

Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II (Bedarfe für Unterkunft und Heizung)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Inkrafttreten: 01.03.2026

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch die Grundsicherung für Arbeitsuchende (Bürgergeld), die Sozialhilfe oder durch Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) zu decken und abzusichern sind. Die Anerkennung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung soll sich insgesamt sozialverträglich und wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von leistungsrechtlich angemessenen Bedarfen 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.

Hinweis:

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum **01.03.2026** in Kraft. Die [Verwaltungsanweisung vom 20.06.2025](#) tritt mit gleichem Datum außer Kraft.

Aufgrund der Erhöhung der Richtwerte bedarf es, bei noch nicht abgeschlossenen Kostensenkungsverfahren, einer erneuten Kostensenkungsaufforderung.

Leistungsberechtigten, denen bislang ein Wohnlagenzuschlag zuerkannt wurde, erhalten Bestandschutz.

Inhaltsverzeichnis

Gesetzestext:

Allgemeines

22.1.0 (Regelungsinhalt)

22.1.1 (Unterkunft)

- 22.1.1.1 (Tatsächlich genutzte Unterkunft)
- 22.1.1.2 (nur eine Unterkunft)
- 22.1.2 (zu berücksichtigende Unterkunftsauwendungen)
 - 22.1.2.1 (allgemeine Regelungen)
 - 22.1.2.2 (Grund-/Nettokaltmiete und Betriebskosten bei Mietwohnungen)
 - 22.1.2.3 (Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen)
 - 22.1.2.4 (zusätzlicher Lagerraum)
 - 22.1.2.5 (Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses)
 - 22.1.2.6 (Besonderheiten bei Eigenheim/Eigentumswohnungen)
- 22.1.3 (Aufwendungen für Heizung)
 - 22.1.3.1 (Laufende Heizkostenaufwendungen)
 - 22.1.3.2 (einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung)
- 22.1.4 (Aufwendungen durch Betriebs- und Heizkostennachforderungen)
 - 22.1.4.1 (Kein gesondertes Antragserfordernis)
 - 22.1.4.2 (Abgrenzung Nachforderungen /Schulden i. S. v. § 22 Abs. 8)
 - 22.1.4.3 (Zeitliche Zuordnung des Bedarfs)
 - 22.1.4.4 (Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft)
 - 22.1.4.5 (Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft)
 - 22.1.4.6 (Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen)
- 22.1.5 (Karenzzeit)
- 22.1.6 (Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft)
 - 22.1.6.1 (Allgemeines)
 - 22.1.6.2 (abstrakte Angemessenheit)
 - 22.1.6.3 (konkrete Angemessenheit)
- 22.1.7 (Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung)
- 22.1.8 (Anerkennung der bisherigen Bedarfe)
 - 22.1.8.1 (Allgemein)
 - 22.1.8.2 (Erforderlichkeit des Umzugs) 36
 - 22.1.8.3 (Verfahren)
- 22.1.9 (Kostensenkungsverfahren)
 - 22.1.9.1 (Allgemein)
 - 22.1.9.2 (Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungskosten)
 - 22.1.9.3 (Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten)
 - 22.1.9.4 (Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen)
 - 22.1.9.5 (Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges)

- 22.1.9.6 (Verfahren)
- 22.2.0 (Regelungsinhalt)
- 22.2.1 (Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur)
- 22.2.2 (angemessene Aufwendungen)
- 22.2.3 (unangemessene Aufwendungen) 48
- 22.3.0 (Regelungsinhalt)
- 22.3.1 (Minderung der Aufwendungen)
- 22.3.2 (Bereite Mittel)
- 22.4.0 (Regelungsinhalt)
- 22.4.1 (Voraussetzungen)
- 22.5.0 (Regelungsinhalt)
- 22.5.1 (Voraussetzungen)
- 22.5.2 (Zusicherung)
 - 22.5.2.1 (Anspruch auf Erteilung der Zusicherung)
 - 22.5.2.1.1 (Schwerwiegende soziale Gründe)
 - 22.5.2.1.2 (Erforderlichkeit zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt)
 - 22.5.2.1.3 (Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe)
- 22.5.3 (Entbehrlichkeit der Zusicherung)
- 22.5.4 (Missbrauchsvorbehalt)
- 22.6.0 (Regelungsziel)
- 22.6.1 (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteile)
 - 22.6.1.1 (Allgemein)
 - 22.6.1.2 (Wohnungsbeschaffungskosten)
 - 22.6.1.3 (Umzugskosten)
 - 22.6.1.4 (Doppelmieten)
 - 22.6.1.5 (Mietkaution und Genossenschaftsanteile)
 - 22.6.1.6 (Vorherige Zusicherung)
- 22.7.0 (Regelungsziel)
- 22.7.1 (Direktzahlung / Nachrangigkeit der Direktzahlung)
- 22.7.2 (Von der Direktzahlung betroffene Bedarfe)
- 22.7.3 (Voraussetzungen der Direktzahlung)
- 22.7.4 (Direktzahlung auf Antrag der leistungsberechtigten Person)
- 22.7.5 (Direktzahlung auf Veranlassung des Jobcenters)
- 22.7.6 (Höhe der Direktzahlung)
- 22.7.7 (Information der leistungsberechtigten Person über die Direktzahlung)
- 22.7.8 (Rechtsverhältnis)

- 22.8.0 (Regelungsziel):
- 22.8.1 (Schulden)
- 22.8.2 (Adressatenkreis)
- 22.8.3 (Sicherung der Unterkunft – Mietschulden)
 - 22.8.3.1 (Kündigung von Mietverhältnissen)
 - 22.8.3.2 (Nachforderungen aus Betriebs– und Heizkostenabrechnungen)
 - 22.8.3.3 (Verfahren)
- 22.8.4 (Behebung vergleichbarer Notlagen – Energie – und Wassersperren)
 - 22.8.4.1 (Abgrenzung zu Leistungen nach § 24 Abs. 1 SGB II)
 - 22.8.4.2 (Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bei Heizkosten und Wasser)
 - 22.8.4.3 (Kosten für die Wiederherstellung der Versorgung)
 - 22.8.4.4 (Verfahren)
 - 22.8.4.5 (Allgemeinsperren)
- 22.8.5 (Rechtfertigung der Leistung)
 - 22.8.5.1 (Selbsthilfemöglichkeiten)
 - 22.8.5.2 (Wiederholte Zahlungsrückstände)
 - 22.8.5.3 (Fristlose und zeitgleiche ordentliche Kündigung des Wohnraums)
- 22.8.6 (Bewilligung der Leistung)
 - 22.8.6.1 (Bewilligung der Leistung als Darlehen)
- 22.8.7 (Entscheidung über Anträge)
 - 22.8.7.1 (Bescheid über die Bewilligung der Leistung)
 - 22.8.7.2 (Ablehnung der Leistung)
- 22.8.8 8 (Prävention)
- 22.9.0 (Regelungsziel):
- 22.9.1 (Verfahren):
- 22.10.0 (Regelungsziel):
- 22.10.1 (Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze:
- 22.10.2 (Folgen der Gesamtangemessenheitsgrenze):
- 22.11.0 (Regelungsziel):
- 22.11.1 (Regelungsinhalt):
- 22.12.0 (Regelungsziel):
- 22.12.1 (Regelungsinhalt):
- * [Anlage 1](#)
- * [Anlage 2](#)

Gesetzestext:

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) ¹Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ²Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. ⁴Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. ⁶Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. ⁷Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁸Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. ⁹Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. ¹⁰Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) (weggefallen)

(2) ¹Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. ²Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. ³Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

(3) ¹Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) ¹Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. ²Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. ³Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) ¹Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. ²Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

³Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. ⁴Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) ¹Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. ²Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger

veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

³Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) ¹Soweit Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. ²Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. ³Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

⁴Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) ¹Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. ²Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. ³Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. ⁴Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) ¹Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich

zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung

und

5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

2Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) 1Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. 2Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. ^{13/}Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

(11) 1Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. 2Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. 3Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für

die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) ¹Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.

Allgemeines

Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Träger für die Leistungen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung in dem Rechtskreis des SGB II (Bürgergeldes, Grundsicherung für Arbeitsuchende) ist die Stadtgemeinde Bremen.

Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen des SGB II (Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitsuchende). Hierzu gehören Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 SGB II.

Zuständige Geschäftsstellen

Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft die jeweils räumlich zuständige Geschäftsstelle des Jobcenters Bremen.

Sofern im Einzelfall innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft sowohl Ansprüche nach dem SGB XII (Sozialhilfe/ Grundsicherungsleistungen) als auch nach dem SGB II (Bürgergeld/ 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.

Zu Absatz 1:

22.1.0 (Regelungsinhalt)

Absatz 1 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt werden, soweit sie angemessen sind. Ein Anspruch auf Vermittlung oder Bereitstellung von Wohnraum ergibt sich hieraus nicht. Die Sätze 2 bis 5 enthalten Regelungen zur Karenzzeit, während der die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen sind. Mit Satz 6 werden die anzuerkennenden Bedarfe bei Erhöhung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug geregelt. Die Sätze 7 bis 10 enthalten die Regelungen zum Umgang mit unangemessenen Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen (sog. Kostensenkungsverfahren) außerhalb der Karenzzeit.

22.1.1 (Unterkunft)

(1) Unter einer Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände wie Kleidung, Hausrat und Möbel zu verwahren) gewährleistet. Die Räume müssen dabei grundsätzlich der Deckung des Unterkunftsbedarfs dienen und hierfür bestimmt sein. Dabei ist es unerheblich, ob die Unterkunft bauordnungsrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

(2) Unterkünfte i. S. d. § 22 sind neben Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum (zum Begriff „Wohnung“) zum Beispiel auch Not-, Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser, Bau- und Wohnwagen, Zimmer in Beherbergungsbetrieben, Gartenhäuser oder Wohnschiffe. Vom Unterkunfts begriff nicht erfasst sind dagegen etwa Schlafsäcke, ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus) oder das Fahrerhaus eines offenen Pritschenwagens, da sie die Merkmale einer Unterkunft (z. B. hinreichender Schutz) nicht erfüllen. Ebenso wenig fallen unter den Begriff der Unterkunft i. d. R. gewerblich genutzte Räume oder Räumlichkeiten, die der Lagerung von Gegenständen dienen. Etwas anderes gilt dann, wenn Räume sowohl gewerblich als auch privat zu Wohnzwecken genutzt werden und eine Aufteilung zwischen gewerblich und privat genutzten Räumen nicht möglich ist und eine weitere Wohnzwecken dienende Unterkunft nicht vorhanden ist.

Bei Mietwohnungen handelt es sich um Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen).

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.

Für die weiteren Wohnformen werden üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen. Deren Kosten ergeben sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä..

22.1.1.1 (Tatsächlich genutzte Unterkunft)

(1) Die Berücksichtigung als Unterkunftsbedarf setzt voraus, dass die Unterkunft tatsächlich von der leistungsberechtigten Person überwiegend bzw. als Lebensmittelpunkt genutzt wird. Eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs scheidet daher bei einer Untervermietung der gesamten Unterkunft oder deren vollständiger Überlassung an Dritte aus. Wird nur ein Teil der Unterkunft selbst bewohnt und der übrige Teil untervermietet,

sind nur die Aufwendungen als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, die nach Abzug der Untermieteinnahmen verbleiben.

(2) Eine vorübergehende Abwesenheit der leistungsberechtigten Person (z. B. Krankenhausaufenthalte, Übernachtung bei Dritten, kürzere Besuchsreisen, den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lassende Auslandsaufenthalte) ist unschädlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft dadurch nicht aufgegeben wird. Während einer Freiheitsstrafe scheidet eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs aus, da es regelmäßig an der tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt. An einer tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt es auch, wenn von Suchtmitteln abhängige leistungsnachsuchende Personen sich nach einer Entwöhnungsbehandlung in Adaptionseinrichtungen aufhalten. Gilt die Unterkunft nicht mehr als genutzt, kommen unterkunftserhaltende Leistungen nach den §§ 67, 68 SGB XII in Betracht.

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, werden Unterkunftskosten während einer vorübergehenden Inhaftierung wie bisher in Höhe des Richtwertes der Mitglieder der verbleibenden Bedarfsgemeinschaft zzgl. 1 Person als angemessen anerkannt.

(3) Eine tatsächliche Nutzung liegt auch dann vor, wenn die Nutzung aus zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Gründen rechtswidrig ist. Zivilrechtlich rechtswidrig ist z. B. die Nutzung einer Wohnung ohne Mietvertrag bzw. die Weiternutzung einer Wohnung nach wirksamer Kündigung. Eine unrechtmäßige Nutzung kann auch im baurechtlichen Sinne vorliegen (z. B. fehlende Baugenehmigung).

(4) Wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft nicht hinreichend nachgewiesen ist, sind die Aufwendungen für die Unterkunft vom Jobcenter nicht anzuerkennen. Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächliche Nutzung der Unterkunft liegt bei der antragstellenden oder leistungsberechtigten Person. Ihrer Darlegungs- und Beweislast kommt die antragstellende oder leistungsberechtigte Person i. d. R. durch Vorlage des Mietvertrags und des Personalausweises oder einer (aktuellen) Meldebescheinigung nach. Wenn gewichtige Indizien gegen eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft bestehen (z. B. extrem niedrig ausgewiesener Energie- und Wasserverbrauch, keine Postzustellung an die Person unter der Adresse möglich), sind diese Indizien durch qualifizierten Vortrag und ggf. Vorlage weiterer Nachweise zu entkräften.

22.1.1.2 (nur eine Unterkunft)

Grundsätzlich sind als monatlicher Unterkunftsbedarf lediglich die Aufwendungen für eine Unterkunft berücksichtigungsfähig. Dies gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte nutzt und rechtlich nutzen kann. Maßgeblich ist dann regelmäßig die Unterkunft, die den Lebensmittelpunkt bildet, also überwiegend genutzt wird. Unterkunftskosten für mehr als eine Unterkunft in einem Monat (doppelte Unterkunftskosten) können aufgrund eines Wohnungswechsels in Ausnahmefällen übernommen werden (vgl. 22.6.1.4).

22.1.2 (zu berücksichtigende Unterkunftsafwendungen)

22.1.2.1 (allgemeine Regelungen)

(1) Aufwendungen der Unterkunft sind alle rechtswirksamen Zahlungsverpflichtungen, mit Ausnahme des Haushaltsstroms, die im Bewilligungszeitraum für die Nutzung einer Unterkunft Dritten geschuldet werden. In zeitlicher Hinsicht sind Aufwendungen zu berücksichtigen, denen die leistungsberechtigte Person im jeweiligen Bewilligungszeitraum ausgesetzt ist. Die Aufwendungen können regelmäßig monatlich, in größeren Abständen oder einmalig anfallen. Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen im jeweiligen Monat ihrer Fälligkeit. Anerkennungsfähig sind grundsätzlich auch solche Aufwendungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. eines Antrages tatsächlich entstanden sind, aber erst später fällig werden.

Beispiel:

Person A wurde Grundsicherung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 bewilligt. Die monatlichen Unterkunftskosten betragen 400 Euro (320 Euro Nettokaltmiete; 50 Euro Wasser/ Abwasser; 30 Euro sonstige Nebenkosten). Diese Unterkunftskosten sind jeweils zu Beginn eines Monats fällig. Hinzu kommen Abfallgebühren in Höhe von jeweils 50 Euro, welche im Januar und September fällig sind, sowie eine Nachforderung der Abfallgebühren für das Vorjahr in Höhe von 15 Euro, welche ebenfalls im Januar 2021 fällig ist. Daraus ergibt sich ein Unterkunftsbedarf für den Monat Januar 2021 in Höhe von insgesamt 465 Euro und für den Monat September 2021 in Höhe von insgesamt 450 Euro, für die übrigen Monate in Höhe von 400 Euro.

Im Falle einer Mietminderung ist die geminderte Miete zu zahlen. Ggf. sind die Minderungsbeträge nachzuzahlen, wenn sich diese als rechtswidrig darstellt.

Nicht als Bedarf sind dagegen solche Aufwendungen anzuerkennen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. vor dem Monat der Antragstellung fällig wurden. Nach § 37 Absatz 2 Satz 2 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück.

Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 37 Absatz 2 Satz 1).

Beispiel:

Person B, die aus ihrem Einkommen ihren notwendigen Lebensunterhalt (monatliche Unterkunftskosten in Höhe von 500 Euro) in voller Höhe decken kann (es besteht ein Einkommensüberschuss von 100 Euro), erhält nach Entrichtung aller Vorauszahlungen eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 400 Euro mit Fälligkeit im Oktober 2021 und stellt im November 2021 einen Antrag auf Übernahme dieser Nachforderung.

Durch die (einmalige) Steigerung des Unterkuftsbedarfs von 500 Euro auf 900 Euro bestünde im Oktober 2021 rechnerisch ein Anspruch auf Bürgergeld in Höhe von 300 Euro. Da der Antrag auf Grundsicherung allerdings erst im November 2021 gestellt wurde, ist in diesem Monat eine Berücksichtigung der im Oktober 2021 fälligen Betriebskostennachforderung als Bedarf unzulässig. Der Antrag auf Grundsicherung wirkt nur auf den 1. November 2021 zurück.

Ebenfalls nicht als Bedarf anzuerkennen sind solche Aufwendungen, die während der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Ende fällig werden.

Beispiel:

Person C bezog im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 Grundsicherung. Seit dem 1. Januar 2022 kann C ihren notwendigen Lebensunterhalt aus ihrem gestiegenen Einkommen (z. B. Wechsel des Arbeitgebers mit höherem Erwerbseinkommen) in voller Höhe decken. Es besteht ein Einkommensüberschuss von 70 Euro monatlich. Im April 2022 erhält sie eine Betriebskostennachforderung für das Abrechnungsjahr 2021 in Höhe von 50 Euro mit Fälligkeit Mai 2022. Da der Leistungsbezug von C im Dezember 2021 endete und sie aufgrund des Einkommensüberschusses von 70 Euro monatlich ihren Bedarf inklusive der Betriebskostennachforderung selbst decken kann, sind keine Leistungen für den Monat Mai zu gewähren.

Staffelmietverträge

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.

Indexmiete

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.

Komplett-/Pauschalmiete

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.

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.

Haushaltsstrom in Miete enthalten

Schuldet ein Mieter mit der Miete auch Stromkosten für Haushaltsstrom, so ist eine Kürzung der Unterkunftskosten nur möglich, wenn die Stromkosten betragsmäßig im Mietvertrag aufgeführt sind bzw. vom Vermieter auf Nachfrage betragsmäßig aufgeschlüsselt werden können.

(2) Die leistungsberechtigte Person muss zudem einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Forderung ausgesetzt sein. Hierbei genügt, dass die Forderung nicht offensichtlich unberechtigt ist. Dies gilt auch bei Wohnraumüberlassung bzw. Mietverträgen unter Verwandten. Hiernach muss zwischen den Vertragsparteien Einigkeit über die vereinbarten Hauptleistungspflichten (Überlassung des Wohnraums und Entrichten des Mietzinses) bestehen. Ein Schriftformerfordernis besteht nicht.

(3) Fehlt es bisher an tatsächlichen Zahlungen, ist zu prüfen, ob die entsprechende Forderung besteht oder die Nichtzahlung auf einer Nichternsthaftigkeit der

Zahlungsvereinbarung beruht, weil ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) vorliegt. Indizien für ein Scheingeschäft können sein:

- die Wohnung konnte bisher unentgeltlich genutzt werden und der Mietvertrag wurde in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Antragstellung auf Leistungen abgeschlossen, ohne dass sich die Vertragsparteien geändert haben,
- zur vertraglichen Vereinbarung werden widersprüchliche Angaben z. B. hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe, des Vertragsbeginns oder der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gemacht oder widersprüchliche Unterlagen eingereicht,
- trotz eines (langfristig) bestehenden Mietvertrages hat die leistungsberechtigte Person über einen längeren Zeitraum keine Mietzahlung geleistet, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat.

(4) Sofern die Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt wird, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen (Kopfteilprinzip) und den Haushaltsmitgliedern kopfteilig als Bedarf zuzuordnen. Die Aufwendungen werden dabei in der Regel unabhängig von Alter und Nutzungsintensität pro Kopf aufgeteilt, wenn leistungsberechtigte Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, insbesondere Familienangehörigen nutzen. Ausnahmen vom Kopfteilprinzip sind stets dann erforderlich, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen. Dies kann bspw. eine wirksame vertragliche Vereinbarung über eine andere Aufteilung im (Unter-)Mietvertrag sein.

Mietrechtliche Beratung

Bei mietrechtlichen Streitigkeiten im Binnenverhältnis Mieter-Vermieter kann die Stadtgemeinde Bremen keine mietrechtliche Beratung geben. Für eine mietrechtliche Beratung sind die Betroffenen 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**¹)

Ist im Einzelfall für die Entscheidung der Anerkennung der Kosten der Unterkunft 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 zu übernehmen.

Dieses kann z. B. der Fall sein, wenn berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit einer Mieterhöhung bestehen

Pflegekinder in Vollzeitpflege/ Verwandtenpflege

Die Kopfteilmethode 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.

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.

Wirksamkeit eines Vertrages unter Verwandten

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 (z. B. Vertrag).

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 Haushaltsgemeinschaft (gemeinsamer Haushalt) vom Leistungsberechtigten glaubhaft ausgeschlossen wird – siehe 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. § 9 Abs. 5 SGB II ist zu prüfen.

Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge

Für diese Personenkreise gilt bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten der für 1-Personen-Haushalte anerkannte Richtwert.

Für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft ist, bei Vorliegen eines gemeinsamen Mietvertrages, der kopfteilige Mietanteil als tatsächliche Aufwendungen zugrunde zu legen.

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.

Ein angemessenes Verhältnis ist grundsätzlich gegeben, wenn die vertraglich vereinbarte Miete prozentual der genutzten Mietfläche entspricht. Diese Prüfung kann grundsätzlich nur mit Kenntnis des Hauptmietvertrages erfolgen.

Untermietverträge mit Bezug auf den Hauptmietvertrag

Es kann ein Anspruch des Untermieters auf Vorlage oder Überlassung einer Kopie des Mietvertrags bestehen, wenn der Untermietvertrag ganz oder teilweise auf den Hauptmietvertrag Bezug nimmt (z. B. bei den Nebenkosten, Schönheitsreparaturen, Kündigungsklauseln etc.) oder Bestandteil des Untermietvertrages ist. Dann ist dieser dem Untermieter (Leistungsberechtigten) zur Verfügung zu stellen und kann – sofern er diesem vorliegt – auch vom zuständigen Sozialhilfeträger angefordert werden.

