SEESTADT BREMERHAVEN

Fachliche Weisung zu §§ 35 SGB XII/22 SGB II

Leistungen für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften geht)

01.08.2022
50-10-20

Zertifikat seit 2007
audit berufundfamilie

Magistrat der Stadt Bremerhaven
Sozialamt
Postfach 21 03 60, 27524 Bremerhaven
E-Mail: sozialamt@magistrat.bremerhaven.de

BREMERHAVEN
MEER ERLEBEN!

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung
3. Unterkunft
4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten
5. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen und sonstigen Unterkünften
   5.1. Wohnungsgröße
   5.2. Richtwerte
   5.3. Sozialer Wohnungsbau
   5.4. Wohngemeinschaft, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge
   5.5. Besonderheit 4. Kapitel SGB XII
   5.6. Sonstige Unterkunft
   5.7. Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe)
   5.8. Anmietung von Wohnraum
6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte
8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel
9. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
   9.1. Erforderlichkeit eines Umzugs
   9.2. Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung oder besondere Wohnform
   9.3. Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten
   9.4. Mietkautionen
   9.5. Übernahme von Kosten für eine Einlagerung und Auslösung von Möbeln und Hausrat
   9.6. Zuständigkeitswechsel SGB II – SGB XII
10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung
11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger
12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
13. Kosten für Schönheitsreparaturen
14. Inkrafttreten

Anlagen:
Betriebskosten
Berechnung Höchstgrenzen

1. Zielsetzung

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

Mit dieser gemeinsamen Weisung für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG wird eine Gleichbehandlung aller Leistungsberechtigten sichergestellt.

2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

3. Unterkunft

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

4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Kosten

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

5. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen und sonstigen Unterkünften

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

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

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

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

Die nachfolgenden Richtwerte wurden auf der Basis des Bremerhavener Mietspiegels und des Betriebskostenspiegels ermittelt. Der jeweiligen Sachbearbeitung obliegt die Feststellung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall.

5.1 Wohnungsgröße

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

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

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

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

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

5.2 Richtwerte

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

1 Personenhaushalt	392 EUR
Haushalt mit 2 Personen	485 EUR
Haushalt mit 3 Personen	619 EUR
Haushalt mit 4 Personen	708 EUR
Haushalt mit 5 Personen	805 EUR
Mehrbetrag für jede weitere Mitglied	97 EUR

Die Berechnung der Richtwerte ergibt sich aus der Anlage zu dieser Weisung.

Schwangerschaften (nach der 12. Schwangerschaftswoche) und die Ausübung eines Umgangsrechts für ein leibliches, minderjähriges Kind, nachgewiesen durch eine rechtsverbindliche Umgangsregelung einer Behörde (z. B. Jugendamt oder Familiengericht) sowie Bestätigung der Gegenpartei, führen grundsätzlich zu einem Richtwert mit einem jeweils weiteren Familienmitglied.

5.3 Sozialer Wohnungsbau

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

5.4 Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge

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

Beispiel: Leben zwei Personen in einer Wohngemeinschaft, werden die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen 3-Personen-Haushalt bei dem kopfteiligen Anteil berücksichtigt.

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 keine Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden.

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

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

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

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

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

Die Kopfteilmethode gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter einen gesonderten Vertrag über die 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 Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

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

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

Beispiel:

Ein Ehepaar wohnt mit dem Kind, die Eltern sind erwerbstätig, und der Großmutter (Grundsicherungsleistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII) in einem Haushalt. Die Großmutter ist nicht vertraglich zu Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet. Demnach ist die Pauschale wie folgt zu berechnen:

1. angemessene KDU für 4 Personen = 708,00 € (Ehepaar, Kind und Großmutter)
2. angemessene KDU für 3 Personen = 619,00 € (Ehepaar und Kind)
3. Differenzbetrag = 89,00 € Pauschale für die Großmutter

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

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

Diese Differenzmethode findet keine Anwendung, sofern die Berücksichtigung der ermittelten Pauschale bei den Wohnungsinhabern dazu führt, dass sie Ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht aus eigenen Mitteln decken können. Dies liegt insbesondere vor, wenn die Wohnungsinhaber im laufenden Bezug von Sozialleistungen stehen (SGB II oder SGB XII).

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

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

5.6 Sonstige Unterkunft

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

Lebt eine leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft können höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes als Bedarf anerkannt werden.

