

Ausführungsvorschriften
zur Gewährung von Leistungen
gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und
§§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen)
vom 02.02.2021 (Amtsblatt Seite ...)

SenIntArbSoz
Rückfragen unter 030/9028-0

1. Grundsatz

2. Zuständigkeit

3. Kosten für Unterkunft bei Mietwohnungen

3.1 Grundsatz

3.1.1 Tatsächliche Aufwendungen

3.2 Abstrakte Angemessenheit

3.2.1 Größe der Bedarfsgemeinschaft

3.2.2 Besonderheiten bei der Neuanmietung von Wohnraum

3.2.3 Klimabonus

3.2.4 Mietfreiheit bei Einzug aufgrund Einzugsrenovierung

3.2.5 Angemessenheit bei Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen

3.2.6 Sonderregelungen für besondere Wohnsituationen im 4. Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch, sowie für leistungsberechtigte Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch in besonderen Wohnformen

3.3 Betriebskosten

3.3.1 Allgemeines

3.3.2 Nachzahlungen

3.3.3 Rückzahlungen, Guthaben

3.4 Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen

3.5 Konkrete Angemessenheit – Besondere Bedarfe

3.5.1 Härtefälle

3.5.2 Angemessenheit bei besonderen Wohnformen oder Wohnerfordernissen

3.5.3 Angemessenheit bei Ausübung des Umgangsrecht

3.6 Sozialer Wohnungsbau – Mietzuschuss

4. Kosten für Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum

4.1 Grundsatz

4.1.1 Tatsächliche Aufwendungen

4.2 Besonderheiten bei der Angemessenheitsprüfung

5. Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung (Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohneigentum)

5.1 Grundsatz

5.1.1 Tatsächliche Aufwendungen (inklusive Nachzahlungen)

5.2 Angemessenheit

5.2.1 Grenzwertüberschreitungen

5.2.2 Gebäudeheizfläche

5.2.3 Heizenergieträger – Fernwärme

5.3 Rückzahlungen, Guthaben, Nachzahlungen

6. Wirtschaftlichkeit

6.1 Grundsatz

6.1.1 Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen

6.1.2 Wirtschaftlichkeit bei unangemessenen Kosten der Unterkunft

6.1.3 Gültigkeit

7. Kostensenkungsverfahren

7.1 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Unterkunft

7.2 Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarungen und unrechtmäßige Mietforderungen

7.3 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Heizung

8. Wohnungswechsel

8.1 Grundsatz

8.2 Umzugskosten, Verfahren bei Umzug

8.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile

8.4 Sicherung der Rückzahlungsansprüche - Darlehen, Abtretung

9. Sonstige Aufwendungen für die Wohnung (Schönheitsreparaturen, Einzugsrenovierung, Renovierungskosten)

10. Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation

10.1 Voraussetzungen für eine Kostenübernahme

10.2 Verfahren im Bedarfsfall

10.3 Zusatzleistungen

11. Mietschulden

11.1 Prävention

11.2 Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft

12. Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen

13. Besonderheiten für den Geltungsbereich des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

14. Controlling

15. Altfälle – festgesetzte Mieten

16. Fortschreibung der Angemessenheitswerte

17. Inkrafttreten

Anlage 1 - Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmieten) gemäß Nummer 3.2

Anlage 2 - Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Heiz- und Warmwasserbereitungskosten (Nummer 5 AV-Wohnen)

Auf Grund des § 5 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 15. Dezember 2010 (GVBl. S. 557), das zuletzt durch Artikel IV des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. S. 344) geändert worden ist und des § 7 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 7. September 2005 (GVBl. S. 467), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Juli 2016 (GVBl. S. 423) geändert worden ist, bestimmt die für Soziales zuständige Senatsverwaltung:

1. Grundsatz

(1) Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums, der Verbleib von leistungsberechtigten Personen in ihrem bisherigen Wohnraum und der Erhalt der sozialen Mischung in den Kiezen im Vordergrund.

(2) Leistungsberechtigte Personen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch - alte Menschen, erwerbsgeminderte Personen und Menschen mit Behinderung - sollen möglichst in ihrer Wohnung und ihrer angestammten Wohnumgebung verbleiben können.

(3) Für Arbeitsuchende ist die schnelle Integration in Arbeit vorrangiges Ziel. Alle Maßnahmen, die sich aus diesen Ausführungsvorschriften für den Personenkreis des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch ergeben, müssen an diesem Ziel ausgerichtet werden.

(4) Die AV Wohnen findet auf leistungsberechtigte Personen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz entsprechende Anwendung.

2. Zuständigkeit

(1) Im Bereich des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch werden diese Ausführungsvorschriften von den für die Gewährung der Leistungen des kommunalen Trägers gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch zuständigen Dienststellen durchgeführt, in deren Bereich die örtliche Zuständigkeit gemäß § 36 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch festgestellt wird.

(2) Die Zuständigkeit zur Unterbringung in Wohneinrichtungen oder anderen Wohnmöglichkeiten kann abweichend geregelt werden.

(3) Die Zuständigkeit im Bereich des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch richtet sich nach den jeweils gültigen Ausführungsvorschriften über die örtliche Zuständigkeit für die Leistungen der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

(4) Die Zuständigkeit im Bereich des Asylbewerberleistungsgesetzes richtet sich nach den jeweils gültigen Ausführungsvorschriften über die Leistungsgewährung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

3. Kosten für Unterkunft bei Mietwohnungen

3.1 Grundsatz

(1) Die Angemessenheitsprüfung der Kosten für die Unterkunft erfolgt auf Grundlage von § 22 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 2 und 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Verbindung mit Nummer 3.2 in Verbindung mit Nummer 3.4. und Nummer 3.5 dieser Ausführungsvorschriften getrennt von den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Zu den Besonderheiten des Kostensenkungsverfahrens bei bestehendem Wohnraum wird auf Nummer 6 und 7, hier insbesondere auf Nummer 6.1.1 verwiesen.

(2) Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, § 35 Absatz 2 Satz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch). Abweichungen von den Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten können damit gerechtfertigt sein (individuelle Angemessenheitsprüfung).

(3) Kosten für die Unterkunft werden nur für Wohnungsteile übernommen, die reinen Wohnzwecken dienen; insbesondere gewerblich genutzte Teile der Wohnung bleiben unberücksichtigt. Die Angemessenheitsprüfung der Kosten für die Wohnung erfolgt dementsprechend nur für Aufwendungen, die für reine Wohnzwecke entstehen. Die Aufwendungen für den zu reinen Wohnzwecken genutzten Teil der Wohnung ist im Verhältnis der Quadratmeterfläche der zu Wohnzwecken genutzten Räume einschließlich Bad und Küche zur Gesamtfläche der Wohnung zu ermitteln.

3.1.1 Tatsächliche Aufwendungen

Zu den tatsächlichen Aufwendungen des Bedarfs für Unterkunft im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder des § 35 Absatz 1 Satz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch für Mietwohnungen gehören die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung (ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung - Bruttokaltmiete) und sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, wie beispielsweise eine Umlage für Trägerwohnungen (beispielsweise in der Wohnungslosenhilfe und bei den Hilfen für Menschen mit Behinderung) oder eine Pauschale für Grundserviceleistungen im betreuten Wohnen. Gleiches gilt für Kabelgebühren oder ein Nutzungsentgelt für die Küchenmöbel, welche unausweichlich im Mietvertrag vereinbart sind („unausweichliche Wohnnebenkosten“). Ebenso gehören dazu auch einmalig anfallende Nachzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft zuzuordnen sind.

3.2 Abstrakte Angemessenheit

(1) Leistungen für die Unterkunft werden gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

(2) Als Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten (siehe Nummer 3.1.1) zur Feststellung der abstrakten Angemessenheit auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 gelten:

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	Richtwert für die monatliche Bruttokaltmiete in Euro
1 Person	421,50
2 Personen	495,00
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	509,60
3 Personen	627,20
4 Personen	705,60
5 Personen	848,64
Jede weitere Person	99,84

Das Konzept, das der Ermittlung der Richtwerte für angemessene monatliche Bruttokaltmieten zugrunde liegt, ist in Anlage 1 zu diesen Ausführungsvorschriften dargestellt.

(3) Bei Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) ist eine Überschreitung der Richtwerte nach Absatz 2 um bis zu 10 vom Hundert zulässig (Begründung siehe Anlage 1 zu diesen Ausführungsvorschriften). Diese Regelung gilt bis zum Ende der Wohnungsbindung (Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“), das vom zuständigen Bezirksamt beschieden wird.

3.2.1 Größe der Bedarfsgemeinschaft

(1) Die Richtwerte gemäß Nummer 3.2 sowie die Grenzwerte gemäß Nummer 5.2 sind abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft (Zahl der Personen). Zur Bestimmung der Größe der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Kosten für Unterkunft und Heizung wird in beiden Rechtskreisen (Zweites Buch Sozialgesetzbuch und Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch) auf die in § 7 Absatz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch beschriebenen Personen abgestellt (fiktive Bedarfsgemeinschaft), unabhängig davon, ob Personen, die der fiktiven Bedarfsgemeinschaft angehören, von den Leistungsausschlüssen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfasst sind. Kinder mit bedarfsdeckendem Einkommen gehören gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 4 Zweites Buch Sozialgesetzbuch nicht zur Bedarfsgemeinschaft (Bundessozialgericht – B 14 AS 14/17 R vom 25. April 2018).

(2) Abweichend davon bilden leistungsberechtigte Personen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch bereits ab Vollendung des 18. Lebensjahres eine eigene Bedarfsgemeinschaft bei der Beurteilung der Angemessenheit.

(3) Für die Angemessenheitsbestimmung der Kosten für Unterkunft und Heizung einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft sind die tatsächlichen Aufwendungen grundsätzlich kopfteilig zu ermitteln. Die sich danach ergebenden Aufwendungen der fiktiven Bedarfsgemeinschaft(en) sind dem jeweiligen Richtwert gemäß Nummer 3.2 und dem jeweiligen Grenzwert gemäß Nummer 5.2 nach Zahl ihrer Mitglieder gegenüberzustellen. Dies gilt in Einzelfällen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht,

- wenn durch eine Berücksichtigung der Kosten für Unterkunft und Heizung nach Kopfteilen eine Bedarfsunterdeckung und folglich Mietschulden entstehen würden, zum Beispiel durch vorübergehende Abwesenheit (unter 6 Monate) oder vollständige Sanktionierung (Zweites Buch Sozialgesetzbuch) eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, sofern dieses Mitglied nicht über Einkommen oder Vermögen verfügt oder die übrigen Haushaltsmitglieder nicht darauf verwiesen werden können, den Unterkunftsanteil zu verlangen (Bundessozialgericht - B 4 AS 67/12 R - vom 23. Mai 2013 und – B 14 AS 50/10 R – vom 19. Oktober 2010) oder
- wenn eine wirksame vertragliche Vereinbarung zwischen Personen besteht, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden. Bei der Bemessung der Kosten der Unterkunft und Heizung ist in diesem Fall der Anteil entscheidend, der nach der internen Vereinbarung auf die jeweilige Mitbewohnerin und auf den jeweiligen Mitbewohner entfällt (Bundessozialgericht - B 14 AS 85/12 R - vom 22. August 2013).

Die Kosten gemäß Untermietvertrag sind zu übernehmen, auch wenn keine Zustimmung des Vermieters vorliegt, da davon die Leistungsgewährung nicht abhängig gemacht werden kann.

Eine Wohngemeinschaft (WG) bezeichnet das Zusammenleben mehrerer Personen in einer Wohnung. Die einzelnen WG-Mitbewohnerinnen und Mitbewohner bilden keine Bedarfsgemeinschaft.

(4) Es ist zu beachten, dass keine Überbelegung im Sinne des § 7 Absatz 1 oder Absatz 2 Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin vorliegt.

Werden Wohnungen überlassen, so muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens neun Quadratmetern, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmetern vorhanden sein. Dabei werden die Flächen der Nebenräume wie Küche, Flur und Toilette mitgerechnet; es zählt die Fläche aller Räume hinter der Wohnungseingangstür.