Untermietverträge ohne Bezug auf den Hauptmietvertrag

Sofern der Untermietvertrag keinen Bezug auf den Hauptmietvertrag nimmt und der leistungsberechtigten Person (hier dem/der Untermieter/in) keine Angaben über die Höhe der Gesamtmiete der Wohneinheit vorliegen und diese nicht sichere Kenntnis davon hat, dass sie deutlich mehr zahlt, als der kopfteilige Anteil darstellt, kann dieses nicht zu ihrem Nachteil ausgelegt werden. Somit kann die Prüfung des angemessenen Verhältnisses zwischen den zu entrichtenden Mietaufwendungen für die Unterkunft faktisch nicht erfolgen. In diesem Fall gilt die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen eines Einpersonenhaushalts.

Hinweis

Sofern anhand der vorliegenden Unterlagen eine offensichtliche Verschiebung der Gesamtaufwendungen der Unterkunft auf die leistungsberechtigte Person und somit zu Lasten der öffentlichen Haushalte zu vermuten ist, ist die leistungsberechtigte Person eingehend zu befragen, zu beraten und sind diesem weitere Hilfsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Beratung durch einen Mieterverein, aufzuzeigen. Gleiches gilt, soweit aus den Unterlagen die Annahme eines Mietwuchers besteht.

Neben den Aufwendungen für die Unterkunft sind auch die Aufwendungen für die Heizung auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Hier stellen sich vergleichbare Fragen, wie sie vorausgehend für die Aufwendungen für die Unterkunft dargestellt werden. Allerdings können die Aufwendungen für Heizung auch wichtige Hinweise für die Prüfung der Aufwendungen für die Unterkunft liefern. Sofern für eine Wohnung eine gemeinsame Heizung vorhanden ist, dann gibt es auch für die Heizkosten der gesamten Wohnung entweder eine Verteilung pro Kopf oder nach Wohnfläche. Bei einer Verteilung der

Heizkosten nach der Gesamtwohnfläche muss der (Unter-) Mietvertrag den von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Anteil an den Heizkosten beinhalten. Dieser Anteil kann dann auch für den der (Kalt-) Miete zugrundeliegenden Anteil an der gemieteten Wohnfläche an der Gesamtfläche zugrunde gelegt werden.

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.

22.1.2.2 (Grund-/Nettokaltmiete und Betriebskosten bei Mietwohnungen)

(1) Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Hierzu zählen zum einen die vertraglich vereinbarte Miete (Grund-/ Nettokaltmiete) sowie die mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 BGB i. V. m. § 2 BetrKV. Hiervon können – je nach mietvertraglicher Vereinbarung – umfasst sein:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage bzw. Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung (gemeinschaftliche Treppenreinigung) und Ungezieferbekämpfung,

- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Flächen,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage oder den Betrieb der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder den Betrieb einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 TKG verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann (seit dem 1. Juli 2024 sind hiervon Nutzungsentgelte für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse – sogenannte Kabelgebühren – nicht mehr umfasst),
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten (z. B. Dachrinnenreinigung).

(2) Auch Kosten, die zum bestimmungsmäßigen Gebrauch der Unterkunft erforderlich, aber nicht in § 2 BetrKV aufgeführt sind, können zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zählen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Kosten so mit den vertraglichen Vereinbarungen über die Unterkunft verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, dass sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen, sowie im Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für die Unterkunft untergeordnet sind.

Hiervon können umfasst sein

- Möbelzuschlag, wenn die Wohnung ohne Möbel nicht anmietbar ist oder Mieter zum Zeitpunkt der Anmietung über keine Möbel verfügen (eine abweichende Festsetzung des Regelsatzes ist hierbei nicht zulässig),
- vertraglich geschuldete Betreuungspauschalen, soweit diese Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages sind und die in der Pauschale enthaltenen Leistungen im Einzelnen anderen vorrangigen bzw. speziellen Leistungsbereichen nicht

zugeordnet werden können und Angemessenheit (vgl. 35.1.7) vorliegt; vgl. BSG, Urteil vom 14.4.2011 – B 8 SO 19/09 R,

Beispiel Servicewohnen

Bei **Neufällen**, die im Rahmen des Servicewohnens eine Servicepauschale im Mietvertrag vereinbart haben, ist vorrangig ein Anspruch auf Hilfe zur Pflege oder Altenhilfe nach dem SGB XII zu klären.

Bei **laufenden Fällen** kann einem Umzug in ein Servicewohnen nur zugestimmt werden,

- wenn dieses erforderlich ist und die Kosten des Servicewohnens im Rahmen der Hilfe zur Pflege oder der Altenhilfe getragen werden.
- Entfällt ggf. in der Zukunft der Anspruch auf Hilfe zur Pflege oder Altenhilfe, ist die Servicepauschale im Rahmen der KdU zu übernehmen. Ggf. ist ein Senkungsverfahren einzuleiten, wenn die KdU den individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen, oder wenn ggf. ein Umzug dringend angezeigt ist, keine andere Wohnung verfügbar ist und die Kosten der Unterkunft trotz Servicepauschale angemessen sind.
- Kosten für Stellplatz oder Garage, wenn die Wohnung sonst nicht anmietbar ist,
- Beiträge für eine Privathaftpflichtversicherung für Mietschäden, wenn der Mietvertrag dem Mieter den Abschluss einer solchen Versicherung zwingend auferlegt.

Die zwingende Verknüpfung kann z. B. durch eine schriftliche Bestätigung des Vermieters bzw. der Vermieterin auf einer Mietbescheinigung nachgewiesen werden.

22.1.2.3 (Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen)

(1) Zu den zu berücksichtigenden Aufwendungen bei Mietwohnungen gehören auch notwendige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam auf den Mieter/ die Mieterin übertragen ist und die Aufwendungen angemessen sind. Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (z. B. Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, das Streichen von Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen). Derartige Aufwendungen sind nicht vom Regelsatz umfasst, daher ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nicht zulässig. Dagegen sind Instandhaltungskosten (außergewöhnliche Ausbesserung und Erneuerung, wirtschaftlicher Bestand des Eigentums wird verbessert) vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen. Reparaturkosten, die auf unsachgemäße Behandlung der Mietsache zurückzuführen sind,

und Kosten, die zur Behebung von Schädigungen durch Dritte entstehen, sind ebenfalls keine Aufwendungen i. S. d. Absatzes 1.

Sind Regelungen eindeutig unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter nicht geschuldet sind. Ein Anspruch auf Übernahme etwaiger Kosten besteht dann nicht. In diesem Fall ist es den betroffenen Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen

(2) Schönheitsreparaturen können während der Laufzeit des Mietvertrages, bei Einzug in eine neue Wohnung (Einzugsrenovierung) oder auch bei Auszug aus der Wohnung (Auszugsrenovierung) erforderlich werden. Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung sind nur zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich verpflichtend und zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist und ein renovierter Wohnraum nicht angeboten wird.

(3) Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind erforderlich und angemessen, wenn durch sie der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment erhalten bzw. im Falle der Einzugsrenovierung hergestellt wird. Der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment beinhaltet unter anderem einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag (z. B. Raufaser, PVC, einfacher Teppichboden). Es soll hingegen nicht auf Kosten der Allgemeinheit, die die Sozialhilfeleistungen aus Steuermitteln finanziert, zu einer Wertsteigerung des Eigentums von Dritten kommen.

Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigten/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 zu übernehmen.

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.

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.

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. In diesem Fall sind mindestens zwei Kostenvoranschläge einzureichen.

Als angemessene Kosten gelten die nachstehend aufgeführten Beträge:

Zimmer	Größe des Zimmers	Tapezieren und Streichen – Betrag pro m ² Wohnfläche in €	nur Streichen – Betrag pro m ² uWohnfläche in €
Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer	bis 8 m ²	4,80	0,80
	bis 12 m ²	3,80	0,70
	bis 16 m ²	3,00	0,60
	bis 20 m ²	2,80	0,50
	größer als 20m ²	3,00	0,50
Küche, Flur, Bad		3,00	0,50

In den vorgenannten Preisen sind Tapeten, Farben (inklusive Deckenfarbe) und Kleister ausgehend von einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,7 m berücksichtigt.

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.

Besteht im Einzelfall ein erhöhter Bedarf, z. B. durch extrem hohe Decken, ist eine Einzelentscheidung zu treffen.

Für den Fall, dass nur einzelne Räume zu streichen sind, können 10 € für einen Eimer Farbe (10 l) bewilligt werden.

Sonstige Materialkosten	55 € (Pauschale)
Bodenbelag (PVC, einfacher Teppichboden)	bis zu 6 € pro Quadratmeter

Für das Streichen von Türen, Fenstern, Heizkörpern und Fußleisten können folgende Beträge bewilligt werden:

Türen	bis 8 m ² pauschal 15 €, bis 4m ² pauschal 10 €
Heizkörper	bis 10 m ² pauschal 15 €.

Fußleisten bis 50 m pauschal 10 €.
für ein Fenster bis 6 Fenster pauschal 15 €, bis 3 Fenster pauschal 10 €

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**²⁾ haben sich verschiedene Bremer Institutionen zusammengeschlossen und bieten eine Beratung zu Schimmelbefall in Wohnungen an.

22.1.2.4 (zusätzlicher Lagerraum)

Zusätzliche Kosten für einen Lagerraum (Einlagerungskosten) können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn der bezogene Wohnraum so klein ist, dass der Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von Möbelstücken, Hausrat und persönlichen Gegenständen erforderlich ist. Die Berücksichtigung von Einlagerungskosten setzt voraus, dass es sich bei den einzulagernden Gegenständen um vor der Verwertung geschütztes Vermögen handelt. Ausgeschlossen ist die Übernahme von Einlagerungskosten für Gegenstände, die nicht zu einer üblichen Wohnungsausstattung gehören (z. B. Gegenstände aus einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). Die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss zudem gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie die Dauer der geplanten Einlagerung zu berücksichtigen.

Beispiel:

A hat am 1. Juli 2021 ihre Wohnung durch Räumungsklage verloren. Der zuständige Träger hat A eine Obdachlosenunterkunft mit 12 qm Wohnfläche vorerst bis zum 31. Dezember 2021 zugewiesen. A kann in der zugewiesenen Unterkunft ihre Möbel nicht vollständig unterbringen und beantragt daher die Kostenübernahme für einen zusätzlichen Lagerraum. Die Lagerkosten werden mit Bescheid vom 25. Juli 2021 bei der Leistungsberechnung bis zum 31. Dezember 2021 durch den zuständigen Träger berücksichtigt.

Am 17. Dezember 2021 beantragt A die weitere Berücksichtigung der Lagerkosten als Aufwendungen der Unterkunft. Aufgrund der angespannten Wohnungslage und negativen Eintrags im Schuldnerverzeichnis, wird A voraussichtlich in naher Zukunft keinen eigenen Wohnraum anmieten können. A hat Fotos der eingelagerten Gegenstände vorgelegt, auf denen ersichtlich ist, dass die Möbel im Lagerraum von Schimmel befallen sind. Die Möbel haben fast nur noch „Sperrmüllcharakter“. Der zuständige Träger lehnt die weitere Berücksichtigung der Lagerkosten als Aufwendungen der Unterkunft zu Recht ab, da A

prognostisch eine neue Wohnung nicht zeitnah anmieten wird und bei möglichem Umzug die eingelagerten Möbel entsorgt werden müssten und ggf. eine neue Erstausrüstung [vgl. VAnw zu § 24 Abs. 3, Nr. 1 und 2] gewährt werden müsste.

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.

22.1.2.5 (Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses)

Statt einer Anerkennung der Miete kommt auch eine zu zahlende Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB als Unterkunftsbedarf in Betracht, wenn die Unterkunft nach Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich noch von der leistungsberechtigten Person genutzt wird. Für die Dauer der Vorenthaltung kann seitens des Vermieters bzw. der Vermieterin als Entschädigung die zuletzt vereinbarte Miete oder die Miete verlangt werden, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Soweit die Nutzungsentschädigung den angemessenen Umfang nicht übersteigt, ist diese als Aufwendung der Unterkunft zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die jeweiligen Aufwendungen für die Heizung zu berücksichtigen.

22.1.2.6 (Besonderheiten bei Eigenheim/ Eigentumswohnungen)

(1) Bei einem von der leistungsberechtigten Person selbstgenutzten Eigenheim oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung sind als Unterkunftsbedarf die mit dem Eigentum unmittelbar verbundenen und zu tragenden Kosten als Aufwendungen zu berücksichtigen. Anhaltspunkte, welche Aufwendungen hierzu gehören, ergeben sich u. a. aus den Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (vgl. Fachliche Weisungen §§ 11 – 11b SGB II, RZ 11.62).

Berücksichtigungsfähig sind u. a.:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredites,
- Grundsteuern,
- einmalig anfallende Lasten (z. B. Kanalanschlussgebühren nach Erneuerung der Anschlusskanäle) oder dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- sonstige öffentliche Abgaben,

- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäude- oder Feuerversicherung; nicht jedoch eine Hausratversicherung),
- Wasser- und Abwassergebühren,
- Abfallgebühren,
- Kosten für den Schornsteinfeger.

Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung müssen in der Regel ein monatliches Hausgeld an ihre Hausverwaltung zahlen, das verschiedene Aufwendungspositionen umfasst. Soweit in dem Hausgeld Aufwendungen für Wohngebäude- bzw. Feuerversicherungen oder sonstigen den Betriebskosten vergleichbare Positionen enthalten sind, handelt es sich ebenfalls um berücksichtigungsfähige Aufwendungen beim Wohneigentum.

(2) Dagegen sind Tilgungsleistungen, die zur Finanzierung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung aufgenommen wurden, grds. keine berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft, da sie nicht der aktuellen Existenzsicherung, sondern der Vermögensbildung dienen. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind – im Hinblick auf den Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ – nur in besonderen Einzelfällen angezeigt, soweit

- es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, d. h. bei Nichtübernahme der Tilgungsraten der Verlust des Wohneigentums droht und
- die Finanzierung des Wohneigentums im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist und der Aspekt der privaten Vermögensbildung daher in den Hintergrund tritt sowie
- der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt ist und
- der Erhalt der Wohnung nicht unwirtschaftlich ist (z. B. aufgrund eines Sanierungsstaus, dessen Beseitigung erhebliche Zusatzinvestitionen erfordert).

Die leistungsberechtigte Person muss vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen auszusetzen oder so niedrig wie möglich (z. B. durch eine Tilgungsstreckung) zu halten. Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können in diesen Fällen dann bis zu der Höhe anerkannt werden, die auch bei einer

angemessenen Mietwohnung als Aufwendungen für die Unterkunft berücksichtigungsfähig wären.

Die Finanzierung kann als weitgehend abgeschlossen angesehen werden, wenn mehr als 80 % der Gesamtdarlehenssumme getilgt wurden.

Beispiel:

Person A (48 Jahre alt) stellt beim zuständigen Träger am 1. Dezember 2021 einen Antrag auf Grundsicherung.

In den Antragsunterlagen gibt diese an, in einer 45 qm großen 2-Zimmer Wohnung zu wohnen und gleichzeitig alleinige Eigentümerin zu sein. Nach Vorlage der Finanzierungsunterlagen zu der Wohnung läuft seit 1. Juli 1997 die Finanzierung und ist am 31. Juli 2023 abgeschlossen.

Die monatliche Belastung für das Wohneigentum beträgt 350 Euro. Hierbei entfallen 200 Euro auf die monatlich zu zahlenden Finanzierungskosten an die Hausbank der leistungsberechtigten Person (150 Euro Tilgung, 50 Euro Zinsen), 50 Euro Heizkosten und 50 Euro kalte Betriebskosten. Ein größerer Sanierungsstau besteht nicht, da die Wohnung im Jahr 2010 auf den damalig neuesten Stand modernisiert wurde.

Die örtliche Angemessenheitsgrenze (Bruttokaltmiete) beträgt 550 Euro für einen Einpersonenhaushalt. Akuter Wohnraummangel hatte in den letzten Jahren die durchschnittlichen Mieten stark steigen lassen.

Person A hat bei der finanzierenden Bank bereits erfolglos eine Aussetzung der Tilgungszahlungen bzw. Herabsetzung dieser beantragt. Sie besitzt auch nicht genügend Geldmittel oder anderweitiges Vermögen, um die Finanzierung aus eigenen Mitteln weiter zu leisten.

Da eine Nichtanerkennung zum Verlust des Wohnraumes führen würde und aufgrund der Wohnungsknappheit angemessener Wohnraum für Person A nur schwer und nur zu erheblich höheren Mietaufwendungen (im Verhältnis zu den Kosten des Wohneigentums) zu bekommen ist, können in dem vorliegenden Sachverhalt ausnahmsweise auch die Tilgungsleistungen als Bedarf berücksichtigt werden.

(3) Als Unterkunftsbedarf nicht berücksichtigungsfähig ist ein aufgrund einer Kündigung des Darlehens vom Darlehensgeber bzw. von der Darlehensgeberin geltend gemachter Verzugsschaden. Wurde ein Darlehensvertrag gekündigt und anstelle dessen eine ratenweise Zahlungsvereinbarung über die fällige Restschuld sowie fällige Zinsen getroffen, sind diese Ratenzahlungsverpflichtungen nicht in späteren Zahlungsmonaten als unterkunftsbezogener Bedarf anzuerkennen. Sie dienen nicht mehr der Erfüllung von

laufenden Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zum Erwerb von Wohneigentum, sondern der Tilgung von Schulden.

(4) Für Leibrenten, die als Kaufpreisschuld zur Erhaltung bzw. zum „Erwerb“ von Eigentum gezahlt werden, gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Übernahme von Tilgungsleistungen [vgl. 22.1.2.6 (2)]. Eine Übernahme als Aufwendungen der Unterkunft kann nur erfolgen, soweit die Zahlungsverpflichtung bei Beginn des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtung, bei Leibrentenzahlungen bis zum Lebensende des Leibrentenempfängers bzw. der Leibrentenempfängerin, ist auf die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten **Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts** abzustellen³.

(5) Die Berechnung der als Bedarf anzuerkennenden Unterkunftskosten hat auch bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen monatsweise zu erfolgen. Die jeweiligen Bedarfe sind entsprechend ihrer Fälligkeit dem jeweiligen Fälligkeitsmonat zuzuordnen. Die Bildung eines Durchschnittsbetrages bzw. eine gleichmäßige Aufteilung auf die Monate des Bewilligungszeitraums ist nicht möglich. Ist dennoch eine monatlich gleichmäßige Aufteilung erfolgt, ist eine „*Verrechnung*“ von Leistungen der überzahlten Monate mit den Leistungen der unterzahlten Monate ausgeschlossen. In diesen Fällen kommt lediglich eine Aufhebung nach den Vorschriften des SGB X in Betracht, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

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.

22.1.3 (Aufwendungen für Heizung)

(1) Als Bedarf für Heizung sind sowohl **laufende** (i. d. R. monatlich wiederkehrende) als auch **einmalige** (d. h. unregelmäßige, ggf. nur jährliche) tatsächliche und angemessene **Aufwendungen** nach Absatz 1 Satz 1 für die Beheizung der aktuell bewohnten Unterkunft zu berücksichtigen. Für die zeitliche Zuordnung des Bedarfs ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem diese Aufwendungen zur Zahlung fällig sind; es kommt nicht auf den tatsächlichen Wärmebedarf an (so sind Vorauszahlungen für eine Gasheizung oder auch der Kauf von Heizöl auch außerhalb der Heizperiode als Bedarf anzuerkennen).

(2) Bedarfe für Heizung umfassen auch die Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung (vor diesem Hintergrund werden im Folgenden Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung nicht mehr ausdrücklich erwähnt). Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist dadurch gekennzeichnet, dass sie zusammen mit dem

Heizkörperkreislauf erfolgt und daher auch in einer Rechnung abgerechnet wird. Sie ist auch bei Unterküften mit Einzelheizung (z. B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. Nicht darunter fallen u. a. Aufwendungen für eine dezentrale Warmwassererzeugung; diese sind nach Maßgabe von § 21 Absatz 7 als Mehrbedarf zu berücksichtigen.

22.1.3.1 (Laufende Heizkostenaufwendungen)

(1) **Laufende Aufwendungen** sind insbesondere solche, die nach vorheriger Einstufung als Vorauszahlung an ein Energieversorgungsunternehmen (bspw. Gasheizung, Fernwärme) oder an Vermieter oder Vermieterinnen (bspw. Zentralheizung) zu zahlen sind. Der Bedarf besteht jeweils in dem Monat, in dem ein solcher Abschlag zur Zahlung fällig ist.

Beispiel 1:

Nach Prüfung des Jahresverbrauchs 2021 legt das Energieversorgungsunternehmen für die Monate Januar bis Dezember 2022 monatliche Abschläge als Vorauszahlung in Höhe von 100 Euro für die Gasheizung fest, die jeweils zum 10. des Monats, für den sie erhoben werden, zur Zahlung fällig werden. Diese Abschläge sind aufgrund ihrer Fälligkeit als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 in die Anspruchsprüfung der Monate Januar bis Dezember 2022 einzubeziehen.

Beispiel 2:

Das Energieversorgungsunternehmen legt mit Schreiben vom 20. März 2021 die Abschläge als Vorauszahlung für den Abrechnungszeitraum April 2021 bis März 2022 für die Gasheizung fest. Dabei macht es (zehn) Abschläge für April 2021 bis Januar 2022 in Höhe von 100 Euro geltend, die jeweils zum 10. des Monats, für den sie erhoben werden, zur Zahlung fällig werden. Für die Monate Februar und März 2022 wird kein Abschlag gefordert.

Die geforderten Abschläge sind aufgrund ihrer Fälligkeit als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 in die Anspruchsprüfung der Monate April 2021 bis Januar 2022 einzubeziehen. Ein (durchgängiger) Heizungsbedarf in den Monaten Februar und März 2022 besteht nicht.

(2) Zu den Heizkosten zählen auch die für den Betrieb einer Heizungspumpe erforderlichen Stromkosten, diese sind separat nachzuweisen. Bei Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern sind diese Kosten in der Heizkostenabrechnung gemäß HeizkV enthalten und deshalb nicht gesondert zu berücksichtigen. Sollte für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, sodass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, kommt auch eine Schätzung in Betracht. Aus

verwaltungspraktischen Gründen können unter Berücksichtigung der Rechtsprechung im Wege einer qualifizierten Schätzung 5% der Brennstoffkosten als Bedarf für den Heizungsstrom berücksichtigt werden.

