Freie Hansestadt Bremen

Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II, §§ 35, 36 SGB XII und AsylbLG

Bedarfe für die Unterkunft und Heizung

Inkrafttreten: 01.03.2017

außer Kraft

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. Sozialer Wohnungsbau
   - 5.4. Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung
   - 5.5. Untermietverträge
   - 5.6. Unterkunft bei Verwandten
   - 5.7. Anmietung von Wohnraum
6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte
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. Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung
   - 9.4. Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten
   - 9.5. Mietkautionen
10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger
12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
13. Kosten für Schönheitsreparaturen
14. Inkrafttreten

1. Zielsetzung

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

2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

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.

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.

5. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

außer Kraft

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 eines Fachgutachtens des Instituts Forschung und Beratung 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.

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
Wohnungsgröße bis zu	50	60	75	85	95	105	115	+ 10 m²

Ist eine Wohnung größer als die angegebenen Grenzwerte, liegt jedoch dennoch preislich im Rahmen der geltenden Richtwerte, so ist sie ebenfalls als angemessen anzuerkennen.
Im Ergebnis bedeutet dies: Die Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit einer Wohnung kein Ausschlusskriterium. Die genannten Grenzen für Wohnungsgrößen kommen allerdings bei der Angemessenheitsprüfung von Heizkosten zum Tragen (siehe Nr. 10).

5.2 Richtwerte

Die nachfolgenden Richtwerte beziehen sich auf Bruttokaltmieten (Nettomiete einschl. Betriebskosten -auch Wasser/Abwasser). Heizkosten werden gesondert bewilligt (siehe Nr. 10 dieser Verwaltungsanweisung).

1 Personenhaushalt	455 EUR
Haushalt mit 2 Personen	464 EUR
Haushalt mit 3 Personen	578 EUR

außer Kraft

Haushalt mit 4 Personen	633 EUR
Haushalt mit 5 Personen	738 EUR
Haushalt mit 6 Personen	827 EUR
Haushalt mit 7 Personen	916 EUR

Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 89 EUR.
Für einzelne Stadtteile/Ortsteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. Für die Stadtteile Oberneuland, Östliche Vorstadt, Findorff und Walle (ohne Überseestadt): Richtwert plus 10% und für den Stadtteil Neustadt und den Ortsteil Überseestadt: Richtwert plus 15% und für die Stadteile Horn-Lehe, Mitte, , Schwachhausen und Ortsteil Borgfeld: Richtwert plus 25%
Schwangerschaften (grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche) und die Ausübung eines Umgangsrechts für ein leibliches, minderjähriges Kind von mehr als 120 Tagen und mehr pro Jahr führen zu einem Richtwert mit einem jeweils weiteren Familienmitglied.

5.3 Sozialer Wohnungsbau

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

5.4 Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung

Für Mitglieder einer Wohngemeinschaft sowie bei zimmerweiser Vermietung gelten grundsätzlich die Maßstäbe des Einzelwohnens. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten gelten mithin die für 1-Personen-Haushalte anerkannten Richtwerte. Für das einzelne Mitglied soll der kopfteilige Mietanteil oder der Anteil, welcher der von ihm bewohnten Wohnfläche entspricht, zugrunde gelegt werden. Liegt eine vertragliche Vereinbarung über die vom Einzelnen zu tragenden Unterkunftskosten vor, so ist diese der Entscheidung zugrunde zu legen.
In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Anerkennung der Mieten bei Wohngemeinschaften sowie zimmerweiser Vermietung nicht dazu führt, dass Vermieter hieraus ihren übermäßigen Profit ziehen und die Gesamtmiete der Wohnung bzw. des Mietobjektes einen für den Stadtteil angemessenen Rahmen erheblich übersteigt. Ist dies der Fall, so ist zu prüfen, ob es sich um eine Ordnungswidrigkeit oder Mietwucher handelt (siehe hierzu Ziffer 8). Für in Wohngemeinschaften wohnende Bedarfsgemeinschaften gelten die für die Haushalte üblichen Richtwerte.