Dieser Betrag wird jeweils zum 01.07. eines Jahres gesondert bekannt gegeben.

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

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

Dieses ist der Fall,

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

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

5.7 **Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe).**

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

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

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

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

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

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten (untere Angemessenheitsgrenze).
Dieser Betrag wird jeweils zum 01.07. eines Jahres gesondert bekannt gegeben.

<u>Ausnahme (obere Angemessenheitsgrenze):</u>

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen über der Angemessenheitsgrenze, können bis zu 25 Prozent höhere Aufwendungen als angemessen anerkannt werden, wenn diese

durch einen Vertrag mit folgenden gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachgewiesen werden.

1. Zuschläge für Möblierung für die persönlich genutzten Räumlichkeiten,
2. Wohn- und Wohnnebenkosten und diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,
3. Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

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

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

5.8 Anmietung von Wohnraum

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

Dieses gilt darüber hinaus bei einer Anmietung von Wohnraum durch Personen, die bislang in stationären Einrichtungen wohnen (z. B. junge Menschen in stationären Maßnahmen der Hilfen zur Erziehung oder Personen in stationären Einrichtungen der Pflege/Eingliederungshilfe - sog. Ambulantisierung).

6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer bzw. Eigentümern von Eigentumswohnungen nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Den Maßstab für die Beurteilung angemessener Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Haus -und Wohnungseigentum bilden daher - gleichsam wie bei Mietwohnungen - die Richtwerte (Nr. 5.2).

Tilgungsraten können als Zuschuss übernommen werden, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen. Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden, zusätzlich wird eine dingliche Sicherung vorgenommen. Zu den Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Eigentum gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen, sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessenen sind.

7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

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

Es ist zunächst festzustellen, ob die tatsächlich anfallenden Aufwendungen über dem Richtwert nach Nr. 5.2 liegt. Das bedeutet allerdings noch nicht, dass diese Aufwendungen unangemessen sind. Daher ist bei einer Überschreitung des Richtwertes eine Prüfung einzuleiten, welche der Feststellung dient, ob Kriterien in der Besonderheit des Einzelfalles

vorliegen, die die Übernahme höherer Kosten rechtfertigen. Eine solche Prüfung ist nicht gleichzusetzen mit einem sog. Kostensenkungsverfahren (siehe G.).

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

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

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

C. Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Einzelfall (Ermessensausübung)

D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

G. Kostensenkungsverfahren

Zu C. bis G im Einzelnen:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, sind zu akzeptieren, wenn die Angemessenheit der bisherigen Aufwendungen bereits festgestellt wurde. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Transferleistungsbezieher:innen bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen in einer zuvor angemessenen Wohnung verbleiben können und damit von energetischen Sanierungen nicht ausgeschlossen sind. Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 8 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB)..

D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

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

a. Verhandlungen mit dem Vermieter

b. Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung

c. ein Wohnungswechsel

E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

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

a. Schul- oder Kindergarten-Wechsel

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

b. Pflege von Angehörigen

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

c. Wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung

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

d. Lange Wohndauer

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

weitere in der Person des/der Leistungsberechtigten liegende Gründe einen Umzug unzumutbar machen.

e. Kranke und schwerbehinderte Menschen

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

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

f. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

Für Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern kann ein Umzug unzumutbar sein, wenn dieser aufgrund von familiären Problemlagen nicht vertretbar ist.

g. Schwangerschaft

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

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

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Weiteren muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, analog für SGB XII). Eine solche Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Es handelt sich um eine individuelle Prüfung, bei der die voraussichtlich entstehenden Kosten eines Wohnungswechsels festgestellt und den Kosten gegenübergestellt werden, die bei Überschreitung der individuell ermittelten Angemessenheitsgrenze entstehen. Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung die Richtwerte um nicht mehr als 5 % übersteigt. In allen anderen Fällen ist eine konkrete Berechnung vorzunehmen, in der insbesondere folgende Kosten (Aufzählung nicht abschließend) einbezogen werden:

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

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

G. Kostensenkungsverfahren

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

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

Geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Sozialamt, Abteilung Sozialer Wohnungsbau

- 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 und
- 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.

8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

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

- ob der Vermieter sich ordnungswidrig verhält (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) oder
- ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 291 StGB) handelt.