22.1.3.2 (einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung)

(1) In Haushalten, in denen bspw. mit Kohle, Öl oder Holzpellets geheizt wird, entsteht anders als bspw. bei einer Zentralheizung kein monatlich wiederkehrender Heizbedarf, sondern regelmäßig ein einmaliger Bedarf für Heizung. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass Aufwendungen für solches Heizmaterial i. d. R. einmal jährlich für eine künftige Heizperiode und häufig in selbst genutztem Wohneigentum entstehen. Aufwendungen für eine Heizmittelbevorratung sind in dem Monat als Heizungsbedarf zu berücksichtigen, in dem der Kaufpreis (inklusive etwaiger Anlieferungskosten) oder eine vom Heizmittellieferanten für die Lieferung geforderte Vorauszahlung fällig wird.

Beispiel:

Mit Fälligkeit im Juni wird zu einem Kaufpreis von 1 400 Euro Heizöl gekauft. Dieser Kaufpreis in Höhe von 1 400 Euro ist als Bedarf im Monat seiner Fälligkeit (d. h. im Juni) der Prüfung des Grundsicherungsanspruchs zugrunde zu legen. Er ist somit nicht anteilig als Bedarf in den Monaten der Heizperiode zu berücksichtigen.

(2) Bei Personen, die im **laufenden** Grundsicherungsbezug stehen, soll der Bedarf für Brennstoffe zur Bevorratung im Hinblick auf den günstigeren Anschaffungspreis nicht erst in der Heizperiode, sondern möglichst in den Sommermonaten gedeckt werden. Die leistungsberechtigten Personen sind in dieser Hinsicht zu beraten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bevorratung mit Heizmaterial um Aufwendungen handelt, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. Das bedeutet, dass kein aktueller Bedarf besteht, sofern die leistungsberechtigte Person noch über ausreichende Heizmittel für die kommende Heizperiode verfügt.

(3) Auch bei Personen, die **nicht** im **laufenden** Bezug von Bürgergeld stehen, sind Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung ebenso in tatsächlicher und angemessener Höhe als Bedarf für Heizung im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über die gesamte Heizperiode existenzsichernde Leistungen bezogen werden.

(4) Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die gekauften Brennstoffe allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat des Kaufpreises gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im Antragsmonat nicht mehr zulässig [vgl. 22.1.2.1 (1)]. Nach § 37 Absatz 2 Satz 2 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des

Antragsmonats zurück. Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 37 Absatz 2 Satz 1).

Beispiel:

Es wird für die kommende Heizperiode Heizöl gekauft. Der Kaufpreis (1 000 Euro) ist im Juni zur Zahlung fällig. Damit ist der Kaufpreis als Bedarf dem Monat Juni zuzuordnen. Sollte ein Antrag auf Grundsicherung im Juli gestellt werden, ist in diesem Monat eine Berücksichtigung dieses Heizölkaufs als Bedarf nach Absatz 4 Satz 1 unzulässig, da die Fälligkeit im Vormonat liegt. Der Antrag wirkt nur auf den 1. Juli zurück.

22.1.4 (Aufwendungen durch Betriebs- und Heizkostennachforderungen)

(1) Auch rechtlich zulässige Nachforderungen von Betriebs- und Heizkosten, wie sie regelmäßig mit der Jahresrechnung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens geltend gemacht werden, sind i. S. d. Absatzes 1 Satz 1 vom Jobcenter zu berücksichtigende Bedarfe zur aktuell bewohnten Unterkunft. Mietrechtlich zulässig ist eine Betriebskostennachforderung in zeitlicher Hinsicht dann, wenn diese dem Mieter bzw. der Mieterin spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird (vgl. § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB). Allerdings sind derartige Nachforderungen streng von unterkunftsbezogenen Schulden (vgl. 22.1.4.2) zu trennen.

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.

(2) Heizkosten- und Betriebskostennachforderungen können (auch wenn beide Abrechnungen vom Vermieter bzw. von der Vermieterin erstellt werden) ggf. zeitlich auseinanderfallen und nicht im selben Monat zur Zahlung fällig werden. In diesem Fall sind die Nachforderungen zu ihrem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt als Bedarf der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.

22.1.4.1 (Kein gesondertes Antragserfordernis)

(1) Die Berücksichtigung von Bedarfen aus einer rechtlich zulässigen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung **erfordert keinen gesonderten Antrag** nach § 37 Absatz 1 Satz 2. Ausreichend ist nach der Antragstellung auf Grundsicherung demzufolge die bloße Mitteilung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung. Das Bestehen dieses Bedarfs ist allerdings im Rahmen der Mitwirkungsobliegenheiten (§ 60 SGB I) durch Vorlage der entsprechenden Abrechnung gegenüber dem Jobcenter nachzuweisen.

(2) Sollte die Übernahme einer Betriebs- und/oder Heizkostennachzahlung von einer Person begehrt werden, die nicht im laufenden Grundsicherungsbezug steht, ist dies kein gesonderter Antrag i. S. d. § 37 Absatz 1 Satz 2, sondern für den Fälligkeitsmonat der Nachzahlung als Antrag auf Grundsicherung nach § 37 Absatz 1 Satz 1 zu werten, in dem die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 erhöht. Sollte sich der Antrag nur auf die Nachforderung beschränken, es aber erkennbar sein, dass auch unabhängig von dieser ein Anspruch auf Grundsicherung besteht, ist diese Person dementsprechend vom Jobcenter zu beraten (§ 14).

22.1.4.2 (Abgrenzung Nachforderungen / Schulden i. S. v. § 22 Abs. 8)

(1) Ergibt sich aus einer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung eine Nachforderung, weil die Vorauszahlungen infolge höherer tatsächlich entstandener Betriebs- bzw. Heizkosten zu gering bemessen waren, und wurden die geschuldeten Vorauszahlungen von der leistungsnachsuchenden bzw. -berechtigten Person in voller Höhe gezahlt, ist die dadurch entstandene Nachforderung als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 anzuerkennen und nicht als Schulden i. S. d. § 22 Abs 8 einzuordnen.

Beispiel:

In der Abrechnungsperiode 2020 waren von der Person C Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von $12 \times 100 \text{ Euro} = 1\,200 \text{ Euro}$ zu leisten. Diese wurden von ihr in voller Höhe an die Hausverwaltung gezahlt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich auf Person C entfallenden Betriebskosten für 2020 von 1 400 Euro und der Vorauszahlung von 1 200 Euro ergibt sich eine Nachforderung in Höhe von 200 Euro (= 1 400 Euro tatsächliche Betriebskosten abzüglich 1 200 Euro Vorauszahlung). Diese Nachforderung ist vom Jobcenter in vollem Umfang als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigen.

(2) Soweit der Forderung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens hingegen geschuldete, jedoch nicht entrichtete Betriebs- bzw. Heizkostenvorauszahlungen zugrundeliegen, handelt es sich insoweit nicht um einen Bedarf nach Absatz 1 Satz 1, sondern um Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8.

Beispiel:

In der Abrechnungsperiode 2020 waren von Person C Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von $12 \times 100 \text{ Euro} = 1\,200 \text{ Euro}$ zu leisten. Diese wurden von ihr jedoch nur in Höhe von insgesamt 900 Euro an die Hausverwaltung gezahlt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich auf Person C entfallenden Betriebskosten für 2020 von 1 400 Euro und der geleisteten Vorauszahlung von 900 Euro ergibt sich eine offene Forderung der Hausverwaltung in Höhe von 500 Euro (= 1 400 Euro tatsächliche Betriebskosten abzüglich 900 Euro Vorauszahlung).

Im Hinblick auf die eigentlich geschuldete Vorauszahlung (1 200 Euro) sind von der offenen Forderung (500 Euro) 200 Euro als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigen.

Der Anteil der geschuldeten, jedoch nicht entrichteten Vorauszahlung von 300 Euro (= 1 200 Euro eigentliche Vorauszahlung abzgl. 900 Euro tatsächlich gezahlter Vorauszahlung = 300 Euro Differenz) sind kein Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1, sondern als Schulden einzuordnen, deren Übernahme nur nach Maßgabe des § 22 Abs. 8 in Betracht kommt.

22.1.4.3 (Zeitliche Zuordnung des Bedarfs)

(1) Da Absatz 1 Satz 1 nicht zwischen monatlich wiederkehrenden oder einmaligen Unterkunftsbedarfen unterscheidet, gehört eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung als einmalig geschuldete Zahlung (zusätzlich zu den laufenden Unterkunfts-kosten) zum Unterkunftsbedarf im **Fälligkeitsmonat**; denn in diesem Monat entsteht hierdurch eine zusätzliche Zahlungsverpflichtung. Da eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Absatz 1 in dem Monat ihrer Fälligkeit erhöht, ist es grundsätzlich unbeachtlich, dass diese Kosten nicht in diesem Zeitraum entstanden sind. Dadurch erhöhen sich im Monat der Fälligkeit die Bedarfe i. S. v. Absatz 1 Satz 1; sie ist demzufolge nicht monatlich rückwirkend auf den Abrechnungszeitraum zu verteilen.

Beispiel:

Eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 2020 beträgt 240 Euro und ist im Mai 2021 fällig. Dieser Betrag ist einmalig bedarfserhöhend im Mai 2021 zu berücksichtigen.

Unerheblich ist es, wann die Nachforderung, sei es auch vor oder nach dem Fälligkeitsmonat, beglichen wird und ob in der abgerechneten Verbrauchsperiode durchgängig Grundsicherung oder andere Existenzsicherungsleistungen (bspw. Leistungen nach dem SGB XII oder AsylbLG) bezogen wurden; abzustellen ist allein auf die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat.

(2) Diese zeitliche Zuordnung des Bedarfs gilt auch bei Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt grundsätzlich allein decken können und nur wegen einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung hilfebedürftig werden [vgl. 22.1.4.1 (2)]. Es ist bei diesem

Personenkreis demzufolge möglich, dass allein wegen dieser „Bedarfsspitze“ nur für den Fälligkeitsmonat ein Anspruch auf Grundsicherung besteht. Da eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung nicht als einmaliger Bedarf i. S. d. § 24 Abs. 3 einzuordnen und daher § 24 Abs. 3 nicht anwendbar ist, ist eine Berücksichtigung des Einkommens, das nach dem Entscheidungsmonat erworben wird, unzulässig.

Beispiel:

Person A, die aus ihrem Einkommen ihren notwendigen Lebensunterhalt (monatliche Unterkunftskosten in Höhe von 600 Euro) in voller Höhe decken kann (es besteht ein Einkommensüberschuss von 200 Euro), erhält nach Entrichtung aller Vorauszahlungen eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 500 Euro.

Durch die (einmalige) Steigerung des Unterkunftsbedarfs von 600 Euro auf 1 100 Euro besteht in dem Monat, in dem die Nachzahlung fällig ist, ein Anspruch auf Grundsicherung in Höhe von 300 Euro. Der Grundsicherungsanspruch in dem Fälligkeitsmonat wirkt sich damit faktisch wie eine teilweise Übernahme der Nachforderung aus.

Bestünde bei Person A dagegen ein monatlicher Einkommensüberschuss in Höhe von 600 Euro, verbliebe im Fälligkeitsmonat unter Berücksichtigung der Betriebskostennachforderung noch immer ein Einkommensüberschuss von 100 Euro. Damit könnte die Nachzahlung aus eigenen Mitteln bestritten werden und es bestünde kein Grundsicherungsanspruch.

(3) Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im (späteren) Antragsmonat bzw. in dem sich ergebenden Bewilligungszeitraum nicht mehr zulässig [vgl. 22.1.4 (1)].

Beispiel:

Die Betriebskostennachforderung ist im Monat Juni fällig. Dadurch tritt bei dem Betroffenen einmalig Hilfebedürftigkeit wegen dieser Bedarfsspitze ein. Damit ist diese dem Monat Juni als Bedarf zugrunde zu legen. Sollte der Antrag jedoch nicht im Fälligkeits-, sondern erst im Folgemonat (d. h. im Juli statt im Juni) gestellt werden, ist in diesem Monat (Juli) eine Berücksichtigung dieser Betriebskostennachforderung als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 unzulässig, da die Fälligkeit im Vormonat liegt. Der Antrag wirkt nur auf den Monatsbeginn (hier: 1. Juli) zurück.

22.1.4.4 (Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft)

(1) Wurden in der gesamten Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen für eine Unterkunft und/oder für die Heizung nach Absatz 1 Satz 1 in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, ist die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung für diesen Zeitraum im Monat ihrer Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. Das gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Senkung ihrer Unterkunfts- und/oder ihrer Heizkosten aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten nach der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt wurden. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung, sondern die im Zeitraum der Abrechnungsperiode.

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person A geht mit Fälligkeit im Juni 2021 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2020 in Höhe von 120 Euro zu.

Die Unterkunfts-kosten wurden in 2020 in der tatsächlichen und unangemessenen Höhe als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 anerkannt. A wurde vom Jobcenter am 12. September 2020 zur Senkung ihrer Unterkunfts-kosten aufgefordert. Da A der Aufforderung nicht nachgekommen ist, werden seit April 2021 nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt. Weil im Abrechnungszeitraum die Unterkunfts-kosten in ungekürzter Höhe der Grundsicherung zugrunde gelegt wurden und A die Höhe ihrer Unterkunfts-kosten nicht nachträglich beeinflussen kann, ist auch die Betriebskostennachforderung 2020 von 120 Euro in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Dass die Unterkunfts-kosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf berücksichtigt werden, ist für den Abrechnungszeitraum 2020 unbedeutend.

(2) Wurden während der gesamten Abrechnungsperiode hingegen nur die angemessenen anstelle der tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf vom Jobcenter anerkannt, ist eine Berücksichtigung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat ausgeschlossen. Die Anerkennung einer Nachforderung würde einer bereits abgesenkten monatlichen Bedarfsberücksichtigung zuwiderlaufen. Dies gilt nicht für den Anteil, der auf den angemessenen Verbrauch entfällt, wenn die Nachforderung nur auf Heizmittelpreissteigerungen zurückgeht und die monatlichen Abschläge für den Anteil, der auf den unangemessenen Verbrauch entfällt, von der leistungsberechtigten Person in voller Höhe (ggf. aus eigenen Mitteln wie z. B. Schonvermögen oder freibleibendem Einkommen) gezahlt worden sind.

(3) Soweit nur während eines Teils der Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten vom Jobcenter in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebs- oder Heizkostennachforderung in diesem Umfang anteilig als Bedarf berücksichtigungsfähig (Rechenweg: 1/12 der Betriebs- bzw. der Heizkostennachforderung vervielfacht mit der Anzahl der Monate, in denen im Abrechnungszeitraum die tatsächlichen (und unangemessenen) Unterkunfts- und Heizkosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden = anerkennungsfähige Betriebs- bzw. Heizkostennachforderung).

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person geht mit Fälligkeit im Juni 2021 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2020 in Höhe von 120 Euro zu.

Infolge einer Kostensenkungsaufforderung vom 14. März 2020 werden seit 1. Oktober 2020 nur noch die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten vom Jobcenter anerkannt.

Für die Monate des Abrechnungszeitraums, in denen die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten als Bedarf voll anerkannt wurden, ist die Betriebskostennachforderung anteilig als Bedarf zu berücksichtigen. Damit ist von der Betriebskostennachforderung ein Zeitraum von neun Monaten anteilig zu berechnen [120 Euro: 12 Monate = 10 Euro/Monat = 10 Euro/Monat x neun Monate (Januar bis September 2020) = 90 Euro der Betriebskostennachforderung sind als Bedarf im Juni 2021 anzuerkennen].

22.1.4.5 (Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft)

(1) Da durch existenzsichernde Leistungen nur der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt gewährleistet werden soll, ist eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft grundsätzlich nicht als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 anzuerkennen (vgl. 22.1.1.1).

(2) Das BSG hat hingegen bestätigt, dass **Ausnahmen** jedenfalls dann bestehen, **wenn**

- a. entweder der Umzug in die neue Unterkunft in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung i. S. v. Absatz 1 Satz 7 erfolgt ist oder
- b. das Jobcenter eine Zusicherung i. S. v. Absatz 4 Satz 3 für den Umzug in die neue Unterkunft erteilt hat (auch ohne das Erfordernis einer Obliegenheit zur Kostensenkung)

und soweit die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten (also während der Abrechnungsperiode) im Leistungsbezug (ggf. auch andere existenzsichernde Leistungen wie bspw. Leistungen nach dem SGB XII) stand. In diesen beiden Ausnahmefällen ist eine Berücksichtigung einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf im Fälligkeitsmonat zulässig. Zusätzlich ist erforderlich, dass die Anerkennung der Nachforderung nur insoweit erfolgen darf, als die Unterkunfts- und/oder Heizkosten im Abrechnungszeitraum in tatsächlicher (ggf. auch unangemessener) Höhe voll als Bedarf berücksichtigt wurden [vgl. 22.1.4.1 (1) bzw. 22.1.4.4 (3)]. Sollten im gesamten Abrechnungszeitraum anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf anerkannt worden sein, ist eine Anerkennung des Bedarfs unzulässig [vgl. 22.1.4.4 (2)]. Im Übrigen ist die Abgrenzung zu Schulden zu beachten (vgl. 22.1.4.2).

Beispiel 1:

Person A hat in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung zum 1. Januar 2022 die Wohnung gewechselt. Infolge des Umzugs ist sie seit diesem Zeitpunkt nicht mehr hilfebedürftig (es besteht ein Einkommensüberschuss in Höhe von 100 Euro). Bis zum Umzug wurden die Unterkunfts-kosten in voller Höhe als Bedarf anerkannt und der Leistungsberechnung zugrunde gelegt.

Am 15. Februar 2022 legt A dem Jobcenter eine Betriebskostennachforderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 für die vorherige Wohnung in Höhe von 250 Euro mit Fälligkeit im März 2022 vor und beantragt deren Übernahme [vgl. 22.1.4.1 (2)]. Die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von A an ihre Vermieterin gezahlt (vgl. 22.1.4.2).

Da A in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung die Unterkunft gewechselt hat, im gesamten Abrechnungszeitraum Grundsicherung bezogen hat und überdies die Unterkunfts-kosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebskostennachforderung in Höhe von 250 Euro für die vorherige Unterkunft im März 2022 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen [vgl. 22.1.4.3 (2)]. In der Folge besteht im März 2022 ein Grundsicherungsanspruch in Höhe von 150 Euro (vgl. 22.1.4.6).

Beispiel 2:

Nach Zusicherung des Jobcenters ist Person B zum 1. Februar 2022 in eine andere Wohnung gezogen und bezieht unter Berücksichtigung der neuen Unterkunfts-kosten Grundsicherung in monatlicher Höhe von 200 Euro.

Am 20. Februar 2022 geht ihr für die vorherige Wohnung eine Betriebskostennachforderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 mit Fälligkeit im März 2022 in Höhe von 300 Euro zu. B hat vom 1. März 2021 bis 31. Dezember 2021 (= 10 Monate des Abrechnungszeitraums) Grundsicherungsleistungen bezogen. Die Unterkunftskosten waren angemessen und die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von B an ihre Vermieterin gezahlt (vgl. 22.1.4.2).

Durch die Zusicherung zum Wohnungswechsel und den durchgehenden Leistungsbezug im Abrechnungszeitraum ist die Betriebskostennachforderung anteilig in Höhe von 10/12 für die nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 im Monat März 2022 zu berücksichtigen, sodass sich der Leistungsanspruch in diesem Monat auf 450 Euro erhöht [vgl. 22.1.4.1 (1), 22.1.4.3].

Eine etwaige Betriebskostennachforderung für den Monat Januar 2022 für die vorherige Wohnung wäre zudem im Jahr 2023 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen (vgl. 22.1.4.3).

22.1.4.6 (Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen)

(1) Sofern sich nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides aus einer Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung eine Änderung in den Verhältnissen der leistungsberechtigten Person und hieraus eine Abweichung der bereits bewilligten Leistung ergibt, ist der wirksame Bewilligungsbescheid nach Maßgabe des § 48 SGB X (und unter Beachtung von § 40) insoweit zugunsten der leistungsberechtigten Person anzupassen und die sodann einmalig erhöhte Grundsicherungsleistung an die leistungsberechtigte Person zu erbringen.

Beispiel:

Person A erhält unter Berücksichtigung ihrer Miete (500 Euro) Grundsicherung. Dem Antrag auf Grundsicherung vom 3. Dezember 2020 wurde mit Bescheid vom 4. Dezember 2020 vom Jobcenter für den Zeitraum Dezember 2020 bis November 2021 in Höhe von monatlich 800 Euro entsprochen.

Am 15. März 2021 legt A dem Jobcenter eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 120 Euro für die Abrechnungsperiode 2020 mit einer Fälligkeit im April 2021 vor, woraus sich in dem Monat April 2021 ein höherer Leistungsanspruch ergibt.

Der der Leistung zugrunde liegende Verwaltungsakt vom 4. Dezember 2020 ist wegen einer leistungserheblichen Änderung in den Verhältnissen von A teilweise, mit Wirkung für den April 2021, gemäß § 48 SGB X aufzuheben und für diesen Zeitraum eine Grundsicherung in Höhe von 920 Euro zu erbringen. Im Übrigen (d. h. für die Monate

Dezember 2020 bis März 2021 und Mai 2021 bis November 2021) verbleibt es bei der Bewilligungsentscheidung vom 4. Dezember 2020.

(2) Sollte sich aus der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung nur für einen Monat ein Anspruch auf Grundsicherung ergeben [vgl. 22.1.4.3 (2)] und der Antrag nicht ausdrücklich auf diesen Monat von der leistungsnachsuchenden Person beschränkt worden sein, ist dieser im Übrigen für die Dauer des Bewilligungszeitraums (§ 41 Absatz 3) abzulehnen.

22.1.5 (Karenzzeit)

(1) Absatz 1 Satz 2 normiert eine einjährige Karenzzeit bezüglich der Berücksichtigung von Unterkunftskosten. Die Karenzzeit findet keine Anwendung bei Personen, deren Bedarfe für die Unterkunft sich nach § 42a Absatz 3 oder nach § 42a Absatz 5 bis 7 SGB XII bemessen. Während der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft in voller Höhe als Bedarf bei der Berechnung der Leistungen zu berücksichtigen, auch wenn sie unangemessen sind. Die Karenzzeit beginnt ab dem Ersten des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bezogen werden. Die Regelungen für die Karenzzeit in Absatz 1 Satz 2 bis 5 normieren keine Durchbrechung des Individualitätsprinzips. Daher können die Karenzzeiten der einzelnen Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden, zum Beispiel bei Zuzug oder Geburt.