Werden einzelne Wohnräume überlassen muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmetern, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens vier

Quadratmetern vorhanden sein und ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung (mindestens ein Abort) zur Verfügung stehen,

Ist das nicht der Fall oder sind Nebenräume offensichtlich nicht ausreichend, sind die in § 7 Absatz 1 Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin bezeichneten Wohnflächen maßgebend.

3.2.2 Besonderheiten bei der Neuanmietung von Wohnraum

(1) Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (zum Beispiel durch eine für die konkrete Wohnung unrealistisch niedrige Betriebskostenvorauszahlung), ist bei einer Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung darauf hinzuweisen, dass die Miete unangemessen werden kann und daraus die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens folgen wird.

Dies gilt nicht für befristete Mietnächlässe für die Dauer des Leistungsbezugs nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

(2) Erhöht sich die Miete nach einem nicht erforderlichen Umzug (siehe auch Nummer 8.2 Absatz 5), wird gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch nur die bisherige angemessene Miethöhe als angemessene Kosten der Wohnung übernommen.

Bei fortdauernder Deckelung sind jedoch Kostensteigerungen sowohl bei den Aufwendungen für Unterkunft als auch bei den Heizkosten zu berücksichtigen (Bundessozialgericht – B 14 AS 6/14 R - vom 29. April 2015). Die zu verwendende Dynamisierung wird von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung bekanntgegeben.

Erfolgt der Zuzug aus dem Gebiet eines kommunalen Trägers außerhalb des Landes Berlin, ist in diesen Fällen abweichend davon nicht die dortige bisherige Miete zu Grunde zu legen, sondern maximal die Richtwerte gemäß Nummer 3.2 und die Grenzwerte gemäß Nummer 5.2 im Land Berlin (Bundessozialgericht - B 4 AS 60/09 R - vom 1. Juni 2010).

Dies gilt nicht bei einer Leistungsunterbrechung aufgrund der Erzielung von Einkommen, das zur Überwindung der Hilfebedürftigkeit für mindestens 1 Monat führt (vergleiche Urteile des Bundessozialgerichts vom 9. April 2014 – B 14 AS 23/13 R – und vom 10. September 2013 – B 4 AS 89/12 R).

(3) Die Regelungen des Absatzes 2 finden keine Anwendung, sofern der Umzug zu solchen Zeiten erfolgte, in denen die Wohnaufwendungsverordnung (WAV) oder die bis zum 30. April 2012 geltende Fassung der AV-Wohnen galten.

3.2.3 Klimabonus

Kann anhand eines Energieausweises nachgewiesen werden, dass der Endenergiewert der Wohnung unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr beträgt, kann der Richtwert unter Nummer 3.2 um 0,63 Euro pro Quadratmeter überschritten werden.

Maßgeblich für den Endenergiewert ist der auf dem Energieausweis abgebildete Endenergieverbrauch des Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.

Der Klimabonus berechnet sich anhand der angemessenen Wohnflächen und beträgt monatlich für:

1 Person	31,00 Euro
2 Personen	38,00 Euro
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	41,00 Euro
3 Personen	50,00 Euro
4 Personen	56,00 Euro
5 Personen	64,00 Euro

Jede weitere Person je

8,00 Euro

3.2.4 Mietfreiheit bei Einzug aufgrund Einzugsrenovierung

Erlässt die Vermieterin oder der Vermieter bei Einzug eine oder mehrere Mietzahlungen ganz oder teilweise, weil die Mieterin oder der Mieter dafür die Renovierung der Wohnung übernimmt, sind anstelle des erlassenen Teils nur die tatsächlichen Aufwendungen für die Renovierung nach Maßgabe der Angemessenheitsbestimmungen (siehe Nummer 9) dieser Ausführungsvorschriften in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

3.2.5 Angemessenheit bei Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen

Grundsätzlich sind bei Personen oder Bedarfsgemeinschaften, die mit anderen Personen oder Bedarfsgemeinschaften zur gemeinsamen Nutzung der Wohnung eine Wohngemeinschaft gründen, der Angemessenheitsprüfung die Richtwerte gemäß Nummer 3.2 gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.5 pro Bedarfsgemeinschaft zu Grunde zu legen. Leben in einer Wohnung leistungsberechtigte Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem des Zwölften Buch Sozialgesetzbuch, sind zwischen dem Jobcenter und dem Sozialamt abgestimmte Entscheidungen zu treffen. Dies gilt auch für Untermietverhältnisse.

3.2.6 Sonderregelungen für besondere Wohnsituationen im 4. Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch, sowie für leistungsberechtigte Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch in besonderen Wohnformen

(1) Hinsichtlich der Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung für leistungsberechtigte Personen nach dem Vierten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch wird hinsichtlich der in § 42a des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch geregelten besonderen Wohnformen auf die Nummer 7 der Ausführungsvorschriften über die Durchführung des Vierten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch verwiesen.

(2) Für nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch leistungsberechtigte Personen in einer besonderen Wohnform (ohne Leistungsausschluss nach § 7 Absatz 4 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, da der Träger der Einrichtung nicht die Gesamtverantwortung für die tägliche Lebensführung und die Integration übernimmt), gelten gemäß § 42a Absätze 5 und 6 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete von Einpersonenhaushalten als angemessen.

Die Nummern 7.3 und 7.3.1 der Ausführungsvorschriften über die Durchführung des Vierten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch gelten entsprechend.

3.3 Betriebskosten

3.3.1 Allgemeines

(1) Als Betriebskosten können nur die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten berücksichtigt werden (Näheres zu den Heizkosten und Warmwasserbereitungskosten siehe Nummer 5).

(2) Weitere Nebenkosten wie zum Beispiel für einen PKW-Stellplatz werden in der Regel nicht übernommen.

3.3.2 Nachzahlungen

(1) Einmalig anfallende Nachzahlungen (siehe auch Nummer 3.1.1 Absatz 1 Satz 2) sind zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Besteht ein Mietverhältnis noch, gilt dies auch für die Nachzahlungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden (Bundessozialgericht – B 14 AS 40/14 R – vom 25. Juni 2015), sofern es sich nicht um Schulden handelt.

Nachzahlungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis sind nur dann zu übernehmen, wenn die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand und im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlungen noch im Leistungsbezug steht sowie die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung der Kostensenkungsobliegenheit erfolgte beziehungsweise der Umzug notwendig gewesen ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung vorliegt.

(2) Nachzahlungen für Zeiträume, in denen die Kosten der Wohnung nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens gemäß Nummer 7 auf das angemessene Maß reduziert wurden, sind nicht zu übernehmen.

In Fällen eines durchgeführten Kostensenkungsverfahrens sind Nachzahlungen anteilig für die Monate des Jahres zu übernehmen, in denen die tatsächliche Miete anerkannt wurde.

(3) Vor Übernahme einer Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung als Kosten der Unterkunft ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Betriebskostenabrechnung rechtswidrig ist. Solche Anhaltspunkte können gegeben sein, wenn zum Beispiel

- a) die Abrechnung vom Vermieter nicht rechtzeitig vorgelegt wird,
- b) der Abrechnungszeitraum nicht angegeben ist,
- c) nicht nur umlagefähige Betriebskosten aufgeführt worden sind,
- d) die Betriebskosten auch gewerblich genutzte Räume mit umfassen,
- e) der Kostenanteil der Mieterin oder des Mieters nicht nachvollziehbar ausgewiesen wird (Verteilerschlüssel),
- f) die Vorauszahlungen der Mieterin oder des Mieters nicht richtig beziffert wurden.

In diesem Fall sind die leistungsberechtigten Personen zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung aufzufordern und über die Möglichkeiten der kostenlosen bezirklichen Beratungshilfe sowie der Möglichkeit der Kostenübernahme von Beiträgen für Mieterorganisationen zu informieren (siehe Nummer 10).

Wird durch die leistungsberechtigte Person keine Prüfung der Rechtmäßigkeit angestrebt, ist die Betriebskostennachzahlung nicht zu übernehmen.

Dauert die Prüfung der Rechtmäßigkeit über den Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung an, ist die Betriebskostennachzahlung zu übernehmen, soweit kein Gebrauch vom Zurückbehaltungsrecht gemacht wurde.

Der Widerspruch gegen die unrechtmäßige Nachzahlung ist durch die Mieterin oder den Mieter der Wohnung oder soweit beauftragt, durch die Mieterorganisation einzureichen. Das Verfahren soll mit der Mieterin oder dem Mieter der Wohnung oder soweit beauftragt, der Mieterorganisation abgestimmt werden.

Sofern sich herausstellt (z.B. durch Urteil, Einigung der Parteien oder ähnlichem), dass die Nachforderung (teilweise) unrechtmäßig erfolgt ist, erfolgt eine Rücknahme oder Aufhebung der gewährten Leistungen. Überzahlte Kosten der Unterkunft und Heizung sind in der Folge zurückzuzahlen.

(4) Sofern eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung umgelegt auf einen monatlichen Betrag zu einer Richtwertüberschreitung führt und die Abrechnung gemäß einer Prüfung nach Absatz 3 eventuell rechtswidrig ist, ist bis zur Klärung, ob die geforderte Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung rechtmäßig erhoben wird, kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

In diesem Fall ist die leistungsberechtigte Person zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung aufzufordern und über die Möglichkeiten der kostenlosen bezirklichen Beratungshilfe sowie der Möglichkeit der Kostenübernahme von Beiträgen für Mieterorganisationen zu informieren (siehe Nummer 10).

Wird durch die leistungsberechtigte Person keine Prüfung der Rechtmäßigkeit angestrebt, ist im Rahmen der Kostensenkung anzugeben, welche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Betriebskostenabrechnung rechtswidrig ist.

3.3.3 Rückzahlungen, Guthaben

(1) Rückzahlungen und Guthaben insbesondere nach Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen mindern für leistungsberechtigte Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden tatsächlichen Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

Soweit nicht als Bedarf anerkannte Teile der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eigenverantwortlich (zum Beispiel aus Regelbedarf oder aus vorhandenem Einkommen oder Vermögen) erbracht werden, bleiben Rückzahlungen und Guthaben bis zur Höhe der zuvor im Abrechnungszeitraum erbrachten Eigenmittel anrechnungsfrei.

Wird ein Guthaben wegen wirksamer Aufrechnungserklärung durch die Vermieterin oder den Vermieter mit einer bestehenden Nachzahlung verrechnet, steht das Guthaben nicht (vollständig) als bereites Mittel zur Verfügung und kann nur in dem verbleibenden Umfang bedarfsmindernd berücksichtigt werden. Diese Regelung gilt auch, wenn die verrechnete Nachzahlung aufgrund von Kostensenkung nicht als Leistungsanspruch zu berücksichtigen wäre.

(2) Für leistungsberechtigte Personen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gelten die jeweils aktuellen Regelungen der Gemeinsamen Arbeitsanweisung der Berliner Bezirksämter - Sozialämter - über den Einsatz von Einkommen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

3.4 Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen

(1) Die tatsächlichen Aufwendungen bei der Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, auch im Rahmen der Anmietung von Wohnungen, die aus dem geschützten Marktsegment vermittelt werden, die die Richtwerte nach Nummer 3.2 Absatz 2 um bis zu 20 vom Hundert überschreiten, gelten als angemessen, wenn die Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann. Als wohnungslos gelten auch Personen mit und ohne Fluchthintergrund in Gemeinschaftsunterkünften, Hostels, Pensionen und ähnlich vergleichbaren Unterkünften. Als von Wohnungslosigkeit bedroht gelten auch von häuslicher Gewalt betroffene Personen.

(2) Wird nachgewiesen, dass trotz intensiver Wohnungssuche und Berücksichtigung eines Zuschlages von bis zu 20 vom Hundert innerhalb von sechs Monaten kein angemessener Wohnraum gefunden wurde, kann mit Zustimmung der sozialen Wohnhilfen oder der Fachstelle für Wohnungsnotfälle bei Bedarfsgemeinschaften ab fünf Personen einer weiteren Überschreitung zugestimmt werden, soweit dadurch kostenintensivere gewerbliche oder kommunale Unterbringung beendet oder vermieden wird. Hierzu ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, entsprechend dem dazu von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung in Abstimmung mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Rundschreiben, vorzunehmen. Die Entscheidung der sozialen Wohnhilfen oder der Fachstelle für Wohnungsnotfälle ist durch den Leistungsträger einzuholen und für ihn bindend. Der Umfang einer intensiven Wohnungssuche ist unter Nummer 7.1 beschrieben.

