



Ergänzende Hinweise zur Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf die Verwaltungsanweisung der Stadt Bremen zu § 22 SGB II. Sie haben die Funktion, die verwaltungsmäßige Umsetzung der Regelungen der Verwaltungsanweisung zu unterstützen. Die Hinweise werden den Anforderungen entsprechend laufend weiterentwickelt.

Nicht zu allen Passagen der Verwaltungsanweisung gibt es weitergehende Hinweise. In den nachfolgenden Hinweisen werden nur die Passagen (Nummern) der Verwaltungsanweisung aufgeführt, auf die sich die Ergänzungen beziehen.

Die in der Verwaltungsanweisung enthaltenen Texte sind grau hinterlegt.

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



**Inhaltsverzeichnis für die ergänzenden Hinweise zur Verwaltungsanweisung zu § 22
SGB II:**

Nr. 2	Träger der Leistung für Unterkunft und Heizung	Seite	4
Nr. 3	Unterkunft	Seite	6
Nr. 4	Kostenübernahme in Höhe der Unterkunftskosten	Seite	8
Nr. 5	Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Miet- wohnungen	Seite	9
Nr. 5.1	Wohnungsgröße	Seite	10
Nr. 5.2 und 5.3	Mietobergrenzen	Seite	11
Nr. 5.4	Wohnungssicherungszuschlag	Seite	14
Nr. 5.5	Höhere Mieten für Ein-Personen-Haushalte in Neubauten mit geringen Heizkosten	Seite	16
Nr. 5.6, 5.6.1.und 5.6.2	Höhere angemessene Unterkunftskosten in beson- deren Fällen	Seite	17
Nr. 5.9	Untermietverhältnisse	Seite	21
Nr. 6	Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentums- wohnungen	Seite	22
Nr: 7.1	Wirtschaftlichkeitsberechnung	Seite	23
Nr. 7.5	Aufforderung zur Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten	Seite	24
Nr. 8	Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstat- tungsmängel	Seite	26
Nr. 9	Wohnungswechsel während des Hilfebezugs	Seite	27
Nr. 9.1	Erforderlichkeit eines Umzuges	Seite	28
Nr. 9.2	Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung	Seite	30
Nr. 9.3	Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten	Seite	31
Nr. 9.4	Mietkautionen	Seite	33
Nr. 10	Angemessene Leistungen für Heizung	Seite	35
Nr. 11	Zahlungen an den Vermieter oder andere Zah- lungsempfänger	Seite	39

Nr. 12	Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage	Seite	41
Nr. 13	Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	Seite	45
Nr. 14	Zuschuss nach § 22 Abs. 7	Seite	48
Nr. 15	Inkrafttreten	Seite	54
Anlage 1	Betriebskosten	Seite	55
Anlage 2	Mietübernahmebescheinigung	Seite	57
Anlage 3	Garantieerklärung zur Mietsicherheit nach § 536 BGB	Seite	58



Nr. 2 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Hierzu gehören Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 SGB II. Der rechtliche Rahmen für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung im Einzelfall ist überdies nach § 22 SGB II und nach § 29 SGB XII identisch.

Träger der Leistung

Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft die jeweils räumlich zuständige Geschäftsstelle der Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales (BAGIS). Es ist dabei sicherzustellen, dass die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten durch die BAGIS und durch die Dienststellen des kommunalen Sozialhilfeträgers nicht voneinander abweicht. Im Zweifel ist die Beurteilung des kommunalen Sozialhilfeträgers maßgeblich. Der kommunale Träger trifft leistungsübergreifend auch Grundsatzentscheidungen zur Notwendigkeit des Angebots zusätzlicher Wohnprojekte und der Höhe der dafür anzuerkennenden Unterkunftskosten.

Zuständige Geschäftsstellen

Die Geschäftsstellen der BAGIS halten zu Fragen der allgemeinen Angemessenheit von Mietobjekten und Unterkunftskosten engen Kontakt zu den für den jeweiligen räumlichen Bereich zuständigen Dienststellen des Amtes für Soziale Dienste (AfSD), da dort entsprechend des Zuständigkeitsbereichs die notwendigen Informationen vorgehalten werden (Wohnungsordner). In Zweifelsfällen stimmen sie die Entscheidung im Einzelfall vor Entscheidung mit der jeweiligen Dienststelle des Amtes für Soziale Dienste ab.

Wohnungsordner

Bei der Wohnraumbelieferung durch die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) sind die Ausführungen dieser Verwaltungsanweisung grundsätzlich zu beachten. Sofern in besonders gelagerten Einzelfällen Abweichungen erforderlich werden, ist vor einer Entscheidung die für die Leistungsgewährung zuständige Geschäftsstelle der BAgIS einzubeziehen.

Wohnraumbelieferung durch die ZFW



Nr. 3 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Unterkunft

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

Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder auf Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen) werden als Mietwohnung bezeichnet. In den Verträgen sind in der Regel die Nettokaltmiete (Grundmiete) sowie die anfallenden Betriebskosten aufgeführt, welche als Bedarf unter Beachtung der Angemessenheitsprüfung (siehe Nr. 5) anzuerkennen sind. Die Kosten für Wärme (Heizkosten) können sich ebenfalls aus dem Mietvertrag ergeben, können jedoch unter Umständen auch gesondert, z.B. an den Energieversorger, zu entrichten sein.

Mietwohnungen

Hierbei handelt es sich um selbst genutztes Wohneigentum. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden die Schuldzinsen als Nettokosten der Unterkunft anerkannt, soweit diese mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Neben den üblicherweise anfallenden Betriebskosten (siehe Anlage 1/ohne Heizkosten) können folgende Kosten berücksichtigt werden:

Selbstbewohnte Eigenheime/Eigen- tumswohnungen

- * Versicherungsbeiträge für eine Gebäude- und Feuerversicherung, ausgenommen solche, die bereits bei den Betriebskosten berücksichtigt wurden.
- * Grundsteuern, Erbpachtzinsen.
- * Hausgeld für erforderliche Instandhaltungskosten für die notwendige Erhaltung der Unterkunft bei Eigentumswohnungen (vgl. Urteil LSG Thüringen -L7 AS 770/05 ER vom 31.01.06); auch Versicherungsbeiträge für eine Gebäude- und Feuerversicherung, soweit diese im Hausgeld enthalten sind.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum geleistet werden, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Entsprechende Aufwendungen sind aussetzen. Sofern, insbesondere bei kurzfristigem Leistungsbezug,

I.d.R. keine Übernahme von Tilgungsbeträgen

keine Aussetzung der Tilgung möglich ist, können Beträge darlehensweise übernommen werden. Rechtsgrundlage für Darlehen ist § 22 Abs. 5 SGB II.

Beträge zu Lebensversicherungen oder Bausparraten, über die eine Ablösung der Hypothek bzw. Anschlussfinanzierung geplant ist, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

Bausparraten etc.

Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes, stellen keine Kosten der Unterkunft dar.

Leibrenten

Zu beachten ist insbesondere, dass fällige Zins- und Tilgungsbeträge sowie weitere Kosten im Einzelfall quartalsweise oder jährlich zu entrichten sind, so dass bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft eine Umrechnung auf die monatlichen Belastungen vorzunehmen ist.

Zu den **besonderen Unterküften** zählen solche, für die üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen werden, sondern deren Kosten sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä. ergeben. Hierzu gehören:

Die von einem Leistungsempfänger auf Grund einer polizeilichen Einweisungsverfügung für eine Obdachlosenunterkunft zu entrichtenden öffentlichen Nutzungsgebühren sind durch den kommunalen Träger in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen.

OPR Wohnungen

Die Kosten für einen vom Leistungsempfänger zu Wohnzwecken genutzten Raum eines Beherbergungsbetriebes sind ebenfalls in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange es nicht gelingt, für den Leistungsberechtigten eine passende Unterkunft zu finden bzw. ihm ein Auszug aus dieser Unterkunft nicht möglich ist. Die diesbezügliche Steuerung obliegt der Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW). Auf die Absprachen mit der ZFW hinsichtlich der konkreten Zusammenarbeit zwischen ZFW und BAGIS wird verwiesen.

Pensionen/Hotels

Die Kosten für die Unterkunft in Frauenhäusern sind entsprechend des geltenden Kostensatzes der betreffenden Einrichtung anzuerkennen.

Frauenhäuser

Unterkunftskosten eines Maßnahmeträgers, die in einer Leistungsvereinbarung nach § 17 SGB II anerkannt worden sind, sind als angemessen anzuerkennen, solange der Verbleib in der Maßnahme von den zur Entscheidung darüber Befugten gebilligt wird. Da es sich in der Regel um sogenannte gesamtplanpflichtige Maßnahmen nach dem SGB XII/SGB VIII handelt, liegt die Zuständigkeit hierfür beim Amt für Soziale Dienste. Insofern ist eine Entscheidung hinsichtlich der Höhe der Kosten der Unterkunft bzw. über eine etwaige Beendigung der jeweiligen Maßnahme nicht von der BAGIS zu treffen. Eine Überprüfung durch die BAGIS entfällt. In Zweifelsfällen ist Rücksprache mit dem zuständigen Sozialzentrum des Amtes für Soziale Dienste zu nehmen, bevor weitere Schritte veranlasst werden.

**Personen in
Einrichtungen,
Betreutes Wohnen,
aufsuchende Hilfen
etc.**



Nr. 4 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten

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

Sind Kosten der Unterkunft anteilig zu übernehmen, werden sie grundsätzlich nach der Zahl der dem Haushalt angehörenden Personen aufgeteilt. Wird einem Mitglied des Haushalts, das nicht Transferleistungsempfänger ist, Wohngeld gewährt, ist dieses nur bei diesem Mitglied zu berücksichtigen.

**Aufteilung der
Unterkunftskosten auf
Personen eines
Haushalts**

Für Wohngemeinschaften oder Untermietverhältnisse gelten gesonderten Regelungen (siehe Nr. 5.6 und 5.7). Von einer kopfteiligen Aufteilung der entsprechenden Mietaufwendungen ist hier grundsätzlich abzusehen.