(2) Wird der Leistungsbezug während der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um die vollen Monate der Leistungsunterbrechung.

Beispiel

Person B werden ab dem 1. Januar 2023 erstmals Leistungen der Grundsicherung bewilligt. Bereits im Rahmen der Antragstellung hat B mitgeteilt, dass er am 31. März 2023 ins Ausland reisen wird, um vom 1. April 2023 bis zum 30. April 2023 seine dort lebende Tochter zu besuchen. Im Hinblick auf § 7b wird der Auslandsaufenthalt bereits im Rahmen des ersten Bewilligungsbescheids berücksichtigt und es werden für April keine Leistungen für den Zeitraum 1. April bis 30. April 2023 gewährt, da kein wichtiger Grund vorliegt. Da der Leistungsbezug von B einen vollen Monat unterbrochen ist, verlängert sich die Karenzzeit um einen Monat.

Ist die leistungsberechtigte Person mindestens drei Jahre lang nicht im Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII oder nach dem SGB II gewesen, beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr (Absatz 1 Satz 5).

Umzug während der Karenzzeit

Zieht eine leistungsberechtigte Person während der Karenzzeit um, ist, wie bei allen Umzügen § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II bzw. § 22 Abs. 4 anzuwenden. § 22 Abs. 4 stellt ausdrücklich klar, dass nach einem Umzug innerhalb der Karenzzeit höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt werden, wenn der zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat.

Durch die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung entfällt faktisch die Karenzzeit, selbst wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben.

22.1.6 (Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft)

22.1.6.1 (Allgemeines)

(1) Bei der Bestimmung der Angemessenheit ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf die abstrakte und konkrete Angemessenheit der Unterkunftsaufwendungen abzustellen. Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und als solcher voll gerichtlich überprüfbar. Die Angemessenheitsprüfung hat dabei getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen (anders bei Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze, vgl. 22.10.0).

(2) In einem ersten Schritt sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft zu ermitteln. Diese bestimmen sich im Regelfall entsprechend 22.1.6.2. Sie können jedoch auch durch Pauschalen oder Satzung des Trägers bestimmt werden. In einem zweiten Schritt ist die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft festzustellen (vgl. 22.1.6.3). Anders als im ersten Prüfungsschritt sind hier die individuellen Bedarfe zu berücksichtigen, die etwa darin bestehen können, dass Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen eine größere Wohnfläche oder eine barrierefreie Wohnung benötigen. Auch wenn die Aufwendungen für die Unterkunft abstrakt unangemessen sind, können sie im Einzelfall aufgrund individueller Umstände konkret und damit auch im Ergebnis angemessen sein.

(3) Die Angemessenheitskriterien des Absatzes 2 gelten sowohl für die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Mietwohnungen als auch für die Nutzung von Wohneigentum. Hingegen finden die Kriterien des § 12 Absatz 1 Nummer 5 für Haus- oder Wohnungseigentum bei der Bestimmung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft keine Anwendung. Sie sind lediglich im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung relevant.

22.1.6.2 (abstrakte Angemessenheit)

Die Angemessenheit der Aufwendungen ermittelt sich nach der von der Rechtsprechung für das SGB II entwickelten Produkttheorie. Danach ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten über die Gesamtkosten zu definieren. Die Gesamtkosten wiederum sind das (rechnerische) Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Wohnungsgröße) und der nach den örtlichen Verhältnissen abstrakt noch angemessenen Quadratmetermiete für Wohnraum mit einfachem Wohnstandard. D. h., dass nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und der Quadratmeterpreis) jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen, sondern das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete pro Quadratmeter inklusive kalte Betriebskosten = Bruttokaltmiete) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben muss.

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße erfolgte auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau

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

Hinweise zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines

- Für Alleinerziehende mit Kind (2-Personen-Haushalt) wird eine Wohnungsgröße von 70 qm als angemessen anerkannt.
- Zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse der Wohnungssuchenden kann bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheines auf Antrag ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² zugebilligt werden. Das wird in der Regel ohne ein ärztliches Attest gemacht, wenn eine Schwerbehinderung mit einem GdB von mindestens 80 v.H. nachgewiesen wird, da davon ausgegangen wird, dass dann auch eine körperliche Behinderung vorliegt, die zusätzliche Hilfsmittel (z.B. Rollstuhl) erfordert.
- Die Mieter dürfen mit ihrem Wohnberechtigungsschein auch Wohnungen beziehen, die um bis zu 5 m² größer sind als die jeweiligen Wohnflächengrenzen. Eine Einzelperson dürfte also auch in eine Wohnung einziehen, die z.B. 55 m² groß ist.
- Außerdem gilt für Haushalte mit zwei oder mehr Personen, dass grundsätzlich die Wohnfläche als Grenze gilt aber alternativ auch die Anzahl der Zimmer. So könnten z. B. 3 Personen auch in eine 3 – Zimmer-Wohnung einziehen, die 82 m² groß ist. Das kommt selten vor, da beim Bau der Wohnung grundsätzlich darauf geachtet wird,

dass die Wohnflächengrenzen eingehalten werden. Bei geförderten Mietreihenhäusern kann dieser Fall eintreten, da diese in der Regel größere Wohnflächen haben als Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

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.

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.

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 Höchstwerte für Wasser/Entwässerung Abwasser und für die Müllgebühren werden in der tabellarischen Übersicht gesondert bekanntgegeben und dienen als Anhaltspunkt für die Entscheidung bei einer Neuanmietung.

Die nachfolgenden Richtwerte für angemessenen Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen 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.

1 Personenhaushalt	568 EUR
Haushalt mit 2 Personen	593 EUR
Haushalt mit 3 Personen	731 EUR
Haushalt mit 4 Personen	833 EUR
Haushalt mit 5 Personen	1.027 EUR
Haushalt mit 6 Personen	1.245 EUR
Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich	114 EUR

22.1.6.3 (konkrete Angemessenheit)

(1) Die konkrete Angemessenheit unterscheidet sich von der abstrakten Angemessenheit dadurch, dass die personenbezogenen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Diese Umstände ergeben sich aus den besonderen Lebensumständen jedes und jeder Einzelnen.

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

(2) Berücksichtigungsfähige Umstände des Einzelfalls für eine Überschreitung der festgelegten Angemessenheitsgrenze müssen sich tatsächlich auf den erforderlichen Unterkunftsbedarf einer Person auswirken. Dieses können unter anderem Faktoren wie Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Alter, schulpflichtige Kinder und Alleinerziehung sein.

Beispiel:

Personen mit Gehbehinderung, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind, haben regelmäßig einen erhöhten bzw. besonderen Raumbedarf (u. a. größere Durchgänge in Badezimmer, Küche und Flur, damit diese auch für diese Personengruppe „befahrbar“ bleiben). Hier gleicht ein Abweichen der Wohnungsgröße in einem angemessenen Maß (ggf. Wohnungsgröße eines Zweipersonenhaushaltes für eine Person) die Einschränkungen der Personengruppe in Bezug auf die Nutzbarkeit der Wohnung aus. Die Mehrkosten der Unterkunft sind als Bedarf anzuerkennen.

Sofern nur die Aufwendungen für die Unterkunft auf dem Stand eines Zweipersonenhaushaltes liegen, jedoch die Wohnungsgröße und der Wohnungszuschnitt dem erhöhten bzw. besonderen Raumbedürfnis nicht Rechnung tragen, ist eine Berücksichtigung der Aufwendungen als Unterkunftsbedarf im Rahmen der konkreten Angemessenheit nicht angezeigt.

Das Vorliegen solcher besonderen Umstände des Einzelfalles, die im Rahmen der konkreten Angemessenheit zu berücksichtigen sind, ist durch die leistungsberechtigte Person nachzuweisen. Krankheitsbedingte Unterkunftsbedarfe sind durch ärztliches Attest, das eine medizinische Begründung enthalten muss, nachzuweisen. Umstände, die zur Übernahme höherer Unterkunfts-kosten geführt haben, sind aktenkundig zu machen.

Ermittlung der konkreten Angemessenheit

Die Richtwerte bestimmen Höchstgrenzen für Einzelfälle, in denen keine besonderen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen.

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

BK-Vorlagen: Überschreitung Richtwert Miete bzw. Eigentum

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

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

Schwangerschaft/Umgangsrecht

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.

Pflegebedürftigkeit/Behinderung

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.

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.

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.

Unterstellmöglichkeiten für Rollator, Rollstuhl oder E-Rollstuhl

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.

Hinweis:

In den Fällen, in denen ein Kind wegen ausreichenden Einkommens unter Berücksichtigung des tatsächlichen kopfteiligen Mietanteiles aus der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft herausfällt, bemisst sich die Angemessenheit des kopfteiligen Mietanteiles der im Leistungsbezug verbleibenden Person an dem Richtwert für eine Einzelperson.

22.1.7 (Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung)

(1) Die Aufwendungen für Heizung sind in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie **angemessen** sind. Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist nicht durch die Grundsicherung aufzufangen. Die tatsächlich anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet.

(2) Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten ergeben sich, wenn die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person die durchschnittlich aufgewendeten Kosten aller Verbrauchenden für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe erheblich überschreiten. Zu diesem Abgleich können entweder der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung aktuelle jeweilige ortsbezogene **Kommunale Heizspiegel** oder ersatzweise der **Bundesweite Heizspiegel**⁴ herangezogen werden. Der Bundesweite Heizspiegel weist in einer tabellarischen Darstellung Grenzwerte zum Verbrauch (Kilowattstunde je Quadratmeter) bzw. zu den Heizkosten (Kosten je Quadratmeter) im Hinblick auf die einzelnen Energieträger / Heizsysteme und unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche des Gebäudes aus, die Rückschlüsse zu angemessenen Heizkosten ermöglichen. Der Grenzwert, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet, errechnet sich entsprechend dem jeweiligen Energieträger und der Größe der Wohnanlage aus dem Produkt des Vergleichswertes für „zu hohe Heizkosten“ bzw. „zu hoher Verbrauch“ und der abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht jedoch aus der Wohnfläche der konkret innegehabten Unterkunft). Sind Warmwasserkosten nicht in den Heizkosten enthalten,

sind entsprechende Abzüge vorzunehmen (Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets 24 kWh, Wärmepumpe 9,6 kWh).

Abstrakt angemessene Wohnfläche

Die abstrakt angemessene Wohnfläche (s. nachstehende Tabelle) ist für Wohnungen mit kleinerer als auch mit größerer tatsächlicher Wohnfläche gleichermaßen zu berücksichtigen.

Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche
Alleinstehende	bis zu 50 m ²
zwei Personen	bis zu 60 m ²
Alleinerziehende/r mit Kind	bis zu 70 m ²
drei Personen	bis zu 75 m ²
vier Personen	bis zu 85 m ²

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

Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten erfolgt allein auf Basis der Werte „zu hoher Verbrauch“

Es gibt keine rechtliche Grundlage, die in der Vorauszahlung enthaltenen Einzelbeträge im Mietvertrag 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 des im jeweils **aktuellen Betriebskostenspiegels**⁵ als Heizkostenvorauszahlung anzunehmen. 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 jeweils anhand der aktuellen Verbrauchsabrechnung.

Bei Neuanmietung anhand der ersten Verbrauchsabrechnung

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)

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 25.01.24 für die Zeit vom 12.01.2023 bis 19.01.2024 vor, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abrechnung die Abschläge 2/23 bis 1/24 zugrunde liegen. Die Abrechnung ist somit für diesen 12-Monats-Zeitraum vorzunehmen.

Der Heizspiegel stellt bei dem Verbrauch auf kWh je qm ab. Sollte der vorliegende Wert nicht in kWh dargestellt werden, gilt folgende Umrechnung:

1 Liter Heizöl bzw. 1 m³ Gas entspricht 10 kWh

1 Liter Flüssiggas entspricht 6,57 kWh

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

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

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

Berechnungshilfe angemessener Heizkosten: Infoportal LG – Bedarfe der Unterkunft – Heiz- und Betriebskosten – Berechnungshilfe Heizkosten (Excel oder Word).

Bescheid Anlage HK/BK: Infoportal LG – Bedarfe der Unterkunft – Heiz- und Betriebskosten – Textbausteine.

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.

(3) Folgende Hinweise sind beim Umgang mit dem Bundesweiten Heizspiegel zu beachten:

- Umgang mit kleinem Wohnraum oder einer Etagenheizung
Auf das Segment „100 bis 250 qm“ ist auch dann zurückzugreifen, wenn die Gesamtwohnfläche der von der leistungsberechtigten Person bewohnten Unterkunft kleiner als 100 qm ist oder es sich um eine Wohnung handelt, die mit einer Etagenheizung beheizt wird.

Beispiel:

Person A lebt in einer Wohnung von 40 qm und hat im Jahr 2021 einen Jahresverbrauch laut Jahresabrechnung für ihre Gasheizung von 6 500 kWh. Die örtlich abstrakt angemessene Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt beträgt 50 qm. Unter Berücksichtigung der abstrakten Wohnfläche ergibt sich ein Verbrauch von 130 kWh/qm (6 500 kWh : 50 qm = 130 kWh/qm). Der Verbrauch unterschreitet den Grenzwert für das Abrechnungsjahr 2021 und ist somit als angemessen einzustufen.

- Umgang mit nicht im Heizspiegel erfassten Heizungsformen
Sofern im Einzelfall Heizungsarten vorliegen, die nicht vom Heizspiegel erfasst sind (bspw. Festbrennstoffe, Elektroheizung), ist es hilfsweise zulässig, den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels in Euro pro m² bzw. mit dem höchsten Energieverbrauch in kWh pro m² vergleichend zugrunde zu legen. Der Stromverbrauch für die Nachtspeicherheizung und für die Haushaltsenergie erfolgt in der Regel 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	Wohnfläche	Verbrauch
im Haushalt	in qm	in kWh/Jahr
1	bis 65	1.643
2	bis 65	2.187
3	bis 110	3.245
4	bis 110	3.975
5	bis 110	4.565
6	bis 110	5.115

Stromverbrauch bei Warmwasser über Durchlauferhitzer

Personen	Wohnfläche	Verbrauch
----------	------------	-----------

im Haushalt	in qm	in kWh/Jahr
1	bis 65	2.383
2	bis 65	3.521
3	bis 110	5.173
4	bis 110	6.497
5	bis 110	7.311
6	bis 110	8.318

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 Gesamtverbrauch
kWh

1.643 kWh abzgl. Haushaltstrom geschätzt

8.357 kWh Heizstromverbrauch

$8.357 \times 100 \div 10.000 = 83,57 \%$ des Gesamtverbrauches entfällt auf die Heizung, also entfallen auch 83,57 % der Gesamtkosten auf die Heizung.

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

- Umgang mit Nichtfeststellbarkeit des individuellen Verbrauchs
Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die hingegen mit einer Zentralheizung beheizt werden und in denen die Messung des individuellen Verbrauchs nach Wohneinheiten nicht möglich ist, kann zur Festlegung der Grenzwerte auf die beheizte Wohnfläche des Gesamtgebäudes zurückgegriffen werden, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt. Die zu berücksichtigenden Grenzwerte sind sodann auf den Einzelfall zu übertragen.

Beispiel:

Person B lebt in einem Mehrfamilienhaus mit Fernwärme, in dem der individuelle Verbrauch nicht messbar ist. Aus der Jahresabrechnung ergibt sich zu einer beheizten Gesamtwohnfläche von 500 qm ein Verbrauch von 50 000 kWh, was einem Verbrauch von 100 kWh / qm entspricht. Dieser Verbrauch unterschreitet den Grenzwert und ist somit als angemessen einzustufen.

Zu beachten ist, dass bei fehlender individueller Verbrauchsermittlung die Mietpartei bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 HeizKVO berechtigt ist, den Abrechnungsbetrag um 15 % zu kürzen.

(4) Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit gelten folgende Besonderheiten: Es ist stets auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. Ist die bewohnte Unterkunft dagegen kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie außerhalb der Karenzzeit die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich. Hintergrund ist, dass unangemessene Unterkunftsauwendungen oft auch gerade bei Unterkünften vorliegen, die größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind. Andererseits würde ein Abstellen auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche, Leistungsberechtigte in Unterkünften, die kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind, benachteiligen – s. [Anlage 1](#).

(5) Überschreiten die Heizkosten im zu prüfenden Einzelfall die Grenzwerte zu Verbrauch bzw. Kosten den Bereich „zu hoch“ aus dem jeweils aktuell zu berücksichtigenden Heizspiegel nicht, kann ohne Weiteres von der Angemessenheit der Heizkosten ausgegangen werden. Werden jedoch die Grenzwerte zu „zu hohen“ Kosten bzw. „zu hohen“ Verbrauchs überschritten, ist dies ein Indiz für ein unwirtschaftliches Heizverhalten und erfordert vom Jobcenter eine weitere Sachverhaltsklärung unter Berücksichtigung der **objektiven und subjektiven Besonderheiten des Einzelfalls**. In diesem Rahmen obliegt es der leistungsberechtigten Person, Gründe vorzubringen, dass ihre tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

(6) Als **objektive** Faktoren sind u. a. zu berücksichtigen, in welchem Zustand und in welcher Lage sich die beheizte Unterkunft befindet (Alter des Hauses, Geschosshöhe, Lage der Wohnung im Haus, Wärmeisolierung, Zustand der Heizung, etc.). Zudem sind die Wetterverhältnisse zu beachten, die sich in einem Heizverhalten spiegeln. Zu bedenken ist ebenso, dass die Entwicklung von Energiepreisen nicht von der leistungsberechtigten Person beeinflusst werden kann. Wurden bislang die Heizkosten in voller Höhe als angemessener Bedarf anerkannt und bleibt der Verbrauch im Wesentlichen unverändert bzw. liegt unterhalb der Nichtprüfungsgrenze nach kWh, dann sind allein wegen **allgemein** gestiegener Preise erhöhte Heizkosten ebenfalls in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen.

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.

(7) In **subjektiver** Hinsicht ist u. a. zu berücksichtigen, dass Personen wegen Alters oder aus gesundheitlicher Einschränkung einen erhöhten Heizbedarf haben können, insbesondere weil sie häufig eine erheblich größere Zeitspanne in ihrem Haushalt verweilen als dies durchschnittlich der Fall ist. Letzteres ist ebenso denkbar, wenn aus

anderen persönlichen Gründen der Wohnraum wenig bis gar nicht verlassen wird. Aber auch im Haushalt lebende Kleinkinder können einen erhöhten Heizungsverbrauch im Einzelfall erfordern. Eine pauschale Berücksichtigung dieser Faktoren ist jedoch unzulässig.

22.1.8 (Anerkennung der bisherigen Bedarfe)

22.1.8.1 (Allgemein)

(1) Mit Satz 6 soll klarstellt werden, dass bei einem nicht erforderlichen Umzug einer leistungsberechtigten Person von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung ohne vorherige Zusicherung höchstens die bisherigen Kosten anerkannt werden. Grundsätzlich ist hier auch Abs. 4 anzuwenden. Das bedeutet, dass die vollen Kosten auch ohne Zusicherung im Einzelfall zu übernehmen sind, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind und § 22 Abs. 1 Satz 6 dem nicht entgegensteht (vergl. 22.4).

(2) Satz 6 ist nur anzuwenden, wenn die bisherige Wohnung angemessen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 ist. Es handelt sich um eine Frage der Erforderlichkeit, nicht der Angemessenheit, ob die Wohnung ausreichend ist, um das Existenzminimum zu decken. So kann z. B: eine zu kleine Wohnung angemessen teuer sein. Im Rahmen der Erforderlichkeit ist zu prüfen, ob der Grund für den Umzug die Mehrkosten rechtfertigt.

(3) Der Umzug muss innerhalb des örtlichen Vergleichsraums (hier: Stadtgemeinde Bremen) erfolgen. 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.

22.1.8.2 (Erforderlichkeit des Umzugs)

Ob der Umzug erforderlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab und bestimmt sich danach, ob ein plausibler, nachvollziehbarer und sachlicher Grund vorliegt, von dem sich auch eine Person leiten lassen würde, die keine Sozialleistungen bezieht. Dies können u. a. sein:

- eine vermierterseitige, nicht mehr abwendbare Kündigung
- gesundheitliche Gründe
- bauliche Mängel bzw. bauliche Eigenschaften (u. a. fehlende Barrierefreiheit) nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfepflichtung
- familiäre Gründe (z. B. Trennung/ Scheidung, Zusammenzug nach Eheschließung, Geburt eines Kindes).

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.

BK-Vorlagen: Bescheinigung Erforderlichkeit des Umzuges

Eine Zusicherung (Mietübernahmebescheinigung) kann jedoch erst mit Vorlage eines konkret angemessenen Wohnungsangebotes ausgestellt werden.

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 ist nicht zu geben.

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 Raumbedarf hat, sondern auch für die Ausstattung (Möbel, Kleidung, Hygieneartikel etc.) Platz vorhanden sein muss.

Eine Notwendigkeit zum Umzug i. S. v. Absatz 1 Satz 6 besteht auch dann nicht, wenn wohnraumerhaltende Maßnahmen realisierbar sind, die die Notwendigkeit des Umzugs entfallen lassen. Nur soweit durch Dritte eine Behebung der dargelegten Notwendigkeit nicht möglich ist bzw. nicht erfolgsversprechend erscheint, ist die Zustimmung zu erteilen.

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person beantragt die Zustimmung zum Umzug innerhalb der Stadt X. Zur Begründung trägt sie vor, dass ihre Kinder bei einem Umzug in die neue

Wohnung fußläufig zu Besuch kommen könnten und nicht mehr mit dem Auto (15 Minuten Fahrzeit) anfahren müssten. Hierdurch könnten die sozialen Kontakte öfter gepflegt werden.

Da kein nachvollziehbarer Grund für den Umzugswunsch vorliegt und der Umzug nicht zwingend für die leistungsberechtigte Person ist, um ihre sozialen Kontakte zu pflegen, erteilt die Stadt X keine Zustimmung zum Umzug.

Wird geltend gemacht, die bisherige Wohnung sei zu klein, kann hinsichtlich der Wohnungsgröße 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

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.

Ist ein Umzug erforderlich und sind die Aufwendungen der neuen Wohnung angemessen, ist das Jobcenter 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. Ob Betriebskosten viel zu niedrig angesetzt wurden, kann unter Heranziehung des **jeweils aktuellen Betriebskostenspiegels** beurteilt werden.⁶

Sofern eine Erforderlichkeit/Notwendigkeit des Umzuges gegeben ist, ist der/dem Leistungsberechtigten bei Vorlage eines konkreten angemessenen Mietangebotes auf Verlangen eine Zusicherung Miete gem. § 34 Sozialgesetzbuch (SGB) X auszustellen. Hierin ist u. a. angeführt, in welcher Höhe eine Miete anerkannt wird und über welche Leistungsstandards die Wohnung verfügen soll.