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

9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

Leistungsberechtigte nach dem SGB II sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Diese Verpflichtung besteht nur bei einem trägerübergreifenden Umzug oder einem erforderlichen Umzug innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes (hier: Stadtgemeinde Bremerhaven).

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II werden nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für die Unterkunft nur in Höhe des bisherigen Bedarfes anerkannt. Ist ein Umzug nicht als notwendig/erforderlich anzuerkennen und wäre die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen, erfolgt aber dennoch ein Umzug, so sind lediglich die bisherigen Kosten anzuerkennen, wobei eine jährliche prozentuale Dynamisierung der Richtwerte nach 5.2 zu berücksichtigen ist. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob die Kosten für die neue Wohnung unter oder über der Angemessenheitsgrenze nach Nr. 5.2 dieser Fachlichen Weisung liegen. Ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen. Dieses gilt nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nur für Umzüge innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes (hier: Stadtgemeinde Bremerhaven). Das bedeutet, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II nach einem Umzug über die Grenzen des kommunalen Vergleichsraumes hinaus nicht auf die Aufwendungen am bisherigen Wohnort begrenzt sind.

Weiter ist die Erforderlichkeit eines Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (§ 22 Abs.6 SGB II).

Leistungsberechtigte nach dem SGB XII haben vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den für die neue Wohnung zuständigen Träger in Kenntnis setzen.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

Die Erforderlichkeit eines Umzuges ist jedoch Voraussetzung für die vorherige Zustimmung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (§ 35 Abs. 2 Satz 5 und 6 SGB XII)

Für beide Rechtskreise, **SGB II und SGB XII**, ist eine Zustimmung zu einem Umzug nicht erforderlich.

Besonderheit bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben:

Gemäß § 22 Absatz 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.

Das Jobcenter ist zur Zusicherung und somit zur Leistung für Unterkunft und Heizung in angemessenem Umfang verpflichtet, wenn

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

9.1 Erforderlichkeit eines Umzuges

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

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietpreis für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Dabei ist jedoch 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 und die Zusicherung ist nicht zu geben. Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sind jedoch zu berücksichtigen. So ist z. B. bei bestehender Schwangerschaft (grundsätzlich nach der 12. Schwangerschaftswoche) ein Umzug als erforderlich anzusehen, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist.

Werden nachvollziehbare Gründe vorgetragen, die einen Umzug erforderlich machen, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, dass die Erforderlichkeit eines Umzuges grundsätzlich anerkannt wird.

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

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

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

Beispiele:

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

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

Sämtliche Kosten, die durch den Umzug aus der eigenen Wohnung in eine stationäre Einrichtung anfallen (doppelte Mieten, Räumungskosten, Betriebskostennachzahlungen, Auszugsrenovierung) sind im Bereich der Sozialhilfe Leistungen nach dem dritten Kapitel SGB XII. Für Leistungsberechtigte, die stationär versorgt werden, sind lediglich die durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts als Bedarf nach dem vierten Kapitel SGB XII anzuerkennen.

9.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten

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

Die Kosten eines zulässigen Umzugs sind in angemessener Höhe zu übernehmen.

Sind Umzugskosten zu übernehmen, so ist i.d.R. davon auszugehen, dass der Umzug in Selbsthilfe vorgenommen werden kann. Damit sind lediglich Kosten für einen Mietwagen in

erforderlicher Größe zu übernehmen. Ggf. kann auf Antrag ein Erfrischungsgeld in Höhe von bis zu 75,- Euro für private Helfer gewährt werden. Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall zu übernehmen. Zur Überprüfung der Angemessenheit des Mietwagens oder der Umzugskosten ist die Vorlage von mindestens zwei Angeboten verschiedener Anbieter zu fordern.

Wird zur Durchführung des Umzuges ein Speditionsunternehmen in Anspruch genommen, ist zur Ermittlung der notwendigen Auslagen für das Befördern des Umzugsgutes wie folgt zu verfahren:

Der Berechtigte ist in der Wahl des Möbelspediteurs grundsätzlich frei. Zur Ermittlung der notwendigen Beförderungsauslagen hat er vor Durchführung des Umzuges mindestens zwei rechtlich und wirtschaftlich selbständige Spediteure unabhängig voneinander und ohne gegenseitige Kenntnis mit der Besichtigung des Umzugsgutes und der Abgabe je eines vollständigen und umfassenden Kostenvoranschlages zu beauftragen. Es ist nicht zulässig, dass der Spediteur für den Berechtigten ein Konkurrenzangebot einholt. Die Besichtigung des Umzugsgutes ist vom Berechtigten im Antrag auf Abschlag und in der Umzugskostenrechnung zu bestätigen.

Die Kostenvoranschläge müssen einen verbindlichen Höchstpreis enthalten, der bei der Abrechnung des tatsächlichen erbrachten Leistungsumfangs auf der Grundlage der in dem Kostenvoranschlag ausgewiesenen Einheitspreise für die Beförderungsleistung und Nebenleistungen nicht überschritten werden darf.

Art und Umfang der im Einzelnen zu erbringenden Umzugsleistungen für den geschlossenen durchzuführenden Umzug müssen im Leistungsverzeichnis des Kostenvoranschlags enthalten sein. Der Umfang des Umzugsgutes, die Fracht von Haus zu Haus, Zeitaufwand und Lohnkosten für Be- und Entladen, für im Einzelnen zu bezeichnende Nebenleistungen wie Ab- und Aufschlagen der Möbel, Ein- und Auspacken, Packmaterial sowie Abfuhr des Leermaterials, sind einzeln auszuweisen.

Erstattet werden die Beförderungsauslagen nach dem Kostenvoranschlag mit dem niedrigsten Höchstpreis und zwar auf der Grundlage einer Abrechnung der tatsächlichen erbrachten Beförderungsleistung und Nebenleistungen zu den Einheitspreisen im Kostenvoranschlag. Ist der Umfang des Umzugsgutes oder der Zeitaufwand größer als im Kostenvoranschlag angegeben, ist jedoch nur der vereinbarte Höchstpreis erstattungsfähig.

Zu den einmalig durch die besondere Bedarfslage „Umzug" verursachten Kosten gehören auch die angemessenen Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag.

9.4 Mietkautionen

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung der Mieterin/des Mieters gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) unberücksichtigt bleiben. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Soweit Vermieter die Ausstellung einer Garantieerklärung akzeptieren, ist eine solche anstelle der Zahlung einer Mietkaution auszustellen.

9.5 Übernahme von Kosten für eine Einlagerung und Auslösung von Möbeln und Hausrat

Kosten für die Einlagerung und Auslösung von Möbeln und Hausrat sind im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen, soweit diese Kosten wirtschaftlich vertretbar sind. Die

Übernahme entsprechender Kosten ist abzulehnen, wenn sie über den angemessenen Kosten der Unterkunft bzw. über den zu gewährenden Kosten für eine sonst notwendige Erstausstattung liegen.

9.6 Zuständigkeitswechsel SGB II – SGB XII

Soweit vom Jobcenter die Bruttokaltmiete bereits auf ein angemessenes Niveau festgesetzt worden ist, soll an dieser Entscheidung bei einem Wechsel in das SGB XII festgehalten werden. Entsprechendes gilt für Leistungsempfänger, die bereits aufgefordert worden sind, sich um eine Senkung der Aufwendungen zu bemühen.

10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind.

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

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

Daneben sind die Stromkosten für die Heizpumpe zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie als auch für Mieter mit einer Etagenheizung, deren Heizkostenabrechnung über einen Energieversorger und nicht über den Vermieter vorgenommen wird. Soweit ein separater Zähler fehlt und die Stromkosten für die Heizpumpe mit der Haushaltsenergie abgerechnet werden, sind 5 % der Brennstoffkosten als Betriebsstrom anzuerkennen.

Einmalige Leistungen entstehen z.B. sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Leistungsberechtigten selbst zu beschaffen ist. Einmalige Leistungen sind im Monat der Beschaffung von Heizmaterial anhand der von den Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Vorlage von Lieferscheinen/Rechnungen) als Bedarf zu berücksichtigen, soweit diese angemessen sind.

Die am Einzelfall orientierte Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten **ist getrennt** von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten vorzunehmen. Die tatsächlich anfallenden Heizkosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen anzeigt.

Dieser Grenzwert ist das Produkt aus

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

und

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

Der maximal anzuerkennende Verbrauch wird durch Heranziehung des „Heizspiegel Bremerhaven“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel bundesweit“ zu Beginn eines Jahres für das vorangegangene Jahr ermittelt und bekannt gegeben.

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

In der Regel können Heizkosten nur bis zu dem ermittelten Grenzwert übernommen werden. Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten diesen, ist davon auszugehen, dass sie aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten nicht mehr entspricht.

Es obliegt der/dem Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind.

Bei Überschreitung des individuellen Grenzwertes sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, ihren Heizverbrauch innerhalb von 12 Monaten auf das als angemessen anzuerkennende Maß zu senken. Zusätzlich sind sie an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen.

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

11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

Auf Antrag der Leistungsberechtigten soll eine direkte Überweisung der Unterkunfts-, Heiz- und/oder anderer Energiekosten in Höhe des tatsächlichen, mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an die Vermieter/innen bzw. den Energieversorger erfolgen.

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

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

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

Entsprechende Hilfen sind ebenso für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII und dem AsylbLG vorgesehen und auch für Personen, die weder vom Jobcenter noch vom Sozialamt Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, weil keine sog. laufende Hilfebedürftigkeit vorliegt. Rechtsgrundlage ist hier § 36 SGB XII und §§ 2, 3 AsylbLG, zuständig ist das Sozialamt.

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

Antragsteller mit Energieschulden sind im Rahmen der Kampagne „Zappenduster" zu beraten und ggf. an die Energieberatungsstelle zu verweisen.

13. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

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

Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von den Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie auf die

Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandte, Bekannte, Nachbarn) zu verweisen. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen.

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

14.Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01.08.2022 in Kraft. Die Verwaltungsanweisung vom 01.04.2021 tritt mit gleichem Datum außer Kraft.

Bremerhaven,

[redacted]

Anlagen

Anlage Betriebskosten
1. Umfang
Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für:
- Heizung und Warmwasser
- Wasser
- Entwässerung
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Beleuchtung (Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Gartenpflege
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- bestimmte Dienstleistungen des Hauswarts
- Kosten für Personen- und Lastenaufzug
- Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Hausreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- sonstige Betriebskosten

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen.

2. Pauschale:
Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind damit die anfallenden Nebenkosten abgegolten; d.h., eine Abrechnung findet nicht statt.

3. Vorauszahlungen, Erstattung von Guthaben:
Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Guthaben erstattet. Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht das Guthaben dem Leistungsträger zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung des Hilfeempfängers an den Unterkunftskosten steht dem Hilfeempfänger ggf. ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der angemessenen Unterkunftskosten.

4. Nachforderungen aus Abrechnungen:
Betriebskostennachforderungen aus Abrechnungen können übernommen werden, sofern Hilfebedürftigkeit besteht. Bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnungen ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich nur Beträge übernommen werden können, die noch im Bereich der Angemessenheit bzw. im Rahmen der im Einzelfall davon abweichend als angemessen anerkannten Unterkunftskosten liegen.

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

Anlage Berechnung Höchstgrenzen nach Punkt 5.2
Grundlagen

Mietspiegel Bremerhaven 2021/2022, Gruppe III (Wohnungen Bezugsfertigkeit 1985 bis 1999 und ältere modernisierte Wohnungen, mittlere Wohnlage)

bis 50 qm 4,80 – 6,50 = 5,65 €/qm
bis 80 qm 4,70 – 6,40 = 5,55
bis 100 qm 4,60 – 6,30 = 5,45

Betriebskostenspiegel Mieterverein Bremerhaven

1,66 €/qm/mtl. (ohne Heizung und Warmwasser) zuzüglich Wasser/Kanal pro Person 26,-- €

Folgende Beträge sind unter Berücksichtigung o. g. Grundlagen maximal anzuerkennen:

Haushalt mit	Grundmiete	BK	W/K	neue MOG(gerundet)	bisher
Alleinstehende	50 qm x 5,65 = 282,50	50 qm x 1,66 = 83,00	26,--	392,00	387,00
2 Fam.-mitgl.	60 qm x 5,55 = 333,00	60 qm x 1,66 = 99,60	52,--	485,00	479,00
3 Fam.-mitgl.	75 qm x 5,55 = 41625	75 qm x 1,66 = 124,50	78,--	619,00	611,00
4 Fam.-mitgl.	85 qm x 5,45= 463,25	85 qm x 1,66 = 141,10	104,--	708,00	700,00
5 Fam.-mitgl.	95 qm x 5,45 = 517,75	95 qm x 1,66 = 157,70	130,--	805,00	796,00
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied				97,00	96,00