3.5 Konkrete Angemessenheit – Besondere Bedarfe

(1) Sofern die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Personen den Richtwert gemäß Nummer 3.2 überschreiten, gelten wegen besonderer Bedarfe für Unterkunft zur individuellen Bestimmung der Angemessenheit abweichend von den Richtwerten gemäß Nummer 3.2 die in den Nummern 3.5.1 bis 3.5.3 getroffenen Sonderregelungen.

3.5.1 Härtefälle

In besonders begründeten Einzelfällen sollen die Richtwerte nach Nummer 3.2 in Verbindung mit Nummer 3.4 aus sozialen Gründen und in Härtefällen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden können, insbesondere bei

a) Alleinerziehenden,

- b) längerer Wohndauer (mindestens 10 Jahre),
- c) wesentlichen sozialen Bezügen (zum Beispiel Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen mit eigenständigem Profil und besonderer inhaltlicher Ausrichtung des Unterrichts, Pflege insbesondere naher Angehöriger),
- d) über 60-jährigen leistungsberechtigten Personen,
- e) Schwangeren,
- f) Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben,
- g) eigener Pflegebedürftigkeit, Erkrankung oder Behinderung,
- h) Modernisierungszuschlägen,
- i) Personen, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe zu beenden oder wenn die Anmietung im Rahmen einer Entscheidung über eine Hilfe zur Erziehung eine bedarfsgerechte, weniger intensive Hilfe ermöglicht.

Der Härtefallzuschlag ist auch dann zu berücksichtigen, wenn dadurch die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht gedeckt werden.

Der Härtefallzuschlag ist auch bei Vorliegen mehrerer Härtefälle im Sinne von Nummer 3.5.1 (zum Beispiel Alleinerziehend und wesentliche soziale Bezüge) nur in Höhe von bis zu 10 von Hundert zu berücksichtigen.

3.5.2 Angemessenheit bei besonderen Wohnformen oder Wohnerfordernissen

(1) Die Angemessenheit der Wohnkosten bei ambulanten Wohnformen muss im Einzelfall geprüft werden. Nummer 3.2.4 gilt entsprechend. Demzufolge ist in Wohngemeinschaften hierbei für jede Bewohnerin und jeden Bewohner in der Regel vom Richtwert für eine Einpersonenbedarfsgemeinschaft auszugehen. Der Grundsatz gemäß § 13 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch „ambulant vor stationär“ ist zu beachten.

(2) Bei ambulanten Wohnformen (zum Beispiel betreutes Einzelwohnen, betreute Wohngemeinschaften, therapeutische Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften zur Sicherstellung gemeinsamer ambulanter Pflege - auch für Demenzkranke -) gilt Nummer 3.5.1 entsprechend.

Sofern die individuelle Angemessenheit nur deswegen überschritten wird, weil der jeweilige Träger der ambulanten Wohnform eine Umlage für Trägerwohnungen mit dem Untermiet- oder Nutzungsvertrag geltend macht, gelten die tatsächlichen Aufwendungen als angemessen, sofern dafür ein Betrag in Höhe von 20 Euro monatlich je Vertrag nicht überschritten wird.

(3) Bei zweckentsprechend genutzten behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen), insbesondere solche für Rollstuhlbenutzerinnen oder Rollstuhlbenutzer, ist die Angemessenheit stets individuell und unabhängig von den Richtwerten nach Nummer 3.2 zu bestimmen. Dabei sind Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen. Der Anspruch auf eine rollstuhlgerechte Wohnung ist anzuerkennen, wenn der Rollstuhl aktuell oder in absehbarer Zeit nicht nur vorübergehend auch innerhalb der Wohnung benötigt wird.

(4) Absatz 3 gilt entsprechend für chronisch Kranke mit der Maßgabe, dass sich die Beurteilung der Angemessenheit an der Entscheidung des Wohnungsamtes hinsichtlich des Wohnraummehrbedarfes orientiert. Dem erhöhten Raumbedarf wird in der Regel durch Berücksichtigung des Richtwertes für eine um eine Person vergrößerte Bedarfsgemeinschaft Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Grenzwertermittlung bei den Heizkosten (siehe Nummer 5.2).

(5) Absatz 4 gilt entsprechend für schwangere Leistungsberechtigte mit der Maßgabe, dass ab der 13. Schwangerschaftswoche und nach Vorlage eines ärztlichen Nachweises über den

voraussichtlichen Entbindungstermin der Richtwert für eine um eine Person vergrößerte Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen ist.

(6) Die bei der Unterbringung von Wohnungslosen anfallenden tatsächlichen Aufwendungen (Tagessätze oder Kostensätze) gelten unabhängig von den Richtwerten gemäß Nummer 3.2 vorübergehend solange als angemessen, wie eine Anmietung von regulärem Wohnraum unter Beteiligung der für die Gewährung von Leistungen gemäß § 67 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch zuständigen Leistungsstellen nicht realisiert werden kann.

Für die Unterbringung von wohnungslosen Personen gemäß dem Allgemeinen Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin sind dies die Tagessätze, die für die leistungsberechtigte Person nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch in der durch das jeweils zuständige Bezirksamt ausgestellten „Bescheinigung über Unterkunftsplatznachweis bei Wohnungslosigkeit zur Vorlage im Jobcenter“ angegeben sind oder die in der durch die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales regelmäßig ausgegebene Unterkunftsliste des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten aufgeführten Kostensätze.

Bei der Neuanmietung ist Nummer 3.4 der AV-Wohnen zu beachten. Wohnungsnotfälle sind der sozialen Wohnhilfe oder der Fachstelle für Wohnungsnotfälle mitzuteilen.

3.5.3 Angemessenheit bei Ausübung des Umgangsrecht

(1) Sofern Kinder regelmäßig im Haushalt der leistungsberechtigten Person wohnen und eine so genannte „temporäre Bedarfsgemeinschaft“ zur Ausübung des Umgangsrechts nach den dazu von der Bundesagentur für Arbeit erlassenen Hinweisen zu § 7 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch anerkannt wurde, ist der entsprechend erhöhte Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Dem zur Wahrnehmung des Umgangsrechts der leistungsberechtigten Person notwendige zusätzliche Raumbedarf ist in der Regel durch Berücksichtigung des Richtwerts nach Nummer 3.2 mit der entsprechenden Bedarfsgemeinschaftsgröße (der „temporären Bedarfsgemeinschaft“) Rechnung zu tragen. Gleiches gilt für die Grenzwertermittlung bei den Heizkosten (siehe Nummer 5.2).

(2) Abweichungen vom Regelfall nach Absatz 1 sind unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles möglich. Hierbei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- a) Häufigkeit und Dauer des Aufenthaltes,
- b) Zahl der Kinder,
- c) Alter der Kinder,
- d) Geschlecht der Kinder.

3.6 Sozialer Wohnungsbau – Mietzuschuss

Wird die Bruttowarmmiete einer Wohnung im Sozialen Wohnungsbau als unangemessen bewertet, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter zur Vermeidung von finanziellen Härten einen Mietzuschuss nach den Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau (Mietzuschussvorschriften 2017, Amtsblatt vom 17. November 2017, Seite 5563) in der jeweils geltenden Fassung bei der jeweils zuständigen Stelle beantragen.

Der Mietzuschuss wird unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Wohnraumgesetz Berlin grundsätzlich in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen wird, gewährt.

Die für Soziales zuständigen Bereiche der Bezirksämter und die Jobcenter sind verpflichtet, präventiv Wohnraumverlust entgegenzuwirken und die leistungsberechtigten Personen über die Möglichkeit der Beantragung des Mietzuschusses zu beraten.

4. Kosten für Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum

4.1 Grundsatz

(1) Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen selbstgenutzten Wohneigentums, das nach § 12 Absatz 3 Nummer 4 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 90 Absatz 2

Nummer 8 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch als Vermögen geschützt ist, unterliegt den Bedingungen des § 22 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

(2) Um eine Privilegierung von Eigentümerinnen und Eigentümern gegenüber Mieterinnen und Mietern zu verhindern, unterliegt die Prüfung der Angemessenheit den gleichen Kriterien wie die Prüfung der Angemessenheit von Mieten auf Grundlage dieser Ausführungsvorschriften mit der Folge, dass gegebenenfalls kostensenkende Maßnahmen einzuleiten sind.

(3) Die Angemessenheitsprüfung der in Nummer 4.1.1 Absatz 2 genannten Kosten in ihrer Gesamtheit erfolgt nach den in Nummer 3.2 in Verbindung mit Nummer 3.5 beschriebenen Maßstäben für Mietwohnungen. Dabei sind auch einmalig anfallende Bedarfe, zum Beispiel im Rahmen des Erhaltungsaufwandes, zu berücksichtigen.

(4) Nummer 3.1 Absatz 3 gilt für selbstgenutztes Wohneigentum entsprechend.

4.1.1 Tatsächliche Aufwendungen

(1) Zu den tatsächlichen Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum gehören die mit dem selbst bewohnten Wohneigentum verbundenen Belastungen. Wenn der Erhalt des Wohneigentums durch den Wegfall der Anschlussförderung gefährdet ist und nach den jeweils geltenden Härteausgleichsvorschriften Zuwendungen gewährt werden, mindern diese die tatsächlichen Aufwendungen in entsprechender Höhe.

(2) Zu den Belastungen gehören insbesondere

- a) Schuldzinsen und dauernde Lasten (zum Beispiel Erbbauzins),
- b) Steuern auf das Eigentum an Grundstücken, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- c) unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur im Sinne des § 22 Absatz 2 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (Erhaltungsaufwand), auch einmalig anfallende Bedarfe, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen; nicht der Wertverbesserung dienen notwendige Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante,
- d) sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes,
- e) umlagefähige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen; dazu gehören auch einmalig anfallende Nachzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft zuzuordnen sind, sowie
- f) im Einzelfall zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbare, auch anteilige Tilgungsleistungen, wenn die leistungsberechtigte Person ansonsten gezwungen wäre, das selbst bewohnte Wohneigentum aufzugeben und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist.

(3) Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gemäß Absatz 2 Buchstabe c) werden gemäß § 22 Absatz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch in die Gesamtangemessenheitsbeurteilung der Kosten für die Unterkunft einbezogen. Wird die Angemessenheit bezogen auf den darin genannten 12-Monatszeitraum allein durch den einmalig anfallenden Erhaltungsaufwand überschritten, kann der überschreitende Anteil zur Sicherung der Unterkunft als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind.

(4) Die preisgünstigste Variante unabweisbaren Erhaltungsaufwandes ist durch Vorlage von mindestens drei entsprechenden Kostenvoranschlägen zu belegen.

(5) Einmalig anfallender Erhaltungsaufwand ist nicht mittels monatlicher pauschaler Zahlung abzudecken. Gleiches gilt für einmalige Sonderumlagen, die durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft erbracht werden müssen. Die einzig zulässige Ausnahme bildet die bei Eigentumswohnungen mit den Hauslasten zu zahlende Instandhaltungsrücklage, die durch bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft monatlich erbracht werden muss.

(6) Die Übernahme von Tilgungsleistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (siehe Absatz 2 Buchstabe f) ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung in Ausnahmefällen, in denen es in der Regel nur um die Tilgung einer Restschuld geht und die Vermögensbildung bereits weitgehend abgeschlossen ist, nicht ausgeschlossen (Bundessozialgericht - B 14 AS 79/10 R – vom 7. Juli 2011; Bundessozialgericht – B 4 AS 49/14 R – vom 3. Dezember 2015). Hier tritt der Aspekt des Vermögensaufbaus aus Mitteln der Existenzsicherung gegenüber dem auch vom des Zweiten Buch Sozialgesetzbuch verfolgten Ziel, die Beibehaltung der Wohnung zu ermöglichen, zurück.