**Wohngemeinschaften
oder Untermiet-
verhältnisse**

Leistungsberechtigte, bei denen Pflegekinder in Vollzeit untergebracht sind, erhalten hierfür vom Jugendhilfeträger zur Abgeltung ihrer materiellen Aufwendungen für Kosten der Unterkunft einen Mietanteil in Höhe von monatlich 80 EUR (alle Pflegeformen außer Übergangspflege). In der Übergangspflege mit Neuvertrag beträgt der Anteil 90 €

**Mietanteile bei
Verwandtenpflege
(oder anderen
Pflegeeltern)**

In diesen Fällen ist von der kopfteiligen Berechnungsmethode abzusehen.

Sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine dem Einzelfall angemessene Höhe nicht überschreiten, sind sie in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Rückzahlungen überzahlter Betriebs- und/oder Heizkosten (sog. Guthaben) stehen deshalb grundsätzlich dem Leistungsträger zu. Dieses ist im Bescheid deutlich zu machen. Rückzahlungsbeträge sind beim Leistungsträger so zu verbuchen, dass sie seine Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung mindern.

**Rückzahlungen aus
überzahlten Betriebs-
und/oder Heizkosten
stehen grundsätzlich
dem Leistungsträger
zu**



Nr. 5 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

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

Es ist zu beachten, dass die Mietobergrenzen (siehe Nr. 5.2 ff.) Höchstgrenzen für alle regulären Einzelfälle bestimmen, in denen also keine außergewöhnlichen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen

Mietobergrenzen

Betriebskosten (siehe Anlage 1) inkl. Wassergeld sind in den Mietobergrenzen bereits enthalten.

**Betriebskosten in
Mietobergrenzen
enthalten**



Nr. 5.1 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Wohnungsgröße

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft, insbesondere zum Kriterium der Wohnungsgröße, wird in Anlehnung an die Bestimmungen der zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Modernisierungsförderung im Land Bremen anerkannten Wohnraumgrößen klargestellt:

Wohnungsgröße

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

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungsgröße bis zu	50	60	75	85	95	105	115

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

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

Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der Angemessenheit kein Ausschlusskriterium

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



Nr. 5.2 und Nr. 5.3 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Mietobergrenzen

Der Gesetzgeber selbst hat offengelassen, was angemessene Aufwendungen sind. Diese Frage haben die Städte und Landkreise u. a. unter Berücksichtigung der gegebenen örtlichen Verhältnisse des jeweiligen Wohnungsmarktes zu beurteilen. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG ist auf die Mietpreise im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfeempfängers marktüblichen Wohnungen abzustellen.

Angemessene Aufwendungen

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

Analyse des Wohnungsmarktes

Mietobergrenzen

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

Ausübung Umgangsrecht

Hält sich ein Kind 120 Tage und mehr im Kalenderjahr beim umgangsberechtigten Elternteil auf, ist das Kind als eine zusätzliche Person bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt, wenn es um mehrere Kinder geht.

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

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

Stadtteil- und Ortsteilbezogene Zuschläge

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

Die Obergrenzen sind von 0,50 Euro an aufzurunden.

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

Stadtteil- und Ortsteilbezogene Zuschläge in tabellarischer Übersicht

Haushalt mit	Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965		Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966	
	10 %	20 %	10 %	20 %
Stadt- Ortsteilzuschläge				
	Euro			
einem Alleinstehenden	330	360	352	384
zwei Familienmitgliedern	396	432	418	456
drei Familienmitgliedern	451	492	484	528
vier Familienmitgliedern	523	570	556	606
fünf Familienmitgliedern	594	648	638	696
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	70	70	70	70

Überschreitet die Miete für neu anzumietenden Wohnraum die im Einzelfall maßgebliche Grenze nur um wenige Euro, kann sie dennoch als angemessen anerkannt werden.

Für eine möblierte Unterkunft kann ein Zuschlag in Höhe von bis 10% pro Monat anerkannt werden.

Sofern der Wohnraum nachweislich umfassend modernisiert bzw. saniert wurde, ist für älteren Wohnraum, der bis zum 31.12.1965 geschaffen wurde, die Stufe für Wohnraum, der ab dem 01.01.1966 bezugsfertig geworden ist, anzuwenden. Eine Wohnungsmodernisierung oder -sanierung im hier zugrunde gelegten Sinne liegt vor, wenn mindestens drei der folgenden Wohnwertverbesserungen vorgenommen worden sind: komplette Erneuerung der Sanitäranlagen, Einbau neuer Heizung, Einbau neuer Fenster, Durchführung wärmedämmender Maßnahmen, sonstige Wohnwertverbesserung von entsprechender Bedeutung.

Überschreitung der Obergrenzen bei Neuanmietung

Zuschlag für Möblierung

Höherstufungsmöglichkeit bei älteren Wohnungen



Nr. 5.4 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen

Wohnungssicherungszuschlag

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

Diese Regelung ist nur für Haushalte anzuwenden, die zum Stichtag 01.11.2007 bereits in Wohnungen leben, die die Grenzen nach 5.2 und 5.3 um bis zu 10% überschreiten.

Für die Berechnung bilden die jeweiligen Mietobergrenzen nach 5.2 oder 5.3 den Sockelbetrag für den Zuschlag.

**Berechnungsbeispiele
für Bewilligung des
Zuschlags**

Beispiel 1:

Haushalt mit einem Alleinstehenden in Walle, Wohnraum bezugsfertig bis 31.12.1965, tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 325,00 EUR.

Berechnung:

1. Mietobergrenze nach 5.2	300,00 EUR
Wohnungssicherungszuschlag bis 10%	30,00 EUR
Anzuerkennende Bruttokaltmiete bis zu	330,00 EUR
2. Hier anzuerkennende Bruttokaltmiete	325,00 EUR

Beispiel 2:

Haushalt mit einem Alleinstehenden in Grolland, Wohnraum bezugsfertig nach dem 01.01.1966, tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 370,00 EUR.

Berechnung

1. Mietobergrenze nach 5.3	352,00 EUR
Wohnungssicherungszuschlag bis 10%	35,20 EUR
Anzuerkennende Bruttokaltmiete bis zu	387,20 EUR
2. Hier anzuerkennende Bruttokaltmiete	370,00 EUR

Der Wohnungssicherungszuschlag soll nur gewährt werden, wenn der Verbleib in der Wohnung zu der tatsächlichen Miete erreicht wird.

**Kein Zuschlag, wenn
tatsächliche Miete
immer noch über-
schritten wird**

Beispiel:

Haushalt mit einem Alleinstehenden in Schwachhausen, Wohnraum bezugsfertig bis zum 31.12.1965, tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 450 EUR.

**Berechnungsbeispiel
für Ablehnung des
Zuschlags**

Berechnung:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Mietobergrenze nach 5.3 | 360,00 EUR |
| Wohnungssicherungszuschlag bis 10% | 36,00 EUR |
| Anzuerkennende Bruttokaltmiete bis zu | 396,00 EUR |
2. Der Wohnungssicherungszuschlag ist nicht zu berücksichtigen, da tatsächliche Miete trotz Zuschlag nicht erreicht würde.
3. Es ist eine angemessene Miete zu übernehmen in Höhe von 360,00 EUR

Nr. 5.5 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen

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

Für Ein-Personen-Haushalte (Alleinstehende), die in nach 1992 erbauten Wohnungen leben und deren Heizkosten unter 0,70 Euro/m² liegen, sind Kosten der Unterkunft (ohne Heizkosten) von bis zu 340 € bzw. von den nach Nr. 5.3 höheren Beträgen als angemessen anzuerkennen. Die Regelungen nach Nr. 5.4 und 5.6.2 Nr. 5 bleiben unberührt.

Die als angemessen anzuerkennenden Kosten der Unterkunft in Höhe von bis zu 340 EUR bzw. von den nach Nr. 5.3 höheren Beträgen ersetzen die für diesen Personenkreis vorgesehenen Mietobergrenzen nach Nr. 5.2 bzw. 5.3.

Höhere Mietobergrenze

Der Wohnungssicherungszuschlag nach 5.4 ist zu berücksichtigen. D. h., in diesen Fällen erhöht sich die angemessene Mietobergrenze von 340 EUR bzw. von den nach Nr. 5.3 höheren Beträgen um bis zu 10 %.

Wohnungssicherungszuschlag ist zu berücksichtigen

Es muss sich um Wohnraum handeln, der nach 1992 erbaut wurde.

Nur für Wohnraum, der nach 1992 erbaut wurde.

Die Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche müssen unter 0,70 EUR liegen (höchstens also 0,69 EUR). Es ist dabei von der angemessenen Wohnfläche für Alleinstehende von bis zu 50 m² auszugehen.

Heizkosten höchstens 0,69 €/m² je angemessener Wohnfläche

Beispiel:

Ein Alleinstehender zahlt in einer Wohnung Baujahr 1995 bei einer Wohnfläche von 70 m² 0,60 EUR/m² = mtl. 42,00 EUR an Heizkosten. Die angemessene Wohnfläche beträgt nach Nr. 5.1 (bis zu) 50 m². Mithin wäre der Heizkostenpreis nach Nr. 10 der VAnw zwar angemessen. Dennoch ist eine MOG von bis zu 340 EUR nicht anzuerkennen. Denn bei einer angemessenen Wohnfläche von 50 m² und Heizkosten von 42,00 EUR errechnet sich ein m² Preis von 0,84 EUR.

Haushalte mit geringen Heizkosten, die nicht unter diese Regelung fallen, sind nach Nr. 5.6.2 Nr. 5 zu prüfen.

Nr. 5.6.2 Nr. 5 bleibt unberührt



Nr. 5.6, 5.6.1 und 5.6.2 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehende Hinweisen

Höhere angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen

Bei Vorliegen besonderer Umstände ist im Einzelfall zu prüfen, ob höherer Kosten für Miete und Nebenkosten, als nach Nr. 5.2 bis 5.5 vorgesehen, zugebilligt werden können. Darüber ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ggf. sind sie befristet oder dauerhaft anzuerkennen.

Zu beachten ist, dass bei Anerkennung höherer Kosten für Miete und Nebenkosten aus Gründen, die wegfallen können, nach einiger Zeit, in der Regel nach Ablauf von zwei Jahren, eine Prüfung vorzunehmen ist, ob ein Umzug in eine angemessene Wohnung gefordert werden kann.

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

Ermessensrahmen

In der Regel ist davon auszugehen, dass Nichtleistungsempfänger ihre allgemeinen Lebenshaltungskosten (einschließlich der Miete) am zur Verfügung stehendem Einkommen orientieren. Entsprechendes muss auch für Leistungsberechtigte gelten. Es kann dabei grundsätzlich von ihnen erwartet werden, dass sie die Höhe ihrer Unterkunftskosten an die geltenden Mietobergrenzen orientieren bzw. das Notwendige dazu unternehmen, diese Grenzen zu erreichen.

In nachstehenden Fällen ist eine Zahlung der laufenden unangemessenen Unterkunftskosten im übrigen notwendig:

- * Innerhalb des Zeitraums, der Leistungsberechtigten zur Senkung der Unterkunftskosten zuzugestehen ist; Regelfrist 6 Monate, wenn notwendig sind Nachfristen zu setzen (siehe Nr. 7.5) oder
- * soweit und solange ein Umzug aufgrund besonderer Wohnverhältnisse oder Lebensumstände nicht zumutbar ist - Besonderheit des Einzelfalles-.

**Anerkennung höherer
Mieten und
Nebenkosten**

Unter Nr. 10 werden Anhaltspunkte für die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten gegeben.

Bei Vorliegen besonderer Umstände ist im Einzelfall zu prüfen, ob höherer Kosten für Miete und Nebenkosten, als durch die Mietobergrenzen regulär vorgesehen, zugebilligt werden können. Darüber ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ggf. sind sie befristet oder dauerhaft anzuerkennen.

Besonderheiten des Einzelfalles

Zu beachten ist, dass bei Anerkennung höherer Kosten für Miete und Nebenkosten aus Gründen, die wegfallen können, nach einiger Zeit, in der Regel nach Ablauf von zwei Jahren, eine Prüfung vorzunehmen ist, ob ein Umzug in eine angemessene Wohnung gefordert werden kann.

Regelmäßige Prüfung bei Anerkennung höherer Kosten

Besondere Umstände können insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

1. Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung wegen ihrer besonderen Ausstattung (z.B. Garage oder Einstellplatz) die im Einzelfall maßgebliche Mietobergrenze, kann der hierauf entfallende Preisanteil solange als angemessen anerkannt werden, wie die besondere Ausstattung nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann. Wird die maßgebliche Mietobergrenze wegen des Preisanteils für die besondere Ausstattung um 10% oder mehr überschritten, sind die Betroffenen zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. In diesen Fällen ist der Preisanteil solange anzuerkennen, wie keine kostengünstigere Wohnung tatsächlich erreichbar ist.
2. Es liegen besondere oder berufliche Bedürfnisse des Wohnungssuchenden und seiner Angehörigen (z. B. Pflegebedürftigkeit eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds) oder besondere Anforderungen an die Wohnsituation wegen langfristiger Erkrankung (auch ansteckende Dauererkrankung) oder Behinderung (z.B. bei Erfordernis einer besonderen Ausgestaltung der Wohnung wegen Blindheit, Rollstuhlabhängigkeit) vor. Es können die Grenzen für eine um eine Person größere Unterkunft zugrunde gelegt werden.
3. Die Zugehörigkeit zu Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. Obdachlose, Drogenabhängige, Personen die in Notunterkünften leben, Strafgefangene vor der Entlassung sowie andere Wohnungsnotstandsfälle), kann es erforderlich machen, Bedingungen anzuerkennen, die im Regelfall als unangemessen gelten. Aus diesem Grunde können Kosten übernommen werden, die bis zu 10% über den maßgeblichen Mietobergrenzen liegen.

Besondere Ausstattung der Wohnung

Besondere Wohnbedürfnisse

Akzeptanzprobleme am Wohnungsmarkt

4. Wenn und solange es Betroffenen nicht zuzumuten ist umzuziehen, sind Miete und Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen. Überschreiten die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die für den Einzelfall maßgebliche Angemessenheitsgrenze um 30 % und mehr, sind, außer in besonders begründeten Härtefällen, keine Ausnahmen gerechtfertigt.

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

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

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

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

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

Umzug nicht zumutbar

Schul- oder Kindergartenwechsel

Pflege von Angehörigen

Soziale Bezüge

Lange Wohndauer

Kranke und schwerbehinderte Menschen

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

**Alleinerziehende mit
einem oder mehreren
Kind/ern**

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

Schwangerschaft

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

Geringe Heizkosten

Der Verweis auf die Sonderregelung zu Nr. 5.5 betrifft nur die dort angeführten Ein-Personen-Haushalte. Im weiteren ist für die in Nr. 5.5. nicht angeführten Ein-Personen-Haushalte diese Regelung anzuwenden.

Verweis auf Nr. 5.5



Nr. 5.9 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Untermietverhältnisse

Die Regelungen für Wohngemeinschaften (Nr. 5.8) gelten entsprechend. Die genannten Grenzen gelten ebenfalls, wenn die Gesamtkosten der Wohnung nicht nachgewiesen werden, weil der Hauptmieter nicht verpflichtet ist, sie gegenüber der BAfG zu belegen.

Eine Untervermietung zwischen Verwandten in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder) ist nur dann anzuerkennen, wenn der Leistungsempfänger vor Leistungsbeginn über regelmäßig wiederkehrendes Einkommen in ausreichender Höhe verfügte, mit dem er seinen Lebensunterhalt einschließlich der Untermiete bezahlen konnte und der Vertrag in dieser Zeit geschlossen wurde.

**Untermietverträge
zwischen
Verwandten**



Nr. 6 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Aktuell werden die Kosten der Unterkunft bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen.

Die Entscheidung zur Rechtsfrage, welche Aufwendungen bei einem selbst genutzten Eigenheim zu den nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II berücksichtigungsfähigen tatsächlichen Unterkunftskosten gehören, ist beim Bundessozialgericht anhängig (B 7b AS 34/06 R). Bis zur Entscheidung des Gerichts und bis zur Beschlussfassung über entsprechende Regelungen bleiben die Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten für Eigenheimbesitzer ausgesetzt, um unbillige und unvermeidbare Härten zu vermeiden.

Verfahren zur Kostensenkung sind b.a.w. ausgesetzt

Hieraus folgt, dass die Kosten der Unterkunft bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in tatsächlicher Höhe übernommen werden.

Hiervon ausgenommen sind Tilgungsbeträge. Entsprechende Aufwendungen sind auszusetzen. Sofern, insbesondere bei kurzfristigem Leistungsbezug, keine Aussetzung der Tilgung möglich ist, können Beträge darlehensweise übernommen werden. Rechtsgrundlage für Darlehen ist § 22 Abs. 5 SGB II. Das Darlehen wird unter Hinweis auf die gesetzliche Regelung (§ 22 Abs. 5 SGB II) durch schriftlichen Verwaltungsakt gewährt.

I.d.R. keine Übernahme von Tilgungsbeträgen

Ebenfalls ausgenommen sind Beträge für Lebensversicherungen oder Bausparraten, über die eine Ablösung der Hypothek bzw. Anschlussfinanzierung geplant ist.

I.d.R. keine Übernahme von Bausparraten etc.

Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes, stellen keine Kosten der Unterkunft dar.

Leibrenten

Zu beachten ist insbesondere, dass fällige Zins- und Tilgungsbeträge sowie weitere Kosten im Einzelfall quartalsweise oder jährlich zu entrichten sind, so dass bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft eine Umrechnung auf die monatlichen Belastungen vorzunehmen ist.



Nr. 7.1 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Wirtschaftlichkeitsberechnung

In den Fällen, in denen eine Senkung der Unterkunftskosten durch Umzug in preisgünstigeren Wohnraum in Frage kommt, sind die voraussichtlichen Belastungen durch dadurch ggf. notwendige Leistungen nach § 22 Abs. 3 SGB II den innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren voraussichtlich zu erzielenden Einsparungen aus einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf angemessenes Niveau gegenüberzustellen.

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

**Wirtschaftlichkeits-
Berechnung**

**Keine
Wirtschaftlichkeit
bei Überschreitungen
bis zu 10 %**



Nr. 7.5 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Aufforderung zur Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten/Fristen

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

Regelfrist 6 Monate

Die Regelfrist von 6 Monaten gilt auch in den Fällen, in denen sich durch Auszug eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft aus der Wohnung die Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft verringert und dadurch die Kosten der Unterkunft nicht mehr angemessen sind.

**Zahl der Mitglieder
der Bedarfsgemeinschaft verringert sich**

Ist den Betroffenen die Senkung der bisherigen Kosten innerhalb der sechsmonatigen Regelfrist trotz ausreichender Bemühungen nicht möglich, ist die Frist zu verlängern; die Beschränkung der Leistungen auf eine Übernahme nur angemessener Unterkunftskosten ist in diesen Fällen unzulässig. Die weitere Fristsetzung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen durch Entscheidung der Sachbearbeitung der BAgIS. Es bestehen keine Bedenken, hierfür Wiedervorlagen im 3-Monats-Rhythmus vorzusehen.

Fristverlängerungen

Eine längere Frist ist nicht einzuräumen, wenn klar erkennbar ist, dass eine Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß wegen fehlender Mitwirkungsbemühungen des Leistungsempfängers nicht zustande kommt. Hier besteht nach Ablauf der gesetzten Frist/en nur noch ein Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten. Die Leistungen sind nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens entsprechend zu senken.

**Keine
Fristverlängerung bei
fehlenden
Mitwirkungs-
bemühungen**

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

**Keine Bereitschaft
zum Umzug durch
eindeutige Erklärung**

In geeigneten Fällen kann die BAgIS entsprechende Fristsetzungen auch mit den Bewilligungsabschnitte der Leistungsbescheide (§ 41 Abs. 1 SGB II) verknüpfen.

Sofern Leistungsempfänger den Unterschiedsbetrag zwischen der anerkannten und der tatsächlichen Miete selbst ausgleichen möchten und hierzu auch in der Lage sind, z.B. durch den Freibetrag wegen Erwerbstätigkeit, bestehen dagegen keine Bedenken. In diesen Fällen ist von einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten abzusehen.

**Verknüpfung der
Fristen mit
§ 41 Abs. 1 SGB II**

**Ausgleich von
anerkannter und
tatsächlicher Miete
erfolgt durch
Leistungsempfänger
selbst**



Nr. 8 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

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

- * **ob der Vermieter sich ordnungswidrig verhält.** Das ist der Fall, wenn er eine Miete verlangt, die infolge der Ausnutzung des geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Miete für vergleichbare Räume nicht unwesentlich (d.h. um 20 % oder mehr) übersteigt (vgl. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz), **Ordnungswidrigkeit**

oder

- * **ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 291 StGB) handelt.** Letzteres ist der Fall, wenn der ortsübliche Preis für vergleichbaren Wohnraum (Warmmiete) um 50 % oder mehr überschritten wird und der Vermieter eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters bewusst ausnutzt. **Mietwucher**

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

Im Verhältnis zwischen BAglS und Amt für Soziale Dienste werden Absprachen dazu getroffen, welche Aktivitäten dazu von welchen Stellen durchgeführt werden.



