Schüler/Studenten/ Auszubildende**
Ansprüche aus rückständigen Forderungen vom Vermieter, die von Leistungsberechtigten nicht aufgebracht werden können, sind Schulden. Ansprüche vom Energieversorgungsunternehmen, die vom Leistungsberechtigten nicht aufgebracht werden können, sind Schulden. Diese Ansprüche können sowohl Ansprüche aus Jahresabrechnungen, als auch nicht gezahlte Abschläge oder beides sein. Sogenannte „Altschulden“ – z.B. aus nicht mehr genutztem Wohnraum oder für die Energieversorgung durch ein früheres Energieversorgungunternehmen sind nicht übernahmefähig. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt bei Energieschulden: Wenn Energieschulden für die aktuell bewohnte oder/und eine vorher bewohnte Wohnung bestehen, nimmt der örtliche Grundversorger erst nach Ausgleich aller Schulden die Lieferung wieder auf.	**Schulden** **Altschulden“**
Nach den Bestimmungen des BGB ist eine fristlose Kündigung durch den Vermieter möglich, wenn der Mieter	**Fristlose Kündigung eines**

a. für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder b. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Zu beachten ist, dass auch eine ausstehende Kaution bzw. ein ausstehendes Deponat den Vermieter berechtigt das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. 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. Eine Übernahme der Schulden scheidet dann aus.	**Mietverhältnisses durch den Vermieter (BGB)** **Abwendung der fristlosen Kündigung**
Für Nachforderungen aus Betriebs– und Heizkostenabrechnungen, die wegen Unangemessenheit im Rahmen von laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung abgelehnt wurden, scheidet eine Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII grundsätzlich aus.	**Nachforderungen für Betriebskosten, Heizkosten**
Im Bedarfszeitraum anfallende Bedarfe wegen Nachzahlungen für Haushaltsenergie (Strom) aus Jahresabrechnungen eines Energieversorgungsunternehmens, die trotz mtl. entrichteter Abschlagszahlungen entstanden sind (z.B. wegen Mehrverbrauch), werden bei Vorliegen der Voraussetzungen durch Leistungen gem. § 24 Abs. 1 SGB II bzw. gem. § 37 SGB XII gedeckt.	**Nachforderungen für Haushaltsenergie**
Vergleichbare Notlagen sind Versorgungssperren für Energie (Gas und Strom) und Wasser. Eine vergleichbare Notlage ist auch schon bei Androhung einer Versorgungssperre gegeben. Eine vergleichbare Notlage im Sinne von § 36 SGB XII liegt auch vor, wenn Mietschulden im Zusammenhang mit kurzfristigem Freiheitsentzug (bis zu 6 Monaten) entstanden sind.	**Vergleichbare Notlagen** **Mietschulden bei kurzfristigem Freiheitsentzug**
Verschiedene Beratungsinstitutionen haben sich in der Kampagne „Zappenduster!“ zusammengeschlossen, um Betroffenen zu helfen, Versorgungssperren zu vermeiden. Die Unterstützungsmöglichkeiten bestehen aus Beratung über Ansprüche beim Jobcenter und Amt für Soziale Dienste, Schuldnerberatung, Energieberatung.	**Vermeidung von Versorgungsperren „Zappenduster“**

Die beteiligten Institutionen sind auf der Homepage http://sos-stromsperre.de/ aufgeführt. Abläufe sind dort beschrieben und Vordrucke sind für das SGB II in den BK-Vorlagen swb nach dem gelben Schein, swb vor dem gelben Schein und swb Datenschutzerklärung und für das SGB XII in OpoS unter §§ 35 und 36 SGB XII zu finden.	
Bei der Entscheidung über die Schuldenübernahme bei Energierückständen (vergleichbare Notlagen) findet § 19 der Stromgrundversorgungsverordnung und § 19 der Gasgrundversorgungsverordnung Berücksichtigung, wonach eine Versorgungssperre unter Umständen unverhältnismäßig bzw. ausgeschlossen ist. Zur Frage, ob eine unzulässige Versorgungssperre vorliegt oder wenn ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der geschuldeten Forderung bestehen, sollten Leistungsberechtigte versuchen, mit Unterstützung einer Beratungsstelle eine Klärung herbeizuführen. Es kann diesbezüglich eine Beratungsstelle der Kampagne „Zappenduster!“ aufgesucht werden.	**Unzulässige Versorgungsunterbrechung**
Leistungen werden nur erbracht, wenn der/die Leistungsberechtigte über keine oder keine ausreichenden Selbsthilfemöglichkeiten verfügt. Selbsthilfemöglichkeiten sind gegeben, wenn: - ausreichend Einkommen oder Vermögen zur Verfügung steht, das den Bedarf für eine laufende Leistung nach dem 3. Kapitel SGB XII bzw. dem 4. Kapitel SGB XII und nach dem SGB II übersteigt oder - der Bedarf aus freibleibenden Einkommensteilen oder einem geschützten Barvermögen gedeckt werden kann, oder - die Deckung des Bedarfs hinausgeschoben werden kann (z.B. durch Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Vermieter oder dem Versorgungsunternehmen, Tilgungsstreckung usw.) oder - der Nachfragende zur Beseitigung der Notlage einen Kredit von einem Kreditinstitut erhält und ohne Gefährdung seines Bedarfes in Anspruch nehmen kann. Bei der Übernahme von Kosten für die Beseitigung einer vergleichbaren Notlage (Versorgungssperren Gas, Strom, Wasser) gehören zur Selbsthilfe insbesondere auch - die Zahlung von Kleinbeträgen an das Energieversorgungsunternehmen bis zur Höhe von 10 % der Regelsätze der volljährigen Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft und 10 % eventueller Mehrbedarfe wegen Alters, Erwerbsunfähigkeit bzw. Alleinerziehung, Wenn im Einzelfall z. B. die Selbsthilfemittel zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht realisierbar sind bzw. nicht schnell genug realisiert werden können, kann die Übernahme von Schulden auch in Betracht kommen.	**Selbsthilfemöglichkeiten ausschöpfen** **Vergleichbare Notlagen**

Nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII ist eine Schuldenübernahme möglich („Kann-Regelung“), soweit sie zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Der unbestimmte Rechtsbegriff „gerechtfertigt“ bedarf der Auslegung. Die Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals ist gerichtlich vollumfänglich überprüfbar, der Behörde steht insoweit kein Beurteilungsspielraum zu. Für eine sachgemäße Auslegung sollte grundsätzlich darauf abgestellt werden, ob die Schuldenübernahme zur dauerhaften Sicherung der Unterkunft oder der Energieversorgung objektiv geeignet ist. Eine Unterkunft kann beispielsweise dann nicht dauerhaft gesichert werden, wenn die Aufwendungen unangemessen hoch sind oder der Vermieter nicht mit der Fortführung des Mietverhältnisses einverstanden ist. Eine Hilfeleistung ist nur gerechtfertigt, wenn die zumutbaren Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft wurden. Darüber hinaus können im Einzelfall weitere Aspekte bei der Auslegung des Tatbestandsmerkmals „gerechtfertigt“ zu berücksichtigen sein - z.B.: - ob wiederholt Mietschulden entstanden sind - ob die Miete/Abschläge für Energie offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Schuldenübernahme nicht gezahlt wurden - ob Bemühungen, das Verbrauchsverhalten anzupassen gezeigt wurden - ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass tatsächlich ein Ansatz besteht, die persönlichen Lebensverhältnisse zu ändern, wie z.B. die Inanspruchnahme einer Schuldnerberatung oder Energieberatung Bei der Prüfung des Merkmals „gerechtfertigt“ sind Verschuldensgesichtspunkte nicht zu berücksichtigen.	**Rechtfertigung der Schuldenübernahme**
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.	**Wiederholungsfälle**
Die Entscheidung, ob Schulden übernommen werden, liegt regelmäßig im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltung (§ 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII). Bei der Ermessensentscheidung sind die besonderen Umstände des Einzelfalls in Betracht zu ziehen.	**Ermessen**
Die Entscheidung, ob Schulden übernommen werden, liegt im gebundenen Ermessen (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). 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 - z.B.:	**gebundenes Ermessen**