(7) Als weitgehend abgeschlossen ist eine Finanzierung zum Beispiel dann anzusehen, wenn die Tilgungsleistungen (zum Beispiel bei einem Annuitätendarlehen) die Zinsleistungen bereits bei Weitem überschreiten, also mindestens 70 Prozent der zu erbringenden Zahlungsrate bei einer Anfangstilgung von 1 Prozent betragen. Für diesen Fall kommt eine Übernahme der Tilgungsleistungen auf Grundlage des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch jedenfalls dann in Betracht, wenn die Kosten in Form von Tilgungsleistungen unvermeidbar sind, weil ansonsten der Verlust des selbst genutzten Wohneigentums droht und soweit die tatsächlichen Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum insgesamt die individuelle Angemessenheit gemäß Nummer 3.2 gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.5 nicht übersteigen.

(8) Absatz 6 und 7 gelten auch für leistungsberechtigte Personen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

4.2 Besonderheiten bei der Angemessenheitsprüfung

(1) Die individuelle Prüfung der Angemessenheit hat unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles zu erfolgen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen gemäß Nummer 4.1.1 Absatz 2 den maßgeblichen Richtwert gemäß Nummer 3.2 überschreiten.

Zur Beurteilung, ob die tatsächlichen Kosten auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles nicht mehr als angemessen bewertet werden können, sollten mindestens folgende Umstände gewürdigt werden:

- a) die Perspektive des Leistungsbezugs,
- b) der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit (zum Beispiel wegen Schicksalsschlages oder mangelnder Vorsorge für die Wechselfälle des Lebens),
- c) die Dauer der Restfinanzierung,
- d) die Lebens- und Kreditbedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages,
- e) der Zustand der Immobilie (zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand),
- f) sonstige besondere Bedarfe wie bei Mieterinnen und Mietern (Nummer 3.5).

(2) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen, soll vorrangig auf Maßnahmen hingewirkt werden, die durch Teilvermietung oder Eigenbeteiligung aus nicht anrechenbaren Einkünften oder geschütztem Barvermögen den Erhalt einer an sich von dem Vermögenseinsatz geschützten Immobilie ermöglichen. Nummer 7 gilt entsprechend.

5. Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung (Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohneigentum)

5.1 Grundsatz

Die Angemessenheitsprüfung der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt auf Grundlage von § 22 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 2 und 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Verbindung mit Nummer 5.2 und Anlage 2 dieser Ausführungsvorschriften getrennt von den Kosten für die Unterkunft. Zu den Besonderheiten des Kostensenkungsverfahrens bei bestehendem Wohnraum wird auf Nummer 6 und 7, hier insbesondere auf Nummer 6.1.1 verwiesen.

5.1.1 Tatsächliche Aufwendungen (inklusive Nachzahlungen)

(1) Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 4 Satz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch werden Leistungen für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

(2) Die tatsächlichen Aufwendungen umfassen die monatlichen Kosten für Heizung einschließlich der Kosten einer zentralen Warmwasserbereitung zuzüglich etwaiger Nachzahlungen.

Betriebskostennachzahlungen, die sich auf die Kosten der Heizenergie beziehen, sind jedenfalls dann zu übernehmen, sofern die tatsächlichen Heizkosten noch angemessen sind. Dies gilt auch dann, wenn die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß beschränkt worden sind.

(3) Eine zentrale Warmwasserbereitung liegt vor, wenn die Warmwasserversorgung zentral für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteienwohnhaus (über die Heizanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und die Abrechnung der Warmwasserkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgt. Gleiches gilt für Wohnungen und Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird. Nicht erfasst sind die Kosten einer dezentralen Warmwasserbereitung, für die die Mehrbedarfe gemäß § 21 Absatz 7 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 30 Absatz 7 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch zuzuerkennen sind.

5.2 Angemessenheit

(1) Gegenstand der Angemessenheitsprüfung sind die tatsächlichen Aufwendungen gemäß Nummer 5.1.1. Die Angemessenheitsprüfung hat nach höchstrichterlicher Rechtsprechung getrennt von der Angemessenheitsprüfung der Kosten für die Wohnung nach eigenen Regeln zu erfolgen. Dabei ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.

(2) Die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung gemäß Absatz 1 sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert.

(3) Der Grenzwert errechnet sich aus dem Produkt des Wertes für zu hohe Heizkosten inklusive Warmwasserbereitungskosten bei zentraler Warmwasserversorgung auf der Grundlage des Bundesweiten Heizspiegels differenziert nach Größe der Bedarfsgemeinschaft, beheizter Wohnfläche des Gebäudes, den dort genannten Energieträgern und der angemessenen Wohnfläche, reduziert um einen eventuell nach Nummer 3.2.3 beim Richtwert berücksichtigten Klimabonus. Die näheren Grundsätze zur Bestimmung angemessener Heiz- sowie Warmwasserbereitungskosten, die aktuellen Werte des Bundesweiten Heizspiegels und die daraus errechneten Grenzwerte sowie die Abschläge für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung sind der Anlage 2 zu diesen Ausführungsvorschriften zu entnehmen.

(4) Für die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten von nicht im Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern (zum Beispiel auch feste Brennstoffe in ofenbeheiztem Wohnraum, Nachtspeicheröfen) gilt Nummer 1 letzter Absatz der Anlage 2. Es ist zu beachten, dass die für Soziales zuständige Senatsverwaltung die Leistungsstellen regelmäßig über die jeweiligen Marktpreise für feste Brennstoffe sowie Nachtspeicheröfen zwar informiert, eine Begrenzung auf die darin genannten Beträge damit jedoch nicht verbunden ist. Dies ersetzt auch nicht die in Absatz 1 bis 3 in Verbindung mit Nummer 5.2.1 beschriebene individuelle Angemessenheitsprüfung. Der Bedarf ist individuell zu ermitteln. Bei der Bewilligung ist zu beachten, dass bei festen Brennstoffen die saisonal günstigeren Sommerpreise genutzt werden sollen.

5.2.1 Grenzwertüberschreitungen

Sofern die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung den maßgeblichen Grenzwert überschreiten, muss der Einzelfall geprüft werden, denn auch in diesem Fall können die tatsächlichen Aufwendungen konkret angemessen sein. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung ist zu ermitteln, warum die tatsächlichen Aufwendungen über dem Grenzwert liegen und ob sie im Einzelfall dennoch als angemessen anzusehen sind, beispielsweise aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen oder aus im Wohnobjekt liegenden Gründen, insbesondere bei

Einfachfenstern oder ineffizienten Heizkörpern. Die leistungsberechtigte Person ist auf Energiesparmöglichkeiten hinzuweisen (zum Beispiel Energiesparberatung Berlin). Gleiches gilt für die Beratung durch eine Mieterorganisation. Auf Nummer 10 wird hingewiesen.

5.2.2 Gebäudeheizfläche

(1) Als maßgebliche Gebäudefläche gilt die in der für die jeweilige Wohnung erstellten Heizkostenabrechnung ausgewiesene beheizte Wohnfläche des Gebäudes. Es kann darin auch nur zum Beispiel die Wohnfläche, beheizte Wohnfläche, Nutzfläche, Gebäudefläche oder Ähnliches aufgeführt sein.

(2) In Wohnungen, in denen eine Einzelheizanlage nur die jeweilige Wohnung beheizt (zum Beispiel Gasheizungen), ist die Wohnfläche der Wohnung zu Grunde zu legen.

(3) Bei Gebäudeflächen unter 100 Quadratmeter ist der maßgebliche Grenzwert der Kategorie 100 – 250 Quadratmeter zu entnehmen.

5.2.3 Heizenergieträger – Fernwärme

Fernwärme wird in der Regel in Heizkraftwerken und Müllverbrennungsanlagen erzeugt. In anderen Fällen kommt es bei der Abgrenzung zu anderen Heizenergieträgern darauf an, dass die Wärmelieferung aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizanlage erfolgt.

5.3 Rückzahlungen, Guthaben, Nachzahlungen

(1) Rückzahlungen und Guthaben aus Heizkostenabrechnungen mindern für leistungsberechtigte Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden tatsächlichen Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

Soweit nicht als Bedarf anerkannte Teile der Aufwendungen für Heizung eigenverantwortlich (zum Beispiel aus Regelbedarf oder aus vorhandenem Einkommen oder Vermögen) erbracht werden, bleiben Rückzahlungen und Guthaben bis zur Höhe der zuvor im Abrechnungszeitraum erbrachten Eigenmittel anrechnungsfrei.

(2) Für leistungsberechtigte Personen nach dem des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch gelten die jeweils aktuellen Regelungen der Gemeinsamen Arbeitsanweisung der Berliner Bezirksämter - Sozialämter - über den Einsatz von Einkommen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

(3) Nummer 3.3.2 gilt bei Nachzahlungen für Heiz- oder Warmwasserbereitungskosten entsprechend.

6. Wirtschaftlichkeit

6.1 Grundsatz

Die Überprüfung der Kosten für die Unterkunft und der Kosten für die Heizung und der Warmwasserbereitung erfolgt getrennt voneinander.

Das unter 7.1 und 7.3 beschriebene Kostensenkungsverfahren bei Überschreitung einer der beiden Komponenten ist jedoch nur dann einzuleiten, wenn bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß Nummer 6.1.1 auch die Gesamtaufwendungen überschritten werden.

Für den Fall der Überschreitung der Gesamtaufwendungen ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß Nummer 6.1.2 durchzuführen.

6.1.1 Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen

(1) Sofern entweder die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete gemäß Nummer 3.1.1) oder die Aufwendungen für die Heizung (Nummer 5.1.1) die Angemessenheitsgrenze übersteigen, ist ein zusammenfassender Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen durchzuführen.

(2) Übersteigen die tatsächlichen Gesamtaufwendungen für Unterkunft und Heizung (gegebenenfalls inklusive der zentralen Warmwasserbereitungskosten) nicht die Summe der Aufwendungen, die nach einem Umzug als angemessen anzuerkennen wären, ist von einem Kostensenkungsverfahren nach § 22 Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch abzusehen.

Die nach einem Umzug als angemessen anzuerkennenden Aufwendungen ergeben sich aus der Summe der folgenden Aufwendungen:

- dem abstrakt angemessenen Richtwert für Unterkunft und Heizung nach 3.2 Absatz 2 und Absatz 3 (Richtwert inklusive gegebenenfalls dem Zuschlag im sozialen Wohnungsbau),
- in Härtefällen zuzüglich eines Zuschlages nach Ziffer 3.5.1,
- gegebenenfalls den zentralen Warmwasserbereitungskosten sowie
- eines Umzugsvermeidungszuschlages von 10 Prozent des Richtwertes nach 3.2 Absatz 2.

Für Paarhaushalte ist im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches der Richtwert für Alleinerziehende mit einem Kind nach Nummer 3.2 Absatz 2 zu berücksichtigen. In diesem Fall sind die tatsächlichen Aufwendungen weiterhin als konkret individuell angemessen zu übernehmen.

6.1.2 Wirtschaftlichkeit bei unangemessenen Kosten der Unterkunft

(1) Ist die Miete (Bruttokaltmiete oder Heizkosten) für eine Wohnung unter Berücksichtigung des Einzelfalles als unangemessen bewertet worden und kommt als kostensenkende Maßnahme unter anderem ein Wohnungswechsel in Betracht, sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bei der Leistungsgewährung besonders zu beachten.

(2) Insbesondere muss gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch eine Absenkung nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlich ist ein Wohnungswechsel auch dann, wenn die Aufwendungen für die derzeit bewohnte Wohnung zwar individuell unangemessen gemäß Nummer 3.2 gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.4, 3.5 und gemäß Nummer 5.2 wären, ein Wohnungswechsel in eine Wohnung mit angemessenen Aufwendungen aber mit insgesamt höheren Aufwendungen verbunden wäre. Nummer 6.1.1 findet entsprechend Anwendung.

(3) Vor der Aufforderung, die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen. Um den Betrachtungszeitraum zu ermitteln, ist eine Prognoseentscheidung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles anzustellen. So ist die Unwirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels anzunehmen, wenn absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheidet. Als nahe Zukunft gilt ein Zeitraum von bis zu zwölf Monaten. Es ist nach Ablauf des prognostizierten Zeitraums nachvollziehbar zu prüfen und zu dokumentieren, inwieweit die getroffenen Prognosen realistisch waren.