Die Zusicherung Miete gem. § 34 Sozialgesetzbuch (SGB) X ist umgehend auszustellen, damit die Wohnung ggf. nicht anderweitig vergeben wird.

BK-Vorlagen: Zusicherung Miete (Mietübernahmebescheinigung)

Bei einem Umzug innerhalb von Bremen ist eine Zusicherung (hier: Zusicherung Miete gem. § 34 SGB X) also nur zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind. In der Regel erhalten leistungsberechtigte Personen eine Wohnung nicht ohne Zusicherung. Erfolgt dennoch ein Umzug ohne Zusicherung, sind bei höheren Kosten lediglich die bisherigen zu zahlen, bei geringeren Kosten sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Ausnahmen:

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

Umzügen aus Wohngemeinschaften

Es ist zu berücksichtigen, dass Leistungsberechtigten nicht dauerhaft abverlangt werden kann, in Wohngemeinschaften zusammenleben zu müssen. Umzüge aus Wohngemeinschaften sind als erforderlich anzusehen.

22.1.8.3 (Verfahren)

(1) Wie bei der Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaften setzt die Prüfung ein konkretes Wohnungsangebot voraus. Ein Anspruch auf eine generelle Zusicherung zur Übernahme der Unterkunftskosten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen besteht nicht. Im Falle der Nachfrage einer leistungsberechtigten Person wegen eines beabsichtigten Umzugs ist ein Auskunftsschreiben über die Höhe der Angemessenheitsgrenzen zu erteilen, damit die leistungsberechtigte Person sich nach Wohnraum erkundigen kann.

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.

BK-Vorlagen: Bescheinigung Erforderlichkeit des Umzuges

(2) Die erteilte Zusicherung ist ein vorgeschalteter Verwaltungsakt i. S. d. §§ 31, 34 SGB X und somit für das Jobcenter bindend. Die Bindung der Zusicherung wirkt sich auch auf die Höhe der berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft in der Bedarfsberechnung aus. Soweit die tatsächliche Miethöhe von den Kosten des vorgelegten Wohnungsangebots

abweicht und die Angemessenheitsgrenze überschreitet, besteht auch im Fall der Zusicherung kein Anspruch auf die Berücksichtigung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft.

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person, welche zur Kostensenkung aufgefordert wurde, bittet beim Jobcenter um Ausstellung einer Zusicherung der Mietübernahme innerhalb der Angemessenheitsgrenzen, damit sie bei Wohnungsbesichtigungen eine Sicherheit für den/die Vermieter/in vorweisen kann. Der Jobcenter teilt mit, dass diese Art der Blanko-Bescheinigung nicht ausgestellt werden könne. Eine Zusicherung erfolge nur auf Grundlage eines konkreten Wohnungsangebotes. Auch teilt es der leistungsberechtigten Person mit, dass keine Zusicherung der Mietübernahmen erfolge, sondern nur die Zusicherung zur Berücksichtigung als Bedarf innerhalb der Bedarfsberechnung. Damit die leistungsberechtigte Person einen Anhaltspunkt bei der Wohnungssuche hat, stellt der Träger der Sozialhilfe eine Bescheinigung über die maximale Angemessenheit aus.

Die leistungsberechtigte Person legt nach der Wohnungsbesichtigung ein Exposé vor, in dem alle relevanten Aufwendungen der Unterkunft dargelegt werden. Die Kosten der Unterkunft sind angemessen (350 Euro Bruttokaltmiete – maximale Angemessenheit der Bruttokaltmiete im Zuständigkeitsbereich sind 360 Euro). Das Jobcenter erteilt der leistungsberechtigten Person eine Zusicherung, die ausdrücklich die Wohnung mit der Höhe der Kosten von insgesamt 350 Euro definiert.

Mit dieser Zusicherung unterschreibt die leistungsberechtigte Person den Mietvertrag, jedoch mit zum vorgelegten Exposé geänderten Mietkosten (430 Euro Bruttokaltmiete). Das Jobcenter berücksichtigt ab Einzug/Anmietung die maximal angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete in Höhe von 360 Euro). Ein Anspruch der leistungsberechtigten Person auf die Berücksichtigung der unangemessenen Mietkosten besteht nicht, da sich die Zusicherung nur auf die zugesicherten berücksichtigungsfähigen Kosten im Wohnungsangebot erstreckt. Gleichzeitig hat die leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf die Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten.

(3) ¹Die Zusicherung zum Umzug in die neue Unterkunft ist nicht deckungsgleich mit der Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten etc. (vgl. 22.6.1.6). I. d. R. besteht kein Anlass, die Zusicherung zum Umzug zu erteilen und gleichzeitig die Zusicherung zu den Wohnungsbeschaffungskosten abzulehnen. Daher kann im Regelfall aus verwaltungspraktischen Gründen die Zusicherung zum Umzug zusammen mit der Zusicherung der Übernahme der notwendigen und angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten etc. (vgl. 22.6.1.6) erfolgen. Wenn eine Zusicherung nur für die laufenden Kosten der Unterkunft ohne Wohnungsbeschaffungskosten erteilt wird, ist

dieses zur Klarstellung eindeutig in der Zusicherung kenntlich zu machen. Auch ist die leistungsberechtigte Person eindeutig darauf hinzuweisen, dass die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf berücksichtigt werden und aus der Zusicherung kein direkter Zahlungsanspruch auf die Kosten zum Umzug hergeleitet werden kann.

(4) Bei nachfragenden Personen, die erst in Folge eines Umzugs hilfebedürftig werden, sind die Aufwendungen für die Unterkunft in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen, auch soweit diese unangemessen sind. Die Obliegenheit, vor Umzug sowie vor Vertragsschluss die vorherige Zusicherung zur Anerkennung der neuen Aufwendungen für die Unterkunft einzuholen, besteht bei diesem Personenkreis nicht. Das Kostensenkungsverfahren (vgl. 22.1.9) bleibt hiervon unberührt.

22.1.9 (Kostensenkungsverfahren)

22.1.9.1 (Allgemein)

(1) Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist vom Jobcenter zu prüfen, ob der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen auf das angemessene Maß möglich und zumutbar ist (Kostensenkungsverfahren). Ziel des Kostensenkungsverfahrens ist es, auf die leistungsberechtigte Person so einzuwirken, dass sich die nach Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigenden Bedarfe in einen angemessenen Bereich entwickeln. Eine Senkung der Aufwendungen wird insbesondere durch Untervermietung oder ein geändertes Heizverhalten, aber auch durch den Wechsel der Unterkunft ermöglicht.

(2) Grundsätzlich ist die Angemessenheit der Unterkunftsafwendungen getrennt von der Angemessenheit der Heizungsaufwendungen zu prüfen, es sei denn, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (vgl. 22.10) ist festgelegt worden. Ergibt die Prüfung, dass nur die Unterkunftsafwendungen unangemessen sind, bspw. wenn zwar die Höhe der Bruttokaltmiete unangemessen, jedoch die Höhe der Aufwendungen für Heizung, z. B. aufgrund sparsamen Verbrauchsverhaltens, nicht zu beanstanden ist, ist die Kostensenkungsaufforderung allein auf die unangemessenen Unterkunftsafwendungen zu beschränken. In diesem Fall sind die Heizungsaufwendungen nicht von dieser Kostensenkungsaufforderung betroffen.

22.1.9.2 (Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen)

(1) Aufwendungen für die Unterkunft können bei Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen oder durch Mietpreiserhöhungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der höheren Miete und einer dadurch verursachten Überschreitung der abstrakten und

konkreten Angemessenheit unangemessen werden. Denkbar ist aber auch eine Senkung der Angemessenheitsgrenze bei ausreichend verfügbarem Wohnraum im Einzugsgebiet, wodurch es ohne Änderung der tatsächlichen Aufwendungen zur Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft kommen kann. Bei Staffel- oder Indexmietverträgen werden die Aufwendungen für die Unterkunft erst mit dem Eintritt der die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Mieterhöhung unangemessen. Erst ab dann kann ein Kostensenkungsverfahren betrieben werden.

Beispiel:

Person A hat einen Staffelmietvertrag abgeschlossen und steht im laufenden Leistungsbezug. Zunächst sind die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen. Ab dem 1. September 2019 werden sie durch Erhöhung der Staffelmiete um 50 Euro unangemessen. Die Aufforderung zur Kostensenkung kann erst ab dem 1. September 2019 erfolgen.

(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls den angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. Liegen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessene Heizungs aufwendungen vor, sind diese so lange als Bedarf zu berücksichtigen, bis die leistungsberechtigte Person nach vorheriger Aufforderung zur Kostensenkung und Beratung durch das Jobcenter die Möglichkeit hatte, die Heizungs aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. Die Berücksichtigung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, welche über dem angemessenen Maß liegen, erfolgt i. d. R. längstens für sechs Monate (Abs. 1 Satz 7).

(3) Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, nachdem die individuelle Angemessenheit nach Anhörung der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen (vgl. 22.1.6.3). Die Verkürzung der Sechsmonatsfrist kann nur in begründeten Fällen erfolgen. Wenn das Jobcenter die Sechsmonatsfrist verkürzen will, hat es eine konkrete Unterkunft aufzuzeigen, welche bedarfsgerecht, angemessen, verfügbar und für die leistungsberechtigte Person zugänglich ist. Ist es der leistungsberechtigten Person auch für einen über die Regelfrist von sechs Monaten hinausgehenden Zeitraum nachweislich nicht möglich, eine nach den Vorgaben des Jobcenters abstrakt oder konkret angemessene Unterkunft anzumieten, hat die Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen für die aktuell bewohnte Unterkunft im Einzelfall auch über die Regelhöchstfrist hinaus zu erfolgen. Ein Abweichen von der Regelfrist erfolgt jedoch nicht

bereits daraus, dass der Mietvertrag über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde. Sofern durch Einzug eines Mitbewohners oder einer Mitbewohnerin in die Wohnung die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen werden, ist das Kostensenkungsverfahren hinfällig. Sowohl in den Fällen der Über- als auch der Unterschreitung der Sechsmonatsfrist ist zur Dokumentation eine Begründung in die Akte aufzunehmen.

22.1.9.3 (Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten)

(1) Eine Kostensenkung durch Energieeinsparung kann regelmäßig nur bei Selbstversorgung mit Heizmaterial und Kostenanfall im Zeitpunkt des Erwerbs neuen Heizmaterials (bspw. beim Kauf von Heizöl) unmittelbar gesteuert werden. Bei Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnungen gekoppelt sind, können erfolgreich durchgeführte Kostensenkungen erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode und erfolgter Abrechnung wirksam werden. Somit kann es angezeigt sein, einen längeren Zeitraum als die Regelfrist zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen.

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

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.

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 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. unstrittige oder angemessene Kosten gezahlt werden, während der Mieterverein versucht, die streitigen Kosten außergerichtlich zu klären.

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 Heizkosten als angemessen anzuerkennen sind.

(2) Zu beachten ist, dass Heizkosten als eigener Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 ggf. nicht von einer Kostensenkungsaufforderung bezüglich der Unterkunftskosten betroffen sind [vgl. 22.1.9.1 (2)]. Die unterschiedlichen Prüfmaßstäbe für die Angemessenheit der Heizkosten [vgl. 22.1.7 (4)] können zur Folge haben, dass bezogen auf die Heizkosten zwei Kostensenkungsverfahren durchzuführen sind: Zu Beginn der Karenzzeit für die Unterkunft als auch nach Ablauf der Karenzzeit für die Unterkunft.

Sind die Aufwendungen für die Heizung nur während der Karenzzeit angemessen, weil die tatsächliche Wohnfläche für die Prüfung der Angemessenheit zugrunde gelegt wird, ist die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für die Heizung nach Ablauf der Karenzzeit unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnfläche zu informieren. Sind die Aufwendungen für die Heizung jedoch bereits während der Karenzzeit unangemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten und über die angemessenen Bedarfe für die Heizung nach Ablauf der Karenzzeit unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnfläche zu informieren. Nach Ablauf der Karenzzeit ist ein zweites Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

22.1.9.4 (Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen)

(1) Von Kostensenkungsmaßnahmen ist abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen für die Unterkunft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist. Tatsächlich unmöglich ist eine Kostensenkung z. B. dann, wenn keine geeignete Alternativwohnung zur Verfügung steht, die die abstrakten und konkreten Angemessenheitskriterien erfüllt. Eine praktisch sehr relevante Kostensenkungsmöglichkeit stellt die Vermietung (bei Wohneigentum), ansonsten die Untervermietung, dar. Eine (rechtliche) Unmöglichkeit der Kostensenkung kann daher z. B. dann vorliegen, wenn der Mietvertrag keine Untervermietung erlaubt, kein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung gegen den Vermieter wegen besonderen Interesses des Mieters gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB gegeben ist und andere Möglichkeiten der Kostensenkung ebenfalls nicht bestehen.

(2) Von Kostensenkungsmaßnahmen ist ebenso abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Vermietung/Untervermietung, ein Umzug und eine anderweitige Reduzierung der Aufwendungen unzumutbar ist. Solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar. In Bezug auf die Kostensenkung mittels Umzug ist zu prüfen, ob die betroffene Person durch einen Umzug unverhältnismäßig in ihren Grundrechten eingeschränkt wird oder in dem Umzug eine besondere Härte besteht. Neben gesundheitlichen Gründen können auch die besonderen Belange von Kindern (Schulbesuch, gewohntes Umfeld, Umgangsrecht eines Elternteils) oder die eigene soziokulturelle Situation (langjährig – *mindestens 10 Jahre* – dort wohnhaft, stabiles Umfeld) und eigene Verpflichtungen (z. B. Pflege einer nahen angehörigen Person) ggf. den Umzugsradius einschränken oder im Einzelfall eine besondere Härte darstellen. Dies kann insbesondere bei folgenden Personengruppen der Fall sein:

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

- Menschen in Pflegewohngemeinschaften, bei Behinderung oder Krankheit, 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.
- Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf eine barrierefreie Unterkunft angewiesen sind,
- Alleinerziehende, die auf eine bestimmte Betreuungsstruktur zur Erziehung des Kindes angewiesen sind,
- Menschen mit einer Krankheit, bei denen der Behandlungserfolg eine nur im bisherigen, nicht aber in einem anderen in Frage kommenden Wohnumfeld vorhandene fachärztliche Struktur voraussetzt (was sich insbesondere auf deren Erreichbarkeit beziehungsweise Zugänglichkeit bezieht).
-

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.

(4) Soweit Umstände, die nach den Absätzen 1 bis 2 ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen begründen, nach Aktenlage nicht mit hinreichender Sicherheit feststehen, sind sie im Verfahren nach 22.1.9.5 zu ermitteln.

(5) Nach Absatz 1 Satz 9 ist bei Versterben eines Haushaltsmitglieds für eine Zeit lang von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen. Voraussetzung ist, dass die Aufwendungen für die bewohnte Unterkunft bis zum Tod des Haushaltsmitglieds angemessen waren und die Wohnung weiterhin bewohnt wird. Folge: Den übrigen Haushaltsmitgliedern ist die Senkung der Aufwendungen für diese Wohnung für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. Hierdurch trägt das Gesetz der besonderen Lebenssituation bei Versterben eines Haushaltsmitglieds Rechnung. Im Einzelfall kann auch ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen über den zwölften Monat hinaus angezeigt sein.

22.1.9.5 (Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges)

Nach Absatz Abs. 1 Satz 10 muss eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn die Absenkung unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Dabei wird das Einsparpotenzial durch geringere zu berücksichtigende Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Heizkosten mit den entstehenden Umzugs- und Begleitkosten (z. B. Leistungen für einen Umzugswagen oder die Verpflegung von Helfern) verglichen. Dieses Vorgehen entspricht auch den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Kommt bei unangemessenen Heizkosten nur ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme in Betracht, ist der Wohnungswechsel nur dann zu fordern, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anfallen. Die Prüfung der Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs erfolgt anhand einer Prognoseentscheidung des Jobcenters unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls.

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

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

Hinweis zu Wohngemeinschaften

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 dem Richtwert eines Einpersonenhaushaltes pro Leistungsberechtigten deutlich teurer werden könnte.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.

Beispiel 1:

Der leistungsberechtigte N (männlich, 47 Jahre alt) wohnt im Landkreis A. Die angemessenen Wohnkosten werden durch die Mieterhöhung zum 1. Juli 2022 monatlich um 7 Euro überschritten. N hat keine Familie oder Freunde, welche beim Umzug helfen könnten. Auch ist N allein nicht in der Lage, den Umzug zu bewältigen.

Nach ersten Recherchen bei örtlichen Anbietern und Vergleichsportalen im Internet würden für die Durchführung des Umzugs zwischen 3 000 und 5 000 Euro Umzugskosten anfallen. In Relation zu den zu erwartenden Ausgaben (mindestens 3 000 Euro Umzugskosten) fallen die zu erwartenden Einsparungen durch die geringeren

Aufwendungen für die Unterkunft (von der Angemessenheitsgrenz ausgehend 36 Monate x 7 Euro = 252 Euro) nicht ins Gewicht. Der Umzug ist unwirtschaftlich.

Beispiel 2:

Die leistungsberechtigte Person O (44 Jahre) lebt in einer Wohnung, für die eine Bruttokaltmiete anfällt, die die Angemessenheitsgrenze um 10 Euro monatlich überschreitet. Die monatlichen Heizkosten liegen jedoch um 10 Euro oder mehr unterhalb der angemessenen Kosten für die Heizung. Durch einen Umzug ergibt sich kein Einsparpotenzial. Ein Umzug ist daher nicht wirtschaftlich. Eine Kostensenkungsverfahren ist folglich nicht einzuleiten.

22.1.9.6 (Verfahren)

(1) Die Kostensenkungsaufforderung muss die leistungsberechtigte Person über die unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und/oder Heizung aufklären und sie warnen, dass der Anteil der Kosten der Unterkunft und/oder Heizung, welcher unangemessen ist, regelmäßig nur noch bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (maximale Berücksichtigungszeit **vgl. 22.1.2**) berücksichtigt wird. Zugleich muss sie die angemessene Höhe der Unterkunftsaufwendungen (Bruttokaltmiete) bzw. der Aufwendungen für Heizung benennen. Sind allein die Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch, weswegen sich die Kostensenkungsaufforderung nur auf diese bezieht, und gilt keine Gesamtangemessenheitsgrenze, müssen nur die angemessenen Aufwendungen für Heizung angegeben werden. Das Jobcenter ist jedoch nicht verpflichtet, der leistungsberechtigten Person konkrete Vorschläge zum Senken der unangemessenen Aufwendungen zu unterbreiten und vor allem ist es nicht dessen Aufgabe, angemessenen Wohnraum zu vermitteln. Zwar unterliegt er den allgemeinen Beratungspflichten (vgl. § 14). Neben der Auskunft über allgemeine Kostensenkungsmöglichkeiten (z. B. Untervermietung) ist der Verweis z. B. auf mögliche Beratungsstellen für Wohnungssuchende, auf Angebote von Wohnungsgenossenschaften vor Ort oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie auf Inserate in Zeitungen (Tages- und Gratiszeitungen) und im Internet ausreichend. Auf die Verpflichtung zum Nachweis von ausreichenden Bemühungen zur Kostensenkung (systematisch und nachvollziehbar dokumentiert), ist hinzuweisen.

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.

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.

Beispiel:

Person A wohnt in X. Die angemessenen Wohnkosten werden durch eine Mieterhöhung zum 1. Mai 2022 um 37 Euro überschritten. A erscheint am 10. Februar 2022 persönlich beim Jobcenter, um das Mieterhöhungsschreiben abzugeben. Im Rahmen des ausführlichen persönlichen Gesprächs weist das Jobcenter darauf hin, dass die Wohnung ab 1. Mai 2022 um 37 Euro die angemessenen Kosten übersteigt und dieser unangemessene Kostenanteil nur noch bis zum 31. Oktober 2022 berücksichtigt werden kann. A werden Möglichkeiten zur Kostensenkung erläutert. Es ist weder ersichtlich noch nachgewiesen, dass A eine Kostensenkung nicht zuzumuten oder nicht möglich ist. Der Inhalt des Gesprächs wird in einer Niederschrift festgehalten und von allen Gesprächsteilnehmenden unterschrieben. A ist eine Ausfertigung dieser Niederschrift auszuhändigen.

Die Kostensenkungsaufforderung ist eine Information mit Aufklärungs- und Warnfunktion. Die Information hat schriftlich zu erfolgen. Über eine persönliche Beratung ist eine Niederschrift zu fertigen und von allen Gesprächsteilnehmern zu unterschreiben. Eine Ausfertigung ist in die Verwaltungsakte aufzunehmen und eine weitere auszuhändigen. Bei der Kostensenkungsaufforderung handelt es sich, weil nur „Vorbereitungshandlung“, nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X. Inhaltlich muss eine Kostensenkungsaufforderung so formuliert sein, dass sie der leistungsberechtigten Person Klarheit über die aus Sicht des Jobcenters angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und/oder Heizung verschafft und einen Hinweis auf die möglichen Folgen mangelnder Kostensenkung enthält.

(2) Eine konkrete, direkte Rechtsfolge ergibt sich aus der Kostensenkungsaufforderung nicht. Sofern die leistungsberechtigte Person innerhalb der gesetzten Frist auf andere Weise (Untervermietung, Einzug weiterer Personen, etc.) die Kosten auf ein angemessenes Maß reduziert, ist die Kostensenkungsaufforderung erledigt. Sofern nach Fristende die Aufwendungen der Unterkunft weiterhin unangemessen sind und keine Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostensenkung besteht, sind nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft bzw. der Heizung zu berücksichtigen. Die Aufhebung eines rechtmäßigen Dauerverwaltungsaktes während eines laufenden Bewilligungszeitraums ist nur möglich, wenn eine wesentliche Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse eintritt. Daher ist bei laufenden Kostensenkungsverfahren der zukünftige Bewilligungszeitraum so anzupassen, dass dieser mit dem Fristablauf endet.