- ob wiederholt Mietschulden/Schulden für Haushaltsenergie entstanden sind - ob die Miete/Abschläge für Energie offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII nicht gezahlt wurde - ob Möglichkeiten und Zumutbarkeit anderweitiger Energieversorgung bestehen Bei einem möglichen Anbieterwechsel ist darauf hinzuwirken, dass die Forderung des vorhergehenden Anbieters z. B. in Raten beglichen wird, um eine ggf. spätere (erforderliche) Rückkehr zu ermöglichen. - Ursachen der Rückstände, Verhalten in der Vergangenheit - schlüssige Darlegung seitens des LE, weshalb z.B. die Regelleistung nicht für die Begleichung der Stromkostenabschläge verwendet wurde. Andernfalls ist zu vermuten, dass Abschläge offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII nicht gezahlt wurden.	
Ist der/die Leistungsempfänger/in nach Beantragung einer Leistung im Jobcenter oder AfSD Schuldverpflichtungen gegenüber einem Dritten eingegangen, um eine drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden, können diese Schuldverpflichtungen Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII sein. Die Übernahme dieser Schulden (anstelle der ursprünglich gegenüber dem Vermieter bestehenden Schulden) kommt in Betracht, wenn: • die Entscheidung des Leistungsträgers nicht mehr rechtzeitig erfolgt ist oder • der Träger die Übernahme der Schulden rechtswidrig abgelehnt hat und die Aufnahme eines Privatdarlehens erforderlich war, um die Wohnungslosigkeit abzuwenden.	**Schulden gegenüber Dritten zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit**
Wird ein Ablehnungsbescheid erlassen, so hat dieser deutlich erkennen zu lassen, welche Umstände bei der Ermessensausübung berücksichtigt und wie sie bewertet wurden.	**Ablehnungsbescheid**
Für die Zuordnung kommt es darauf an, ob eine Versorgungssperre bereits vollzogen ist oder lediglich angedroht wurde und ob die Schulden vor oder während des Bedarfszeitraums entstanden sind. <u>Drohende Versorgungssperre („Sperrversuch“)</u> Im Bedarfszeitraum entstandene Schulden für Haushaltsenergie sind Bedarfe nach § 24 Abs. 1 SGB II bzw. § 37 SGB XII. Die Übernahme von Schulden für Haushaltsenergie, die vor dem Bedarfszeitraum entstanden sind („Altschulden“) sind Bedarfe nach § 22 Absatz 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII. <u>Versorgungssperre ist vollzogen (“Unterbrechung der Versorgung“)</u>	**Schulden Haushaltsenergie** **Abgrenzung zu Darlehen gem. § 24,1 SGB II bzw. § 37 SGB XII**

Ist die Versorgungssperre bereits vollzogen, liegt ein Bedarf nach § 22 Absatz 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII vor.

Schulden sind …	Versorgungssperre angedroht	Versorgungssperre vollzogen
…vor dem Bedarfszeitraum entstanden	§ 22Abs. 8 SGB II § 36 SGB XII	§ 22 Abs. 8 SGB II § 36 SGB XII
…im Bedarfszeitraum entstanden	§ 24 Abs. 1 SGB II § 37 SGB XII	§ 22 Abs. 8 SGB II § 36 SGB XII

Das Rechnungsdatum des Energieversorgers ist maßgeblich- siehe Beispiele:

Beispiel a)
Rechnungsdatum liegt im Leistungsbezug, Androhung der Stromsperre ist erfolgt > Übernahme nach § 24 (1) SGB II bzw. § 37 SGB XII, da ein unabweisbarer Bedarf vorliegt.

Beispiel b)
Rechnungsdatum liegt nicht im Leistungsbezug, Androhung der Stromsperre ist erfolgt >Übernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. nach § 36 SGB XII, da eine vergleichbare Notlage gegeben ist.

Beispiel c)
Rechnungsdatum liegt nicht im Leistungsbezug, Stromsperre ist vollzogen > Übernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. nach § 36 SGB XII, da eine vergleichbare Notlage gegeben ist.

Beispiel d)
Rechnungsdatum liegt im Leistungsbezug, Stromsperre ist vollzogen > Übernahme nach § 22 (8) SGB II bzw. nach § 36 SGB XII, da eine vergleichbare Notlage gegeben ist.

Die Regelungen im § 22 Absatz 8 SGB II finden auch Anwendung, wenn Rückstände aus umgesetzten Sanktionen im Sinne von § 31 a SGB II resultieren. Sollte die Sanktion nachträglich aufgehoben werden (beispielsweise im Rahmen eines Widerspruchs – oder Klageverfahrens) sind entsprechende Nachzahlungen zu Lasten des § 22 Abs. 1 SGB II umzubuchen.

SGB II

Rückstände , die aus Sanktionen nach § 31 a SGB II resultieren

---

Hinsichtlich einer Kürzung der Regelleistung gem. § 31a SGB II wird auf die Möglichkeit der Übernahme der Abschlagszahlungen für Strom direkt an den Energieversorger (Ziffer 31.49a der fachlichen Hinweise zu §§ 31, 31a und 31b) hingewiesen.

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

SGB II

Vorrangige Sicherstellung der Stromkosten bei Sanktionen gem. § 31 SGB II

Bei vollzogenen Versorgungssperren (Strom und Erdgas) fallen aus Sicherheitsgründen Kosten für einen Installateur (Fachbetrieb) an, damit die Versorgung wieder aufgenommen werden kann. Die

Kosten für Zählereinbau durch

Kosten dafür sind übernahmefähig und werden zusammen mit der Forderung übernommen. Die Übernahme dieser Kosten erfolgt per Kostenübernahmeerklärung. Dazu stehen Vordrucke zur Verfügung: SGB XII: V 143 bei Gassperren und V 144 bei Stromsperren SGB II: BK-Vorlagen Kostenübernahme Elektro-Installateur und Kostenübernahme Gas-Installateur Eine Verfahrensbeschreibung findet sich in Anlage 5	**einen Installateur (Fachbetrieb)**
Die Leistungen nach § 22 Absatz 8 SGB II inkl. der Kosten für den Installateur sind in der Regel als Darlehen zu gewähren. Eine Schuldenübernahme als Zuschuss ist nur in begründeten Einzelfällen möglich, z. B. wenn eine Darlehensvergabe dem Ziel der Eingliederung in Arbeit in besonderem Maße entgegensteht, eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, eingeleitete Eingliederungsmaßnahmen dadurch zu gefährden oder bei Vorliegen einer erheblichen sozialen Notlage (z.B. Frauenhausaufenthalt). Die Ermessensausübung ist im Bescheid zu dokumentieren.	**SGB II** **Gewährung der Leistung als Darlehen**
Die Gewährung einer Leistung nach § 36 SGB XII kann als Zuschuss oder als Darlehen erfolgen. Eine Gewährung als **Zuschuss kann** vorgenommen werden, wenn * die/der Leistungsberechtigte längerfristig laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach Kapitel 3 SGB XII bzw. Grundsicherungsleistungen nach Kapitel 4 SGB XII bekommt * die/der Leistungsberechtigte sich auf Grund anderer bestehender Schulden überschulden würde * die Ergebnisse der lfd. Schuldnerberatung gefährdet wären Die Gewährung als Darlehen kommt in der Regel nur dann in Betracht, wenn es sich um eine vorübergehende Notlage handelt. Die/der Leistungsberechtigte muss in absehbarer Zeit finanziell in der Lage sein, das Darlehen zu tilgen. Zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Hilfe ist eine Prognose anzustellen, ob es sich um eine vorübergehende Notlage handelt. Dafür sind konkrete Anhaltspunkte erforderlich. Eine Gewährung als **Darlehen kann** vorgenommen werden, wenn * die Leistung zu einem Wertzuwachs bei der/dem Leistungsberechtigten führt * die/der Leistungsberechtigte einen Rückzahlungsanspruch hat * die/der Leistungsberechtigte keinen Anspruch auf laufende Leistungen hat oder seine Lage sich in absehbarer Zeit bessert Die Entscheidung über die Hilfegewährung als Darlehen oder Beihilfe ist im pflichtgemäßen Ermessen zu treffen und ist im Bescheid zu dokumentieren.	**SGB XII** **Gewährung der Leistung als Darlehen oder Zuschuss**