Bei der Berechnung ist daher die Differenz aus individuell angemessener Miete für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges in der Regel von höchstens zwölf Monaten und dem unangemessenen Teil zu bilden und den durch einen Wohnungswechsel ausgelösten Kosten gegenüberzustellen. Dabei sind auch die unvermeidbaren Mietkosten für zwei Wohnungen zu berücksichtigen (siehe Nummer 8.3 Absatz 4). Übersteigen die durch den Wohnungswechsel ausgelösten Kosten den Differenzbetrag, so wird die in Nummer 7.1 Absatz 1 genannte Frist in der Regel auf bis zu höchstens zwölf Monate verlängert. Die Kostensenkung unterbleibt in dieser Zeit und die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung werden weiterhin übernommen. Nach Ablauf dieser Frist sind unverzüglich Maßnahmen zur Kostensenkung zu realisieren.

Eine Kostensenkungsaufforderung innerhalb der voraussichtlichen Dauer des Leistungsbezuges von in der Regel höchstens zwölf Monaten ist möglich, wenn sich die Prognose zwischenzeitlich verändern sollte.

Ist in naher Zukunft nicht mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu rechnen, ist für die Berechnung von einer Dauer des Leistungsbezuges von 36 Monaten auszugehen.

6.1.3 Gültigkeit

Nummer 6 wird im Rechtskreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch analog angewandt.

7. Kostensenkungsverfahren

7.1 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Unterkunft

(1) Ergibt der Wirtschaftlichkeitsvergleich, dass die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang übersteigen, werden die Kosten für die Unterkunft gemäß § 22 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 2 Satz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch so lange übernommen, wie es der leistungsberechtigten Person oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (zum Beispiel durch Untervermietung, Zuzahlung aus nicht anrechenbarem Einkommen oder Vermögen) die Kosten zu senken, in der Regel jedoch nicht länger als sechs Monate. Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, wenn die individuelle Angemessenheit nach Anhörung der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen. Die Anhörung erfolgt bereits im Zuge der Antragsbearbeitung.

In begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum, zum Beispiel, wenn trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen der leistungsberechtigten Person angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder nicht angemietet werden kann, erweitert werden.

Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn pro Woche mindestens zwei anererkennungsfähige Dokumentationen zur Wohnungssuche vorgelegt werden. Zum Nachweis von Bemühungen sind insbesondere folgende Unterlagen geeignet:

1. Einladungsschreiben von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen,
2. Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften,
3. Bei öffentlichen Besichtigungsterminen Angabe von Adresse der Wohnung, Ansprechpartner für die Wohnung, Datum und Uhrzeit des Besichtigungstermins,
4. Sofern aufgrund telefonischer Kontaktaufnahme keine Unterlagen vorliegen: Angabe von Wohnungsunternehmen, Datum, Uhrzeit und Ansprechpartner für die Wohnung,
5. Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins für besonderen Wohnraumbedarf (ehemals: Dringlichkeit).

Die Einleitung geeigneter Schritte zur Reduzierung der Ausgaben soll ausschließlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erfolgen. Hierbei sind persönliche Umstände (wie zum Beispiel Trauerjahr) angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere darf das Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung nicht zu Wohnungslosigkeit oder zur Verletzung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ führen.

(2) Nach einer Leistungsunterbrechung von weniger als zwölf Monaten beginnt die Frist nach Absatz 1 Satz 1 nicht erneut, wenn die Betroffenen im Rahmen eines im vorangegangenen Leistungsbezug eingeleiteten Kostensenkungsverfahrens über die Höhe der angemessenen Kosten, die Obliegenheit einer notwendigen Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung sowie die Folgen mangelnder Senkung der Kosten informiert wurden. Gleiches gilt beim Wechsel der Rechtskreise des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

Abweichend hiervon beginnt die Frist erneut, wenn

- a) sich die Höhe der angemessenen Kosten seit der vorherigen Aufforderung zur Kostensenkung verändert hat (die gängige höchstrichterliche Rechtsprechung formuliert als Mindestanforderung einer Kostensenkungsaufforderung und der ihr zukommenden Aufklärungs- und Warnfunktion, dass darin die Höhe der als angemessen anzusehenden

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu beziffern ist – so zum Beispiel Bundessozialgericht B 4 AS 78/09 R -) oder

- b) zu Beginn der Leistungsunterbrechung der erneute Leistungsbezug nicht vorhersehbar war.

(3) Sofern die Miete den Richtwert nicht so erheblich überschreitet, dass ein Verzicht auf kostensenkende Maßnahmen unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Betroffenen ungerechtfertigt wäre, sollen Maßnahmen zur Senkung der Wohnungskosten nicht verlangt werden bei

- a) Einschränkungen aufgrund schwerer Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit der leistungsberechtigten Person oder deren im Haushalt lebenden nahen Angehörigen, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich oder unzumutbar macht;
- b) über 60 Jahre alten leistungsberechtigten Personen nach längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (zum Beispiel Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen,
- c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- d) Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern.

Vor Einleitung einer Kostensenkung bei Vorliegen dieser besonderen Härtefälle sind die bezirklichen Sozialdienste oder medizinischen Dienste einzuschalten.

(4) Bei leistungsberechtigten Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch in ambulant betreuten Wohnformen oder von Hilfe zur Pflege nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch sind Kostensenkungsverfahren nur im Einvernehmen mit dem jeweils zuständigen Bezirksamt vorzunehmen.

7.2 Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarungen und unrechtmäßige Mietforderungen

(1) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass die Vereinbarung über die Miethöhe unwirksam ist oder gegen mietrechtliche oder strafrechtliche Vorschriften verstoßen könnte (beispielsweise die Mietpreisbremse § 556d Bürgerlichem Gesetzbuch, das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin oder Verdacht auf Mietwucher, § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch, § 138 Absatz 2 Bürgerlichem Gesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch) oder die Mietforderung unrechtmäßig (beispielsweise Schönheitsreparaturklausel) sein könnte, kann ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

(2) Die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft muss die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzen, ihre Rechte gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung geltend zu machen und durchzusetzen. Es ist daher eine spezielle Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft zu fertigen, aus der hervorgeht, warum die entsprechende Vorschrift im Mietvertrag für zivilrechtlich unwirksam gehalten wird. Die leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, mit der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung zu klären, dass die zivilrechtlich unwirksam vereinbarten Kosten nicht mehr verlangt werden und ihre Bemühungen gegenüber dem Träger nachzuweisen. Für die Dauer der nachgewiesenen Bemühungen der leistungsberechtigten Person gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung sind die vollen Kosten der Unterkunft zu gewähren (siehe zum Beispiel Nummer 3.3.2 Absatz 3 und 4) und das Kostensenkungsverfahren bis zur Klärung der Rechtmäßigkeit der Forderung auszusetzen.

Erfolgt kein Nachweis der Bemühungen der leistungsberechtigten Person gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung, dass die zivilrechtlich unwirksame Mietforderung nicht mehr geschuldet wird, ist die Kostensenkung um die zivilrechtlich unwirksame Mietforderung durchzuführen.

(3) Die leistungsberechtigte Person ist bei der Durchsetzung ihrer Forderungen gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung zu unterstützen, zum Beispiel durch die kostenlosen bezirklichen Beratungshilfen oder der Möglichkeit der Kostenübernahme von Beiträgen für eine Mieterorganisation (siehe Nummer 10).

7.3 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Heizung

(1) Sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret unangemessen bewertet worden, gilt Nummer 7.1 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Senkung der Kosten für Heizung gemäß Nummer 7.1 Absatz 1 in erster Linie durch zum Beispiel Verhandlungen mit dem Vermieter, dem Energielieferanten oder auf andere geeignete Weise erzielt werden kann.

Die leistungsberechtigte Person ist über die Möglichkeiten zur Energieeinsparungen zu beraten (beispielsweise unter Hinweis auf Energiesparberatung Berlin). Gleiches gilt für die Beratung durch eine Mieterorganisation. Auf Nummer 10 wird hingewiesen.

(2) In besonders begründeten Einzelfällen kann der nach Nummer 7.1 Absatz 1 angegebene Zeitraum erweitert werden, wenn die leistungsberechtigten Personen nachweisen können, dass ihnen die Absenkung der Kosten für Heizung (hier der Vorauszahlungen) nicht innerhalb von 6 Monaten möglich ist. In diesen Einzelfällen ist die Senkung der Kosten erst durch Vorlage der nächsten Heizkostenabrechnung tatsächlich nachweisbar.

Ergibt sich aus der folgenden Heizkostenabrechnung, dass die leistungsberechtigten Personen keine (ausreichenden) Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten ergriffen haben und die Kosten deswegen (gegebenenfalls weiterhin) als individuell unangemessen festgestellt werden, sind ab dem Folgemonat auf den Zeitpunkt der Feststellung die Heizkosten nur noch in Höhe des Grenzwertes oder in Höhe des individuell angemessenen Betrages zu übernehmen. Auch die Übernahme eines Nachzahlungsbetrages aus der Heizkostenabrechnung entfällt in diesen Fällen. Darauf ist bereits in dem Aufforderungsschreiben gemäß Nummer 7.1 Absatz 1 hinzuweisen.

(3) Nummer 7.1. Absätze 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

8. Wohnungswechsel

8.1 Grundsatz

(1) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung getroffene Zuständigkeitsregelungen bei Umzügen innerhalb des Landes Berlin bleiben davon unberührt, so dass die Entscheidung zur Zusicherung nach § 22 Absatz 4 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch weiterhin der abgebende Träger verbindlich trifft.

Sofern sich die Aufwendungen für die neue Unterkunft erhöhen, ist vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung zu prüfen, ob der Umzug erforderlich ist, die Kriterien der Angemessenheit erfüllt sind und der zuständige Träger folglich verpflichtet ist, die Zusicherung zu erteilen. Nach einem Umzug sind in diesem Fall die Bedarfe für Unterkunft und Heizung der neuen Wohnung im Rahmen der Angemessenheitsbestimmungen dieser Ausführungsvorschriften (vergleiche Nummer 3.2. in Verbindung mit 3.4. und 3.5) auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war (vergleiche Nummer 8.2 Absätze 2 bis 4). Dies gilt nicht für die Personengruppen nach Absatz 5.

(2) Eine Zusicherung oder Zustimmung ist nicht zu erteilen, wenn Überbelegung im Sinne von § 7 Absatz 1 oder Absatz 2 Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin vorliegt (siehe auch Nummer 3.2.1 Absatz 4).

(3) Die Regelungen des § 22 Absatz 6 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 2 Satz 5 und 6 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch stellen klar, dass die Übernahme der darin genannten Leistungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten) grundsätzlich möglich ist, sofern der zuständige Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Träger der Sozialhilfe die vorherige Zusicherung oder Zustimmung dazu erteilt hat. Über die Gewährung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 22 Absatz 6 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, § 35 Absatz 2 Satz 5 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch).

(4) Unter den Bedingungen des § 22 Absatz 6 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 2 Satz 6 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch soll die Zusicherung oder Zustimmung bei Vorliegen folgender Bedingungen erteilt werden:

- a) der Umzug wurde vom zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Träger der Sozialhilfe veranlasst (als Maßnahme zur Senkung unangemessener Kosten für die Wohnung) oder
- b) der Umzug ist aus anderen Gründen notwendig (siehe Nummer 8.2.) und
- c) ohne die Zusicherung oder Zustimmung eine Wohnung in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(5) Vor Erteilung der Zusicherung oder der Zustimmung ist sicherzustellen, dass die Nachranggrundsätze (§ 3 Absatz 3 und § 5 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, § 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch) gewahrt und anderweitige Möglichkeiten, auch durch andere Leistungsträger (zum Beispiel Mobilitätshilfen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch in Verbindung mit dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch), ausgeschöpft wurden.