Beispiel:

Person O bleibt nach Trennung von ihrem Lebensgefährten allein in der bisherigen Wohnung wohnen, deren monatliche Kosten nun die angemessene Bruttokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt im Landkreis L um 120 Euro übersteigen. Mit Schreiben vom 6. Januar 2023 wird O vom Jobcenter zur Kostensenkung aufgefordert und eine Frist bis zum 30. Juni 2023 gesetzt. Der laufende Bewilligungszeitraum endet zum 31. Januar 2023. Der nächste Bewilligungszeitraum ist entsprechend der gesetzten Frist zur Kostensenkung festzulegen und bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen Leistungen der Grundsicherung für den Zeitraum 1. Februar 2023 bis 30. Juni 2023 zu bewilligen.

Kein weiteres Senkungsverfahren nach Wechsel des Leistungssystems

Die Gewährung abgesenkter Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß wirkt bei Übergang vom Leistungssystem des SGB XII in das SGB II und umgekehrt fort.

Zu Absatz 2:

22.2.0 (Regelungsinhalt)

In Absatz 2 Satz 1 befindet sich die Rechtsgrundlage zur Gewährung von Leistungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbstgenutztem und als Schonvermögen geltendem Wohneigentum.

22.2.1 (Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur)

(1) Eine Berücksichtigung von Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur setzt voraus, dass diese tatsächlich anfallen und unabweisbar sind.

(2) Als Erhaltungsaufwand sind dabei nur unabweisbare Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Unterkunft in ihrer bisherigen Substanz und der Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit dienen, d. h. es muss sich um zeitlich besonders dringliche Aufwendungen handeln, die unerlässlich sind. Bei unausweichlichen Neuanschaffungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit sind nur solche Aufwendungen anzuerkennen, die dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, nicht aber solche die lediglich einen besseren Wohnungsstandard begründen. Eine nicht mehr reparable Heizungsanlage ist daher durch eine Anlage nach dem gegenwärtigen Stand der Technik zu ersetzen.

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.

Zur Feststellung der Unabweisbarkeit der Aufwendungen und zur Feststellung, ob es sich um eine wertsteigernde Maßnahme handelt, sind bei kleineren Maßnahmen (defekter Spülkasten) drei Kostenvoranschläge von den Antragstellenden einzureichen. Bei größeren Maßnahmen wie beispielweise der Austausch einer Heizanlage ist die baufachliche Stellungnahme eines Gutachters einzuholen.

Wohnungsanpassungsmaßnahmen fallen nicht unter diese Aufwendungen.

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.

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:

- Dipl.-Ing. Pit Klasen,
Am Wall 88, 28195 Bremen.

Tel.: 0421 340 15 20, Fax: 0421 3401519

E-Mail: architekten@brainlift.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 2](#) 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.

22.2.2 (angemessene Aufwendungen)

Tatsächliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten sind zudem lediglich dann als Zuschuss zu übernehmen, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden Monat sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Für diese Prüfung ist die Jahresbruttokaltmiete eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts zur Miete im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Wohneigentum insgesamt als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunfts-kosten inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur zu vergleichen. Dabei ist auch zu beachten, ob infolge eines Sanierungsstaus durch die anstehende Erhaltungsaufwendung die Bewohnbarkeit der Immobilie überhaupt noch sichergestellt werden kann. Ist dies nicht der Fall, liegen keine angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur vor.

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.

22.2.3 (unangemessene Aufwendungen)

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, die als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten des oben genannten Zeitraums von

zwölf Monaten, kann zur Deckung des übersteigenden Teils der Aufwendungen ein Darlehen gewährt werden, das in der Regel dinglich gesichert werden soll.

Eine Hilfestellung 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

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). Im Falle der Verweigerung der Zustimmung zur Sicherung des Anspruchs, kommt das Darlehen nicht zur Auszahlung.

Sobald eine Grundbucheintragung vorgenommen ist, ist das Darlehen zur Auszahlung zu bringen.

Beispiel:

Das Ehepaar D wohnt in seinem abgezahlten Wohneigentum (Wohnfläche 70 qm) im Landkreis L. Ihnen entstehen monatliche Aufwendungen für Wasser, Abwasser, Wohngebäudeversicherung und Müllabfuhr in Höhe von 250 Euro, vierteljährlich Grundsteuer in Höhe von 60 Euro und einmal jährlich Aufwendungen für den Schornsteinfeger in Höhe von 120 Euro. Das Ehepaar teilt mit, dass die Heizungsanlage repariert werden muss, da sie so nicht mehr heizt und bittet um Unterstützung. Für die Reparatur werden nach den vorgelegten Kostenvoranschlägen voraussichtlich Kosten in Höhe von 6 000 Euro anfallen. Im Landkreis L beträgt die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete für einen Zweipersonenhaushalt 650 Euro. Die Jahresangemessenheitsgrenze für einen vergleichbaren Miethaushalt beträgt daher 7 800 Euro. Da bereits ohne Instandhaltung und Reparaturaufwendungen für das Wohneigentum im Jahr 3 360 Euro anfallen, können die unabweisbaren Aufwendungen für

Instandhaltung und Reparatur der Heizung nur in Höhe von 4 440 Euro als Bedarf berücksichtigt werden. Für den Restbetrag könnte dem Ehepaar ein Darlehen gewährt werden.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind immer auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Die Regelungen zur Karenzzeit finden auf diese Bedarfe nach Absatz 2 Satz 3 keine Anwendung.

Zu Absatz 3:

22.3.0 (Regelungsinhalt)

Absatz 3 enthält eine Ausnahmenvorschrift für die Anrechnung von Einkommen aus Rückzahlungen und Guthaben.

22.3.1 (Minderung der Aufwendungen)

(1) Rückzahlungen und Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Daher ist die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen nachzuhalten und ggf. von der leistungsberechtigten Person anzufordern.

(2) Es sind die Aufwendungen nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift zu mindern. Das bedeutet, dass die Minderung in den Monaten nach dem Monat des Zuflusses bis zur vollständigen Anrechnung des Guthabens erfolgt.

22.3.2 (Bereite Mittel)

(1) Rückzahlungen und Guthaben müssen Einkommen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 1, also bereite Mittel sein. Das bedeutet, dass ein tatsächlicher Zufluss erforderlich ist. Dieser kann auch bei einer Aufrechnung oder Verrechnung vorliegen.

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.

(2) Entscheidend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Berücksichtigung. Es ist also unerheblich, ob im Abrechnungszeitraum Hilfebedürftigkeit vorlag. Auch Guthaben aus einem früheren Mietverhältnis sind entsprechend zu berücksichtigen.

(3) 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.

Zu Absatz 4:

22.4.0 (Regelungsinhalt)

Absatz 4 regelt die Obliegenheit zur Einholung einer Zusicherung sowie den Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung.

22.4.1 (Voraussetzungen)

(1) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft eingeholt werden. 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).

(2) Weiter ist die Erforderlichkeit eines Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (s. 22.6)

(3) 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 (s. 22.6)

BK-Vorlagen: Zusicherung Miete (Mietübernahmebescheinigung)

(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 (s. 22.6.) ist der bisher zuständige Träger verantwortlich.

(5) Die unter 22.1.6.3 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.

(6) 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.

Erfolgt ein Umzug in eine immer noch unangemessen teure Wohnung aufgrund eines (korrekt durchgeführten) Kostensenkungsverfahrens, waren der leistungsberechtigten Person die angemessenen Kosten der Unterkunft, auf die abgesenkt werden sollte, bekannt. Es sind lediglich die angemessenen Kosten anzuerkennen. Ein neues Kostensenkungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Sofern eine Erforderlichkeit/Notwendigkeit des Umzuges gegeben ist, ist der/dem Leistungsberechtigten bei Vorlage eines konkreten angemessenen Mietangebotes auf Verlangen eine Zusicherung der Anerkennung der Miete gemäß § 34 SGB X 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.

BK-Vorlagen: Zusicherung Miete (Zuzug von außerhalb)

Zu Absatz 5:

22.5.0 (Regelungsinhalt)

(1) Absatz 5 regelt die Besonderheiten bei Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (u25).

Satz 1 regelt einen Genehmigungsvorbehalt für den Auszug junger Erwachsener, Satz 2 die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung und Satz 3 schließlich die Ausnahmen von der vorherigen Einholung der Genehmigung. Satz 4 beinhaltet einen eigenständigen Leistungsausschluss.

22.5.1 (Voraussetzungen)

(1) Von den Einschränkungen sind nur Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres betroffen, die die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 erfüllen und Leistungen bezogen oder zumindest beantragt haben. Liegt zum Zeitpunkt, zu dem die mietvertragliche Verpflichtung begründet wird, kein Leistungsbezug vor, findet Abs. 5 keine Anwendung. Es ist jedoch der Missbrauchstatbestand des Satzes 4 zu prüfen. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.

(2) Die leistungsberechtigte Person u25 muss zum Zeitpunkt ihres erstmaligen Umzuges Teil einer Bedarfsgemeinschaft mit seinen Eltern sein. Es bestand zuvor also nur ein geringer Anspruch als Teil einer Bedarfsgemeinschaft.

22.5.2 (Zusicherung)

(1) Die Zusicherung bezieht sich nur darauf, ob Bedarfe für Unterkunft und Heizung dem Grunde nach berücksichtigt werden. Insofern muss für die Zusicherung kein konkretes Wohnungsangebot nachgewiesen werden.

(2) Die Zusicherung muss erteilt sein, bevor die die mietvertraglichen Verpflichtungen begründet werden. Eine einmal erteilte Zusicherung bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres gilt für jeden weiteren Folgeumzug. Ebenso greift Abs. 5 bei einem Folgeumzug nicht, wenn er bereits bei dem erstmaligen Auszug nicht gegriffen hat.

22.5.2.1 (Anspruch auf Erteilung der Zusicherung)

(1) 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 (s. 22.5.2.1.1),
- * der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- * ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (s. 22.5.2.1.2).

(2) Liegen die Voraussetzungen des Satzes 2 vor, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung. Liegen diese nicht vor, kommt eine Erteilung der Zusicherung nicht in Betracht..

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.

22.5.2.1.1 (Schwerwiegende soziale Gründe)

Schwerwiegende soziale Gründe, die einen Auszug aus dem elterlichen Haushalt rechtfertigen, liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung:

*

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).

22.5.2.1.2 (Erforderlichkeit zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt)

Die Eingliederung in den Arbeitsmarkt umfasst nicht nur die Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, sondern auch die Teilnahme an Maßnahmen zur Eingliederung in Arbeit.

22.5.2.1.3 (Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe)

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- * die Person unter 25 Jahren mit ihrem eigenen Kind und/oder ihrem Ehegatten bzw. dem mit ihr in eingetragener Lebenspartnerschaft oder in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Partner eine Wohnung anmieten möchte,
- * die unter 25-jährige schwanger ist und bereits einen Anspruch auf den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 hat.

22.5.3 (Entbehrlichkeit der Zusicherung)

(1) Liegen die Voraussetzungen des Satzes 2 vor, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

(2) Die Unzumutbarkeit kann sich aus einer zeitlichen Komponente ergeben, z. B. sowohl wegen einer angespannten Lage auf dem Arbeitsmarkt als auch auf dem Wohnungsmarkt. Weiter kann sie sich auch aus persönlichen Gründen ergeben, die den Betroffenen an einer Antragstellung hindern.

22.5.4 (Missbrauchsvorbehalt)

(1) Der Leistungsausschluss betrifft Personen u25, die keine Leistungen nach dem SGB II beziehen, weil sie keiner Bedarfsgemeinschaft angehören. So leben sie z. B. in einem Haushalt, der insgesamt keine Leistungen nach dem SGB II bezieht.

(2) Die Personen u25 erhalten dann keine Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, umgezogen sind. Für das Vorliegen der Absicht trägt das Jobcenter die materielle Beweislast.

Von einer solchen Absicht ist beispielsweise auszugehen, wenn der Person bei Anmietung des Wohnraums bereits bewusst gewesen sein muss, dass sie die Kosten für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln dauerhaft nicht bestreiten kann.

Nicht von einer solchen Absicht auszugehen ist dagegen, wenn die Person sich in einer Notlage befunden hat (s. 22.5.1).

Zu Absatz 6:

22.6.0 (Regelungsziel)

Absatz 6 regelt, unter welchen Voraussetzungen Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, die Sicherheitsleistung (insbesondere Mietkaution) und Genossenschaftsanteile als Bedarf berücksichtigt werden können.

22.6.1 (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteile)

22.6.1.1 (Allgemein)

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können nach Absatz 6, soweit diese angemessen sind, bei

vorheriger Zusicherung (vgl. 22.6.1.6) übernommen werden. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, liegt die Zuständigkeit für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten beim Jobcenter Bremen.

22.6.1.2 (Wohnungsbeschaffungskosten)

Der Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten umfasst alle Kosten, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind. Berücksichtigungsfähig sind die Kosten, soweit diese notwendig für die Wohnungsbeschaffung waren und angemessen sind. U. a. können zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen:

- Kosten für Wohnungsinserate (nur soweit aufgrund einer akuten Wohnungsknappheit das Angebot – insbesondere in Form von Inseraten von Vermietern bzw. Vermieterinnen – gering ist)
- Besichtigungskosten – i. d. R. Fahrtkosten (nur soweit diese tatsächlich anfallen)
- Zeitungskosten (sofern kein internetfähiger PC im Haushalt vorhanden ist)
- Kosten eines aktuellen Auszuges aus einer Schuldnerkartei (sofern diese nicht kostenlos seitens privater Wirtschaftsauskunftsgesellschaften möglich und zur Anmietung erforderlich ist.
- unvermeidbare doppelte Mietaufwendungen (vgl. 22.6.1.4).

Maklergebühren

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.

22.6.1.3 (Umzugskosten)

(1) Umzugskosten sind bei vorheriger Zustimmung (vgl. 22.6.1.6) zu übernehmen. Die Umzugskosten umfassen alle unmittelbaren (direkte Umzugskosten) sowie mittelbaren Kosten (Umzugsbegleitkosten), die durch den Umzug anfallen. Zu den übernahmefähigen Kosten gehören u. a.:

- Transportkosten
- Kosten für Verpackungsmaterial
- Miet-, Benzin-, Versicherungskosten für einen Transporter
- Sperrmüllentsorgung der Möbel (inkl. nicht vermeidbarer Transport- und Abholkosten), welche nicht in die neue Unterkunft übernommen werden
- Kosten für die Bereitstellung von Telefon- und Internetanschluss (Umstellungskosten)
- Postnachsendauftrag (jedoch nur für die Mindestzeit).

Nicht zu den Umzugskosten zählen Ersatzbeschaffungen, die etwa notwendig werden, weil während des Umzugs ein Möbelstück beschädigt wurde. In einem solch gelagerten Fall ist die leistungsberechtigte Person auf ggf. bestehende Schadenersatzansprüche gegen die Spedition bzw. Helfende hinzuweisen (vgl. VAnw zu § 24,3 SGB II Ziffer 1.2).

Entrümpelungskosten

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 scheidet eine Mitnahme der Möbel, sprich ein Umzug, regelmäßig daran, dass nur wenige persönliche Gegenstände in das Pflegeheim mitgenommen werden können. In diesen Fällen sind „Umzugskosten“ also auch Kosten der Räumung und Entsorgung der in der alten Wohnung vorhandenen Möbel und Geräte.

(2) Die leistungsberechtigte Person ist vorrangig unter Einbeziehung von Familie und Freunden bzw. Freundinnen zur Selbsthilfe für den Umzug aufzufordern (§ 2 Absatz 1). Eine konkrete Verpflichtung, dass Familienmitglieder oder Freunde bzw. Freundinnen hierbei Hilfe leisten müssen, besteht nicht.

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 €.

(3) Für private Hilfeleistende (Freunde/ Freundinnen und Verwandte) können Verköstigungskosten in Höhe einer angemessenen Pauschale gewährt werden. Diese Pauschale muss so bemessen werden, dass diese eine angemessene Verköstigung decken kann, jedoch nicht einer Entlohnung gleichkommt. Eine Pauschale je Stunde wäre demnach unzulässig. Die Anzahl der Hilfeleistenden ist nach der Besonderheit des Einzelfalls festzulegen.

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.

(4) Sofern die leistungsberechtigte Person glaubhaft darlegt, dass sie sowohl selber den Umzug nicht bewältigen als auch keine Hilfe aus dem Freundes- oder Familienkreis erwarten kann, kommt nur ein gewerblicher Umzug in Betracht. Das erforderliche Selbsthilfepotenzial kann wegen Alters, Krankheit, Vorhandensein von Kleinkindern oder einer Behinderung fehlen. Die Darlegungen hierzu müssen glaubhaft aus den vorgelegten Unterlagen oder der Leistungsakte erkennbar sein, z. B.:

- Schwerbehindertenausweis oder Vorlage des Bescheides
- Ärztliche Befunde, welche darauf schließen lassen, dass ein Umzug in „Eigenregie“ aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich ist

- dem Jobcenter vorliegende Gutachten z. B. des Ärztlichen Dienstes, des Gesundheitsämtes, etc.

Das Jobcenter hat dahingehend zu beraten, dass die Kosten für den gewerblichen Umzug nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit so gering wie möglich gehalten werden. Um diesen Grundsätzen durch einen Kostenvergleich gerecht zu werden, bietet es sich an, von der leistungsberechtigten Person mindestens zwei Kostenvoranschläge zum geplanten gewerblichen Umzug anzufordern. Die Kostenvoranschläge sind von voneinander unabhängigen Umzugsunternehmen zu erstellen. Kostenvoranschläge von gewerblichen Unternehmen müssen dabei stets die Steuernummer des Unternehmens enthalten. Soweit es sich bei den Kostenvoranschlägen nicht um Pauschalpreise handelt, müssen auch die folgenden weiteren Angaben im Kostenvoranschlag enthalten sein:

- Art und Umfang der Arbeiten
- (geschätzte) Arbeitszeit
- (geschätzte) Arbeitskosten der Arbeitskräfte
- Materialkosten
- Gültigkeit des Kostenvoranschlags

Zu beachten ist, dass es sich beim Kostenvoranschlag um eine „*Kosteneinschätzung*“ handelt – und er damit unverbindlich ist, soweit keine **Festpreisvereinbarung** oder der eindeutige Hinweis enthalten ist, dass der Kostenvoranschlag verbindlich ist. Nach Vorlage und Prüfung der Kostenvoranschläge hat das Jobcenter nach den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der leistungsberechtigten Person schriftlich mitzuteilen, welche Kosten von welchem Umzugsunternehmen als Umzugskosten anerkannt werden. Die Beauftragung der Umzugsfirma liegt jedoch weiterhin bei der leistungsberechtigten Person.

(5) Nach Eingang der Rechnung des Umzugsunternehmens, die ebenfalls zwingend die Steuernummer des Unternehmens enthalten muss, sind i. d. R. die in Rechnung gestellten Kosten als Umzugskosten in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Weicht die spätere Rechnung ohne Absprachen von der aufgrund des Kostenvoranschlags zugesicherten Höhe nach oben ab, ist der Leistungsträger gemäß § 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 dennoch die Kosten bis zur zugesicherten Höhe zu übernehmen.

22.6.1.4 (Doppelmieten)

Die Übernahme von Doppelmieten im Rahmen eines Umzuges kann unter Umständen angezeigt sein. Im Grundsatz können Unterkunftskosten nur für eine einzige Unterkunft anerkannt werden, und zwar vorrangig für die tatsächlich genutzte Unterkunft. Sofern durch einen notwendigen oder vom Träger veranlassten Umzug sich durch die Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung für einen befristeten Übergangszeitraum doppelte Mietzahlungsverpflichtungen ergeben, sind diese Doppelmieten ausnahmsweise vorübergehend zu berücksichtigen. Bei der Einordnung, ob diese als laufende Aufwendungen der Unterkunft (Absatz 1 Satz 1) oder als Wohnungsbeschaffungskosten (Absatz 2 Satz 5) zu berücksichtigen sind, ist maßgeblich, ob eine tatsächliche Nutzung von zwei Wohnungen monatsübergreifend erfolgt. Wenn im Umzugsmonat für beide Wohnungen eine vertragliche Verpflichtung besteht und beide Wohnungen tatsächlich zwingend genutzt werden müssen, sind beide Mieten als Aufwendungen der Unterkunft zu berücksichtigen. Fehlt es an der tatsächlichen Nutzung einer der beiden Wohnungen, ist eine Übernahme der doppelten Miete nur als Wohnungsbeschaffungskosten möglich. Diese setzt eine vorherige Zustimmung voraus (vgl. 22.6.1.6). Die leistungsberechtigte Person hat jedoch alles Mögliche und Zumutbare zu unternehmen, dass keine Doppelmieten anfallen (z. B. Abstimmung Kündigungsfrist der alten Wohnung mit Mietvertragsbeginn der neuen Wohnung oder eine/n Nachmieter/in suchen, wobei die Wahl des neuen Mieters bzw. der neuen Mieterin im Regelfall allein der/die Vermieter/in trifft). 9Eine „Karenzzeit“ für Renovierungsarbeiten ist grds. kein notwendiger Grund zur Berücksichtigung einer Doppelmiete. Aufwändige Einzugsrenovierungen können nur im Einzelfall die Übernahme einer Doppelmiete erforderlich machen, wenn die Wohnung ansonsten nicht bewohnbar ist.

- 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.
- Wird eine Wohnung wegen Umzug bzw. Übergangs in eine stationäre Einrichtung, alternativ in eine Pflege-Wohngemeinschaft 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. 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 oder Auszugsrenovierung an, sind diese grundsätzlich übernahmefähig.

Zuständig für die doppelte Mietzahlung, die Kosten für Entrümpelung und die Kosten der Auszugsrenovierung ist für Übergänge aus dem SGB II auf Dauer, also bei Aufgabe der Wohnung,

- in eine stationäre Einrichtung gem. § 13 Abs. 2 SGB XII der Fachdienst stationäre Leistungen des Amtes für Soziale Dienste,
- 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.

22.6.1.5 (Mietkaution und Genossenschaftsanteile)

(1) Mietkautionen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger (22.6.1.6) darlehensweise übernommen werden. Die Mietkaution ist nach § 551 Absatz 1 BGB eine Sicherheitsleistung. Sie dient zur Sicherung des Vermieters bzw. der Vermieterin für den Fall, dass der Mieter/ die Mieterin seine/ ihre mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt, insbesondere die Miete nicht zahlt. Mietkautionen unterliegen folgenden besonderen zivilrechtlichen Vorgaben, die für die sozialhilferechtliche Übernahme Voraussetzung sind.