Die Gewährung der Leistung erfolgt per Verwaltungsakt.	**Gewährung der Leistung als Verwaltungsakt**
Für die Rückzahlung entsprechender Darlehen finden die Bestimmungen des § 42 a SGB II Anwendung. Aufrechnungen bzw. Rückzahlungen der Darlehen sind zugunsten der folgenden Haushaltsstelle bzw. der folgenden Finanzposition in ERP (SGB II) zu verbuchen: Vertragsgegenstand 4701…; HV/TV 1705/0003	**Rückzahlung SGB II**
Eine Aufrechnung mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ist unzulässig. Der Zeitpunkt der Rückforderung hängt von der Möglichkeit einer Rückzahlung ab. Diese ist grundsätzlich frühestens gegeben, wenn der Darlehensempfänger in der Lage ist, unabhängig von Leistungen nach dem SGB XII oder nach anderen Vorschriften, die der Existenzsicherung dienen, zu leben. Dem Darlehensempfänger sind die Erstattungsmodalitäten mitzuteilen.	**Rückzahlung SGB XII** **Aufrechnung ist unzulässig**
In § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 2 SGB XII ist das Verfahren bei Eingang von Räumungsklagen bei einem Gericht beschrieben. Die Gerichte sind im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende 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. Der nähere Umgang mit den Mitteilungen des Gerichts erfolgt entsprechend der Übertragung der Aufgaben vom Jobcenter an das Amt für Soziale Dienste (Zentrale Fachstelle Wohnen) sowie der dazu gehörigen Leistungsbeschreibungen. Das schließt für das weitere Vorgehen die Prüfung der formellen Voraussetzungen (Antragstellung, Zuständigkeiten) mit ein.	**Verfahren bei Räumungsklagen/ Mitteilungen der Gerichte**
Zum Zweck des dauerhaften Erhalts der Wohnung bzw. der Versorgung mit Energie oder Wasser sollen die Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII analog § 22 Abs.7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII direkt an den Vermieter/ Energieversorger erbracht werden.	**Direkte Zahlung an Vermieter/versorgungsunternehmen**
Im Falle von Kündigungen eines Mietverhältnisses oder bei Räumungsklagen können Rechtsanwaltskosten oder andere Verfahrenskosten des Gerichts entstehen. Diese sind zu übernehmen, da ohne die Übernahme die Unterkunft nicht gesichert werden kann.	**Rechtsanwaltskosten Verfahrenskosten**
Zur Vermeidung von wiederholten Mietschulden oder vergleichbaren Notlagen sollen die Leistungen für die Zukunft an die Empfangsberechtigten (Vermieter/Energieversorgungsunternehmen) gezahlt werden. Siehe auch Nr. 11 dieser Arbeitshilfe.	**Prävention**

Antragsteller mit Energieschulden sind im Rahmen der Kampagne „Zappenduster!“ zu beraten und an eine Energieberatungsstelle zu verweisen.	
Es kann auch zu Versorgungssperren (Energie/Wasser) kommen, weil Vermieter die entsprechenden Kosten nicht weitergeleitet haben. Eine Übernahme dieser Schulden ist ausgeschlossen. In diesen Fällen ist umgehend die Zentrale Fachstelle Wohnen zu informieren.	**Versorgungssperren, weil Vermieter Beträge nicht weiterleitet**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
13. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

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

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

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen.

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

Einmalige Unterkunftskosten - wie die Kosten einer Wohnungsrenovierung - werden von § 22 Abs. 1 SGB II oder von § 35 Abs. 1 SGB XII nicht ausdrücklich erwähnt. Nach ständiger Rechtsprechung der Sozialgerichte sind solche Kosten nach dieser Vorschrift aber zu übernehmen, wenn es hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage gibt. Es ist grundsätzlich die Aufgabe der Vermieterin/des Vermieters, die Mietsache der Mieterin/dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen damit grundsätzlich zu Lasten des Vermieters.	**Mietrechtliche Grundlagen**
Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.	**Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen**

Kleinreparaturklauseln sind mietrechtlich zulässig. Die Wirksamkeit einer solchen Klausel ist aber an Bedingungen geknüpft: Im Mietvertrag muss genau festgehalten sein, für welche Schäden sie gilt. Zahlen muss die Mieterin/der Mieter nur für Teile, die ihrem/seinem direkten und häufigen Gebrauch dienen. Dazu zählen beispielsweise Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Fensterläden und Rollos. Alle unter Putz befindlichen Einrichtungen der Wohnung können mangels Zugänglichkeit von außen nicht dem häufigen Zugriff der Mieterin/des Mieters unterliegen. Für Schäden an diesen Einrichtungen hat daher alleine die Vermieterin/der Vermieter aufzukommen. Entsprechend verhält es sich mit Heizkörperventilen: "Hängen" die Ventile, weil im Inneren verkalkt oder verschmutzt, so ist die Reparatur nicht Sache des Mieters, auf das "Innenleben" der Ventile hat die Mieterin/der Mieter keinen Zugriff. Die Kostenübernahme aufgrund der Kleinreparaturklausel betrifft also eher verschleißbedingte kleine Mängel, wobei die Rechtsprechung die Bagatellgrenze zwischen **75 € und 100 €** ansiedelt. Übersteigt eine Reparatur diese Beträge, ist die Instandsetzung komplett vom Vermieter zu zahlen. Eine anteilsmäßige Beteiligung des Mieters ist unzulässig. In der Kleinreparaturklausel muss zudem ein Höchstbetrag für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres genannt werden. Die Höhe der Begrenzung ist bei **jährlich 150 €** anzusiedeln; Überschreitungen von bis zu 10% sind noch zu akzeptieren. Anders sieht es aus, wenn die Mieterin/der Mieter den Schaden schuldhaft verursacht hat. Dann muss er zahlen. Die Mieterin/der Mieter hat die Mietsache während der Mietsache pfleglich zu behandeln. Für durch nicht ordnungsgemäße Behandlung der Mietsache resultierende Schäden, haftet die Mieterin/der Mieter. (Schadensersatz § 280 Abs. 1 BGB). Dies ist immer mit zu prüfen. Zwar sind nach §§ 5 und 6 RBEG (hier Abteilung 4) Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung regelbedarfsrelevant und im Regelbedarf berücksichtigt. Hierauf entfallen aber nur marginale Beträge auf die Wohnungsinstandhaltung und sind daher auch nicht einzusetzen.	**Kleinreparatur-klauseln**
Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern.	**Schönheits-reparaturen**
Es ist anerkannte mietrechtliche Praxis, dass der Mieterin/dem Mieter durch Mietvertrag die Pflicht zur Wohnungsrenovierung übertragen wird. Die Mieterin/der Mieter darf aber nicht unangemessen benachteiligt werden. Ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen ist gegeben, wenn sie den Mieter durch Vertrag rechtswirksam auferlegt wurde und die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist, d. h., es liegt	**Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheits-reparaturen**

tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor. Zur Überprüfung des Abnutzungszustandes der Wohnung ist ggf. ein Hausbesuch durchzuführen. Bei einem Antrag auf Übernahme von Kosten für Schönheitsreparaturen sind daher zunächst die Formulierungen im Mietvertrag anhand der mietrechtlichen Rechtsprechung zu prüfen.	
Grundsätzlich sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB zu beachten. Hiernach sind Bestimmungen unwirksam, wenn sie einen Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich z. B. daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Hiervon ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig auszugehen, wenn • 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 • die Mieterin/der Mieter mit Renovierungspflichten belastet wird, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und ihr/ihm Pflichten größeren Umfangs auferlegt, als sie Vermieter ohne abwälzende Regelungen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB selbst schulden würden. Belastet eine vertragliche Klausel die Mieterin/den Mieter unbillig, ist sie unwirksam (§ 307 BGB). **Sind Regelungen eindeutig unwirksam, ist es den betroffenen Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen. Denn die Verantwortlichkeit für die von ihr/ihm eingegangenen mietvertraglichen Pflichten liegt bei der Mieterin/beim Mieter selbst.**	**Unwirksame Vereinbarung von Schönheitsreparaturen in Mietverträgen**
Rechtsunwirksam sind u. a. mietvertragliche Klauseln, • mit denen Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auf Mieter übertragen werden. Nach dem Urteil BGH 23.06.2004 - VIII ZR 361/03 ist ein starrer Fristenplan (z.B. Streichen der Wände nach drei Jahren) unwirksam, wenn er nicht den Zustand der Räume berücksichtigt. Hingegen gibt die Formulierung „wenn erforderlich“ und „im Allgemeinen“ dem Mieter den geforderten Spielraum, nur dann renovieren zu müssen, wenn es notwendig ist und ist wirksam. Auch die Formulierung „Die Kosten der Schönheitsreparatur trägt der Mieter“ ist wirksam, da es hier allein auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung ankommt bzw. ob ein Renovierungsbedarf tatsächlich besteht. • die eine Verpflichtung zum Ende des Mietverhältnisses ohne eine individuelle Feststellung des Renovierungsbedarfs	**Vorgaben zur Zulässigkeit der Übertragung auf die Mieterin/den Mieter**

vorsehen, d. h., dass die Wohnung unabhängig vom Abnutzungszustand bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert werden muss, ist unwirksam (BGH 12.09.2007 - VIII ZR 316/06). • die Mieter beim Ende des Mietverhältnisses zur zeitanteiligen Abgeltung von Renovierungskosten nach einer "starren" Berechnungsgrundlage verpflichtet, die an einem Fristenplan von drei, fünf beziehungsweise sieben Jahren ausgerichtet ist (starre Quotenklausel), ist unwirksam, da der tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung nicht berücksichtigt wird (BGH 18.10.2006 - VIII ZR 52/06). • die Mietern bezüglich der Farbwahl Vorgaben macht. Eine solche Klausel ist nur wirksam, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt des Auszugs aus der Wohnung gilt und Mietern noch einen gewissen Spielraum lässt. Die Einengung der Farbwahl auf die Farbe „Weiß“ schränkt die Gestaltungsfreiheit des Mieters zu stark ein und benachteiligt ihn unangemessen. Damit ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, die Mieterin/der Mieter muss gar nicht renovieren (BGH 14.12.2010 - VIII ZR 198/10). • nach der Mieter beim Auszug verpflichtet werden, alle angebrachten Tapeten zu entfernen (BGH 05.04.2006 - VIII ZR 152/05). • nach der Mieter mietvertraglich verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen durch eine Fachfirma ausführen zu lassen, so ist dies unwirksam (BGH 09.06.2010 - VIII ZR 294/09). **Fazit:** Ist eine vertragliche Regelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erkennbar unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter nicht geschuldet sind. Damit besteht auch kein Anspruch gegen das Jobcenter oder zuständige Sozialzentrum, da keine Pflicht besteht, aus öffentlichen Mitteln für Unterkunftskosten aufzukommen, für die es wegen Verstoßes gegen zivilrechtliche Vorschriften an einer wirksamen Rechtsgrundlage fehlt. Der/dem Leistungsberechtigten obliegt es, diese Unwirksamkeit im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen.	
Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Deutschen Mieterbund - Bremer Mieterverein e.V., an den Bremer Mieterschutzbund e.V. oder an den Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V. zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.	**Kosten für Mietervereine**
Soweit ein Umzug notwendig ist und die Mieterin/der Mieter vertraglich verpflichtet ist eine Auszugsrenovierung durchzuführen, können die Kosten übernommen werden.	**Auszugsrenovierung**

Ist mietvertraglich keine Auszugsrenovierung geschuldet, wurde aber im Mietvertrag rechtswirksam die Übernahme einer Schönheitsreparatur vereinbart, ist diese zu übernehmen, wenn sie auch tatsächlich notwendig ist. Die Schönheitsreparatur tritt dann hier an die Stelle der Auszugsrenovierung.	
Kosten für eine Einzugsrenovierung sind in der Regel nicht zu übernehmen, da am bremischen Wohnungsmarkt üblicherweise Wohnungen vermietet werden, die ohne weiteres bezugsfähig sind und bei denen neue Tapeten und Anstriche nicht notwendig sind. Kosten zur Einzugsrenovierung können nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aber dennoch erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen. Bei einem nicht erforderlichen Umzug besteht kein Anspruch auf Kostenübernahme für eine Einzugsrenovierung. Es handelt sich hier um Umzugsfolgekosten, die ohne den Umzug nicht anfallen. 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.	**Einzugsrenovierung**
Für eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII oder §§ 2, 3 AsylbLG muss die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich sein, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor. Zur Überprüfung des Abnutzungszustandes des Wohnraums ist ein Hausbesuch durchzuführen.	**Schönheits-reparaturen bei selbstgenutztem Wohneigentum**
Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von der/dem Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), ist sie/er auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Nur in besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden. Gleiches gilt bei einem Anspruch auf Übernahme der Kosten für Bodenbelag. Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen. Für den notwendigen Bedarf wurden Pauschalbeträge pro m² ermittelt. Diese Beträge umfassen den Bedarf an Tapeten und Deckenfarbe,	**Umfang und Höhe der Kosten für Schön-heitsreparaturen**

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 m² Wohnfläche	Nur Streichen Betrag pro m² Wohnfläche
Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer	bis 8 m²	€ 4,80	€ 0,80
	bis 12 m²	€ 3,80	€ 0,70
	bis 16 m²	€ 3,00	€ 0,60
	bis 20 m²	€ 2,80	€ 0,50
	über 20 m²	€ 3,00	€ 0,50
Küche/Flur/Bad		€ 3,00	€ 0,50

Leistungen für Bodenbelag sind im Einzelfall bei Bedarf zu bewilligen. Für Bodenbelag können Kosten von **bis zu 6 EUR je Quadratmeter** als angemessen angesehen werden.

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 **10 €** 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.

Im Bremer Netzwerk Schimmelberatung haben sich verschiedene Bremer Institutionen zusammengeschlossen, und bieten eine Beratung zu Schimmelbefall in Wohnungen an. Informationen dazu finden sich hier:

http://www.bremer-netzwerk-schimmelberatung.de/

Für sonstige Materialkosten ist eine Pauschale von **55 €** zu übernehmen.

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

Türen	bis 8m² pauschal 15 €, bis 4m² pauschal 10 €.
Heizkörper	bis 10m² pauschal 15 €.

Fußleisten Für ein Fenster	bis 50 m pauschal 10 €. bis 6 Fenster pauschal 15 €, bis 3 Fenster pauschal 10 €.	
Wird von der/dem Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie -wie oben ausgeführt- auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Je nach Umfang der notwendigen Renovierungsarbeiten kann in diesen Fällen pro Helferin/Helfer (beschränkt auf max. 2 Helferinnen/Helfer) eine Beihilfe für Bewirtung etc. von **bis zu 25 €** gewährt werden.		**Hilfe durch Andere (Verwandte, Bekannte, Nachbarn)**
Ist die Vornahme der Arbeiten durch die/den Leistungsberechtigte(n) selbst nicht zumutbar, z. B. aus gesundheitlichen Gründen, und stehen keinerlei Helferinnen/Helfer zur Verfügung, kann die Renovierungsmaßnahme von einem Fachbetrieb durchgeführt werden. Dazu hat die/der Leistungsberechtigte mindestens zwei Kostenvoranschläge beizubringen. Der günstigste Anbieter erhält den Zuschlag, die Übernahme der Kosten wird zugesichert. Auftraggeber/-in ist jedoch die/der Leistungsberechtigte.		**Fremdvergabe**

↑Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe zur VAnw Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
14. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01.01.2020 in Kraft. Die Verwaltungsanweisung vom 01.11.2018 tritt mit gleichem Datum außer Kraft. Sofern ab dem 01.03.2018 bereits eine Herabsetzung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft geregelt wurde und seither lediglich die angemessenen Unterkunftskosten in die Hilfeberechnung eingestellt werden, wird durch das Jobcenter Bremen oder das Amt für Soziale Dienste Bremen eine entsprechende Nachbewilligung geprüft und ggf. veranlasst. Wurden ab dem 01.03.2018 Kostensenkungsaufforderungen ausgesprochen, bedarf es aufgrund der Erhöhung der Richtwerte einer erneuten Kostensenkungsaufforderung.	**Inkrafttreten**
Sollten Anträge auf Erhöhung der Kosten der Unterkunft nach § 44 SGB X für Zeiten vor dem 01.03.2018 gestellt werden, sind diese Anträge abzulehnen, wenn die entsprechenden Bescheide rechtsbeständig geworden sind. Ablehnungsgründe liegen jedoch nicht in der Rechtsbeständigkeit der Bescheide, sondern darin, dass seinerzeit die Bescheide rechtmäßig erteilt, das Recht also korrekt angewendet wurde.	**Anträge nach § 44 SGB X**

↑Inhaltsverzeichnis

Betriebskosten im Rahmen der Bruttokaltmiete

1. Umfang

Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für:

- Wasser *
- Entwässerung *
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllgebühren
- 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

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.

* Wasser/Entwässerung/Müllgebühren

Als Maßstab für angemessenes Wohnen gilt i.d.R. allein der jeweilige Richtwert. Hierin sind Leistungen für Wasser/Entwässerung/Müllgebühren enthalten. Werden Kosten für Wasser/Entwässerung/Müllgebühren gesondert mit dem dafür zuständigen Unternehmen abgerechnet, sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, solange die Bruttokaltmiete insgesamt angemessen und noch keine Absenkung erfolgt ist.

Die bekannt gegebenen Höchstwerte dienen als Anhaltspunkte bei Entscheidungen über Neuanmietungen.

Beträge Wasser/Entwässerung

Haushalte ohne Kanalanschluss	**Festpreis in €**	**Verbrauchsmenge 3,58 m³ x € 2,13**	**Gesamt In €**
1-Pers.-Haushalt	4,06	7,63	11,69
Jede weitere Person		7,63	7,63
Ehegatten/ Lebenspartner je			9,66

Haushalte mit Kanalanschluss	**Wassergeld in €**	**Entwässerungsgebühr 3,58 m³ x € 2,54**	**Gesamt in €**
1-Pers.-Haushalt	11,69	9,09	20,78
Jede weitere Person	7,63	9,09	16,72
Ehegatten/ Lebenspartner je			18,75

Müllabfuhrgebühren - Codierte Gefäße

Grundgebühr	[€/a]	**43,26**		
Leistungsgebühr	Jahresgebühr		Zusatzgebühr	
60-1 l Behälter (13 Leerungen)	[€/a]	**69,16**	[€/Leerung]	**5,32**
60-2 l Behälter (20 Leerungen)	[€/a]	**106,40**		
90 l Behälter (20 Leerungen)	[€/a]	**147,40**	[€/Leerung]	**7,37**
120 l Behälter 20 Leerungen)	[€/a]	**182,20**	[€/Leerung]	**9,11**
240 l Behälter (20 Leerungen)	[€/a]	**284,20**	[€/Leerung]	**14,21**
770 l Behälter 52 Leerungen)	[€/a]	**1.611,22**		
1.100 l Behälter (52 Leerungen)	[€/a]	**2.084,60**		

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 diese monatlich mit der Grundmiete zu zahlen. Der Vermieter hat spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten eine Abrechnung zu erteilen. Erhält der Mieter erst nach diesen 12 Monaten eine Betriebskostenabrechnung, die eine Nachzahlung ausweist, so besteht seitens des Mieters keinerlei Zahlungsverpflichtung. Weist die Abrechnung ein Guthaben aus, so kann der Mieter die Auszahlung verlangen.

Rückzahlungen und Guthaben stellen Einkommen dar und sind grundsätzlich in voller Höhe anzurechnen. Entscheidend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Berücksichtigung. Es ist also unerheblich, ob in dem Abrechnungszeitraum Hilfebedürftigkeit vorlag. Auch Guthaben aus einem früheren Mietverhältnis sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den Abrechnungen von swb werden oft Guthaben einer Leistung (z. B. Wasser/Abwasser) mit Nachforderungen einer anderen Leistung (z. B. Strom) verrechnet. Es spricht jedoch nichts gegen die Anrechnung des Wasser-/Abwasserguthabens, da die Verrechnung mit der Stromnachzahlung der/dem Leistungsberechtigten wirtschaftlich zugutekommt.

Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht ihm das Guthaben zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung des/der Leistungsberechtigten an den Unterkunftskosten aus der Regelleistung steht ihm/ihr ein entsprechender Anteil des Guthabens zu.

Rückzahlungen und Guthaben für leistungsberechtigte Personen nach dem **SGB II** mindern gem. § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Für Leistungsberechtigte nach dem **SGB XII** stellen Rückzahlungen und Guthaben Einkommen dar. Es gilt die Verwaltungsanweisung zu § 82 SGB XII.

4. Nachforderungen aus Abrechnungen:

Betriebskostennachforderungen aus einem bestehenden Mietverhältnis aus Abrechnungen gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat und sind im Rahmen laufender Leistungen für die Unterkunft zu berücksichtigen. Der Anspruch beurteilt sich jedoch dem Grunde und der Höhe nach nach den Verhältnissen im Abrechnungszeitraum. Das bedeutet, dass eine Nachforderung in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen ist, wenn im Abrechnungszeitraum keine Absenkung der Kosten der Unterkunft wegen Unangemessenheit erfolgt ist. Wurde eine Kostensenkung durchgeführt, sind Nachzahlungen anteilig für die Monate zu übernehmen, in denen die tatsächlichen Kosten anerkannt wurden.

Nachforderungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis sind nur zu übernehmen,

- wenn der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht und

- eine Zusicherung hinsichtlich des Umzuges vorlag oder die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist.

Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem in einem anderen Zuständigkeitsbereich Hilfebedürftigkeit bestand, sind evtl. Senkungen wegen Unangemessenheit im Abrechnungszeitraum bei dem bisherigen Träger zu erfragen.

5. Ausschlussfrist:

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

↑Inhaltsverzeichnis

Bekanntgabe der durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes

Besondere Wohnformen (Verwaltungsanweisung Ziffer 5.7 neu)
Sonstige Unterkünfte (Verwaltungsanweisung Ziffer 5.6)

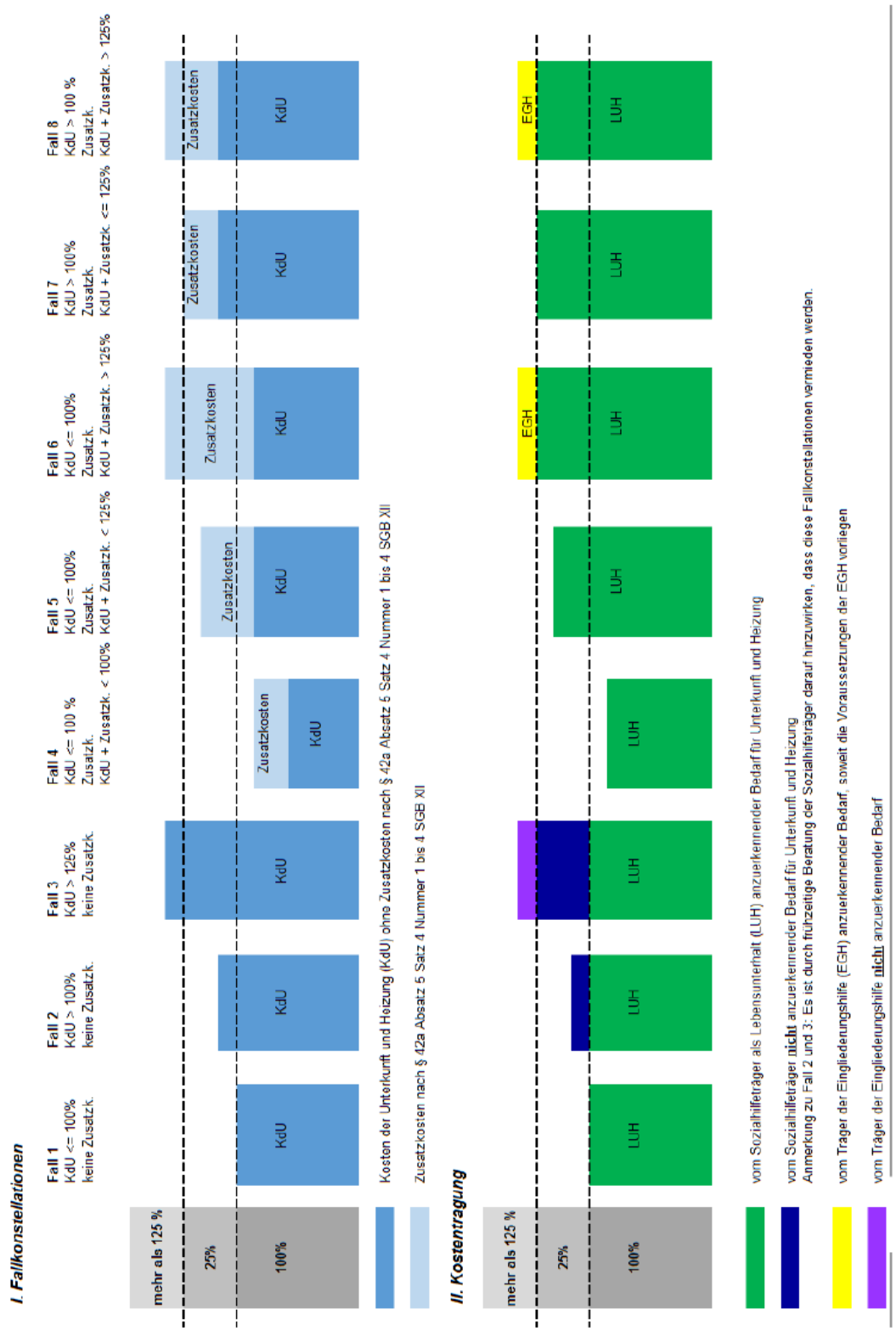
Ab dem 01.01.2020 wird für den Rechtskreis des SGB XII in § 42 a Absatz 5 geregelt, dass für leistungsberechtigte Personen, die in besonderen Wohnformen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 leben, die tatsächlichen Aufwendungen als angemessen gelten, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten.

Ab dem 01.01.2020 wird für den Rechtskreis des SGB XII in § 42 a Absatz 7 geregelt, dass für leistungsberechtigte Personen, die allein in einer sonstigen Unterkunft leben, höchstens die durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes als Bedarf anzuerkennen sind.

Da es keine Regelungen im SGB II und im AsylbLG gibt; erfolgt eine analoge Anwendung. Für das Dritte Kapitel SGB XII sieht § 35 Abs. 5 SGB XII eine entsprechende Anwendung vor.

Die Neufestsetzung des Betrages erfolgt zum 01.01.2020 in Höhe von 427,10€ (incl. Heizkosten

Die Neufestsetzung des Betrages erfolgt zum 01.01.2021 in Höhe von 444,50 € (incl. Heizkosten


I. Fallkonstellationen
Fall 1
KdU <= 100%
keine Zusatzk.
Fall 2
KdU > 100%
keine Zusatzk.
Fall 3
KdU > 125%
keine Zusatzk.
Fall 4
KdU <= 100 %
Zusatzk.
KdU + Zusatzk. < 100%
Fall 5
KdU <= 100%
Zusatzk.
KdU + Zusatzk. < 125%
Fall 6
KdU <= 100%
Zusatzk.
KdU + Zusatzk. > 125%
Fall 7
KdU > 100%
Zusatzk.
KdU + Zusatzk. <= 125%
Fall 8
KdU > 100 %
Zusatzk.
KdU + Zusatzk. > 125%
mehr als 125 %
25%
100%
KdU
Zusatzkosten
Koston der Unterkunft und Heizung (KdU) ohne Zusatzkosten nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII
Zusatzkosten nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII
II. Kostentragung
mehr als 125 %
25%
100%
EGH
LUH
vom Sozialhilfeträger als Lebensunterhalt (LUH) anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung
vom Sozialhilfeträger nicht anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung
Anmerkung zu Fall 2 und 3: Es ist durch frühzeitige Beratung der Sozialhilfeträger darauf hinzuwirken, dass diese Fallkonstellationen vermieden werden.
vom Träger der Eingliederungshilfe (EGH) anzuerkennender Bedarf, soweit die Voraussetzungen der EGH vorliegen
vom Träger der Eingliederungshilfe nicht anzuerkennender Bedarf

Hinweise zum Mietrecht:

Die nachstehende Übersicht gibt einen kleinen Überblick über die gesetzlichen Regelungen für Mieterhöhungen sowie zur Miethöhe bei Mietbeginn.

Zum Thema Schönheitsreparaturen bei Einzug, Auszug oder während des Mietverhältnisses wird auf Nr. 13 der Verwaltungsanweisung verwiesen.

1. Mietpreisbremse (zulässige Miete bei Mietbeginn)

Der Bremer Senat hat am 17.11.2015 eine Verordnung zur Mietenbegrenzung beschlossen. Diese sogenannte Mietpreisbremse tritt zum 1. Dezember 2015 in Kraft. Sie ist bis zum 20. November 2020 befristet und gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bremen.

Die Verordnung ermöglicht es den Mietern und Mieterinnen, sich rechtlich gegen überhöhte Mieten bei Neuanmietungen zu wehren. Im Streitfall entscheiden die Gerichte.

Inhalt der Mietpreisbremse ist es, dass die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen darf (§556 d BGB).

Vermieter können sich aber auf einen Bestandsschutz verlassen. Es ist vorgesehen, dass die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, bei Wiedervermietung auch in dieser Höhe verlangt werden darf. Vermieter werden also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten (§ 556 e BGB).

Für Erstvermietungen, die nach dem 01. Oktober 2014 vorgenommen wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht. Ebenso verhält es sich bei der Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen (§ 556 f BGB).

Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 556 g BGB. Wenn nachweislich zum Nachteil des Mieters eine zu hohe Miete vereinbart wurde, hat dieser einen Anspruch auf Herausgabe der zu viel gezahlten Miete (ungerechtfertigte Bereicherung des Vermieters).

Hilfesuchende können sich zur Mietpreisbremse allgemein beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beraten lassen. In konkreten Fällen zur Inanspruchnahme dieses Rechts sind die Betreffenden zur Unterstützung und zur Durchsetzung ihrer Ansprüche an die öffentliche Rechtsberatung zu verweisen (Arbeitnehmerkammer Bremen). Die Stadt Bremen kann aus rechtlichen Gründen nicht direkt gegen Mieterhöhungen vorgehen, die nicht mit der neuen Verordnung in Einklang stehen.

2. Mieterhöhungen während des Mietverhältnisses.

Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren (§ 557 Abs. 1 BGB). Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 Abs. 1 BGB). Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Ausgenommen sind Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 – siehe zu 3. Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, darf der Prozentsatz (Kappungsgrenze) nicht mehr als 15% betragen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen (§ 558 Abs. 3 BGB).

Der Bremer Senat hat am 09.07.2019 eine Rechtsverordnung verkündet, mit der die sogenannte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis von 20 Prozent auf 15 Prozent in drei Jahren abgesenkt wird. Diese Verordnung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bremen. Sie tritt am 1. September 2019 in Kraft und endet am 31. August 2024.

Die Verordnung ermöglicht es den Mietern und Mieterinnen, sich rechtlich gegen überhöhte Mieterhöhungen zu wehren. Im Streitfall entscheiden die Gerichte. Die Stadt Bremen kann aus rechtlichen Gründen nicht direkt gegen Mieterhöhungen vorgehen, die nicht mit der neuen Verordnung in Einklang stehen.

Örtliche Vergleichsmiete:

Eine Mieterhöhung mit Berufung auf die Vergleichsmiete liegt vor, wenn ein Vermieter sich bei der Mieterhöhung auf die Mieten vergleichbarer Wohnungen in der Stadt oder Gemeinde in der die Wohnung liegt, bezieht. Hierbei kann ein Vermieter sich auf einen Mietspiegel, die Angabe von Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten beziehen. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in § 558 BGB "Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete."

Die Stadtgemeinde Bremen verfügt über keinen Mietspiegel. Vermieter haben sich zur Begründung der Mieterhöhung daher auf Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten zu beziehen. Dabei müssen Vermieter sich bei einer Anhebung der Miete am gesamten Preisniveau der Stadt orientieren und nicht nur an dem Niveau des jeweiligen Stadtteils.

3. Mieterhöhungen nach einer Modernisierung

Es ist zunächst zu unterscheiden zwischen Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache (§555a BGB) und den Maßnahmen zur Modernisierung der Mietsache.

Lediglich eine Erhaltungsmaßnahme liegt vor, wenn sich der bereits bestehende Wohnwert nicht erhöht. Das ist dann der Fall, wenn die vorhandenen Eigenschaften und Ausstattungen des Hauses bzw. der Wohnung nur erneuert werden, oder die ursprüngliche Funktionalität wiederhergestellt wird. Bei einer Reparatur bleibt alles beim Alten, es kommt zu keinem höheren Wohnniveau.

Eine Modernisierung der Mietwohnung liegt immer dann vor, wenn der ursprüngliche Zustand der Wohnung auf ein höheres Niveau angehoben wird. Die Modernisierung muss also immer zu einem höheren Wohnungsstandard führen, die Wohnqualität muss besser sein als zuvor. Welche baulichen Maßnahmen Modernisierungsmaßnahmen darstellen, ist in § 555b BGB geregelt. Danach sind Modernisierungsmaßnahmen insbesondere bauliche Veränderungen zur Energieeinsparung sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs, außerdem bauliche Veränderungen zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung und zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Die Modernisierungsmaßnahme ist vom Vermieter drei Monate vor dem Beginn der Arbeiten mitzuteilen (§ 555c BGB).

Die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist in §§ 559 bis 559b BGB geregelt. Danach kann der Vermieter einseitig, d. h. ohne Zustimmung des Mieters, 8 Prozent der Kosten der Maßnahme auf die Jahresmiete aufschlagen. In diesen Fällen darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach §§ 558 oder 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Nach § 559 Abs. 4 BGB ist die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen, soweit sie für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Für Leistungsberechtigte nach dem

SGB II oder SGB XII ist eine Modernisierungsmieterhöhung zumutbar, wenn die erhöhte Miete vom Leistungsträger übernommen wird. Auf die Regelung Nr. 7 C Ziff. 6 der Verwaltungsanweisung wird insoweit verwiesen. Eine entsprechende Einrede kann jedoch in Frage kommen, wenn z. B. das Ende eines Hilfebezuges wegen Arbeitsaufnahme feststeht, und die erhöhte Miete bereits einen wesentlichen Teil des Gesamteinkommens ausmacht. Eine solche individuelle Belastungsgrenze müssen Mieter zunächst für sich entscheiden und dann ggf. entsprechende Schritte einleiten.

Ist der Mieter der Ansicht, dass die formelle Wirksamkeit einer Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht gegeben ist, hat er dieses gegenüber dem Vermieter anzuzeigen und diesen aufzufordern, die formelle Wirksamkeit nachzuholen. Während dieser Zeit steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB zu. Macht er hiervon Gebrauch, können Kosten der Unterkunft in der Höhe anerkannt werden, die der Mieter an den Vermieter tatsächlich leistet.

↑Inhaltsverzeichnis

Kosten für einen Zählereinbau nach erfolgter Versorgungssperre Gas – Beschreibung des Verfahrens

1. Sperrandrohung (3 Tage vor Sperrung)

   Die Sperrandrohung (sog. „gelber Zettel“) enthält den Forderungsbetrag und einen Hinweis, dass neben den Sperrkosten auch noch Kosten für eine Installationsfirma anfallen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Kunde den Installateur beauftragen muss.

2. Durchgeführte Sperre

   Bei Gassperren wird durch einen Mitarbeiter der Firma wesernetz der Zähler ausgebaut.
   Bei vollzogener Sperre gibt es einen schriftlichen Hinweis von wesernetz (weißes Schriftstück mit rotem Streifen). Dieses Schreiben ersetzt den bisherigen sog. „roten Zettel“ als Nachweis der Liefersperre. Die Forderungshöhe ist darin jedoch nicht mehr enthalten. Die Forderungshöhe muss der Kunde beim AfSD/Jobcenter belegen.
   Die Forderungshöhe ergibt sich aus der Sperrandrohung. Dieses Schreiben ist für den Kunden auch über die App von swb abrufbar.

   Von swb bekommt der Kunde gleichzeitig ein Schreiben, wie er wieder mit Gas/Strom versorgt werden kann.

   Ein Hängeschild findet der Kunde an der Stelle, an dem sich die Zähler für Gas/Strom befinden. Auch darauf findet er Möglichkeiten der Kontaktaufnahme mit swb Abrechnung.

3. swb Abrechnung teilt dem Kunden mit, dass er die Forderung begleichen und einen Installateur beauftragen muss, der die notwendigen Maßnahmen vornimmt.

4. Der Kunde muss bei seinem Leistungsträger die Übernahme der Schulden beantragen. Dem Installateur muss eine Kostenübernahmeerklärung vorgelegt werden. Wenn der Kunde den Nachweis von Jobcenter/AfSD über die Übernahme der Schulden und die Kostenübernahmeerklärung hat, kann er von swb Abrechnung Hilfestellungen zur Terminkoordinierung erhalten, denn ein Mitarbeiter von wesernetz, ein Installateur und der Kunde müssen gleichzeitig vor Ort sein, damit die notwendigen Arbeiten vorgenommen werden können.

5. Kontrolle der Dichtigkeit und Ausstellen einer Bescheinigung über die Ordnungsmäßigkeit und Betriebsfähigkeit der Anlage erfolgt durch den Installateur. Sollte das nicht möglich sein, weil die Anlage defekt ist, muss der Vermieter/Eigentümer sich um eine Reparatur kümmern.

Wie unter Punkt 4 beschrieben muss neben der Entscheidung über den Antrag auf Übernahme der Schulden auch noch eine Kostenübernahmeerklärung für den Installateur ausgegeben werden. Diese Kostenübernahmeerklärungen beschreiben den notwendigen Leistungsumfang bei der jeweiligen Wiederherstellung der Versorgung.

Die Kostenübernahmeerklärungen werden von der senatorischen Behörde -Referat 33- als Vordrucke zur Verfügung gestellt und sind zwingend zu nutzen. Für das AfSD ist der Vordruck (V 143) über Wihi Form zu finden und im JC in den hauseigenen Systemen hinterlegt.

Der Installateur wird dann eine Rechnung an die jeweilige Leistungsbehörde schicken.

Bei erfolgten Gassperren betragen die Kosten für den Installateur ca. 300 bis 400 €. Es erfolgt ein Zählerwechsel. Wesernetz hat mit 4 Firmen Kontakt aufgenommen, die den Umfang der notwendigen Maßnahme (Zählerwechsel) kennen und zu den genannten Preisen erbringen. Die Kunden werden von Wesernetz entsprechend beraten – vgl. zu. 3.

Sollten die genannten Beträge erheblich überschritten werden, ist das Referat 33 der senatorischen Behörde zu informieren.

Kosten für die Inbetriebnahme der Stromversorgungsanlage nach erfolgter Versorgungssperre Strom – Beschreibung des Verfahrens

1. Sperrandrohung (3 Tage vor Sperrung)
   Die Sperrandrohung (sog. „gelber Zettel“) enthält den Forderungsbetrag und einen Hinweis, dass neben den Sperrkosten auch noch Kosten für eine Installationsfirma anfallen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Kunde den Installateur beauftragen muss.
2. Durchgeführte Sperre

   Bei Stromsperren wird durch einen Mitarbeiter der Firma wesernetz die Sicherung entfernt und eine Sperrsicherung eingebaut.

   Bei vollzogener Sperre gibt es einen schriftlichen Hinweis von wesernetz (weißes Schriftstück mit rotem Streifen). Dieses Schreiben ersetzt den bisherigen sog. „roten Zettel“ als Nachweis der Liefersperre. Die Forderungshöhe ist darin jedoch nicht mehr enthalten. Die Forderungshöhe muss der Kunde beim AfSD/Jobcenter belegen. Die Forderungshöhe ergibt sich aus der Sperrandrohung. Dieses Schreiben ist für den Kunden auch über die App von swb abrufbar.

   Von swb bekommt der Kunde gleichzeitig ein Schreiben, wie er wieder mit Gas/Strom versorgt werden kann. Ein Hängeschild findet der Kunde an der Stelle, an der sich die Zähler für Gas/Strom befinden. Auch darauf findet er Möglichkeiten der Kontaktaufnahme mit swb Abrechnung.
3 swb Abrechnung teilt dem Kunden mit, dass er die Forderung begleichen und einen Installateur beauftragen muss, der die notwendigen Maßnahmen vornimmt.
4 Der Kunde muss bei seinem Leistungsträger die Übernahme der Schulden beantragen. Dem Installateur muss eine Kostenübernahmeerklärung vorgelegt werden. Wenn der Kunde den Nachweis von Jobcenter/AfSD über die Übernahme der Schulden und die Kostenübernahmeerklärung hat, kann er von swb Abrechnung Hilfestellungen zur Terminkoordinierung erhalten, denn ein Mitarbeiter von wesernetz, ein Installateur und der Kunde müssen gleichzeitig vor Ort sein, damit die notwendigen Arbeiten vorgenommen werden können.

Wie unter Punkt 4 beschrieben muss neben der Entscheidung über den Antrag auf Übernahme der Schulden auch noch eine Kostenübernahmeerklärung für den Installateur ausgegeben werden. Diese Kostenübernahmeerklärungen beschreiben den notwendigen Leistungsumfang bei der jeweiligen Wiederherstellung der Versorgung.

Die Kostenübernahmeerklärungen werden von der senatorischen Behörde -Referat 33- als Vordrucke zur Verfügung gestellt und sind zwingend zu nutzen. Für das AfSD ist der Vordruck (V 144) über Wihi Form zu finden und im JC in den hauseigenen Systemen hinterlegt.

Der Installateur wird dann eine Rechnung an die jeweilige Leistungsbehörde schicken.

Bei erfolgten Stromsperren betragen die Kosten ca. 100 € bis 200 €.
Sollten die genannten Beträge erheblich überschritten werden, ist das Referat 33 der senatorischen Behörde zu informieren.

↑Inhaltsverzeichnis

Angemessene Verbrauchswerte 2019

Gebäudegröße in m²	Angemessener Verbrauch 2019 in kWh/ m²/Jahr
Heizöl	
100 - 250	242
251 - 500	236
501 – 1.000	230
> 1.000	227
Erdgas	
100 - 250	248
251 - 500	234
501 – 1.000	221
> 1.000	212
Fernwärme	
100 - 250	232
251 - 500	221
501 – 1.000	211
> 1.000	205

↑Inhaltsverzeichnis

Heizkostenabrechnung 2018 bis in das Jahr 2019

Von dem Gesamtverbrauch ist der auf das Folgejahr (hier 2019) prozentual fallende Verbrauch entsprechend der Veränderung der Gradtagszahlen anzupassen. Die Gradtagszahlen werden jeweils nach Ablauf eines Monats ergänzt.
Oder auch abzurufen unter http://klimadaten.ages-gmbh.de/
(Nur Stationsname „Bremen“ sowie Start- und Ende-Datum eingeben)

Prozentuale Aufteilungen der Heiznotwendigkeit

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

Veränderungen der Gradtagszahlen

Zeitraum	Gradtagszahlen 2018	Gradtagszahlen 2019	Veränderung in %
Januar	494,1	544,8	+ 10,26
Januar bis Februar	1.072,7	958,7	- 10,63
Januar bis März	1.599,5	1.352,8	- 15,42
Januar bis April	1.813,0	1626,0	- 10,31
Januar bis Mai	1.892,2	1.856,3	- 1,90
Januar bis Juni	1.924,7	1.856,3	- 3,55
Januar bis Juli	1.924,7	1.885,8	- 2,02
Januar bis August	1.944,9	1.912,0	- 1,69
Januar bis September	2.056,4	2.044,7	- 0,57
Januar bis Oktober	2.300,3	2.298,9	- 0,06
Januar bis November	2716,5	2.725,1	+ 0,32

(Berechnung der Veränderung: Wert 2019 x 100 ./. Wert 2018 = Ergebnis des Anteiles 2019 an 2018. Bei Senkung: 100 abzgl. Ergebnis = Verringerung 2019 zu 2018 in %, Bei Erhöhung: Ergebnis abzgl. 100 = Erhöhung 2019 zu 2018 in %)

Anlage 8

„Vereinbarung
zwischen
… (Gutachter)
nachstehend „Auftragsnehmer“ genannt,
und
Der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport
Abteilung Soziales/Ref. Existenzsicherung
Bahnhofsplatz 29
28195 Bremen

1. Allgemeines

Hauseigentümer bzw. Eigentümer von Eigentumswohnungen, die ihr Wohneigentum selbst bewohnen, haben Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft nach den Sozialgesetzbüchern II und XII. Zu den Unterkunftskosten gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen (Instandsetzungen), sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessen sind.
Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen sind bauliche Maßnahmen, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums dienen; Zweck ist der Erhalt des Gebäudes oder des Grundstücks in ordnungsgemäßen Zustand. Verbesserungen, d.h., wertsteigernde Maßnahmen dürfen hierbei grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Dies betrifft aber nicht Maßnahmen, mit denen auch eine Verbesserung des Standes der Technik einhergeht.
Wohnungsanpassungsmaßnahmen gehören nicht zu den angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur im Sinne der Vorschriften nach den Sozialgesetzbüchern II und XII.

2. **Leistungsbeschreibung**:

- Das Jobcenter Bremen oder das Amt für Soziale Dienste beauftragt den Auftragsnehmer mit der fachlichen Beurteilung einer beantragten Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahme von Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger. Hierfür übermittelt die Behörde die zuständigen Informationen und Kontaktdaten an den Auftragsnehmer.
- Der Auftragsnehmer nimmt eine baufachliche Beurteilung der beantragten Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahme vor. Er ermittelt den entsprechenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf und nimmt eine überschlägige Kostenannahme vor. Soweit bereits Kostenvoranschläge vorliegen, sind diese zu berücksichtigen und zu beurteilen.
- Die Erfassung der Schäden erfolgt nach dem Grundsatz, dass unter Beachtung des Standes der Technik der bisherige Standard der Sache erhalten bleibt, also keine ungebotene Verbesserung der Sache an sich vorgenommen werden soll. Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die beabsichtigte Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme im Gesamtkontext des Gebäudes sinnvoll ist und evtl. bestehende Auflagen berücksichtigt werden.
- Soweit erforderlich, erfolgt die Begehung der Objekte durch Inaugenscheinnahme.

- Der Auftragsnehmer sendet seinen Bericht an das Jobcenter Bremen oder das Amt für Soziale Dienste. Vorgefundene Mängel werden kurz beschrieben (ggf. inkl. Foto) und Maßnahmen zur Beseitigung, einschließlich der Kosten, vorgeschlagen.
- Sind die beantragten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Bewohnbarkeit nicht dringend erforderlich und/oder führt ein Hinausschieben nicht zu erheblichen Substanzschäden, ist dies mitzuteilen.
- Zeigt sich bei der Inaugenscheinnahme des Gebäudes ein weiterer erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturbedarf, ist hierauf hinzuweisen.

3. Honorar

Es wird ein Stundensatz von 74 EUR (netto) vereinbart. Die Rechnungen sind dem Jobcenter Bremen oder dem Amt für Soziale Dienste zu übersenden. Die Bezahlung erfolgt von dort.

4. Sonstiges

Eine Verpflichtungserklärung des Auftragnehmers nach dem Gesetz über die förmliche Verpflichtung nichtbeamteter Personen (Verpflichtungsgesetz) ist bei Immobilien Bremen hinterlegt.
Es besteht für den Auftragsnehmer kein Anspruch auf die Erteilung von Begutachtungsaufträgen durch das Jobcenter Bremen oder das Amt für Soziale Dienste Bremen.
Diese Vereinbarung tritt zum Zeitpunkt der Unterschrift des Auftragsnehmers in Kraft. Sie kann von beiden Parteien jederzeit zum Monatsende des Monats, der auf die Kündigung folgt, ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

Bremen, den

Im Auftrag

_____ _____

(Auftragsnehmer) (Heinz Werner Gulau, Ref. Existenzsicherung)“

↑Inhaltsverzeichnis