5.5 Untermietverträge

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

außer Kraft

5.6 Unterkunft bei Verwandten

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten leben, haben grundsätzlich Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe des Anteiles, der nach der Zahl der zur Haushaltsgemeinschaft zählenden Personen auf sie entfällt (Kopfteilmethode), sofern alle Mitglieder der Hausgemeinschaft hilfebedürftig sind.
Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltgemeinschaft mit nichthilfebedürftigen Verwandten und Verschwägerten leben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung nur dann, wenn sie rechtswirksam zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind (Vertrag). Zu beachten ist aber, dass der Abschluss eines Untermietvertrages/Mietvertrages über Wohnraum keinem Formzwang unterliegt. Für den Nachweis, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, kann daher nicht allein auf die Vorlage eines schriftlichen Vertrages abgestellt werden. Wo ein solcher fehlt, sind andere geeignete Nachweise (z. B. Kontoauszüge, Quittungen, Bescheinigung über erforderliche Mietzahlungen) über die Verpflichtung zur Mietzahlung zu erbringen.
Ist die Wirksamkeit des Untermietvertrages/Mietvertrages gegeben, können die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Dabei müssen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für das Haus oder die Wohnung stehen. Die Beweislast für das Entstehen von Aufwendungen liegt bei den Leistungsberechtigten.
Eine Untervermietung bzw. eine Vermietung zwischen Verwandten in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder) ist im Regelfall nur dann anzuerkennen, wenn der/die Leistungsempfänger/in vor Leistungsbeginn über regelmäßig wiederkehrendes Einkommen in ausreichender Höhe verfügte, mit dem er/sie seinen Lebensunterhalt einschließlich der Untermiete/Miete bezahlen konnte und der Vertrag in dieser Zeit geschlossen wurde. Wird ein solcher Vertrag erst nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit geschlossen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass mangels Bindungswillens (§§ 117 Abs. 1, 133 BGB) ein Vertrag nichtwirksam geschlossen worden ist und der/die Leistungsberechtigte keinen ernsthaften Forderungen ausgesetzt ist.

außer Kraft

5.7 Anmietung von Wohnraum

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

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 selbstgenutztem Haus -und Wohnungseigentum bilden daher - gleichsam wie bei Mietwohnungen - die Richtwerte (Nr. 5.2).
Tilgungsraten können als Zuschuss übernommen werden, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen.
Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden.
Zu den Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Eigentum gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen, sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessenen sind.

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 in der Besonderheit des Einzelfalles vorliegen, die die Übernahme höherer Kosten rechtfertigen. Eine solche Prüfung ist nicht gleichzusetzen mit einem sog. Kostensenkungsverfahren (siehe 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.

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)

außer Kraft

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. <u>Prüfung des Ermessens im Einzelfall</u>

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

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

2. Es liegen wegen einer Pflegebedürftigkeit oder Behinderung eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds besondere Anforderungen an die Wohnsituation vor. Es können die Werte für eine um eine Person größere Unterkunft zugrunde gelegt werden.
Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, ist die Angemessenheit darüber hinaus stets individuell zu bestimmen. Dabei sind neben den Richtwerten auch die Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen.

3. Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B., drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte, Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen. Für Flüchtlinge können im Einzelfall bis zu 10 % höhere Kosten übernommen werden, wenn keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Dieses ist durch die AWO-

außer Kraft

Projektkoordination „Mehr Wohnungen für Flüchtlinge in Bremen“ zu bestätigen.

4. Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, sind zu akzeptieren. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 11 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB).

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.

außer Kraft

c. Wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung

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

d. Lange Wohndauer

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

e. Kranke und schwerbehinderte Menschen

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

f. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

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

g. Schwangerschaft

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

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

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Weiteren muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei

außer Kraft

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:

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

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

G. Kostensenkungsverfahren

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

außer Kraft

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. Die Anzahl der zu erbringenden Nachweise ist einzelfallbezogen zu entscheiden und steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Dienststelle.

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) oder

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

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

außer Kraft

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

9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

Leistungsberechtigte sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Träger in Kenntnis setzen und die Zusicherung des Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen.
Grundsätzlich sind die zuständigen Dienststellen zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind oder dieser vom zuständigen Träger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und andernfalls eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Leistungsberechtigte sollten darauf hingewiesen werden, dass bei dem für den Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger eine entsprechende Zustimmung zur Miethöhe eingeholt wird.
Besonderheit bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben:
Gemäß § 22 Absatz 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

- 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

9.1 Erforderlichkeit eines Umzugs

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch Nichtleistungsempfänger/innen leiten lassen würden.
Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietpreis für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sind jedoch zu berücksichtigen. So ist z. B. bei bestehender Schwangerschaft (grundsätzlich ab 12.

außer Kraft

Schwangerschaftswoche) ein Umzug als erforderlich anzusehen, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist.
Hinsichtlich der Wohnungsgröße kann ein Umzug als erforderlich gelten bei der Unterschreitung der folgenden Untergrenzen:

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

9.2 Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, , besteht kein Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunftskosten.
Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

9.3 Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung

Wird eine Wohnung wegen Übergangs in eine stationäre Einrichtung aufgegeben, sind die Kosten der Unterkunft für die Wohnung, die aufgegeben wird, aus Mitteln des SGB XII ab Zugang der Kündigung beim Vermieter für einen Zeitraum von bis zu 3 Monaten bis zum Monatsende übernahmefähig (a). Diese 3-Monats-Regelung korrespondiert mit den Kündigungsfristen, die sich üblicherweise aus dem Mietvertrag ergeben (evt. Abweichungen sind zu begründen).
Es ist darauf hinzuwirken, dass die Wohnung schnellstmöglich gekündigt wird. Ein Nachweis ist nach den Bestimmungen der §§ 60 ff. SGB I zu fordern. Auch ist zu prüfen, ob eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses beispielsweise durch Suche einer Nachmieterin/eines Nachmieters möglich ist
Beispiele:

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

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

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

außer Kraft

grundsätzlich übernahmefähig. Zuständig für die Erbringung der genannten Leistungen (a bis c) ist der Fachdienst stationäre Leistungen des Amtes für Soziale Dienste.

9.4 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 (s. 9.1), ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

9.5 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. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.
Einige Vermieter, z. B. die GEWOBA, akzeptieren auch die Ausstellung einer Garantieerklärung. Eine solche ist anstelle der Zahlung einer Mietkaution auszustellen.

10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind.
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.
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.
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.
Dieser Grenzwert ist das Produkt aus

- einem max. anzuerkennenden Verbrauch pro Jahr und m^2 unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers und der Größe der Wohnanlage

außer Kraft

und

- dem Wert der tatsächlichen Wohnfläche, maximal jedoch die abstrakt angemessene Wohnfläche entsprechend Nr. 5.1.

Der maximal anzuerkennende Verbrauch wird von der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen durch Heranziehung des „Heizspiegel Bremen“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel bundesweit“ zu Beginn eines Jahres für das vorangegangene Jahr ermittelt und bekannt gegeben.
Der Grenzwert trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Leistungsberechtigten weitestgehend entzogen sind.
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 dem Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind.
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.
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.

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 die Vermieter/innen bzw. den Energieversorger erfolgen.
In Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistung durch die Leistungsberechtigten selbst nicht sichergestellt ist, soll die Leistung zur Erhaltung der Unterkunft und Vermeidung von Obdachlosigkeit bzw. einer vergleichbaren Notlage direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

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

außer Kraft

Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Rechtsgrundlage ist § 22 Abs. 8 SGB II. Die Regelung ist auch anzuwenden, wenn Rückstände aus umgesetzten Sanktionen im Sinne von § 31 a SGB II resultieren.
Entsprechende Hilfen sind ebenso für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII und dem AsylbLG vorgesehen und auch für Personen, die weder vom Jobcenter noch vom Amt für Soziale Dienste Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, weil keine sog. laufende Hilfebedürftigkeit vorliegt. Rechtsgrundlage ist hier § 36 SGB XII und §§ 2, 3 AsylbLG, zuständig ist das Amt für Soziale Dienste.
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 entsprechenden Anliegen können zur Beratung an die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) verwiesen werden.

13. Kosten für Schönheitsreparaturen

Kosten einer Schönheitsreparatur können als einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 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 die Mieterin/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 (Verwandte, Bekannte, Nachbarn) zu verweisen. Nur in Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung oder wenn nicht auf Verwandte und Bekannte zurückgegriffen werden kann) 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.

außer Kraft

14. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01.03.2017 in Kraft.
Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsanweisung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt.
Sofern früher bereits eine Herabsetzung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft geregelt wurde und seither lediglich die angemessenen Unterkunftskosten in die Hilfeberechnung eingestellt werden, ist zu überprüfen, ob sich die aktuell gültigen Angemessenheitswerte ggf. erhöht haben. In diesem Fall ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsanweisung der neue Richtwert maßgebend.

außer Kraft