- Die Mietkaution darf maximal drei Monatskaltmieten betragen.
- Nach § 551 Absatz 2 BGB ist die erste Rate der Kautions zu Beginn des Mietverhältnisses, die zweite und dritte Rate mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen, regelmäßig also mit der zweiten und dritten Miete, fällig.
- Gemäß § 551 Absatz 3 Satz 1 BGB hat der Vermieter bzw. die Vermieterin eine ihm/ ihr als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss getrennt vom Vermögen des Vermieters bzw. der Vermieterin erfolgen, wobei die Erträge dem Mieter/ der Mieterin zustehen.
- Eine andere Anlageform kann gemäß § 551 Absatz 3 Satz 2 BGB vereinbart werden. Hier räumt der Gesetzgeber den Mietparteien die Möglichkeit ein, das Geld ertragreicher anzulegen, wie zum Beispiel in Form von festverzinslichen Wertpapieren oder Aktien.
- Die Rückzahlung der Mietkaution, inklusive der Erträge aus der gewählten Anlageform erfolgt auf der Grundlage des § 551 Absatz 3 BGB.

(2) Als Wohnungsbeschaffungskosten kann auch ein Darlehen für den Erwerb von erforderlichen Genossenschaftsanteilen gewährt werden, wenn vorher eine Zustimmung zum Umzug erfolgt ist. Genossenschaftsanteile unterliegen nicht dem Mietrecht i. S. d. BGB, sondern dem Genossenschaftsgesetz. Hiernach gibt es keine Begrenzung der maximalen Höhe der als Sicherheitsleistung zu hinterlegenden Genossenschaftsanteile. Wohnungsbeschaffungskosten sollen aber nur übernommen werden, soweit diese auch angemessen sind. Die Auszahlung der Genossenschaftsanteile bei Auszug und Kündigung der Mitgliedschaft kann, anders als bei der Mietkaution, bis zu fünf Jahre später erfolgen (§ 65 GenG). Anders als bei der Mietkaution, in der Zinserträge angespart werden, erfolgt im Regelfall durch die Genossenschaft eine Dividendenausschüttung in regelmäßigen Abständen (meist jährlich). Diese Ausschüttungen sind Einnahmen aus

Kapitalvermögen und sind daher unter Beachtung der Vorgaben zur Einkommensanrechnung als Einkommen i. S. d. § 11 zu berücksichtigen.

(3) Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer sind die Mieterinnen und Mieter der Wohnung. Das Darlehen für die Mietkaution bzw. die Genossenschaftsanteile ist kopfteilig an die volljährigen Mietvertragsinhaber zu gewähren. Das Jobcenter ist berechtigt, die Rückzahlung des Darlehens für die Mietkaution oder die Genossenschaftsanteile in geeigneter Weise zu sichern. Eine Absicherung durch Abtretungserklärung ist möglich und im Regelfall angezeigt. Die Abtretung hat gegenüber dem Jobcenter schriftlich auf der Grundlage der §§ 398 ff. BGB zu erfolgen. Aus Sicherungsgründen ist die Abtretung dem Vermieter/ der Vermieterin zur Kenntnis zu geben.

(4) Darlehen für eine Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile sind nach § 42a Absatz 2 ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent der maßgebenden Regelbedarfsstufe zu tilgen, solange der Darlehensnehmer/ die Darlehensnehmerin Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts bezieht.

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).

Die Gewährung in Darlehensform erfolgt per Verwaltungsakt. Musterbescheide sind in den hauseigenen Systemen vom Jobcenter und vom Amt für Soziale Dienste hinterlegt.

BK-Vorlage: darlehensweise Gewährung Mietkaution

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
- Genossenschaftsanteile: Vertragsgegenstand: 4701; HV/TV 1705/0008

Bei einem Rechtskreiswechsel ist das Darlehen vom Jobcenter Bremen hinsichtlich der Rückzahlungsmöglichkeiten zu überwachen

Garantieerklärung

Einige Vermieter, z. B. die GEWOBA, akzeptieren auch die Ausstellung einer Garantieerklärung.

Eine solche ist anstelle der Zahlung einer Mietkaution auszustellen.

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.

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 der unverzüglichen Mitteilung über das 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.

Bei einem Rechtskreiswechslerl SGB II – SGB XII – SGB II endet mit dem Ende der Leistungsansprüche unter Berücksichtigung der Nachwirkungsfrist von drei Monaten auch die rechtliche Wirksamkeit der Garantieerklärung. Der bisher zuständige Träger informiert die Betroffenen und deren Vermieter unverzüglich, dass die Garantieerklärung endet und bei dem neu zuständigen Träger eine neue Garantieerklärung zu beantragen ist.

Offentlich geförderte Wohnungen

Bei öffentlich geförderten Wohnungen dürfen Mietschulden nicht mit der Sicherheitsleistung ausgeglichen werden, da hier das in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Ansatz gebrachte Umlageausfallwagnis greift.

Bei frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter auf die Kautions 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

22.6.1.6 (Vorherige Zusicherung)

(1) Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können (als Darlehen) gemäß Absatz 6 Satz 1 nach vorheriger Zusicherung übernommen werden. Die Zusicherung ist nach Absatz 1 hingegen keine Voraussetzung dafür, dass die Mietkosten als Bedarf der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen sind. Deren Berücksichtigung richtet sich außerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 7 ausschließlich nach dem Ergebnis der Angemessenheitsprüfung (vgl. 22.1.6).

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person zieht innerhalb der Stadt B. (bisherige Wohnung: Bruttokaltmiete 250 Euro, Heizkosten 50 Euro) um. Ihre neue Wohnung ist teurer, aber die Aufwendungen für die Unterkunft liegen innerhalb der geltenden Angemessenheitsgrenzen (neue Wohnung: Bruttokaltmiete 450 Euro, Heizkosten 50 Euro). Eine Zustimmung zum Umzug hat der Träger der Sozialhilfe nicht erteilt. Der Träger der Sozialhilfe lehnt daher die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen ab. Die neuen (angemessenen) Mietkosten hat er im Anpassungsbescheid gleichwohl in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen.

(2) Die Zusicherung ist gemäß Absatz 6 Satz 1 „vorher“ zu erteilen, d. h., bevor verbindliche Verträge, z. B. die Beauftragung eines Umzugsunternehmens, geschlossen werden. Dies gilt nicht, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung über die Zustimmung durch den Träger der Sozialhilfe treuwidrig verzögert wurde.

(3) Die Prüfung der Zusicherung erfolgt anhand eines konkreten Wohnungsangebotes. Das Wohnungsangebot muss inhaltlich so gestaltet sein, dass das Jobcenter sowohl die Angemessenheit der Aufwendungen der Unterkunft (Kaltmiete, kalte Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Kosten) prüfen kann, als auch, ob die Wohnung objektiv für die leistungsberechtigte Person geeignet ist (z. B. behindertengerechte Wohnung, Wohnungsgröße). Pauschalierte Zustimmungen, welche nur einen Kostenrahmen (i. d. R. die Angemessenheitsgrenzen) setzen, sind nicht zulässig. Die Ausgabe eines Informationsschreibens über den Kostenrahmen ist möglich. Bei diesem muss jedoch eindeutig kenntlich gemacht werden, dass hieraus keine Ansprüche (z. B. auf Übernahme der Aufwendungen der Unterkunft) abgeleitet werden können.

Beispiel:

Die leistungsberechtigte Person legt ein Wohnungsangebot für einen Umzug innerhalb der Stadt X vor. Mit einer Nettokaltmiete von 350 Euro, kalten Betriebskosten von 100 Euro und Heizkosten in Höhe von 50 Euro sind die Aufwendungen der Unterkunft angemessen. Die leistungsberechtigte Person ist bereits 75 Jahre alt und möchte in die Nähe ihrer Kinder ziehen. Sie hat einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen „aG“ und ist auf einen Rollstuhl angewiesen. Die neue Wohnung, die sie beziehen möchte, liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein Fahrstuhl ist bisher nicht installiert worden. Die Stadt X muss die Zustimmung zum Umzug ablehnen, da die Wohnung objektiv (mangels barrierefreiem Zugang) nicht für die leistungsberechtigte Person geeignet ist.

Zu Absatz 7:

22.7.0 (Regelungsziel)

Absatz 7 regelt die Direktzahlung und das entsprechende Verfahren hinsichtlich der Deckung der unterkunftsbezogenen Bedarfe.

22.7.1 (Direktzahlung / Nachrangigkeit der Direktzahlung)

Die Grundsicherung wird als Geldleistung grundsätzlich der leistungsberechtigten Person ausgezahlt. Mit der ausgezahlten Leistung hat diese ihre Bedarfe selbstbestimmt und eigenverantwortlich zu decken. Ausnahmsweise ist es unter den Voraussetzungen von Absatz 7 Satz 1 bzw. Satz 2 zulässig, dass die Grundsicherung bzw. Teile der

Grundsicherung nicht an die leistungsberechtigte Person, sondern vom Jobcenter bspw. direkt an den Vermieter/die oder an andere Empfangsberechtigte ausgezahlt werden.

22.7.2 (Von der Direktzahlung betroffene Bedarfe)

(1) Absatz 7 Satz 1 bzw. Satz 2 erlaubt lediglich die Direktzahlung von unterkunftsbezogenen Bedarfen. Dies sind:

1. Unterkunftsbedarfe nach Absatz 1 Satz 1 (vgl. 22.1.2ff.)
2. Bedarfe für Heizung und Warmwasser nach Absatz 1 Satz 1 (vgl. 22.1.3)
3. Leistungen anlässlich eines Unterkunftswechsels [Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten nach Absatz 6 (vgl. 22.6)]
4. Hilfen zur Sicherung der Unterkunft nach Absatz 8 (vgl. 22.8)

(2) Die Direktzahlung zu anderen Bedarfen als die, die in Absatz 7 abschließend aufgeführt sind, kann nicht auf Absatz 7 Satz 1 bzw. Satz 2 gestützt werden. Dem Wortlaut entsprechend gilt § 22 Abs. 7 nicht für Haushaltsstrom, weil dieser dem Regelbedarf zuzurechnen ist. Die Direktzahlung von Haushaltsstrom erfolgt nach Maßgabe des § 24 Absatz 2 erfolgt.

22.7.3 (Voraussetzungen der Direktzahlung)

Die Direktzahlung durch das Jobcenter ist nach Absatz 7 Satz 1 und 2 nur dann zulässig, wenn

1. entweder die leistungsberechtigte Person diese beantragt (vgl. 22.7.4) oder
2. der Träger der Sozialhilfe feststellt, dass die zweckentsprechende Verwendung der Grundsicherung durch die leistungsberechtigte Person zur Deckung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung nicht sichergestellt ist (vgl. 22.7.5).

22.7.4 (Direktzahlung auf Antrag der leistungsberechtigten Person)

(1) Der Antrag auf Direktzahlung kann gemäß **Absatz 7 Satz 1** von der leistungsberechtigten Person jederzeit gestellt, aber auch jederzeit widerrufen werden. Er ist an keine Form gebunden und muss nicht begründet werden. Er setzt auch nicht das Bestehen von Gründen i. S. v. Absatz 7 Satz 2 (vgl. 22.7.5) voraus. Maßgeblich ist nur, dass der Wille der leistungsberechtigten Person, dass eine Direktzahlung durch das Jobcenter erfolgen solle, hinreichend zum Ausdruck kommt. Sofern der Antrag mündlich bzw. fernmündlich gestellt wird, ist dies vom Jobcenter aktenkundig zu dokumentieren.

Sofern ein solcher Antrag gestellt wird, hat die leistungsberechtigte Person unter Beachtung des monatlichen Zahlungsanspruchs (vgl. 22.7.6) einen Anspruch auf Direktzahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung durch das Jobcenter. Die leistungsberechtigte Person ist vom Jobcenter dahingehend zu beraten (§ 14).

(2) Nicht antragsbefugt sind etwaige Empfangsberechtigte wie bspw. Vermieterinnen oder Vermieter der leistungsberechtigten Person.

22.7.5 (Direktzahlung auf Veranlassung des Jobcenters)

(1) Die Direktzahlung soll gemäß **Absatz 7 Satz 2** – auch ohne Antrag der leistungsberechtigten Person – auf Veranlassung des Jobcenters nur dann erfolgen, wenn die leistungsberechtigte Person die zweckentsprechende Verwendung der Leistung nicht sicherstellt. Eine „*nicht zweckentsprechende Verwendung*“ durch die leistungsberechtigte Person liegt i. S. d. Norm dann vor, wenn diese die an sie erbrachte Leistung, d. h. die Grundsicherung, nicht zur Deckung der als Bedarf anerkannten Unterkunfts- und Heizkosten einsetzt. Die Direktzahlung ist nur dann zulässig, wenn dem Träger der Sozialhilfe hierfür konkrete Anhaltspunkte vorliegen. Ein Anzeichen kann hierfür sein, dass die leistungsberechtigte Person in der Vergangenheit die an sie erbrachte Grundsicherung nicht zur Deckung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung eingesetzt hat und dies auch künftig als ungesichert anzusehen ist. Absatz 7 Satz 3 nennt hierzu – nicht abschließend – Regelbeispiele („*insbesondere*“), in denen eine nicht zweckentsprechende Verwendung der Grundsicherung angenommen werden kann [vgl. (2) bis (5)].

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.

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

(2) **Absatz 7 Satz 3 Nummer 1** sieht eine Veranlassung für eine Direktzahlung in den Fällen, in denen bei der leistungsberechtigten Person bereits Mietrückstände bestehen, die den Vermieter bzw. die Vermieterin zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Hierbei muss es sich demzufolge um Mietrückstände bei der aktuell bewohnten Unterkunft der leistungsberechtigten Person handeln. Eine Berechtigung zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsrückständen besteht dann, wenn die Mieterin oder der Mieter

- entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Mietzinszahlung, oder mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete, der gemäß § 569 Absatz 3 Nummer 1 Satz

1 BGB die Miete für einen Monat übersteigt (=Monatsmiete plus 1 Cent) in Verzug geraten ist (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a BGB) oder

- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug geraten ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b BGB).

Beispiel:

Die Miete einer leistungsberechtigten Person beträgt 400 Euro inklusive Vorauszahlungen. Ein Kündigungsgrund i. S. d. § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a) BGB ist bereits dann gegeben, wenn die leistungsberechtigte Person die Miete für den Monat April eines Jahres nicht zahlt und auf die Miete für den Folgemonat Mai lediglich einen Betrag in Höhe von 399 Euro leistet. Ein Kündigungsgrund i. S. d. § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b) BGB liegt erst dann vor, wenn die leistungsberechtigte Person mit 800 Euro im Verzug ist. Dabei ist unerheblich, wie sich der Mietrückstand im Einzelnen zusammensetzt, es würde genügen, dass zwei Monatsmieten in einem Zeitraum aufgelaufen sind, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt.

Eine rein präventive Direktzahlung an den Vermieter bzw. Vermieterin, die dem Entstehen eines außerordentlichen Kündigungsanspruchs des Vermieters bzw. Vermieterin entgegenwirken soll (und bei der demzufolge ein solcher Kündigungsanspruch im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung noch gar nicht besteht), kann somit nicht auf Absatz 7 Satz 3 Nummer 1, sondern nur – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auf Absatz 7 Satz 2 oder auf Absatz 7 Satz 1 gestützt werden.

(3) Eine Direktzahlung kommt nach **Absatz 7 Satz 3 Nummer 2** auch dann in Betracht, wenn Energiekostenrückstände bestehen, die das Versorgungsunternehmen entsprechend der Regelungen der StromGVV, AVBFernwärmeV oder der GasGVV zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen. Diese Regelung beschränkt sich auf Heizenergie und Energie zur zentralen Warmwasseraufbereitung. Sie erfasst hingegen **nicht den Haushaltsstrom**, der nur nach Maßgabe von § 24 Absatz 5 vom Jobcenter direkt an das Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden darf.

(4) Nach **Absatz 7 Satz 3 Nummer 3** soll eine Direktzahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung in den Fällen vorgenommen werden, in denen konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, bewilligte Grundsicherung zur Deckung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung einzusetzen. Ein solcher Anhaltspunkt liegt erst dann vor, wenn die leistungsberechtigte Person wegen einer bestehenden (Sucht-)Erkrankung in der Vergangenheit die Grundsicherung nicht für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eingesetzt hat und das

Jobcenter im Wege der Prognose keine entsprechende Änderung im Ausgabeverhalten der leistungsberechtigten Person absehen kann.

(5) Auch in den Fällen, in denen zum einen eine leistungsberechtigte Person im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist und zum anderen bereits in der Vergangenheit die an sie erbrachte Grundsicherung nicht zur Deckung der Unterkunft- und Heizkosten einsetzt hat [vgl. (1)], soll eine Direktzahlung durch das Jobcenter erfolgen (**Absatz 7 Satz 3 Nummer 4**). Eintragungen im Schuldnerverzeichnis werden im Rahmen eines Vollstreckungs- oder Insolvenzverfahrens auf Anordnung von Gerichtsvollziehern, Vollstreckungsorganen oder vom Insolvenzgericht (§ 882b Absatz 1 Nummer 1 – 3 Zivilprozessordnung) vorgenommen. Eintragungen erfolgen beispielsweise dann, wenn Personen der Verpflichtung zur Abgabe der Vermögensauskunft nicht nachgekommen sind (§ 882c Absatz 1 Nummer 1 ZPO) oder wenn sie die Forderung einen Monat nach Abgabe der Vermögensauskunft nicht beglichen haben (§ 882c Absatz 1 Nummer 3 ZPO). Auch die Abweisung des Antrags auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse (§ 26 Absatz 2 Satz 1 Insolvenzordnung – InsO), die Versagung oder der Widerruf der Restschuldbefreiung (§ 303a Satz 1 Nummer 1 und 2 InsO) sind Eintragungsgründe. Nicht erfasst sind hingegen Negativmerkmale in Verzeichnissen von privaten Wirtschaftsauskunftsgesellschaften. Der Umstand, dass die leistungsberechtigte Person bereits im Schuldnerverzeichnis erfasst ist und zudem in der Vergangenheit mit der Grundsicherung nicht die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt hat, legt die Vermutung nahe, dass auch künftig die Leistung nicht zweckentsprechend verwendet wird.

(6) Die Entscheidung über die Direktzahlung nach Absatz 7 Satz 2 ist für jeden Bewilligungszeitraum neu zu treffen und steht im (sog. gebundenen) **Ermessen** des Jobcenters („soll“). Sofern die zweckentsprechende Verwendung der Grundsicherung i. S. v. Absatz 7 Satz 2 aufgrund konkreter Anhaltspunkte vom Jobcenter zu bezweifeln ist, darf von diesem nur noch in atypischen Einzelfällen von einer Direktzahlung abgesehen werden.

22.7.6 (Höhe der Direktzahlung)

Absatz 7 erlaubt die Direktzahlung nur, soweit das Jobcenter Leistungen nach § 22 SGB II erbringt. Die Direktzahlung von unterkunftsbezogenen Bedarfen beschränkt sich auf die Höhe des monatlichen Zahlungsanspruchs der jeweiligen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, sodass es in Einzelfällen rechnerisch nicht möglich ist, durch die Direktzahlung die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe zu decken und die leistungsberechtigte Person somit den Differenzbetrag zur vollständigen Begleichung aus eigenen Mitteln zu entrichten hat. Eine solche Konstellation steht einer Direktzahlung jedoch nicht entgegen.

Beispiel:

Der Zahlungsanspruch der leistungsberechtigten Person beträgt unter Berücksichtigung ihres Einkommens 200 Euro. Da sich die Miete der leistungsberechtigten Person auf 450 Euro beläuft, ist nur eine teilweise Deckung im Wege der Direktzahlung möglich. Da der gesamte Zahlungsanspruch an den Vermieter bzw. die Vermieterin direkt gezahlt wird, wird in der Folge keine Leistung an die leistungsberechtigte Person überwiesen. Ferner hat die leistungsberechtigte Person zur vollständigen Deckung der Miete 250 Euro aus ihrem Einkommen aufzuwenden und an den Vermieter bzw. die Vermieterin zu entrichten.

22.7.7 (Information der leistungsberechtigten Person über die Direktzahlung)

Gemäß Absatz 7 Satz 4 ist die leistungsberechtigte Person vom Jobcenter vorab über die Direktzahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (unabhängig davon, ob diese auf Antrag der leistungsberechtigten Person oder allein auf Veranlassung des Trägers der Sozialhilfe vorgenommen wird) schriftlich in Kenntnis zu setzen. Diese Information hat sowohl die Höhe der Direktzahlung als auch den Zeitpunkt, ab dem diese geleistet wird, zu beinhalten. Es ist so sicherzustellen, dass sich die leistungsberechtigte Person auf die Direktzahlung des Jobcenters einrichten kann. Im Übrigen ist in den Fällen, in denen durch die Direktzahlung nur eine teilweise Deckung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erfolgt, die Information der leistungsberechtigten Person erforderlich, damit diese davon Kenntnis hat, dass sie aus ihren eigenen Mitteln den Differenzbetrag zu begleichen hat. Es ergeht vom Jobcenter jedoch keine Information an die empfangsberechtigte Person (bspw. Vermieterin / Vermieter) über die Direktzahlung.

22.7.8 (Rechtsverhältnis)

(1) Das Rechtsverhältnis zwischen der leistungsberechtigten Person und ihrem Vermieter bzw. der Vermieterin oder deren Energieversorgungsunternehmen bleibt durch die Direktzahlung nach Absatz 7 unberührt. Schuldnerin aus dem jeweiligen Vertrag bleibt bei einer Direktzahlung des Jobcenters auch weiterhin die leistungsberechtigte Person. Die Direktzahlung des Jobcenters erfolgt deswegen für die leistungsberechtigte Person nur mit befreiender Wirkung (§ 362 BGB). Weil die Vorschriften von Absatz 7 keinen Drittschutz vermitteln, kann der Vermieter bzw. die Vermieterin die Miete nicht gegenüber dem Jobcenter direkt mit der Behauptung einklagen, dieser habe eine Zahlung an seine / ihre Person verfügt.

(2) Die Rücknahme bzw. Aufhebung eines Verwaltungsaktes nach §§ 45, 48 SGB X und die Festsetzung des Erstattungsanspruchs nach § 50 Absatz 1 SGB X können sich nur gegen den Adressaten bzw. die Adressatin des Bewilligungsbescheides, d. h. die aus diesem Bescheid leistungsberechtigte Person richten, nicht aber gegen lediglich Empfangsberechtigte wie einen Vermieter oder eine Vermieterin, da zu diesem bzw. dieser

kein Leistungsverhältnis besteht. Dies gilt entsprechend bei einem Erstattungsanspruch nach § 44a Absatz 7 Satz 3.

(3) Hat ein Jobcenter Grundsicherung zur Deckung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hingegen versehentlich auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Direktzahlung nach Absatz 7 an den vorherigen Vermieter bzw. die Vermieterin überwiesen, kann er von diesem unmittelbar die Herausgabe der ohne rechtlichen Grund erfolgten Zuvielzahlung im Wege der Nichtleistungskondiktion (§ 812 Absatz 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) verlangen. Sollte der Vermieter bzw. die Vermieterin die Rückzahlung verweigern, kann dieser Anspruch vom Jobcenter nicht mittels Verwaltungsakt, sondern nur durch eine zivilrechtliche Leistungsklage durchgesetzt werden.

(4) Die Ausführungen in (2) und (3) gelten auch bei Direktzahlungen von Heiz- und Warmwasserkosten, soweit diese getrennt von den Unterkunftskosten direkt an ein Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden.

Zu Absatz 8:

22.8.0 (Regelungsziel):

Mietschulden und vergleichbare Notlagen (Energie- und Wassersperren) bedrohen die Existenz betroffener Haushalte. Mit dieser Verwaltungsanweisung soll das Ziel verfolgt werden, Wohnraum weitestgehend zu erhalten. Wohnungslosigkeit sowie Energie- und Wassersperren sind möglichst zu verhindern.

Verzögerungen in der Bearbeitung sind zu vermeiden. Sie belasten nicht nur die Antragsteller/innen. Sie sind auch aus fiskalischer Hinsicht zu verhindern, 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 oder zur Energie – bzw. Wassersperre führen kann. Aus diesen Gründen ist der bestehende Rückstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu übernehmen, sofern die Voraussetzungen für die Gewährung der jeweiligen Leistung vorliegen.

22.8.1 (Schulden)

(1) Die Übernahme von Schulden bezieht sich grundsätzlich auf rückständige Verbindlichkeiten, zum Beispiel gegenüber Vermieter: innen oder eines Versorgungsunternehmens wegen nicht beglichener Forderungen. In der Regel handelt es sich dabei um wohnungsbezogene Verbindlichkeiten, die aufgrund bestehender

Zahlungsverpflichtungen für den aktuell bewohnten Wohnraum bzw. für die laufende Wasser-, Heizung-/Energieversorgung entstanden sind.

(2) Haben Betroffene mit Hilfe eines Privatdarlehens (ohne darauf verwiesen worden zu sein) ihre Schulden beglichen und so Wohnungslosigkeit bzw. eine Energiesperre vermieden, kommt im Ausnahmefall trotzdem noch eine Hilfe in Betracht, wenn seitens der Betroffenen mit rechtzeitiger Entscheidung des Leistungsträgers nicht zu rechnen war. Voraussetzung hierfür ist, dass dem Leistungsträger die Notlage zuvor bekannt gegeben worden war.

(3) Altschulden aus einem beendeten Mietverhältnis sowie rückständige Forderungen eines früheren Energieversorgungsunternehmens können grundsätzlich nicht als Schulden übernommen werden, da ein Verlust der aktuellen Wohnung bzw. eine vergleichbare Notlage nicht (mehr) gegeben ist.

(4) Sowohl im Falle von Kündigungen eines Mietverhältnisses oder bei Räumungsklagen als auch bei vergleichbaren Notlagen können neben den Schulden weitergehende Kosten wie Rechtsanwaltskosten oder andere Verfahrenskosten des Gerichts bzw. Mahnkosten oder Kosten für die Durchführung von Sperrungen entstehen. Diese sind zu übernehmen, da ohne die Übernahme die Unterkunft bzw. Versorgung mit Energie und Wasser nicht gesichert werden kann.

(5) 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.

22.8.2. (Adressatenkreis)

- Leistungsberechtigt sind Personen, die einen Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung haben. Sollte die Prüfung des Sachverhaltes ergeben, dass eine Bedürftigkeit nach dem SGB II vorliegt, ist das Jobcenter für die Entscheidung über die Schuldenübernahme zuständig.
- 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 Absatz 8 und § 36 SGB XII kopfteilig zu erbringen.
- 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.

22.8.3 (Sicherung der Unterkunft – Mietschulden)

Es soll die Unterkunft gesichert werden, in der der/die Leistungsberechtigte aktuell wohnt. Eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen soll abgewendet werden oder unwirksam werden.

22.8.3.1 (Kündigung von Mietverhältnissen)

(1) Nach den Bestimmungen des BGB (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und b) ist eine fristlose Kündigung durch den Vermieter möglich, wenn der Mieter, für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder 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.

(2) Gemäß § 569 Abs. 2a BGB ist eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB auch möglich, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 (Kautions-, Deponat) in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.

(3) Zu Konstellationen, bei denen eine fristlose und gleichzeitig eine ordentliche Kündigung des Wohnraums ausgesprochen wurde, siehe Ausführungen unter **Pkt. 22.8.5.3.**

(4) Die Kündigung kann durch eine Erklärung des Leistungsträgers gegenüber dem Vermieter, dass der Rückstand übernommen wird, unwirksam gemacht werden. Diese Möglichkeit besteht auch noch, wenn eine Räumungsklage bereits anhängig ist. 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.

22.8.3.2 (Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen)

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 aus.

22.8.3.3 (Verfahren)

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

22.8.4 (Behebung vergleichbarer Notlagen – Energie – und Wassersperren)

(1) Eine vergleichbare Notlage liegt vor, wenn bei Energiekostenrückständen die Gefahr der Einstellung der Versorgung mit Haushaltsenergie und/oder Wärme und/oder Wasser droht. Die faktische Unbewohnbarkeit der Wohnung infolge einer Sperrung der Energie- und Wasserzufuhr steht dem Verlust der Unterkunft nach § 22 Abs. 8 SGB II gleich.

(2) Zu den übernahmefähigen Kosten für die Beseitigung der vergleichbaren Notlagen bei Strom und Gas gehören auch die Kosten für Wiederherstellung der Versorgung durch Fachbetriebe bei Fällen, in denen die Versorgung gesperrt wurde. Das entsprechende Verfahren ist unter **Pkt. 22.8.4.3** beschrieben.

22.8.4.1 (Abgrenzung zu Leistungen nach § 24 Abs. 1 SGB II)

Werden im Bedarfszeitraum Bedarfe aus Nachzahlungen für Strom aus Jahresabrechnungen eines Energieversorgungsunternehmens erstmalig fällig, die trotz monatlich entrichteter Abschlagszahlungen entstanden sind (z.B. wegen Mehrverbrauchs), findet im Fall von angedrohten Sperrungen § 24 Abs. 1 SGB II Anwendung.

Aus der nachstehenden Übersicht ergeben sich die Anspruchsnomen.

	Versorgungssperre ist angedroht (Mahnverfahren läuft)	Versorgungssperre ist angekündigt (Sperrankündigung) oder umgesetzt
Stromschulden sind im Bedarfszeitraum fällig	§ 24 Abs. 1 SGB XII	§ 22 Abs. 8 SGB XII
Stromschulden sind vor dem Bedarfszeitraum entstanden	§ 22 Abs. 8 SGB XII	§ 22 Abs. 8 SGB XII

22.8.4.2 (Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bei Heizkosten und Wasser)

Sind Nachforderungen aus Jahresverbrauchsabrechnungen für Heizkosten und/oder Wasser Bestandteil der Rückstände, ist vorrangig zu prüfen, ob und in welcher Höhe diese

im Rahmen der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nachgezahlt werden können. Vgl. 22.1.4 dieser Verwaltungsanweisung.

22.8.4.3 (Kosten für die Wiederherstellung der Versorgung)

Zu den übernahmefähigen Kosten im Fall der Beseitigung der vergleichbaren Notlagen bei Strom und Gas gehören auch die Kosten für die Wiederherstellung der Versorgung durch Fachbetriebe.

Bei Strom – und Gassperren wird durch einen Mitarbeiter der Firma im Sperrprozess wesernetz die Sicherung entfernt und eine Sperrsicherung eingebaut bzw. der Zähler (bei Gas) ausgebaut. Bei vollzogener Sperre erfolgt ein schriftlicher Hinweis von wesernetz an den/die Kund: in. Die Forderungshöhe ist darin jedoch nicht enthalten. Es ist davon auszugehen, dass den Antragsteller: innen aus dem Vertragsverhältnis und dem Schriftverkehr mit swb die Forderungshöhe bekannt ist (Sperrankündigung von swb). Dieses Schreiben ist für swb Kund: innen auch über die App von swb abrufbar.

Swb informiert die Kund: innen schriftlich darüber, auf welche Weise die Versorgung wieder hergestellt werden kann: dazu gehören die Begleichung der Forderung sowie die Beauftragung eines Fachbetriebes, der die notwendigen Schritte zur Herstellung der Versorgung vornimmt.

Betroffene müssen im Jobcenter die Übernahme der Schulden beantragen und im Fall einer möglichen Hilfeleistung dem Installateur eine Kostenübernahmeerklärung vorlegen. Wenn den Betroffenen der Nachweis vom Jobcenter über die Übernahme der Schulden und die Kostenübernahmeerklärung vorliegen, können die Betroffenen einen Installateur beauftragen. Hierbei können die Betroffenen von swb unterstützt werden.

Die Kostenübernahmeerklärung beschreibt den notwendigen Leistungsumfang bei der jeweiligen Wiederherstellung der Versorgung. Der Installateur wird im Anschluss an die technischen Arbeiten eine Rechnung an das Jobcenter schicken.

Bei erfolgten Stromsperren betragen die Kosten ca. 100 € bis 200 €. Bei erfolgten Gassperren belaufen sich die Kosten für den Installateur auf ca. 300 bis 400 €, da weitergehende Maßnahmen vom Fachbetrieb (Kontrolle der Dichtigkeit und Ausstellen einer Bescheinigung über die Ordnungsmäßigkeit und Betriebsfähigkeit der Anlage) vorgenommen werden müssen.

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

22.8.4.4 (Verfahren)

(1) Im Antragsfall ist zwingend zunächst der Sperrprozess mittels des entsprechenden „Zappenduster“ Formulars auszusetzen. Während der Unterbrechungsphase erfolgt die Prüfung des Antrages unter Berücksichtigung von § 20 SGB X. Es soll möglichst zügig abschließend über den Antrag entschieden werden.

(2) Im Fall von Sperrandrohungen oder bereits durchgeführten Sperrungen können die betroffenen Haushalte die Energiebudgetberatung bei der Verbraucherzentrale Bremen in Anspruch nehmen. Die Verbraucherzentrale Bremen unterstützt die betroffenen Haushalte u.a. durch individuelle Beratung über Regulierungsmöglichkeiten oder einen Verweis bzw. eine Vermittlung an geeignete flankierende Beratungsangebote z.B. bei Institutionen, die sich der Kampagne „Zappenduster“ angeschlossen haben.

Die Verantwortung für die abschließende Entscheidung über den Antrag verbleibt beim Jobcenter.

22.8.4.5 (Allgemeinsperren)

Es kann auch zu Versorgungssperren (Energie/Wasser) kommen, weil Vermieter: innen die entsprechenden Beträge, die von den Mieter: innen im Rahmen der Betriebs – und Heizkosten gezahlt wurden, nicht an den Versorger weitergeleitet haben. Eine Übernahme dieser Schulden ist ausgeschlossen. In diesen Fällen sind umgehend die Zentrale Fachstelle Wohnen und das Referat 33 bei SASJI zu informieren.

22.8.5 (Rechtfertigung der Leistung)

Die Übernahme der Schulden muss zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt sein. Bei der Prüfung, ob eine Leistung gerechtfertigt ist, sind jeweils alle Umstände des Einzelfalles zu einzubeziehen. Dazu gehören die Gründe für das Auflaufen der Schulden. Auch der Umfang des Bedarfes und die Zusammensetzung des Haushaltes sind in die Überlegungen einzubeziehen. Darüber hinaus sind Selbsthilfepotentiale der Betroffenen zu berücksichtigen.

22.8.5.1 (Selbsthilfemöglichkeiten)

(1) Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. Es gilt zudem der Nachranggrundsatz nach § 2 SGB II.

(2) Zu den Selbsthilfemöglichkeiten gehört im Fall von Mietschulden der Abschluss einer Raten-zahlungsvereinbarung mit dem Vermieter. Bei vergleichbaren Notlagen kommt eine Abwendungsvereinbarung (§ 41g Abs. 2 EnWG) in Betracht, die dem Haushalt von Versorger angeboten werden muss bzw. die der Haushalt gemäß § (§ 41g Abs. 1 EnWG) einfordern kann.

(3) Im Fall von Energie – oder Wasserschulden kommt die Inanspruchnahme von zivilrechtlichem Eilrechtsschutz als Selbsthilfemöglichkeit, nur in Betracht, wenn mit überwiegender Erfolgswahrscheinlichkeit vor dem Amtsgericht gegen eine (drohende) Energie – oder Wassersperre vorgegangen werden kann. Aufgrund der Ungewissheit der Erfolgsaussichten und dem damit verbundenen Prozessrisiko für die Betroffenen ist der Verweis auf die vorrangige Inanspruchnahme von Zivilrechtsschutz im Regelfall nicht zumutbar.

(4) Relevant ist auch, ob der Wille erkennbar ist, das für die Entstehung der Schulden ursächliche Verhalten zukunftsgerichtet zu ändern, z.B. durch die Inanspruchnahme einer Schuldner – oder Energieberatung.

22.8.5.2 (Wiederholte Zahlungsrückstände)

Kommt es wiederholt zu Zahlungsrückständen (Wiederholungsfälle) und ist eine Schuldenübernahme zur langfristigen Sicherung der bisherigen Unterkunft bzw. der Versorgung mit Strom, Gas, Heizung und Wasser nicht geeignet, weil trotz entsprechender Hilfeangebote und Unterstützung keine Anhaltspunkte für eine erforderliche Änderung im (Verbrauchs-) Verhalten der antragstellenden Person erkennbar ist, ist eine Hilfeleistung grundsätzlich nicht gerechtfertigt.

Kann nachgewiesen werden, dass der Leistungsberechtigte wiederholt und gezielt seine Verpflichtungen zur Begleichung von Kosten für Miete, Energie und Wasser nicht erfüllt hat, indem er im Vertrauen auf eine Übernahme der Schulden durch das Jobcenter die ausstehenden Zahlungen unterließ und die hierfür vorgesehenen Mittel anderweitig verwendete, liegt keine Rechtfertigung für die Gewährung der Hilfeleistung vor.

Von Wiederholungsfällen ist nur auszugehen, wenn die letzte Bewilligung einer Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren erfolgt ist. Das Datum des Bewilligungsbescheides ist maßgebend.

22.8.5.3 (Fristlose und zeitgleiche ordentliche Kündigung des Wohnraums)

Mit dem Ziel, den Aufwand und finanzielle Schäden durch säumige Mieter/ Mieterinnen zu minimieren, gehen Vermieter/ Vermieterinnen vermehrt dazu über, bei einer fristlosen Kündigung zusätzlich auch die ordentliche Kündigung (§ 573 BGB) auszusprechen. Eine Schuldenübernahme ist nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt, dass Vermieter: innen im Gegenzug ein weiteres Wohnen der leistungsberechtigten Person sicherstellen oder verbindlich auf die Rechten aus der ordentlichen Kündigung verzichten.

22.8.6 (Bewilligung der Leistung)

(1) Die Entscheidung, ob eine Leistung zur Übernahme von Mietschulden oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage bewilligt wird, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Sachbearbeitung. In § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II ist das Ermessen für Fälle, in denen eine Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage akut bevorsteht, eingeschränkt.

Beispiel: im Falle einer Kündigung des Mietverhältnisses oder der Androhung einer Sperre für die Versorgung mit Strom, Gas oder Wasser kann eine Bewilligung erfolgen (§ 22 Abs. 8 SGB II). Liegt eine Räumungsklage vor bzw. ist eine Versorgungssperre konkret angekündigt oder bereits erfolgt, soll eine Leistung gewährt werden (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II). In diesen Fällen, ist die Ablehnung nur in atypischen Fällen möglich.

Im Rahmen der Ermessensausübung hat der Leistungsträger auch für den Antragsteller günstige Momente einzubeziehen (z. B. langjähriges Bewohnen der Unterkunft: überschaubare Rückstände; Entstehung nicht durch eine systematische oder kontinuierliche Vernachlässigung der Zahlungspflichten). Eine Überbewertung von Verhaltensdefiziten der Antragsteller: innen ist zu vermeiden.

(2) Die Entscheidung ist mit den für die Entscheidungsfindung und Abwägung im Rahmen der Ermessensausübung maßgeblichen Faktoren und Sachverhalten umfassend und nachvollziehbar in der Akte zu dokumentieren.

(3) In die Bewilligungsentscheidung sind die unter **22.8.4.3** dargestellten Kosten für die Wiederaufnahme der Versorgung einzubeziehen.

22.8.6.1 (Bewilligung der Leistung als Darlehen)

(1) Die Geldleistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II sollen als Darlehen erbracht werden. Nur in begründeten Einzelfällen kommt eine Gewährung als Zuschuss in Betracht. Das ist beispielsweise der Fall, 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).

Für die Rückzahlung entsprechender Darlehen finden die Bestimmungen des § 42 a Anwendung. Aufrechnungen bzw. Rückzahlungen der Darlehen sind zugunsten der folgenden Haushaltsstelle bzw. der folgenden Finanzposition in ERP zu verbuchen: Vertragsgegenstand 4701...; HV/TV 1705/0003.

22.8.7 (Entscheidung über Anträge)

Entscheidung über Anträge auf Übernahme von Mietschulden oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage erfolgen schriftlich per Verwaltungsakt.

22.8.7.1 (Bescheid über die Bewilligung der Leistung)

Soweit die Behörde dem Antrag entspricht, bedarf es gemäß § 35 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB X keiner Begründung im Verwaltungsakt. Die Betroffenen sind allerdings darauf hinzuweisen, dass es wieder zu einer Wohnungslosigkeit bzw. eine Energiesperre kommen kann, wenn zukünftig erneut Miet- bzw. Energie – oder Wasserrückstände verursacht werden und keine Energieberatung in Anspruch genommen wurde. Siehe Pkt. 22.8.5.1

Die Zahlung der bewilligten Leistungen erfolgt an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen.

22.8.7.2 (Ablehnung der Leistung)

Im Fall einer Ablehnung sind die Entscheidungsgründe im Bescheid an die leistungsberechtigte Person darzulegen. Dies gilt insbesondere für die Ermessenserwägungen. In diesen Fällen sollen die Betroffenen an die Beratungsstellen der „Kampagne Zappenduster“ orientiert werden, um Beratungen zur Regulierung der Energieschulden zu bekommen.

22.8.8 8 (Prävention)

Zur Vermeidung von wiederholten Mietschulden oder vergleichbaren Notlagen sollen die Leistungen (Miete bzw. Kosten für Versorgung mit Energie und Wasser) für die Zukunft an die Empfangsberechtigten (Vermieter/Energieversorgungsunternehmen) gezahlt werden. Siehe dazu § 22 Abs. 7 SGB II und Pkt. 22.7.5 dieser Verwaltungsanweisung.

Zu Absatz 9:

22.9.0 (Regelungsziel):

Mit Absatz 9 soll sichergestellt werden, dass der Leistungsträger frühzeitig die Möglichkeit der Direktzahlung und der Abgabe einer Erklärung nach § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB hat.

22.9.1 (Verfahren):

(1) Die Gerichte sind mit Eingang einer Räumungsklage im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung 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.

(2) 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.

Zu Absatz 10:

22.10.0 (Regelungsziel):

Absatz 10 räumt dem Jobcenter die Möglichkeit ein, für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine Gesamtangemessenheitsgrenze festzulegen.

Die Festsetzung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

22.10.1 (Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze):

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ und den „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“. Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind auch bei Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach der vom BSG entwickelten Produkttheorie (vgl. 22.1.6.2) zu ermitteln. Absatz 10 Satz 2 ermöglicht für die Ermittlung der angemessenen Heizungsaufwendungen die Heranziehung der Grenzwerte, wie sie bei einer getrennten Prüfung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angewandt werden (vgl. 22.1.7).

22.10.2 (Folgen der Gesamtangemessenheitsgrenze):

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die festgelegte Gesamtangemessenheitsgrenze, kommen nach Absatz 10 Satz 3 jedoch die Regelungen des Abs. 1 Satz 6 bis 10 zur Anwendung. Wurde eine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, hat dies auch Auswirkungen auf die Karenzzeit. Während der Karenzzeit ist in diesen Fällen kein isoliertes Kostensenkungsverfahren bezüglich der Heizungsaufwendungen möglich, da die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur gemeinsam geprüft werden kann.

Zu Absatz 11

22.11.0 (Regelungsziel):

Absatz 11 regelt Datenverarbeitungsbefugnisse im Zusammenhang mit der Erstellung schlüssiger Konzepte.

22.11.1 (Regelungsinhalt):

Absatz 11 SGB II enthält Erhebungs-, Verarbeitungs- und Übermittlungsbefugnisse bezüglich der in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Daten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II erforderlich ist. Es handelt sich um Daten über den Beginn des Mietverhältnisses, die Art der Miete und Miethöhe sowie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Zu Absatz 12

22.12.0 (Regelungsziel):

Abs. 12 regelt die Löschung der Daten nach Absatz 11, wenn sie für den dort genannten Zweck nicht mehr benötigt werden.

22.12.1 (Regelungsinhalt):

Absatz 12 bestimmt die Löschung der Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3, sobald diese für die in Absatz 11 genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind. Diese Regelungen sollen die Träger der Sozialhilfe bei der Erstellung ihres sogenannten schlüssigen Konzeptes (Festlegung ihrer abstrakten Angemessenheitsgrenzen) unterstützen und eine gesonderte Erhebung der Daten von den Bürgerinnen und Bürgern allein für das schlüssige Konzept vermeiden.

Anlagen (nichtamtliches Verzeichnis)

[Weitere Informationen siehe rechte Spalte oben.](#)

Fußnoten

- 1) [Amtsgericht Bremen – Rechtsberatung](#)
- 2) [Bremer Schimmelnetzwerk – Startseite](#)
- 3) [Periodensterbetafeln für Deutschland](#); Stand August 2024 deutschlandweit gerundet Männer 78 Jahre und Frauen 83 Jahre

- 4) Heizspiegel für Deutschland | Heizspiegel, vgl. dort die Links für die einzelnen Jahre.
- 5) Betriebskostenspiegel für Deutschland, vgl. dort die Links für die einzelnen Jahre.
- 6) Betriebskostenspiegel für Deutschland, vgl. dort die Links für die einzelnen Jahre.