(6) Wollen Personen umziehen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist die Zusicherung zur Übernahme der Bedarfe für Wohnung und Heizung gemäß § 22 Absatz 5 Satz 1 bis 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch nur zu erteilen, wenn

- a) die Betroffene oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (zum Beispiel bei familiärer Gewalt; bereits vorangegangenen Jugendhilfemaßnahmen; Familiensituationen, die das Maß üblicher Generationskonflikte überschreiten),
- b) der Bezug der Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- c) ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (zum Beispiel bei Maßnahmen für Betreutes Einzel- oder Gruppenwohnen gemäß des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch oder des Achten Buches Sozialgesetzbuch, die durch den Sozialhilfe- oder Jugendhilfeträger bewilligt wurden; Schwangerschaft; Gründung einer eigenen Familie; „Rauswurf“ aus der elterlichen Wohnung und ernstliche Weigerung der materiellen und immateriellen Unterstützung durch die Eltern).

Sofern eine der Voraussetzungen nach den Buchstaben a) bis c) vorliegt, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

(7) Werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch nach einem nicht erforderlichen Umzug begrenzt, sind sie bei einer Veränderung der Bedarfsgemeinschaft neu festzusetzen.

8.2 Umzugskosten, Verfahren bei Umzug

(1) Die Erteilung von Zusicherungen oder Zustimmungen zur Übernahme von Umzugskosten ist in der Regel unter Beachtung der Grundsätze gemäß Nummer 8.1 zu erteilen, weil davon auszugehen ist, dass ohne die Zusicherung oder Zustimmung ein Umzug in angemessenem Zeitraum nicht zu realisieren ist.

(2) Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit eines beantragten Wohnungswechsels sind die Zielrichtungen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und die Grundsätze aus Nummer 1 dieser Ausführungsvorschriften ebenso zu beachten, wie die Besonderheiten, die den Personenkreis im Bereich des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch betreffen können.

Erforderlich ist ein Umzug, wenn für den Umzug ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch eine nichtleistungsberechtigte Person leiten lassen würde.

(3) Erforderlich kann ein Umzug zum Beispiel sein

- a) im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landes Berlin (Bei der Entscheidung zu Umzugskosten ist Nummer 8.1 Absatz 4 zu beachten),

- b) im Ausnahmefall im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit innerhalb des Landes Berlin (zum Beispiel bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen, langen Arbeitswegen und festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden),
- c) bei Veränderung der familiären Situation (zum Beispiel Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, Gründung einer Familie oder Familiennachzug, auch zukünftig entstehender Bedarf; Aufnahme eines pflegebedürftigen, behinderten oder schwer erkrankten Angehörigen),
- d) wenn die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden nicht mehr gewährleistet ist und Wohnungslosigkeit einzutreten droht,
- e) bei gesundheitlicher Gefährdung (zum Beispiel bei Schimmelbildung oder durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter oder Drohungen durch Dritte),
- f) wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse. Es ist zu beachten, dass Kindern eigener Wohnraum zur Verfügung stehen muss. Ob mehreren Kindern die gemeinsame Nutzung eines Raumes zumutbar ist, hängt von der Besonderheit des Einzelfalles ab (zum Beispiel Größe des Raumes, Altersunterschiede, Geschlecht).
Auch zukünftig entstehender Wohnraummehrbedarf ist zu berücksichtigen (zum Beispiel bei Schwangerschaft ab der 13. Woche);
- g) aus krankheits-, behinderungs- oder altersbedingten Gründen, wenn sich daraus ein Wohnraum(mehr)bedarf ergibt, der in der vorhandenen Wohnung nicht gedeckt werden kann.

(4) Die Zusicherung beziehungsweise Zustimmung zur Neuanmietung von Wohnraum mit einer individuell angemessenen Miete durch Familien mit Kindern soll erteilt werden, wenn

1. sich bislang unzumutbar beengte Wohnverhältnisse deutlich verbessern oder
2. die Unterbringung in einer Not- oder Gemeinschaftsunterkunft beendet wird,

auch wenn der in Nummer 8.2 Absatz 3 Buchstabe f) formulierte Standard noch nicht vollständig erreicht ist. Ein späterer erneuter Umzug in eine angemessene Wohnung, die den individuellen Raumerfordernissen gerecht wird, wird durch eine Zustimmung oder Zusicherung nach Satz 1 nicht ausgeschlossen.

(5) Grundsätzlich nicht erforderlich ist ein Umzug zum Beispiel

- a) bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres (siehe aber Nummer 8.1 Absatz 5),
- b) wegen schlechter Ausstattung einer Wohnung,
- c) bei Wunsch nach anderer Wohnumgebung.

(6) Da die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges, aber auch der Zumutbarkeit von Maßnahmen zur Senkung der Mietkosten, von der besonderen Situation des Einzelfalles geprägt ist, ist in Zweifelsfällen der Sozialdienst in den Sozialämtern der Bezirke hinzuzuziehen.

(7) Eine unter Beachtung der Absätze 1 bis 6 und der unter Nummer 8.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme von Umzugskosten ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht. Die Antragstellenden sind vorrangig und weitgehend auf Selbsthilfemöglichkeiten sowie auf die Inanspruchnahme von privaten Hilfeleistungen hinzuweisen.

(8) Notwendige Umzugskosten sind

- a) bei Selbsthilfe die marktüblichen Kosten eines Mietfahrzeugs sowie Kosten für Beköstigung mithelfender Personen (pauschal 30 Euro pro Person bis zu maximal 4 Personen abhängig von der Haushaltgröße) zuzüglich deren Versicherung sowie sonstige für den Umzug notwendige Hilfsmittel (zum Beispiel Umzugskartons),
- b) Kosten für den Umzug durch eine Umzugsfirma, wenn Gründe vorliegen, die die Einschaltung einer Umzugsfirma rechtfertigen (zum Beispiel Alter, Behinderung, unzureichende körperliche Konstitution, insbesondere für den Personenkreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch, sowie Alleinerziehende mit Kindern). Hierbei ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen

von Umzugsunternehmen durch die antragstellende Person erforderlich. Dem günstigsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind. Mit dem Bewilligungsbescheid ist die Kostenübernahmebescheinigung unter Nennung des ausgewählten Umzugsunternehmens und unter Bezugnahme auf das entsprechende Kostenangebot auszustellen. Nach erfolgtem Umzug wird vom Umzugsunternehmen mit der Bewilligungsstelle abgerechnet.

- c) durch den Umzug verursachte Kosten, beispielsweise für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag (Bundessozialgericht - B 14 AS 58-15 R - vom 10. August 2016)

8.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile

(1) Über die Erteilung von Zusicherungen oder Zustimmungen für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen ist abhängig von der Berliner Wohnungsmarktsituation einzelfallbezogen zu entscheiden.

- a) Zu Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung von Wohnraum verbunden sind (beispielsweise Kosten für eine Schufa-Auskunft und Zeitungsinserate).
- b) Mietkautionen sind Sicherheiten für die Vermieterin oder den Vermieter zur Erfüllung der Pflichten des Mieters oder der Mieterin im Sinne von § 551 Bürgerliches Gesetzbuch. Sie dürfen danach grundsätzlich höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden (und bei Vertragsschluss tatsächlich geschuldeten) Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
- c) Genossenschaftsanteile sind die zu zeichnenden Anteile an der Genossenschaft, die für die Mitgliedschaft und zur Anmietung der Wohnung erworben werden müssen.

(2) In der Regel ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Berliner Wohnungsmarktes eine Wohnung für die leistungsberechtigte Person ohne die Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen und/oder einer Mietkaution in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann. Dies gilt in besonderem Maße für bestimmte Personengruppen mit individuellen Marktzugangshemmnissen (zum Beispiel Wohnungslose). Die Zusicherung oder Zustimmung ist mit den in Absatz 6 genannten Hinweisen zu erteilen.

(3) Eine Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme anderer als der in Absatz 2 genannten Wohnungsbeschaffungskosten ist in der Regel nicht zu erteilen. Eine unabdingbare Notwendigkeit von anderen Wohnbeschaffungskosten ist gegebenenfalls von der antragstellenden Person nachzuweisen.

(4) Sofern im Einzelfall geboten, sind unvermeidbare doppelte Mietzahlungen (in der Regel für einen Monat; ausnahmsweise bis zu höchstens drei Monaten) bei erteilter Zustimmung zum Umzug oder erforderlichem Umzug zu berücksichtigen. Gleiches gilt bei Unterbringung im Pflegeheim gegebenenfalls auch für mehr als drei Monate, wenn beispielsweise die Auflösung der Wohnung eine Genehmigung des Betreuungsgerichts erfordert.

(5) Im Rahmen der einzelfallbezogenen Entscheidung über die Erteilung einer Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen oder Mietkautionen ist zu prüfen, ob

- a) diese Leistungen gemäß § 42 a Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch aus geschütztem Vermögen der leistungsberechtigten Person im Wege der Selbsthilfe erbracht werden können,
- b) durch Beendigung eines bisherigen Mietverhältnisses zur Auszahlung gelangende Genossenschaftsanteile beziehungsweise Mietkautionen erneut für diesen Zweck eingesetzt werden können.

(6) Eine unter Beachtung des Absatzes 1 und der unter Nummer 8.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, einer Mietkaution oder eines Genossenschaftsanteiles ist mit dem Hinweis zu versehen, dass

- a) sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht und
- b) entsprechend der Regelungen in Nummer 8.4 Absatz 2 Satz 1 die Übernahme darlehensweise erfolgt und die Abtretung des Rückzahlungsanspruches erforderlich ist.

(7) Die Höhe von Genossenschaftsanteilen ist abhängig von den Regelungen in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften. Der Kostenumfang für zu übernehmende Genossenschaftsanteile soll angemessen sein. Als Orientierung kann das Dreifache der Bruttowarmmiete dienen. Ist der Kostenumfang als nicht angemessen bewertet worden, scheidet eine teilweise Übernahme der Kosten aus, da in diesem Fall die Anmietung der Wohnung nicht sichergestellt werden kann.

(8) Der Bewilligungsbescheid (inklusive Darlehensvertrag und Abtretung, siehe Nummer 8.4) ist erst nach Vorlage des konkreten Mietvertrages zu erteilen. Die Zahlung der zugesicherten Leistungen erfolgt direkt auf die für diesen Zweck speziell eingerichteten oder von den Vermietern angegebenen Konten.

8.4 Sicherung der Rückzahlungsansprüche - Darlehen, Abtretung

(1) Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind von ihrer Rechtsnatur her an die Mieterin oder den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses (bei Genossenschaften ist dazu die Mitgliedschaft zu kündigen). Auf der Grundlage des § 22 Absatz 6 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch soll deswegen diese Geldleistung als Darlehen erbracht werden.

(2) Wird die Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (als Wohnungsbeschaffungskosten) zugesichert oder dem zugestimmt, ist diese Zusicherung oder Zustimmung bereits mit dem Hinweis zu versehen, dass die Übernahme dieser Kosten nur auf Darlehensbasis erfolgt und von den Antragstellenden und gleichzeitig zukünftigen Mieterinnen oder Mietern der anzumietenden Wohnung der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution oder der Genossenschaftsanteile einschließlich anfallender Zinsen und Dividenden an den jeweils zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder den Sozialhilfeträger abzutreten ist.

(3) Die in Absatz 2 genannten Rückzahlungsansprüche sind auf der Grundlage des entsprechenden Bewilligungsbescheides und eines Darlehensvertrages an das Land Berlin abzutreten. Wird ein Darlehensvertrag geschlossen, ist der Bescheid mit dem Hinweis zu versehen, dass der Vertrag Bestandteil des Bescheides ist. Gleichzeitig sind mit dem Bescheid oder dem Darlehensvertrag die Rückzahlungsmodalitäten zu regeln für den Fall

- a) der Beendigung der Hilfebedürftigkeit,
- b) der nicht – vollständig - erfolgten Rückzahlung (zum Beispiel bei nicht vertragsgemäß vorgenommenen Renovierungsverpflichtungen durch die Mieterin oder den Mieter oder wegen sonstiger Mängel),
- c) des Zuflusses von Guthabenzinsen und Dividenden.

Die Regelungen des § 42 a des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieterinnen und Mieter der Wohnung. Das Darlehen für die Mietkaution ist kopfteilig an die volljährigen Mietvertragsinhaber zu gewähren.

(4) Bei der Festlegung der Modalitäten der Darlehensrückzahlung durch die leistungsberechtigte Person ist zu beachten, dass die Aufnahme oder Beibehaltung einer Beschäftigung und die Zielsetzung gegebenenfalls erbrachter finanzieller Anreize im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Beschäftigung dadurch nicht gefährdet werden darf.

(5) Eine Durchschrift der im Zusammenhang mit dem Bewilligungsbescheid unterzeichneten Abtretungserklärung ist der Vermieterin oder dem Vermieter zu übersenden mit dem Hinweis, dass die Beendigung des Mietverhältnisses oder sonstige Gründe, die zur Rückzahlung der bewilligten Leistung führen, unverzüglich mitgeteilt werden müssen. Gleichzeitig ist von der Vermieterin oder vom Vermieter die Vorlage einer Ausfertigung der entsprechenden detaillierten

Abrechnung zu erbitten. Der Zeitraum zur Vorlage einer entsprechenden Abrechnung ist bei Mietkautionen in der Regel mit circa drei bis sechs Monaten als angemessen anzusehen. Bei Genossenschaftsanteilen kann dies – satzungsabhängig – auch einen längeren Zeitraum beanspruchen. Die Tilgung des Darlehens ist der Vermieterin oder dem Vermieter ebenfalls mitzuteilen.

9. Sonstige Aufwendungen für die Wohnung (Schönheitsreparaturen, Einzugsrenovierung, Renovierungskosten)

(1) Kosten für notwendige Renovierungen oder Schönheitsreparaturen sind als mietvertraglich geschuldete Leistung während der Laufzeit des Mietvertrages oder bei berechtigter Forderung der Vermieterin oder des Vermieters bei Auszug im Rahmen der Kosten für die Wohnung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Dies kann sowohl einmalige als auch laufende Leistungen betreffen. Danach sind aus dem Regelbedarf gemäß § 20 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder gemäß § 27a des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch lediglich kleinere Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten zu decken.

(2) Die vorrangige Verpflichtung der Vermieterin oder des Vermieters ist zu beachten, zum Beispiel

1. wegen unwirksamer Fristenregelungen im Mietvertrag, die die gesetzliche Regelung gemäß § 535 Bürgerliches Gesetzbuch zur Renovierung der Wohnräume aufleben lässt oder
2. wenn die Pflicht zur Renovierung der Wohnräume nicht vertraglich auf die Mieterin oder den Mieter überwältigt ist.

(3) Kosten für die Einzugsrenovierung sind zu übernehmen, soweit sie zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich ist und diese ortsüblich ist (Bundessozialgericht – B 4 AS 49/07 R vom 16. Dezember 2008).

Der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment beinhaltet u.a. einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag.

In Berlin ist von einer Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung auszugehen, da renovierte Wohnungen für leistungsberechtigte Personen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen.

Für den Sonderfall der Mietfreiheit wegen Übernahme der Renovierung bei Einzug ist Nummer 3.2.4 zu beachten.

Wird die Einzugsrenovierung von der Mieterin oder vom Mieter übernommen und erfolgt kein entsprechender Ausgleich durch die Vermieterin oder den Vermieter, ist bei Auszug keine Renovierung geschuldet (Bundesgerichtshof VIII ZR 185/14, Urteil vom 18. März 2015)

(4) Für die Feststellung des Kostenumfanges einer notwendigen Renovierung in Eigenleistung (Regelfall für den Personenkreis des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch) sind unter Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse der Renovierungsnotwendigkeiten entsprechende Kostenkalkulationen unter Beifügung von Belegen für den Materialaufwand vorzulegen (mindestens drei), bei denen der Günstigsten bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist.

(5) Sofern die antragstellenden Personen keine entsprechenden (vor allem kostenlosen) Kostenvoranschläge für den Materialaufwand vorlegen können, sind die notwendigen Renovierungskosten als Pauschale zu gewähren.

Die Höhe der Pauschalen werden anhand von aktuell verlässlichen Angaben über die erforderlichen Aufwendungen sowie nachvollziehbaren Erfahrungswerten - in Berlin auf der Grundlage von Durchschnittspreisen verschiedener Baumärkte und Onlineanbieter - ermittelt. Sie decken den Bedarf für notwendige Renovierungen oder Schönheitsreparaturen von einfacher bis mittlerer Qualität ab.

Danach sind bei der Ermittlung des Umfangs der Renovierung in Eigenleistung derzeit folgende Preise für das Renovierungsmaterial zu Grunde zu legen:

Tapete (je 10 Quadratmeter Wand- und Deckenfläche)	9,00 Euro
10 Liter Farbe (circa 60 Quadratmeter Wand- und Deckenfläche)	23,00 Euro
Lackfarbe (circa 10 Quadratmeter Streichfläche)	18,00 Euro
Kleinbedarf für einen Raum (unter anderem Eimer, Bürste, Cutter, Spachtel, Abstreifgitter, Abdeckfolie, Pinselset, Farbroller, Teleskopstange, Kleister)	51,00 Euro
für jeden weiteren Raum	10,00 Euro.

Die Flächenangaben beziehen sich auf das einmalige Streichen von Wänden, Decken, Heizkörpern, Fenstern und Türen.

(6) Bei Komplettrenovierungen von Räumen können zur Vermeidung aufwändiger Berechnungen 5,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der zu renovierenden Räume zuzüglich einer einmaligen Kleinbedarfspauschale gewährt werden. Bei einer Deckenhöhe über 2,80 Meter ist ein Aufschlag von 20 Prozent zu berücksichtigen.

(7) Sofern die Renovierung unter Inanspruchnahme von Nachbarschaftshilfe durchgeführt wird, werden folgende Pauschalbeträge für die Beköstigung mithelfender Personen als angemessen angesehen:

Für einen Raum	30,00 Euro
Für jeden weiteren Raum	15,00 Euro

(8) Absatz 4 Satz 1 gilt auch für die Ermittlung des Kostenumfanges in Fällen, in denen eine Fachfirma die Renovierung durchführen muss.

10. Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation

10.1 Voraussetzungen für eine Kostenübernahme

(1) Wenn ein mietrechtlicher Beratungsbedarf besteht, sind anfallende Mitgliedsbeiträge für eine Mieterorganisation als Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Es soll mit der mietrechtlichen Beratung sichergestellt werden, dass nur rechtmäßige Forderungen des Vermieters oder des Heizenergieversorgers als Kosten für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe übernommen werden und insbesondere ungerechtfertigte Kündigungen vermieden werden.

(2) Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf ist insbesondere in folgenden Fällen zu bejahen (Aufzählung ist nicht abschließend):

- Überprüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, wenn Zweifel an deren Rechtmäßigkeit bestehen
- Bedarf nach Energieberatung
- Mietmängel (zum Beispiel Schimmel)
- Ansprüche des Mieters oder der Mieterin auf Schadenersatz (zum Beispiel Folgeschäden durch Wasserrohrbruch – Renovierung, Möbel)
- Forderung von Schadensersatz durch den Vermieter (zum Beispiel wegen angeblicher Schäden durch den Leistungsberechtigten)
- Mieterhöhungen
- Verdacht auf Mietwucher, Mietpreisüberhöhung, Verdacht auf Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse oder andere Vorschriften
- Modernisierungsmaßnahmen
- Beendigung des Mietverhältnisses (zum Beispiel aufgrund Kündigung durch den Vermieter oder den Mieter oder die Mieterin)
- Beratung über den Umfang von Renovierungsleistungen (zum Beispiel Schönheitsreparaturen, Auszugsrenovierung)
- Fragen rund um die Mietkaution

(3) Sofern bereits Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine der vorgenannten Beratungsbedarfe eintreten könnte, ist ein mietrechtlicher Beratungsbedarf zu bejahen. In Zweifelsfällen ist die Frage, ob ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt, großzügig auszulegen.

(4) Folgende Mieterorganisationen sind möglich:

Berliner Mieterverein e.V. – 120 Euro für 24 Monate

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. (AMV) – 155,60 Euro für 24 Monate

Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. – 116 Euro für 24 Monate

Aktuell abrufbar sind die kooperierenden Mieterorganisationen auch unter:

https://www.berlin.de/sen/soziales/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/20200904_uebersicht-berliner-mieterorganisationen_barrierefrei.pdf.

10.2 Verfahren im Bedarfsfall

(1) Bei Vorliegen der Voraussetzungen erteilt die zuständige Sachbearbeitung ihre schriftliche Zustimmung zur Kostenübernahme für eine Mitgliedschaft. Die Kostenübernahme kann innerhalb von zwei Kalendermonaten bei einer lokalen Mieterorganisation eingelöst werden.

In Eilfällen kann die Zustimmung durch die Dienststelle im Voraus durch die zuständige Sachbearbeitung mündlich (zum Beispiel telefonisch, mit Telefonvermerk für die Akte) erteilt und im Anschluss schriftlich bestätigt werden.

(2) Die Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation endet automatisch nach 24 Monaten. Konnte das Anliegen der leistungsberechtigten Person in diesem Zeitraum nicht abschließend bearbeitet werden, kann einer Verlängerung der Mitgliedschaft um weitere 12 Monate schriftlich zugestimmt werden.

Einer Verlängerung kann auch zugestimmt werden, wenn zwischenzeitlich die Voraussetzungen aufgrund eines weiteren Sachverhaltes erneut erfüllt sind.

(3) Die Rechnung der Mieterorganisation wird direkt an den die Kostenübernahme ausstellenden Leistungsträger gegeben und ist zeitnah durch den zuständigen Leistungsträger zu begleichen. Voraussetzung für die Übernahme der Mitgliedsbeiträge einschließlich Rechtsschutz bzw. etwaiger Aufnahmegebühren ist die zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und der jeweiligen Mieterorganisation geschlossene Kooperationsvereinbarung.

Sollte bereits eine Mitgliedschaft in der Mieterorganisation bestehen und ein mietrechtlicher Beratungsbedarf bestehen, ist der Mitgliedsbeitrag direkt an den Leistungsberechtigten zu erstatten.

10.3 Zusatzleistungen

Leistungen, die nicht vom Mitgliedsbeitrag umfasst sind (zum Beispiel Gutachterkosten), können nur im Ausnahmefall in Anspruch genommen werden. Ein Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor, wenn für das Land Berlin einem hohen Einsparpotential verhältnismäßig geringe Kosten gegenüberstehen. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Leistungen ist nur nach vorheriger Zustimmung des die Kostenübernahme für die Mitgliedsbeiträge ausstellenden Leistungsträger möglich.

11. Mietschulden

11.1 Prävention

(1) Gemäß § 22 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 1 Satz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sind Leistungen für Unterkunft und Heizung auf Antrag der leistungsberechtigten Person an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) zu zahlen. Bei Widerruf des Antrags sind die Leistungen an die leistungsberechtigte Person zu zahlen, sofern die Voraussetzungen für eine Direktzahlung nach den folgenden Bestimmungen nicht vorliegen.

(2) Gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 1 Satz 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung in den Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der hierfür gewährten Leistung nicht sichergestellt ist, direkt an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden.

(3) Damit stellt § 22 Absatz 7 Satz 1 und 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch die Ausnahme von dem in § 42 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch formulierten Grundsatz der Überweisung von Geldleistungen auf das (inländische) Konto der leistungsberechtigten Person dar.

(4) Ziel der genannten Regelungen ist die Sicherung der Wohnung und somit die Vermeidung von Miet- und Energiekostenschulden.