Nr. 9 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Wohnungswechsel während des Hilfebezuges

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

**Zusicherung der
BAgIS erforderlich**

Dieses Zustimmungserfordernis hat eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Mit ihm sollen Streitigkeiten zwischen Behörde und Antragsteller vermieden werden. Hieraus folgt, dass Aufwendungen für die neue Unterkunft nicht schon deshalb versagt oder teilweise versagt werden dürfen, wenn die BAgIS vom Leistungsberechtigten erst nachträglich von einem Wohnungswechsel informiert worden ist.

**Aufklärungs- und
Warnfunktion der
Zusicherung**

Grundsätzlich ist die BAgIS zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Treffen diese Voraussetzungen zu, ist die BAgIS 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 Mietobergrenzen führt.

**Zusicherung nur
wenn Umzug
erforderlich und neue
Miete angemessen**

Ist vom Hilfebedürftigen ein Umzug nach außerhalb Bremens geplant, ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen.

**Umzug nach
außerhalb Bremens**



Nr. 9.1 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Erforderlichkeit eines Umzuges

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

**Prüfung der
Erforderlichkeit**

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

**Prüfung nach
pflichtgemäßem
Ermessen**

Einem Umzug in eine Wohnung außerhalb Bremens ist nur zuzustimmen, wenn der Umzug erforderlich, beispielsweise wegen Arbeitsaufnahme oder Familienzusammenführung, und die künftige Miete angemessen ist. Der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

**Umzug nach
außerhalb Bremens**

Bei Zuzug von einem Wohnort außerhalb Bremens erfolgt die Prüfung der Notwendigkeit durch den dort zuständigen Leistungsträger. Über die Angemessenheit der neuen Wohnung entscheidet die BAGIS.

**Zuzug
nach Bremen**

Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges können u. a. sein:

Zusicherung möglich:

Der Leistungsberechtigte wurde zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert, weil die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen

**Aufforderung
zur Kostensenkung
durch BAGIS**

Es wird geltend gemacht, die bisherige Wohnung sei zu klein; aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft, insbesondere zum Kriterium der Wohnungsgröße, wird in Anlehnung an die Bestimmungen der zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Modernisierungsförderung im Land Bremen anerkannten Wohnraumgrößen klargestellt: Es wird anerkannt, dass eine Wohnung zu klein ist,

**Bisherige Wohnung
ist zu klein**

wenn ihre Fläche die folgenden nach Größe des Haushalts gestaffelten Werte unterschreitet:

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

Bauliche Mängel, die nicht in annehmbarer Zeit zu beheben sind (vorbehaltlich der Regelungen der §§ 536ff BGB)

Bauliche Mängel

Bei Trennung oder Scheidung;
Familienzusammenführung

Familiäre Gründe

Bei Vorliegen einer rechtliche verbindlichen Kündigung der Wohnung durch den Vermieter

Kündigung durch Vermieter

Die Wohnung muss aufgrund eines Gerichtsurteils geräumt werden

Räumung wegen Urteil

Bei Vorliegen einer Krankheit oder Behinderung

Krankheit oder Behinderung

Bei einer Arbeitsaufnahme. Von Leistungsempfängern wird im Berufsleben ein hohes Maß an Mobilität erwartet. Nicht jede Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstelle rechtfertigt die Notwendigkeit eines Umzugs. Die Erforderlichkeit für einen Umzug ist grundsätzlich zu verneinen, wenn der Arbeitsplatz vom Hilfebedürftigen in zumutbarer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann.

Arbeitsaufnahme

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die von Leistungsempfängern vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als erforderlich anzuerkennen.



Nr. 9.2 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung

Wer während des Leistungsbezugs ohne Zusicherung der BAglS oder ohne vorher die BAglS informiert zu haben in eine unangemessen teure Wohnung zieht, verliert dadurch den Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunftskosten.

**Anmietung von
Wohnraum ohne
Zusicherung**

Ist ein Umzug nicht als erforderlich anzuerkennen und wäre die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen, erfolgt aber dennoch ein Umzug, so sind Unterkunftskosten nur bis zur maßgeblichen angemessenen Obergrenze zu übernehmen. Liegen die Kosten für die alte Wohnung unter dieser Grenze, sind nur diese Kosten als angemessen anzuerkennen.

**Anerkennung nur
angemessener
Mietkosten, ggf.
darunter**

Wenn in einem solchen Fall Mietschulden aufgelaufen sind, die nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen worden sind, können danach angemessene Kosten der Unterkunft zugrunde gelegt werden, es sei denn, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft übersteigen die Angemessenheitsgrenzen.

**Mögliche Übernahme
angemessener
Kosten nach
Mietschulden-
übernahme**

Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.



Nr. 9.3 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3)

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

Entsprechende Aufwendungen können insbesondere sein:

Maklergebühren können nur unter der Voraussetzung übernommen werden, dass auf dem Wohnungsmarkt keine hinreichenden maklerungebundenen Wohnungen verfügbar sind.

Maklergebühren

Für sonstige notwendige Aufwendungen für die Wohnungssuche können Leistungen bewilligt werden.

Wohnungssuche

Bei einem erforderlichen Wohnungswechsel soll grundsätzlich nur die Miete der neuen Wohnung übernommen werden. Doppelte Mietzahlungen sind zu akzeptieren, soweit sie nicht vermieden werden können.

**Doppelte
Mietzahlungen**

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 Erstausrüstung liegen.

Einlagerungskosten

Die Kosten eines zulässigen Umzugs sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Da im Regelfall davon auszugehen ist, dass der Umzug in Selbsthilfe vorgenommen werden kann, sind lediglich Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe zu übernehmen. Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall zu übernehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Umzugskosten nicht höher als notwendig sind.

Umzugskosten

Für die Bewilligung von Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten ist die vorherige Zusicherung durch die BAglS erforderlich. Sie sind daher vom Leistungsberechtigten nach § 37 SGB II vorab zu beantragen. Im Nachhinein sind diese Kosten

**Vorherige
Zusicherung der
BAglS erforderlich**

abzulehnen.

Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch die BAglS veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist und wenn die Anmietung einer angemessenen Unterkunft dadurch erleichtert oder begünstigt wird.

Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, liegt die Zuständigkeit für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten bei der BAglS.

**Wohnungswechsel
nach außerhalb
Bremens**



Nr. 9.4 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Mietkautionen

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzins nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) unberücksichtigt bleiben.

Mietkaution

Werden die Aufwendungen einer Mietkaution vom Leistungsberechtigten geltend gemacht, kann durch Ausstellung einer Mietübernahmebescheinigung (Anlage 2) bzw. einer Garantieerklärung (Anlage 3) darauf hingewirkt werden, dass Vermieter auf die Mietkaution verzichten. Es ist davon abzusehen, wenn damit zu rechnen oder erkennbar ist, dass der Vermieter das Angebot einer Mietübernahmebescheinigung oder einer Garantieerklärung ablehnt und die Anmietung von angemessenen Wohnraum daran scheitern wird, dass eine Mietkaution nicht hinterlegt wird.

**Mietübernahme-
bescheinigung/
Garantieerklärung**

Sollte die Übernahme einer Mietkaution als Geldleistung notwendig sein, weil der Vermieter eine Mietübernahmebescheinigung bzw. eine Garantieerklärung nicht akzeptiert und sonst die Anmietung von angemessenen Wohnraum scheitert, erfolgt eine Bewilligung ausschließlich als Darlehen durch schriftlichen Bescheid. Die Rückzahlung des Darlehens ist mit seiner Bewilligung für den Fall der Beendigung des Leistungsbezuges und für den Fall eines Aus- bzw. Umzuges des Leistungsempfängers zu diesem Zeitpunkt fällig zu stellen. Vermieter sind verpflichtet, Mietkautionen zu verzinsen. Rückzahlungen der Darlehen sind zugunsten der Haushaltsstelle 3472/681 02-7 zu verbuchen.

**Mietkaution nur als
Darlehen**

Für Wohnungsbaugesellschaften gilt, dass keine Mietkautionen übernommen werden. In diesen Fällen sind ausschließlich Mietübernahmebescheinigungen auszustellen. Ausgenommen können hiervon Leistungsempfänger mit besonderen Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt sein.

**Keine Kauti-
on bei
Wohnungs-
baugesellschaft**

Die Entscheidung des Ressorts, die Zahlung an Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich abzulehnen, wird von den Gesellschaf-

ten zwar immer wieder in Frage gestellt, sie ist jedoch bis zur Änderung dieser Hinweise wegen einer neuen zentralen Entscheidung über eine ggf. andere Handhabung verbindlich. Wohnungssuchenden kann eine schriftliche Auskunft über die Linie des Resorts an die Hand gegeben werden.

Gehört der Leistungsempfänger zum Personenkreis der

- * alleinstehenden wohnungslosen Menschen oder
- * drogenabhängigen Menschen oder
- * straffälligen Menschen

und

- * befindet er sich zur Zeit in einem Hotel, einer Pension, einer Übernachtungseinrichtung oder in einer Notunterkunft oder
- * ist obdachlos, befindet sich noch nicht in einem Hotel, einer Pension, einer Übernachtungseinrichtung oder in einer Notunterkunft

und erfolgt eine Zugangssteuerung (Anmietung der Wohnung) durch Intervention der Zentralen Fachstelle Wohnen, soll die Mietkaution übernommen werden, wenn dadurch die Aufnahme in die genannten Wohnformen unverzüglich beendet oder abgewendet werden kann.

Genossenschaftsanteile können in Höhe der Mietkaution, d.h. maximal in Höhe der dreifachen Grundmiete als Darlehen gewährt werden, wenn die Voraussetzungen analog der für die Gewährung einer Mietkaution gegeben sind.

Wird einem Wohnungswechsel in eine Wohnung außerhalb Bremens zugestimmt, ist für die Bewilligung der Mietkaution der am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger zuständig; Leistungsberechtigte sind darauf hinzuweisen, dort frühzeitig einen entsprechenden Antrag zu stellen.

**Personenkreis mit
besonderen
Akzeptanzproblemen
am Wohnungsmarkt**

Genossenschaftsanteile

**Wohnungswechsel
nach außerhalb
Bremens**



Nr. 10 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Angemessene Leistungen für Heizung

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

**Leistungen für
Heizung**

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

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

**Öl- oder
Kohlefeuerung**

Bei der Beschaffung von Heizmaterial handelt es sich um Aufwendungen, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. Sofern der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt, besteht kein aktueller Bedarf. Analog der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für Zeiträume von sechs bis zu zwölf Monaten soll der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf mit dem jeweiligen Bewilligungszeitraum deckungsgleich sein.

Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.

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

**Angemessene
Wohnflächen**

Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche
--	------------

Alleinstehende	bis zu 50 m ²
zwei Personen	bis zu 60 m ²
drei Personen	bis zu 75 m ²
vier Personen	bis zu 85 m ²

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

Bei zusätzlichem Wohnflächenbedarf aufgrund der unter Nr. 5.6.2 Nr. 2 genannten Voraussetzungen kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 10 m² anerkannt werden.

Geht es in einem entsprechenden Einzelfall um einen Haushalt mit 2 Personen, kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15m² anerkannt werden.

Liegt eine polizeiliche Einweisungsverfügung für eine Obdachlosenunterkunft vor, ist die tatsächliche Wohnfläche für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten zugrunde zu legen.

Zusätzlicher Wohnflächenbedarf

Richtwerte angemessener Heizkosten 01.09.2008 bis 30.06.2009

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

Angemessene Beträge für Heizung

Richtwerte angemessene Heizkosten ab 01.07.2009

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

Bei den Angemessenheitsgrenzen handelt es sich um Richtwerte. Das bedeutet, dass Heizkosten unterhalb dieser Richtwerte als angemessen anerkannt werden können und keiner weiteren Prüfung bedürfen. Sobald die Heizkosten jedoch diese Richtwerte übersteigen, ist generell eine Einzelfallprüfung erforderlich. Es ist zu prüfen, ob es Gründe für den hohen Verbrauch gibt, unwirtschaftliches Verhalten vorliegt oder Senkungsmöglichkeiten gegeben sind. Bei Vermietern mit mehreren Wohneinheiten lässt sich ggf. feststellen, ob der Verbrauch des Leistungsempfängers im Durchschnitt oder auffallend höher liegt.

Eine Anerkennung der tatsächlichen Heizkosten wird regelmäßig bei Neufällen – in der Regel bis zur ersten Abrechnung – der Fall sein. Hier ist eine Beratung zu sparsamen Heizverhalten unter Hinweis auf die angemessenen Kosten bei Aufnahme des Neufalles erforderlich

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

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

Das bedeutet, dass Heizkosten unter Umständen in tatsächlicher Höhe anzuerkennen sind, wenn keine Möglichkeiten bestehen, die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Die Besonderheit des Einzelfalles – auch hinsichtlich der Einsparmöglichkeiten ist zu klären.

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

Auch hier kann Ergebnis der Beratung sein, dass die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen sind, weil es keine Möglichkeit gibt, die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.

Wird die Wohnung während eines laufenden Abrechnungszeitraumes gewechselt, erfolgt die Heizkostenabrechnung für dieses Teiljahr nach sog. Gradtagszahlen, durch die die unterschiedlichen Heiznotwendigkeiten im Laufe eines Jahres abgebildet werden. Der max. anzuerkennende Betrag von 13,20/16,20/21,60/24,00 € pro m² ist entsprechend auf die Monate aufzuteilen. Dabei entsprechen die einzelnen Monate folgenden Anteilen:

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

Die Aufwendungen für Haushaltsenergie sind in den Regelleistungen enthalten (§ 20 SGB II). Die Haushaltsenergie umfasst neben den Kosten für Haushaltsstrom auch die Kosten für Kochenergie und für die Warmwasseraufbereitung. Eine zusätzliche Übernahme von Kosten für diese Haushaltsenergie im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II ist nicht möglich.

Heizkosten nur für angemessene Wohnflächen

Gradtagszahlen

Sind die Kosten der Warmwasserversorgung und/oder für Kochgas in den Heizkosten enthalten (unabhängig davon, ob es sich um eine Gas-, Elektro- oder sonstige Heizung handelt), ist daher von der mtl. geforderten Heizkostenvorauszahlung ein entsprechender Betrag abzusetzen. Grundsätzlich sind die ggf. in den Heizkosten enthaltenen Haushaltsenergiekosten zu ermitteln (z. B. durch Vorlage der letzten Heizkostenabrechnung) und in tatsächlicher Höhe abzusetzen. Können die Kosten für die Warmwasseraufbereitung und/oder für Kochgas nicht betragsgenau ermittelt werden, ist der in den Regelleistungen enthaltene Betrag für Warmwasseraufbereitung bzw. Kochgas von den Heizkosten abzusetzen; dieser wird regelmäßig gesondert bekannt gegeben.

Aufwendungen für Warmwasser und Kochgas

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist zunächst der ermittelte Betrag für die Warmwasseraufbereitung bzw. für Kochgas von den tatsächlichen Heizkosten abzuziehen. Bei dem danach verbleibenden Betrag handelt es sich um die reinen Heizkosten, die auf Angemessenheit in Bezug auf die angemessene Wohnungsgröße zu prüfen und entsprechend festzusetzen sind.

Ein aus geringerem Warmwasserverbrauch resultierendes Guthaben ist bis zur Höhe des vom Leistungsempfänger erbrachten Eigenanteils an diesen auszukehren.

Nachforderungen, die nachweislich aus Warmwasserkosten oder Kochgas resultieren, sind nicht zu übernehmen.

Die Leistungsberechtigten sind generell aufzufordern, jährlich die tatsächlichen Kosten nachzuweisen. Bei Leistungsberechtigten, die laufende Leistungen für die Heizung zu entrichten haben, ist die Abrechnung entsprechend dem dort vorgegebenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen.

Abrechnung

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind zu übernehmen, wenn Hilfebedürftigkeit besteht und sie innerhalb der vorgenannten Grenzen liegen. Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit bestand, sind diese dann zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt, zu dem die Nachforderung geltend gemacht wird, Hilfebedürftigkeit besteht.

Nachforderungen

Ggf. ist zu prüfen, ob eine Leistung nach § 22 Abs. 5 SGB II in Frage kommt.

Rückzahlungsbeträge sind bei Bekanntwerden in vollem Umfang in Anspruch zu nehmen, da Heizkosten jeweils unter dem Vorbehalt der Rückforderung übernommen werden (s. Nr. 4 der weitergehenden Hinweise). Werden Guthaben direkt an die Leistungsempfänger ausgezahlt, sind die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizkosten entsprechend zu mindern. Die Rückzahlung ist den Leistungsberechtigten zu belassen, soweit die Rückzahlung aus Beträgen resultiert, die über den anerkannten Kosten lagen.

Guthaben



Nr. 11 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

Bei Zustimmung des Leistungsberechtigten oder auf dessen Wunsch soll eine direkte Überweisung der Unterkunft- Heiz- und/oder Stromkosten in Höhe des tatsächlichen, mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an den Vermieter bzw. den Wasser-, Gas- und Stromversorger erfolgen. Zur direkten Zahlung an Dritte ist eine durch den Leistungsempfänger unterschriebene Erklärung zur Akte zu nehmen.

**Zustimmung des
Leistungsbe-
rechtigten**

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

**Fälle nach
§ 22 Abs. 4**

- * Mietschulden bestehen oder haben in der Vergangenheit bestanden
- * Rückstände beim Versorger von Gas, Wasser und Strom bestehen bzw. haben bestanden
- * Obdachlosigkeit in Folge von Mietrückständen bzw. Einstellung der Versorgung mit Strom, Gas oder Wasser aufgrund von Zahlungsrückständen in der Vergangenheit
- * Hinweis des Vermieters auf Ausbleiben der monatlichen Zahlungen
- * Vorliegen von Mahnungen über relevante Beträge bzw. Kündigungen
- * kein eigenes Konto
- * Verhalten des Leistungsempfängers lässt mit Mietrückständen rechnen (pers. Aussagen bzw. Prioritätensetzung auf Begleichung anderweitiger Schuldverpflichtungen)
- * Unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsempfängers
- * Vorliegen einer Suchterkrankung (Drogen-, Spielsucht, Alkoholabhängigkeit)
- * Sanktionen i. H. v. mehr als 30 % der Regelleistung
- * Teilweise Versagung von Leistungen aufgrund Verletzung von Mitwirkungsverpflichtungen
- * Aufrechnungen gemäß § 23 Abs. 1 SGB II

**Anhaltspunkte für
§ 22 Abs. 4**

* Absenkung der zu gewährenden Unterkunftskosten auf als angemessenen geltende Höhe

Soll aufgrund der Befürchtung des nicht zweckentsprechend erfolgenden Leistungseinsatzes eine Direktzahlung nach § 22 Abs. 4 SGB II erfolgen, ist aufgrund des dadurch zustande kommenden Eingriffs in das Verfügungsrecht des Leistungsempfängers grundsätzlich eine Anhörung nach § 24 SGB X erforderlich.

**Direktzahlung nach
§ 22 Abs. 4 setzt
Anhörung voraus**

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

Die Entscheidung zur Direktzahlung der Kosten der Unterkunft, Heizung oder Strom ist erst nach der Anhörung zu treffen und nur gegenüber den Hilfebedürftigen zu bescheiden und nicht gegenüber dem Vermieter bzw. Empfangsberechtigten mitzuteilen.



Nr. 12 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

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

Sofern von der BAfG 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.

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen.

Die Leistung nach § 22 Abs. 5 Satz 1 ist grundsätzlich eine Kann-Leistung, währenddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht. Das bedeutet, dass Satz 1 einen großen Ermessensspielraum einräumt, dieses Ermessen sich nach Satz 2 jedoch in der Regel auf Null reduziert, wenn existenz-erhaltende Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, weil Obdachlosigkeit droht.

Ermessensausübung

Schulden aus Mietrückständen werden in den Fällen, in denen Leistungen für Unterkunft und Heizung gewährt werden, im Regelfall übernommen, wenn dadurch Wohnungslosigkeit vermieden wird. Durch eine fristgerechte Übernahme von Mietschulden wird eine Kündigung der Wohnung unwirksam und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter mit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden ist. Einer Zustimmung der Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bedarf es aber in den Fällen, in denen in den vergangenen zwei Jahren bereits Mietrückstände entstanden waren und ausgeglichen worden sind. Hierüber muss der BAfG aber nicht zwangsläufig etwas bekannt sein. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall eine vorherige Rücksprache mit dem Vermieter zur Übernahme des Mietrückstandes und Klarstellung der Verhältnisse.

**Übernahme von
Schulden aus
Mietrückständen**

Von diesem Grundsatz darf nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn

**Ablehnung der
Schuldenübernahme**

* die Miete offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung

- nach § 22 Abs. 5 nicht gezahlt wurde
- * die Wohnung aufgrund einer unangemessen hohen Miete nicht erhaltenswert ist
 - * wiederholt Mietschulden entstanden sind
 - * aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist (z.B. §§ 543, 569 oder 573 BGB).

Ausnahmsweise kann im Wiederholungsfall das Mietverhältnis durch Übernahme von Mietrückständen gesichert werden, wenn der Vermieter dem Fortbestand des Mietverhältnisses zustimmt (§ 574a BGB) und im weiteren Maßnahmen zur Sicherung der künftigen Mietzahlung eingeleitet werden können.

Wiederholungsfälle

Ist die zweckentsprechende Verwendung der nach § 22 Abs. 5 zu gewährenden Hilfe durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt, soll diese nach § 22 Abs. 4 direkt an den Gläubiger gezahlt werden.

Direkte Zahlung an den Gläubiger

Die Übernahme von Hilfen zur Behebung einer vergleichbaren Notlage kommen insbesondere in folgenden Fällen in Betracht:

Vergleichbare Notlage

- * rückständige Heizkosten, wenn sonst die Energielieferungen eingestellt werden oder der Verlust der Wohnung droht
- * rückständige Wasser/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht
- * rückständige Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Einstellung der Lieferung droht

Entscheidungen sind nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Zahlungen sind grundsätzlich direkt an den Gläubiger zu richten.

Die Leistungen sind in der Regel als Darlehen zu gewähren. Eine Schuldenübernahme als Beihilfe ist nur in begründeten Einzelfällen möglich, z.B. wenn eine Darlehensvergabe dem Ziel der Eingliederung in Arbeit in besonderem Maße entgegensteht oder eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, eingeleitete Eingliederungsmaßnahmen dadurch zu gefährden. Hierüber muss der persönliche Ansprechpartner entscheiden und diese Entscheidung begründen.

Gewährung von Darlehen

Das Darlehen wird unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage durch schriftlichen Verwaltungsakt gewährt.

Ein Rückzahlungsanspruch kann bei Gewährung eines Darlehens durch Verwaltungsakt entweder auf der Grundlage des Bewilligungsbescheides oder eines separaten Rückzahlungsbescheides geltend gemacht werden.

Rückzahlung des Darlehens

In der Regel soll ein Rückzahlungsbescheid erlassen werden, in dem die Modalitäten der Rückzahlung konkret geregelt werden. Der Zeitpunkt der Rückforderung hängt von der Möglichkeit einer Rückzahlung ab. Diese ist grundsätzlich frühestens gegeben, wenn der Darlehensempfänger in der Lage ist, unabhängig von Leistun-

gen nach dem SGB II oder nach anderen Vorschriften, die der Existenzsicherung dienen, zu leben.

Zinsen werden erst ab Fälligkeit des Darlehens erhoben.

Eine Aufrechnung mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ist nicht zulässig.

In § 22 Abs. 6 ist das Verfahren bei Eingang von Räumungsklagen bei einem Gericht beschrieben. Die Gerichte sind im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende 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.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen oberste Priorität haben soll. Dies trifft insbesondere zu, wenn der Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsanweisung erhaltenswert ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einem Erfolg der Räumungsklage im Zweifel keine bzw. nicht zum notwendigen Termin eine adäquate Ersatzwohnung nachgewiesen werden kann und deshalb unter Umständen auf eine zu teure Wohnung zurückgegriffen werden muss. Dieses ist weder im Sinne des säumigen Mieters, noch des Leistungsträgers.

Nach § 543 BGB ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine vorherige Mahnung nicht notwendig, auch sind keine Fristen einzuhalten, d.h., die Kündigung kann fristlos erfolgen. Durch eine Erklärung des Leistungsträgers gegenüber dem/der Vermieter/in, dass der Rückstand übernommen wird, kann die Kündigung unwirksam gemacht werden. Auch nach Anhängigkeit der Räumungsklage besteht gem. § 569 BGB noch diese Möglichkeit. Voraussetzung ist, dass die Einstandserklärung des Leistungsträgers den Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Anhängigkeit der Räumungsklage erreicht.

Zwar kann auch nach Ablauf dieser Frist und bis zum Ende des Vollstreckungsverfahrens noch mit dem Vermieter über eine Rückzahlung der Mietschulden und des Weiterbestehens des Wohnverhältnisses verhandelt werden, wenn dieser aber auf Räumung besteht, ist der Wohnungsverlust nicht mehr zu verhindern.

Je später eine Übernahmeerklärung abgegeben wird, desto höher wird nicht nur die Verunsicherung des säumigen Mieters, sondern ggf. auch entstehende Verfahrenskosten, bis hin zum Fristversäumnis, das zum Wohnungsverlust mit den o.a. Folgen führen kann.

Wenn die Wohnung erhaltenswert ist, sollte der Rückstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt übernommen werden, nicht erst, wenn schon gekündigt worden ist.

Aufrechnung ist unzulässig

Verfahren bei Räumungsklagen/ Mitteilungen der Gerichte

Vermeidung von Wohnungslosigkeit ist oberstes Ziel

Abwendung einer Kündigung durch Erklärung der BAGIS ggü. Vermieter

Liegt eine Räumungsklage vor und sind die Voraussetzungen zur Übernahme der Rückstände erfüllt, sind diese in der Regel zu übernehmen und ggf. so rechtzeitig an den Gläubiger auszusahlen, dass die Zahlung spätestens einen Monat nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eingeht.

**Rechtzeitige
Auszahlung bei
Übernahme von
Mietrückständen**

Der nähere Umgang mit den Mitteilungen des Gerichts erfolgt entsprechend der Übertragung der Aufgaben von der BAglS 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.

Die Regelungen der Vereinbarung zur Übertragung von Aufgaben von der BAglS auf das Amt für Soziale Dienste nach § 88 SGB X für Wohnungsnotfälle sind zu beachten.

**Schnittstelle zur
Zentralen Fachstelle
Wohnen (ZFW)**



Nr. 13 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn die BAglS dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben. Hiervon ausgenommen sind nach der Stichtagsregelung des § 68 Abs. 2 SGB II Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehören.

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

Zusicherung ist zu erteilen:

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

Schwerwiegende soziale Gründe liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

Schwerwiegende soziale Gründe

- * eine schwere Störung der Elter-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
- * ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
- * die Platzverhältnisse in der Wohnung nicht zumutbar sind, z.B. wenn bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,
- * ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern nicht möglich oder unzumutbar ist, weil beispielsweise der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat oder eine Entscheidung des Vormundschaftsgerichtes auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses oder zur Unterhaltsgewährung vorliegt.
- * die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in

einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund muss hierbei der Therapieerfolg stehen, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet sein soll).

Ein sonstiger ähnlicher 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 lebenden Partner eine Wohnung anmieten möchte,
- * die unter 25-jährige schwanger ist und bereits einen Anspruch auf den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 SGB II hat.

Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung vor, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Zur Entscheidung über eine im Ausnahmefall mögliche Zusicherung von Leistungen für Unterkunft und Heizung ist entsprechend der mit dem Sozialdienst Erwachsene des Amtes für Soziale Dienste abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung dieser Dienst hinsichtlich der Beurteilung im Einzelfall einzuschalten.

Liegen die vorgenannten Ausnahmegründe nicht vor, ist die BAfG zur Zusicherung nicht verpflichtet. In diesen Fällen sind die hier in Frage kommenden Personen auf die Wohnung der Eltern zu verweisen. 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.

Mit Satz 4 der Vorschrift soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung der BAfG für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung beziehen. Ständen sie vor dem Umzug nicht im Leistungsbezug, erhalten sie dann keine Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, umgezogen sind. Diese Vorschrift bezieht sich mithin nicht auf das Zusicherungserfordernis. Eine Zusicherung kann in diesen Fällen schon mangels Zuständigkeit der BAfG nicht erteilt werden. Für das Vorliegen der Absicht trägt die BAfG 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 eige-

**Sonstige, ähnlich
schwerwiegende
Gründe**

**Von Zusicherung
kann abgesehen
werden**

**Kooperation mit
AFSD
- Sozialdienst
Erwachsene-**

**Verweis auf
Wohnraum der
Eltern**

**Bezug einer
Wohnung vor
Leistungsbezug;
Beweislast**

nen Mitteln dauerhaft nicht bestreiten kann.
Nicht von einer solchen Absicht auszugehen ist dagegen, wenn die Person sich in einer Notlage befunden hat, die nach Satz 3 der Vorschrift zu akzeptieren ist.



Nr. 14 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Zuschuss nach § 22 Abs. 7

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

Folgende Personengruppen kommen für einen Zuschuss in Frage, hierbei handelt es sich um eine abschließende Aufzählung:

Personenkreis	Gesetzliche Grundlage	Leistung	
Auszubildende mit BAB – Bezug mit eigenem Haushalt.	§ 65 Abs. 1 SGB III	€ 341	Bedarfssatz § 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG
		€ 146	Wohnpauschale § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG
		€ 72	§ 13 Abs. 3 BAföG (Zuschlag, wenn Miete über € 146)
		€ 218	maximale anzurechnende Wohnpauschale nach BAföG
Personen in berufsvorbereitenden Berufsbildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt.	§ 66 Abs. 3 SGB III	€ 383	Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG
		€ 57	Wohnpauschale (in € 383 enthalten)
		€ 72	§ 12 Abs. 3 BAföG (Zuschlag, wenn Miete über € 57)
		€ 129	maximale anzurechnende Wohnpauschale nach BAföG
Behinderte Auszubildende mit BAB – Bezug im Haushalt der Eltern.	§ 101 Abs. 3 SGB III	€ 310	Bedarfssatz nach § 101 Abs. 3 SGB III, in Lebenspartnerschaft oder bei Heirat.
		€ 389	Enthält keine anzurechnende Wohnkostenpauschale

Behinderte Auszubildende im Bezug von Ausbildungsgeld im Haushalt der Eltern.	§ 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III	€ 310 € 389	Bedarfssatz nach § 105 Abs. SGB III, in Lebenspartnerschaft oder bei Heirat . Enthält keine anzurechnende Wohnkostenpauschale
Behinderte Auszubildende außerhalb des Elternhaushaltes (ohne Kostenerstattung für Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim oder Internat).	§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III	€ 341 € 146 € 72 € 218	Bedarfssatz nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG. Wohnpauschale nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG. § 13 Abs. 3 BAföG (Zuschlag, wenn Miete über € 146) maximale anzurechnende Wohnpauschale nach BAföG
Behinderte Auszubildende außerhalb des Elternhaushaltes (ohne Kostenerstattung für Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim oder Internat) in berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen.	§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III	€ 383 € 57 € 72 € 129	Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG Wohnpauschale (in € 383 enthalten) § 12 Abs. 3 BAföG (Zuschlag, wenn Miete über € 57) maximale anzurechnende Wohnpauschale nach BAföG
Schüler mit Bezug von BAföG im Haushalt der Eltern	§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG	€ 383 € 57	Bedarfssatz § 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG Wohnpauschale (in € 383 enthalten) und maximal anzurechnender Pauschalbetrag nach BAföG
Schüler mit Bezug von BAföG mit eigenem Haushalt.	§ 12 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BAföG	€ 383 € 459 € 57 € 72 € 129	Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG oder Bedarfssatz § 12 Abs. 2 Nr. 2 BAföG Wohnpauschale (in € 383 bzw. € 459 enthalten) § 12 Abs. 3 BAföG (Zuschlag, wenn Miete über € 57) maximale anzurechnende Wohnpauschale nach BAföG
Studierende mit Bezug von BAföG im Haushalt der Eltern.	§ 13 Abs. 1 BAföG i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG	€ 341 € 366 € 48	Bedarfssatz § 13 Abs. 1 Nr. 1 BAföG Bedarfssatz § 13 Abs. 1 Nr. 2 BAföG Wohnpauschale § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG und maximal anzurechnender Pauschalbetrag nach BAföG

Voraussetzung ist, dass Auszubildende BAB, Ausbildungsgeld oder BAföG tatsächlich erhalten. Ein dem Grunde nach bestehender Anspruch auf diese Leistungen genügt nicht für die Gewährung eines Zuschusses zu den Unterkunft- und Heizkosten.

**Tatsächlicher
Bezug von
Ausbildungs-
förderung**

Personen unter 25 Jahren erhalten nach § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II diesen Zuschuss nicht, wenn die Übernahme von Unterkunft- und Heizkosten nach § 22 Abs. 2a SGB II ausgeschlossen ist.

**Kein Zuschuss bei
§ 22 a SGB II**

Von der Härtefallregelung nach § 7 Abs. 5 SGB II ist gegenüber einem Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II grundsätzlich vorrangig Gebrauch zu machen.

**§ 7 Abs. 5 SGB II
geht vor**

Ferner sind Auszubildende, die nach § 7 Abs. 6 SGB II anspruchsberechtigt sind, von der Gewährung eines Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II ausgeschlossen.

**§ 7 Abs. 6 SGB II
geht vor**

Für die Gewährung eines Zuschusses ist es erforderlich, dass die Auszubildenden ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Bremen haben. Entweder sie leben hier im Haushalt der Eltern/eines Elternteils oder im eigenen Wohnraum. Dies entspricht der Regelung des § 7 Abs. 1 Nr. 4 SGB II. Die Frage nach dem ersten oder zweiten Wohnsitz spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Zuständigkeit

Einkommen sind vorrangig von den Auszubildenden einzusetzen. Es gelten hier die Regelungen der fachlichen Weisungen der Bundesagentur für Arbeit zu § 11 SGB II.

**Einsatz von
Einkommen**

Auf die Bedarfsätze nach dem SGB III und BAföG sind bestimmte Einkünfte der Auszubildenden grundsätzlich anrechnungsfrei. Hierzu gehören beim BAB und Ausbildungsgeld das Kindergeld (volle Freilassung) sowie beim BAföG das Kindergeld (volle Freilassung) und Waisenrenten (Freilassung bis zur Höhe von € 153). Darüber hinaus sieht das BAföG Freibeträge vom Einkommen der Auszubildenden vor (§ 23 BAföG). Anders als im SGB III und im BAföG kann im Rahmen einer Zuschussberechnung auf den Einsatz solcher Einkommen nicht verzichtet werden.

Auszubildende haben vorrangig einen Anspruch auf Kindergeld und Kinderzuschlag durchzusetzen. Es ist von der BAgIS erst dann ein Antrag für einen Zuschuss zu den Unterkunft- und Heizkosten aufzunehmen, wenn hierüber aktuelle Bescheide vorliegen. Auf die Vereinbarung der BAgIS mit der Familienkasse zur vorgezogenen Bearbeitung solcher Ansprüche beim Personenkreis SGB II wird Bezug genommen. Allerdings ist nur dann an die Familienkasse zu verweisen, wenn tatsächlich die Voraussetzungen für die Gewährung von Kinderzuschlag bestehen könnten.

**Kindergeld und
Kinderzuschlag**

Bei der Anrechnung von Kindergeld kann nach der fachlichen Weisung der Bundesagentur für Arbeit zu § 11 SGB II ein Pauschalbetrag für Versicherungsleistungen von 30 € abgesetzt werden. Hiervon

**Freibetrag bei
Anrechnung
Kindergeld**

ist in der Regel Gebrauch zu machen, wenn der Auszubildende alleine in eigener Wohnung lebt.

Auszubildende im eigenen Haushalt, die erklären, sie erhalten das Kindergeld vom Kindergeldberechtigten nicht ausgezahlt, sind zur Regelung des § 74 Einkommenssteuergesetz zu beraten. Die Familienkasse wird diesen Auszubildenden auf Antrag das Kindergeld i.d.R. direkt auszahlen.

Auszahlung an Kindergeldberechtigten

Auszubildende, die einen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II erhalten, sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 1c Wohngeldgesetz (WoGG) vom Wohngeld ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt bereits für die Dauer des Verwaltungsverfahrens, also ab dem Datum der Beantragung des Zuschusses. Daher sind Auszubildende zunächst darauf zu verweisen, Wohngeld vorrangig durchzusetzen. Diese Möglichkeit gibt den Auszubildenden das Wahlrecht zwischen Wohngeld und anderen Transferleistungen gem. § 1 Abs. 5 WoGG.

Wohngeld

Zwar erhalten Auszubildende, die Anspruch auf BAföG oder BAB haben, in der Regel kein Wohngeld (§ 41 Abs. 3 WoGG); dies gilt auch für Auszubildende, die nur dem Grunde nach einen Anspruch auf BAföG oder BAB haben, aber wegen fehlender sonstiger Voraussetzungen keine solchen Leistungen erhalten. Leben Auszubildende allerdings in sog. Mischhaushalten, d.h. in Haushalten, in denen mindestens ein Familienmitglied keinen Anspruch auf BAföG oder BAB hat (auch nicht dem Grunde nach hat), z.B. ein Kind, Eltern oder nicht BAföG/BAB-berechtigte Partner, kann ein Anspruch für die Auszubildenden selbst gegeben sein. Es ist daher zunächst ein Wohngeldantrag beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen, zu stellen. Dieser Antrag muss vom Haushaltsvorstand und Mieter der Wohnung (in der Regel die Eltern oder ein Elternteil) für die in Ausbildung befindliche Person gestellt werden.

Wohngeld bei Mischhaushalten

Es ist von der BAföG erst dann ein Antrag für einen Zuschuss zu den Unterkunftskosten anzunehmen, wenn ein aktueller Ablehnungsbescheid zum Wohngeld vorgelegt wird.

Auszubildende mit einem Anspruch auf Ausbildungsgeld nach den §§ 104 – 106 SGB III werden nicht von der Regelung des § 41 Abs. 3 WoGG erfasst. Auszubildende mit einem Anspruch auf Ausbildungsgeld nach den §§ 104 – 106 SGB III sind auf eine entsprechende Antragstellung beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen, zu verweisen.

Wohngeld bei Bezug von Ausbildungsgeld nach §§ 104-106 SGB III

Es ist von der BAföG erst dann ein Antrag für einen Zuschuss zu den Unterkunftskosten anzunehmen, wenn ein aktueller Ablehnungsbescheid zum Wohngeld vorgelegt wird.

Auszubildende, die alleine in einem eigenem Haushalt leben, haben keinen Wohngeldanspruch. Eine Antragstellung beim Amt für Wohnungsförderung ist zu unterlassen, da sie ins Leere gehen wird.

Kein Wohngeld für Auszubildende mit eigenem Haushalt

Wohngemeinschaften sind keine Mischhaushalte. Auszubildende, die in Wohngemeinschaften leben, haben keinen Anspruch auf Wohn-

Wohngemeinschaften

geld. Eine Antragstellung beim Amt für Wohnungsförderung ist zu unterlassen, da sie ins Leere gehen wird.

**sind keine
Mischhaushalte**

Hinsichtlich eines zu verlangenden Einsatzes von Erwerbseinkommen gelten die allgemeinen Regelungen der fachlichen Weisungen der Bundesagentur für Arbeit zu § 11 SGB II (bei Erwerbseinkommen/Hinzuverdienst gelten die hier angeführten Absetz- und Freibeträge). Nur wenn von den Auszubildenden Einkommen oder Zuverdienst tatsächlich erzielt wird, wird dieser angerechnet. Ein Hinwirken auf Integrationsbemühungen ist nicht vorzusehen.

**Einsatz der
Arbeitskraft;
Erwerbseinkommen**

Ausbildungsvergütungen, die Berechtigten neben dem BAB oder Ausbildungsgeld zur Verfügung stehen, sind anzurechnen, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 2 Nr. 8 SGB II unberücksichtigt bleiben.

**Anrechnung von
Ausbildungs-
vergütungen**

Bei Studenten ist zu beachten, dass für diesen Personenkreis Aufwendungen zu notwendigen Fahrtkosten zur Arbeit nicht entstehen. Dafür steht diesen in der Regel das sog. Semesterticket zur Verfügung.

**Keine
Aufwendungen für
Fahrtkosten bei
Studenten**

Mit Blick auf den für einen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II in Frage kommenden Personenkreis ist in der Regel davon auszugehen, dass nach § 33 Abs. 2 SGB II ein gesetzlicher Forderungsübergang nicht eintritt.

Unterhalt

Entsprechendes gilt nach § 33 Abs. 1 SGB II, wenn Unterhaltszahlungen bereits erbracht werden.

Im Übrigen werden Unterhaltsverpflichtungen von Eltern oder anderen Angehörigen gegenüber den Auszubildenden vor der Bewilligung von BAB oder BAföG bereits von den hierfür zuständigen Stellen geprüft. Ergibt sich aus dem Leistungsbescheid über die Ausbildungsförderung, Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld, dass wegen anzurechnender Einkommen der Eltern/eines Elternteils (Unterhaltsbetrag) nicht der volle Förderungsbetrag bewilligt wird, bleibt dieses bei der Berechnung des Zuschusses außer Betracht. In diesen Fällen ist der Auszubildende auf die Möglichkeit der Vorauszahlung nach dem BAföG bzw. nach dem SGB III zu verweisen.

Hinsichtlich eines zu verlangenden Einsatzes von Vermögen gelten hier die Regelungen der fachlichen Weisungen der Bundesagentur für Arbeit zu § 12 SGB II.

**Einsatz von
Vermögen**

Grundsätzlich gilt, dass die Kosten der Unterkunft und Heizkosten angemessen sind, die im Rahmen der Verwaltungsanweisung nach § 22 SGB II als solche anerkannt werden (ggf. im Rahmen einer Hilfeberechnung der Eltern oder Elternteile anerkannt worden sind). Sofern der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine unangemessene teure Unterkunft bewohnt, werden nur die angemessenen Kosten als Bedarf anerkannt.

**Angemessene
Kosten der
Unterkunft und
Heizung**

Kosten der Unterkunft und Heizkosten müssen den Auszubildenden

Kosten der

selbst tatsächlich entstehen. Hiervon ist immer dann auszugehen, wenn die Auszubildenden eigenen Wohnraum angemietet haben oder wenn die Auszubildenden im Haushalt der Eltern leben und die Eltern auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder SGB XII (3. oder 4. Kapitel) angewiesen sind. Leben Auszubildende im Haushalt ihrer Eltern/oder eines Elternteils entfällt grundsätzlich der kopfteilige Anteil an den Kosten der Unterkunft auf die Auszubildenden. Siehe auch Nr. 7.

**Unterkunft und
Heizung müssen
tatsächlich
entstehen**

Durch die gesetzliche Fiktion des § 19 Satz 2 SGB II ist nicht geregelt, dass der Zuschuss zu den Unterkufts- und Heizkosten kein ALG II darstellt, sondern nur nicht als ALG II gilt. Da der Zuschuss im Abschnitt 2 systematisch eingeordnet wurde, gelten für ihn alle Regelungen für Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes. Der Zuschuss ist mithin nach dem Einkommens- und Vermögenseinsatz des SGB II zu bestimmen.

Hilfeberechnung

Bei Auszubildenden, die neben der Ausbildungsförderung noch Ansprüche auf Wohngeld und/oder Kinderzuschlag haben, ist davon auszugehen, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung gedeckt sind.

Leben anspruchsberechtigte Schüler, Auszubildende oder Studierende bei ihren Eltern, gilt vorrangig zu prüfen, ob die Bedarfsgemeinschaft hilfebedürftig im Sinne des SGB II ist. Sind Eltern/Elternteile nicht hilfebedürftig, haben diese für den Lebens- und Ausbildungsbedarf aufzukommen.

Liegt eine Bedürftigkeit der Eltern/Elternteile im Sinne des SGB II vor, ist der ungedeckte Anteil der Unterkufts- und Heizkosten der Schüler, Auszubildenden oder Studierenden zu ermitteln. Dabei sind auf die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die Wohnkostenanteile der Ausbildungsförderung sowie auch die Einkünfte, die bei der Ausbildungsförderung anrechnungsfrei sind (siehe Nr. 4), anzurechnen.



Nr. 15 der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II mit weitergehenden Hinweisen

Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01. November 2007 in Kraft.

Inkrafttreten

Für folgende Fallkonstellationen:

**Anpassung
von Altfällen**

- * Miete wurde bereits abgesenkt
 - * Miete wurde nach einem Umzug auf ein angemessenes Niveau festgesetzt
 - * Alte „BSHG-Fälle“, in denen seit Überführung ins SGB II nur angemessene MOG bewilligt werden
- gilt:

Alle diese Fälle sind von Amts wegen auf die neue Mietobergrenzen (bzw. zur tatsächlichen Miete, wenn diese darunter liegt) ab Stichtag 01.11.07 anzuheben. Die Anhebung erfolgt grundsätzlich zeitnah, spätestens jedoch bei neuem Bewilligungsabschnitt (§ 41 Abs. 1 SGB II). In jedem Fall ist eine Zahlung ab dem 01.11.2007 sicherzustellen, ggf. durch Nachzahlung. Dies gilt auch für Wohnraum, der zum Zeitpunkt einer späteren Umstellung bereits nicht mehr von den Betroffenen bewohnt wird.

Für die Zeit vor dem 01.11.2007 wird an den bisherigen Mietobergrenzen festgehalten. Anträge nach § 44 SGB X sind grundsätzlich mit dem Hinweis abzulehnen, dass die alten Entscheidungen bezogen auf die Höhe der Mietobergrenzen nicht rechtswidrig waren. Entsprechendes soll auch für Widerspruchs- und Klageverfahren gelten.

Für die Betriebskostenabrechnungen (nicht Heizkosten) für 2006/2007 sind die neuen Mietobergrenzen zu Grunde zu legen, wenn die Nachzahlungsforderungen nach dem 01.11.2007 fällig werden.

**Betriebskostenab-
rechnungen für
2006/2007**

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

Wasser/Abwasser

Als Maßstab für angemessenes Wohnen gilt i.d.R. allein die jeweilige Mietobergrenze. Hierin sind Leistungen für Wassergeld enthalten. Wird Wasser/Abwasser gesondert mit dem dafür zuständigen Unternehmen abgerechnet und liegen diese Abschläge über den jeweils gesondert bekannt gegebenen Höchstbeträgen, sind sie dennoch zu übernehmen, solange die Bruttokaltmiete insgesamt angemessen ist.

Die Höchstbeträge können allerdings dahingehend genutzt werden, dass sie zur Ermittlung einer Gesamt-Bruttokaltmiete herangezogen werden, wenn Wasser von der swb bezogen wird und die künftigen Abschlagsbeträge für Wasser/Abwasser zum Zeitpunkt einer notwendigen Zusicherung zur Wohnungsanmietung noch nicht bekannt sind.

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. Werden Guthaben direkt an die Leistungsempfänger ausgezahlt, sind die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen der Kosten der Unterkunft und Heizung entsprechend zu mindern. 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 Mietobergrenzen bzw. im Rahmen der im Einzelfall davon abweichend als angemessen anerkannten Unterkunftskosten liegen. Dazu ist es erforderlich, den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung anteilig auf die Monate des Abrechnungszeitraumes umzurechnen.

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 2

Stempel der Dienststelle

Bremen,
Tel.:
Gz.:
Bescheinigung gültig bis:

Mietübernahmebescheinigung

Name, Vorname	geb. am
---------------	---------

Es wird hiermit bescheinigt, dass die _____ die Miete für _____

in Höhe von ca. **Kaltmiete** (einschl. Nebenkosten, ohne Heizkosten)

(in Worten:)

monatlich für die Dauer des Leistungsbezuges übernimmt.

Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis, insbesondere zur Wohnungsqualität und zum Mietniveau im Stadtteil, stehen; unsere Dienststelle behält sich vor, die Angemessenheit zu prüfen.

Der Abschluss des Mietvertrages bedarf deshalb der vorherigen Zustimmung unserer Dienststelle. Wird der Vertrag ohne diese Zustimmung geschlossen, hat die o. g. Person keinen Anspruch auf Übernahme der Miete.

Die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Genehmigungen des Bauordnungsamtes über Art und Nutzung des zu vermietenden Wohnraums vorliegen, liegt allein beim Vermieter.

Soweit der Mieter für einen Teil der Miete selbst aufkommen kann, übernimmt die den Unterschiedsbetrag zur vollen als angemessen anerkannten Miethöhe.

Nach Abschluss des Mietvertrages wird mit Einverständnis des Mieters der von der Stadtgemeinde Bremen übernommene Betrag durch unsere Dienststelle direkt an den Vermieter ausgezahlt.

Eigene Ansprüche des Vermieters gegenüber der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch diese Bescheinigung und durch Zustimmung unserer Dienststelle zu einem Mietvertrag nicht.

Im Auftrag

Anlage 3



(Kopfbogen)

Bearbeitet von:
Telefon: (0421)
Geschäftszeichen:
Bremen,

--

Konto:

Garantieerklärung zur Mietsicherheit nach § 551 BGB

Name, Vorname	Mietvertrag vom
Wohnung	Monatsmiete €

Sehr geehrte

die/der Obengenannte erhält von der Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales - BAGIS- Leistungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Mit Rücksicht hierauf bitten wir Sie, auf die vereinbarte Zahlung der Mietsicherheit (Deponat) zu verzichten.

Die BAGIS verpflichtet sich dafür evtl. Forderungen aus dem Mietverhältnis sowie unstreitiger Ansprüche wegen solcher Schäden, die von o. g. Mieterin/Mieter verursacht werden / wurden, auf erstes Anfordern bis zur Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Betriebs- und Heizkosten) zu befriedigen. Die Übernahme der Kosten erfolgt nur nach einer Aufstellung der Schäden bzw. nach Übermittlung des Übergabeprotokolls. Dabei sind Schäden, die bei Einzug in die Wohnung bereits bestanden haben, ausdrücklich zu erwähnen und davon abzusetzen.

Diese Garantieerklärung entfällt, sobald der/die Betroffene keine Leistungen der BAGIS mehr erhält und aufgrund seiner /ihrer eigenen Einkünfte den Wohnraum als Mieterin/Mieter selbst finanziert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag