



Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II -Leistungen für Unterkunft und Heizung-

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung
3. Unterkunft
4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten
5. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen
 - 5.1 Wohnungsgröße
 - 5.2 Richtwerte
 - 5.3 Stadtteil- und ortsteilbezogene Zuschläge
 - 5.4 Wohnungssicherungszuschlag
 - 5.5 Höhere Mieten für Ein-Personen-Haushalte in Neubauten und bei geringen Heizkosten
 - 5.6 Höchstwerte nach Wohngeldgesetz
 - 5.7 Höhere angemessene Kosten der Unterkunft in besonderen Fällen
 - 5.7.1 Ermessensrahmen
 - 5.7.2 Anerkennung höherer Mieten und Nebenkosten
 - 5.8 Sozialer Wohnungsbau
 - 5.9 Wohngemeinschaften
 - 5.10 Untermietverhältnisse
6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte
 - 7.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - 7.2 Verhandlungen mit den Vermietern
 - 7.3 Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung
 - 7.4 Sonstige Mitwirkungspflichten
 - 7.5 Aufforderung zur Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten/Fristen
8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel
9. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
 - 9.1 Erforderlichkeit eines Umzugs
 - 9.2 Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung
 - 9.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II)
 - 9.4 Mietkautionen
10. Angemessene Leistungen für Heizung
11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger
12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
13. Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
14. Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II
15. Kosten für Schönheitsreparaturen
16. Inkrafttreten

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

1. Zielsetzung

Die Kosten der Unterkunft gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch die Grundsicherung für Arbeitssuchende zu decken und abzusichern sind. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft soll sich insgesamt sozialverträglich und wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von leistungsberechtigt angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

3. Arten der Unterkunft

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

4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunfts-kosten

Grundsätzlich sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, als es den Personen, die zur jeweiligen Bedarfsgemeinschaft gehören, nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch Umzug, Vermietung oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II).

5. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen

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

5.1 Wohnungsgröße

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

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

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

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

5.2 Richtwerte

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

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

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

5.3 Stadtteil- und ortsteilbezogene Zuschläge

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

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

Die Richtwerte sind von 0,50 Euro an aufzurunden.

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

5.4 Wohnungssicherungszuschlag

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

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

Für Ein-Personen-Haushalte (Alleinstehende), die in nach 1992 erbauten Wohnungen leben und deren Heizkosten unter 0,70 Euro/m² liegen, sind die Kosten der Unterkunft (ohne Heizkosten) von bis zu 340 € bzw. von nach Nr. 5.3 höheren Beträgen als angemessen anzuerkennen. Die Regelung nach Nr. 5.4 und 5.7.2 Nr. 5 bleiben unberührt.

5.6 Höchstwerte nach dem Wohngeldgesetz

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

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

5.7 Höhere angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen

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

5.7.1 Ermessensrahmen

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

5.7.2 Anerkennung höherer Mieten und Nebenkosten

Besondere Umstände können insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

1. Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung wegen ihrer besonderen Ausstattung (z.B. Garage oder Einstellplatz) den im Einzelfall maßgeblichen Richtwert, kann der hierauf entfallende Preisanteil solange als angemessen anerkannt werden, wie die besondere Ausstattung nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann. Wird der maßgebliche Richtwert wegen des Preisanteils für die besondere Ausstattung um 10% oder mehr überschritten, sind die Betroffenen zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. In diesen Fällen ist der Preisanteil solange anzuerkennen, wie keine kostengünstigere Wohnung tatsächlich erreichbar ist.

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

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

a) Schul- oder Kindergarten-Wechsel

In der Regel ist ein Schul- oder Kindergartenwechsel zumutbar. Die Wohnungssuche kann jedoch auf den jeweiligen Stadtteil bzw. auf angrenzende Stadtteile beschränkt werden.

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

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

e) Kranke und schwerbehinderte Menschen

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

f) Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

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

g) Schwangerschaft

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

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

5.8 Sozialer Wohnungsbau

Auch für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus können grundsätzlich nur angemessene Unterkunftskosten im dargestellten Rahmen anerkannt werden. Es besteht kein genereller Anspruch auf Anerkennung der tatsächlichen Mieten in Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (unabhängig vom Förderweg).

5.9 Wohngemeinschaften

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

Dies gilt unter Berücksichtigung der Regelungen des § 22 SGB II auch für Neufälle und Umzüge.

Für in Wohngemeinschaften wohnende Bedarfsgemeinschaften gelten die für die Haushalte üblichen Richtwerte.

5.10 Untermietverhältnisse

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

6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Den Maßstab für die Beurteilung angemessener Unterkunftskosten bei selbstgenutzten Haus- und Wohnungseigentum

bilden daher unter Berücksichtigung des Einzelfalls -gleichsam wie bei Mietwohnungen- die Richtwerte (Nr. 5.2 ff.).

Tilgungsraten zur Anschaffung und zum Erhalt von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen. Aber: Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um vermögensrechtlich geschützten Wohnraum weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten. Erforderlich ist daher zum Einen, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Zum anderen können Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen und sonstiger Hauslasten insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte. Wenn die unvermeidlichen Tilgungsleistungen die angemessenen Kosten in Höhe des maßgeblichen Richtwertes übersteigen, kann darüber hinaus unter Berücksichtigung des Einzelfalls ein Darlehen gewährt werden.

7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

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

7.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung

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

7.2 Verhandlungen mit dem Vermieter

Eine Möglichkeit der Senkung von Unterkunftskosten besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten auch darin, Vermieter zur Senkung der Miete zu bewegen. Solche Verhandlungen sind immer dann sinnvoll, wenn es um privat vermieteten Wohnraum geht und der Vermieter durchaus daran interessiert sein könnte, einen Mieterwechsel zu vermeiden und/oder auch an den Kreis von Personen vermieten zu können, die auf Sozialleistungen angewiesen sind.

Um Wohnungswechsel zu vermeiden und gleichzeitig den von Leistungsberechtigten bewohnten Wohnraum für diesen Personenkreis zu erhalten, ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen mit ihrem Vermieter entsprechend verhandeln. Eine solche (mündliche oder schriftliche) Aufforderung an die Betroffenen ist ebenso aktenkundig zu machen, wie das Ergebnis entsprechender Bemühungen.

7.3 Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung

Leistungsempfänger können eine Senkung der Miete und Nebenkosten auch durch Untervermietung erreichen. Eine Untervermietung ist in der Regel zulässig, wenn ein berechtigtes Interesse (z.B. wirtschaftliche Gründe) besteht. Dazu ist zunächst aller-

dings die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Dieser darf seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn es gewichtige Gründe gibt (z.B. wenn der Wohnraum dadurch übermäßig belegt würde). Es ist darauf hinzuwirken, dass Leistungsempfänger zur Senkung der unangemessenen Unterkunftskosten von der Möglichkeit der Untervermietung Gebrauch machen.

7.4 Sonstige Mitwirkungspflichten

Die betroffenen Leistungsberechtigten haben sich über die in Nr. 7.2 und 7.3 genannten Möglichkeiten hinaus ernsthaft und intensiv um die Senkung ihrer unangemessenen Kosten zu bemühen; sie sind verpflichtet, diese Bemühungen darzulegen und nachzuweisen.

Geeignete Nachweise für entsprechenden Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen oder beim Bürgerservicecenter.
- Bestätigungen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, dass Leistungsberechtigte dort zur Suche einer angemessenen Wohnung vorgeschrieben haben. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Wohnungsbaugesellschaften sog. Wartelisten führen und die Leistungsberechtigten sich dort ggf. monatlich melden müssen.
- eine Dokumentation von Bemühungen, bei privaten Vermietern angemessenen Wohnraum zu finden. In der Regel sollten vom Leistungsberechtigten monatlich mindestens 10 entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Eine Abweichung nach unten ist möglich und im Einzelfall zu entscheiden. Eine geeignete Dokumentation ist eine Aufstellung, der entnommen werden kann, wann mit welchen potentiellen Vermietern Kontakt aufgenommen worden ist und aus welchen Gründen ein Mietverhältnis nicht zustande gekommen ist. Hilfreich ist auch das Ausschneiden von Zeitungsartikeln. Für die Dokumentation soll den Leistungsbeziehern ein Formblatt zur Verfügung gestellt werden

Die Leistungsberechtigten sind schriftlich über vorstehende Mitwirkungsverpflichtungen zu informieren.

7.5 Aufforderung zur Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten/Fristen

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

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

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

8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

Erhält die BAgIS 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)
- oder ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 291 StGB) handelt.

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

9. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges

Leistungsberechtigte sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Träger in Kenntnis zu setzen und die Zusicherung des Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

Grundsätzlich ist die BAgIS zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Ist vom Hilfebedürftigen ein Umzug nach außerhalb Bremens geplant, ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen.

9.1 Erforderlichkeit eines Umzugs

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

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietpreis für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft, z.B. Familienzuwachs bei bestehender Schwangerschaft, sind zu berücksichtigen.

Bei der Unterschreitung der folgenden Untergrenzen gilt ein Umzug als erforderlich:

Angemessene Wohnungsgröße – Mindestwerte (in qm)						
Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	je weitere Person
Wohnungsgröße mindestens	25	50	60	75	85	+10

9.2 Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung

Wer während des Leistungsbezugs ohne Zusicherung der BAgIS in eine unangemessen teure Wohnung zieht, verliert dadurch den Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunftskosten.

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

9.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II)

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

9.4 Mietkautionen

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

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

10. Angemessene Leistungen für Heizung

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese gem. § 22 Abs. 1 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit diese angemessen sind. Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.

Einmalige Leistungen entstehen z.B. sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Hilfesuchenden selbst zu beschaffen ist. Einmalige Leistungen sind im Monat der Beschaffung von Heizmaterial anhand der von den Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Vorlage von Lieferscheinen/Rechnungen) als Bedarf zu berücksichtigen, soweit diese angemessen sind. Können diese Aufwendungen nicht nachgewiesen werden, so ist zunächst ein Betrag bis zu den nachfolgend genannten angemessenen Beträgen für die Dauer des laufenden Bewilligungsabschnittes zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass die Anerkennung der Heizkosten nur unter Berücksichtigung einer für die Haushalte angemessene Wohnfläche erfolgen kann. Dies gilt auch, wenn eine größere Wohnung wegen angemessener Bruttokaltmiete als angemessen anerkannt wurde (vgl. Nr. 5.1). Angemessen sind Wohnflächen:

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

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

Bei zusätzlichem Wohnflächenbedarf aufgrund der unter Nr. 5.7.2 Nr. 2 genannten Voraussetzungen kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 10 m² anerkannt werden.

Richtwerte angemessener Heizkosten 01.09.2008 bis 30.06.2009

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Heizkosten ist im Regelfall von einem Betrag in Höhe von monatlich bis zu € 1,35/m² Wohnfläche für die Beheizung mit Erdgas, Fernwärme, etc. sowie € 1,80/ m² Wohnfläche für die Beheizung mit Heizöl auszugehen. Bei erhöhtem Wärmebedarf aufgrund persönlicher Lebensumstände (z.B. Krankheit/Behinderung oder Kleinkind bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres im Haushalt) oder aufgrund der Lage bzw. dem Zustand der Wohnung (z.B. bei nicht ausreichend isoliertem/r Erd-/Dachgeschoss, Eckwohnung) ist ein Betrag von monatlich bis zu € 1,60/m² Wohnfläche (Erdgas, Fernwärme, etc.) bzw. € 2,00/ m² Wohnfläche (Heizöl) noch als angemessen zu betrachten.

Richtwerte angemessene Heizkosten ab 01.07.2009

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Heizkosten ist im Regelfall von einem Betrag in Höhe von monatlich bis zu € 1,10/m² Wohnfläche für alle Heizarten auszugehen. Bei erhöhtem Wärmebedarf aufgrund persönlicher Lebensumstände (z.B. Krankheit/Behinderung oder Kleinkind bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres im Haushalt) oder aufgrund der Lage bzw. dem Zustand der Wohnung (z.B. bei nicht ausreichend isoliertem/r Erd-/Dachgeschoss, Eckwohnung) ist ein Betrag von monatlich bis zu € 1,35/m² Wohnfläche noch als angemessen zu betrachten.

Bei der Berechnung der Heizkosten werden die Kosten nur im Umfang der angemessenen Wohnfläche übernommen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten die vorstehenden Richtwerte ist nach pflichtgemäßem Ermessen in der Besonderheit des Einzelfalles zu prüfen, ob Gründe vorliegen, den einen höheren Verbrauch und somit die Anerkennung in voller Höhe rechtfertigen. Sie sind darüber hinaus nicht zu übernehmen, sofern die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen und die Aufwendungen trotz bestehender Möglichkeit nicht auf ein angemessenes Maß herabgesetzt werden.

In den Fällen, in denen ein unangemessen hoher Heizverbrauch zu verzeichnen ist, sind die Leistungsberechtigten an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen.

11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

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

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

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

Sofern von der BAföG 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 eintreten droht.

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

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

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

- 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.

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

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

15. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

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

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

Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen.

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

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

16. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 11. Februar 2010 in Kraft.