(5) Eine direkte Überweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an Vermieterinnen oder Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gemäß Absatz 2 bedarf daher konkreter Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Entsprechende Tatbestände sind bereits in § 22 Absatz 7 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 1 Satz 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (nicht abschließend) aufgezählt. Grundsätzlich angenommen werden kann dies darüber hinaus zum Beispiel

- a) wenn bereits in der Vergangenheit Miet- oder Energiekostenrückstände aufgetreten sind oder aktuell bestehen,
- b) wenn bereits bei Antragstellung aus den Unterlagen erkennbar ist, dass in der Vergangenheit die Miete nicht regelmäßig und pünktlich entrichtet wurde,
- c) wenn auf dem Konto, das für die Überweisung der Geldleistung angegeben wurde, bereits bei Antragstellung Überziehungskredite in Anspruch genommen wurden,
- d) bei Bestehen sonstiger Schuldverpflichtungen,
- e) wenn die Persönlichkeit der oder des Betroffenen die eigenständige Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen (noch) nicht ermöglicht und dies in Gutachten oder Stellungnahmen zuständiger Stellen (Soziale und ärztliche Dienste) festgestellt ist,
- f) bei betreuten Wohnformen unter den Bedingungen des Buchstaben e). Vor Auszahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an die leistungsberechtigte Person soll möglichst eine Verständigung mit der gesetzlichen Betreuerin, dem gesetzlichen Betreuer oder dem Sozialamt erfolgen. Mietschulden und daraus resultierende Wohnungslosigkeit sind unbedingt zu vermeiden.
- g) in Fällen, in denen Wohnungen aus dem „Geschützten Marktsegment“ angemietet wurden,
- h) wenn Sanktionen ab der zweiten Stufe gemäß § 31a Absatz 1 Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch verhängt wurden.

Gegebenenfalls können die Sozialen Dienste der bezirklichen Sozialämter zur Klärung unterstützend hinzugezogen werden.

(6) In Fällen, in denen die Höhe der bewilligten Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht decken, ist bei Direktüberweisung an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte darauf hinzuwirken, dass die Überweisung in voller Höhe der tatsächlichen Bedarfe erfolgt, sofern die insgesamt bewilligten Leistungen dies zulassen. Dazu ist die Einverständniserklärung der leistungsberechtigten Person erforderlich.

(7) Zur Vermeidung von Miet- und Energiekostenschulden kann es erforderlich sein, dass die leistungsberechtigten Personen in regelmäßigen Abständen die zweckentsprechende Verwendung der an sie ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung durch Vorlage geeigneter Belege wie Mietquittungen oder Kontoauszüge nachweisen. Im Bereich des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch ist spätestens im Zuge des Weiterbewilligungsantrages die zweckentsprechende Verwendung zuvor ausgezahlter Leistungen für Wohnung und Heizung zu prüfen (analog der Fachlichen Weisungen der Bundesagentur für Arbeit zu § 37 Rn 37.12). Erfolgt kein Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung der Leistungen für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Absatz 7 Zweites Buch Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 1 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (zum Beispiel durch aktuelle Mietschuldenfreiheit des Vermieters, aktuellen

Mietkontoauszug oder Nachweis der letzten 6 Umsatzbuchungen zur Mietzahlung) ist die Direktzahlung bis zur Nachholung der zweckentsprechenden Verwendung angezeigt. Die soziale Wohnhilfe oder die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des zuständigen Bezirksamtes ist entsprechend zu informieren.

(8) Spätestens nach dem ersten Auftreten von Rückständen bei der Zahlung von Mieten oder Energiekosten ist eine der Maßnahmen gemäß Absatz 5 oder 7 zu ergreifen.

(9) Entfallen wegen einer Absenkung nach §§ 31, 31a Zweites Buch Sozialgesetzbuch die Leistungen für Unterkunft und Heizung, ist der leistungsberechtigten Person der Antrag auf Mietschuldenübernahme zu übermitteln und auf die Möglichkeit der Beratung in der sozialen Wohnhilfe oder Fachstelle für Wohnungsnotfälle hinzuweisen. Darüber hinaus ist die soziale Wohnhilfe oder die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des zuständigen Bezirksamtes zu informieren, um mit entsprechenden Hilfsangeboten die Entstehung von Mietschulden zu vermeiden.

11.2 Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft

(1) Mietschulden sind durch die Leistungsbehörde umgehend der sozialen Wohnhilfe oder der Fachstelle für Wohnungsnotfälle mitzuteilen.

(2) Die Übernahme von Mietschulden dient dem Erhalt von angemessenem Wohnraum. Dies gilt auch für Wohnungen, deren tatsächliche Aufwendungen zwar als individuell unangemessen zu bewerten sind, bei denen aber die Absenkung der Kosten wegen Unwirtschaftlichkeit nicht gefordert wird, sowie bei unangemessenem Wohnraum im sozialen Wohnungsbau, soweit ein Anspruch auf Mietzuschuss nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin besteht, ein Antrag auf Mietzuschuss von der leistungsberechtigten Person gestellt wurde und der Wohnraum erhalten werden kann. Dem Erhalt angemessenen Wohnraums steht die Anmietung einer vom gleichen Vermieter zur Anmietung bereitgestellten Ersatzwohnung mit individuell angemessenen Aufwendungen gleich.

(3) Bei der Übernahme von Schulden zur Sicherung der Wohnung (Mietschulden) oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (zum Beispiel drohende Sperrung der Energie-, Wasser- oder Heizungszufuhr) handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. Sie kann gemäß § 22 Absatz 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden. Diese Leistungsvoraussetzung ist auch erfüllt, wenn der Anspruch auf Leistungen für Wohnung und Heizung besteht, aber noch nicht realisiert wurde. Leistungsberechtigte Personen, denen wegen einer Absenkung nach §§ 31, 31a Zweites Buch Sozialgesetzbuch aktuell keine Leistungen gewährt werden, sind Berechtigte im Sinne des § 22 Absatz 8 Zweites Buch Sozialgesetzbuch, wenn ihnen ohne die Minderung Leistungen für Unterkunft und Heizung zustünden. Entscheidungen über die Übernahme für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch sind, erfolgen auf der Grundlage des § 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch, ebenso für leistungsberechtigte Personen, die dem Personenkreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch angehören. Grundsätzlich sind bei der Ausübung des Ermessens auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten.

(3a) Keine Schulden im Sinne des § 22 Absatz 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch liegen bei Haushaltsenergiekostenrückständen vor, die durch Nichtzahlung der Abschlagsbeträge während der Bedarfszeit entstanden sind, oder sofern es sich um einen Nachzahlungsbetrag in der Jahresabrechnung für Stromabnahmen während des Leistungsbezugs handelt, der trotz regelmäßig gezahlter Abschlagsbeträge entstanden ist.

In diesem Fall kommt die darlehensweise Übernahme nach § 24 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 37 Absatz 1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Betracht. Insoweit sind die Hinweise zu § 24 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch der Bundesagentur für Arbeit in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

(3) Ist die Übernahme von Mietschulden zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwendig, ist das Ermessen soweit eingeschränkt, dass im Regelfall die Hilfe wegen der erheblichen Folgen von Wohnungslosigkeit zu gewähren ist, wenn nur so ein Räumungsurteil abgewendet oder eine drohende Räumung vermieden werden kann.

Für die Frage, ob die Hilfeleistung gerechtfertigt ist, sind auch das bisherige Verhalten der Hilfesuchenden sowie die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage (im Rechtskreis des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch auch der vorrangige Einsatz geschützten Vermögens gemäß § 22 Absatz 8 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch) zu beachten.

a) Wohnungslosigkeit droht, wenn die Vermieterin oder der Vermieter nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Bürgerliches Gesetzbuch die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen nicht ausgeschlossen werden kann und kostenangemessener Wohnraum nicht ohne weiteres anzumieten ist. Es ist bei der Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden zu beachten, dass

aa) die Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht (allerdings nur, wenn nicht innerhalb der vorangegangenen zwei Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist);

bb) die Übernahme der Mietschulden den Wohnraum tatsächlich sichern muss. Dies ist, wenn noch andere Kündigungsgründe vorliegen, in der Regel nicht möglich;

cc) die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gegebenenfalls entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist;

dd) zur Sicherung des Wohnraumes im Räumungsverfahren auch die Übernahme der Anwalts- und Gerichtskosten sowie die Nutzungsentschädigung erforderlich sein kann, um den Räumungsanspruch der Vermieterin oder des Vermieters zu beseitigen;

ee) auf dem Wohnungsmarkt verfügbarer Wohnraum auch für die betroffenen Personen konkret anmietbar sein muss (auch zum Beispiel trotz fehlender Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder bei negativer Schufa-Auskunft), wenn die drohende Wohnungslosigkeit verneint werden soll. Der Verweis auf das Geschützte Marktsegment reicht nur dann aus, die drohende Wohnungslosigkeit zu verneinen, wenn der zuständige Träger der leistungsberechtigten Person eine konkrete Wohnung anbietet (Bundessozialgericht - B 14 AS 58/09 R - vom 17. Juni 2010);

ff) Personen in Trägerwohnungen aufgrund der besonderen Lebenslage besonders vor (erneuter) Wohnungslosigkeit zu schützen sind, um den Übergang in den regulären Wohnungsmarkt nicht zu gefährden.

gg) jede Ablehnung der Übernahme von Mietschulden der vorherigen Zustimmung des zuständigen Bezirksamtes von Berlin als kommunalem Träger bedarf.

b) Gemäß § 22 Absatz 9 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 36 Absatz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von diesem beauftragte Stelle oder den Träger der Sozialhilfe, wenn eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 9 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 36 Absatz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffen werden können.

(4) Die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder einer vergleichbaren Notlage auf der Grundlage des § 22 Absatz 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch soll als Darlehen erfolgen. Im Rechtskreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch können derartige Schulden gemäß § 36 Absatz 1 Satz 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden. Bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten nach Beendigung

des Leistungsbezuges ist sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Betroffenen, unabhängig von Leistungen zum Lebensunterhalt zu leben (insbesondere ein – auch in Aussicht stehendes - Beschäftigungsverhältnis) durch die Rückzahlung nicht gefährdet wird. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des Lebensunterhaltes der im Haushalt lebenden Kinder zu verhindern.

Die Regelungen des § 42a des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieterinnen oder Mieter der Wohnung.

12. Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen

Sofern zweckgebundene Einnahmen zur Senkung der Miete erzielt werden, ist der in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigende Betrag für die Wohnung um die zweckgebundene Einnahme zu mindern (zum Beispiel Untermieteinnahmen).

13. Besonderheiten für den Geltungsbereich des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

Die Regelungen in dieser Ausführungsvorschrift, in denen ausschließlich auf Vorschriften des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch Bezug genommen wird, sind für den Personenkreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch nicht anwendbar.

14. Controlling

Die Bereiche Soziales der Bezirksämter von Berlin sind als kommunale Träger gemäß §§ 44b Absatz 3; 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2; 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch in Verbindung mit § 3 Gesetz zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch für die rechtmäßige, zweckmäßige und wirtschaftliche Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch verantwortlich. Im Rahmen des dafür erforderlichen Controllings erheben die Bezirksämter in Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Jobcentern nach von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung vorgegebenen einheitlichen Grundsätzen und Berichtspflichten die notwendigen Daten, überprüfen diese auf ihre Schlüssigkeit und übermitteln sie an die für Soziales zuständige Senatsverwaltung.

15. Altfälle – festgesetzte Mieten

Soweit Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits vor Inkrafttreten dieser Ausführungsvorschriften auf das angemessene Maß reduziert wurden (sogenannte festgesetzte Mieten) sind die Bedarfe im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach Nummer 3.2 gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.5 und gemäß Nummer 5.2 dieser Ausführungsvorschriften von Amts wegen zu überprüfen und zu erhöhen, sofern sich höhere angemessene Bedarfe bei den Leistungen für Unterkunft und Heizung ergeben. Die Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung gemäß Nummer 6 ist dabei zu berücksichtigen.

16. Fortschreibung der Angemessenheitswerte

(1) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte für die Unterkunft auf der Grundlage der im Konzept (Anlage 1) zu diesen Ausführungsvorschriften festgelegten Bestimmungsgrundsätze jeweils nach Bekanntgabe des neuen Berliner Mietspiegels.

(2) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte für die Heizung und die zentrale Warmwasserbereitung auf der Grundlage der im Konzept (Anlage 2) zu diesen Ausführungsvorschriften festgelegten Bestimmungsgrundsätze jeweils nach Bekanntgabe des bundesweiten Heizspiegels jährlich.

(3) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung gibt die jeweils nach Absatz 1 und 2 aktualisierten Werte per Rundschreiben bekannt.

17. Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften sowie die Anlage 2 treten am 1. März 2021 in Kraft.

Die Anlagen 3 und 3a werden zum 1. März 2021 aufgehoben.

Ziffer 3.5.2 Absatz 2 Satz 2 tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft.