

Ausführungsvorschriften
zur Gewährung von Leistungen
gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen)

Vom 16.06.2015

GesSoz II A 25

Telefon: 9028-2009 oder 9028-0, intern 928-2009

Inhaltsverzeichnis

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 Neuанmietung von Wohnraum

3.2.3 - Mietfreiheit bei Einzug

3.2.4 - Angemessenheit bei Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen

3.3 Betriebskosten

3.3.1 - Allgemeines

3.3.2 - Nachzahlungen

3.3.3 - Rückzahlungen / Guthaben

3.4 Konkrete Angemessenheit – Besondere Bedarfe

3.4.1 - Härtefälle

3.4.2 - Angemessenheit bei besonderen Wohnformen oder Wohnerfordernissen

3.4.3 - Angemessenheit bei Ausübung des Umgangsrechts

3.5 Sozialer Wohnungsbau - Förderungsabbau

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 (inkl. Nachzahlungen)

5.2 Angemessenheit

5.2.1 Grenzwertüberschreitungen

5.2.2 Gebäudefläche

5.2.3 Heizenergieträger – Fernwärme

5.3 Rückzahlungen / Guthaben

6. Wirtschaftlichkeit

6.1 Grundsatz

6.1.1 Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen

6.1.2 Wirtschaftlichkeit bei Wohnungswechsel

7. Kostensenkungsverfahren

7.1 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Unterkunft

7.2 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Heizung

8. Wohnungswechsel

8.1 Grundsatz

8.2 Umzugskosten / Verfahren bei Umzug

8.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

8.4 Sicherung der Rückzahlungsansprüche - Darlehen, Abtretung

9. Sonstige Aufwendungen für die Wohnung

10. Mietschulden

10.1 Prävention

10.2 Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft

11. Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen

12. Besonderheiten für den Geltungsbereich des SGB XII

13. Controlling

14. Altfälle - Bestandsschutz

15. Fortschreibung der Angemessenheitswerte

16. 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 Warmwas-
serbereitungskosten (Nummer 5 AV-Wohnen)**

**Anlage 3 - Übersicht der Gesamtaufwendungen zum Wirtschaftlichkeitsvergleich
gemäß Nummer 6.1.1**

Auf Grund des § 5 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 15. Dezember 2010 (GVBl. S. 557), das 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 durch Artikel V des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. S. 344) geändert worden ist, wird bestimmt:

1. Grundsatz

(1) Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums im Vordergrund.

(2) Leistungsberechtigte nach dem SGB XII - 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 SGB II ergeben, müssen an diesem Ziel ausgerichtet werden.

2. Zuständigkeit

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

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

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

3. Kosten für Unterkunft bei Mietwohnungen

3.1 Grundsatz

(1) Die Angemessenheitsprüfung der Kosten für die Unterkunft erfolgt auf Grundlage von § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 2 und 4 SGB XII in Verbindung mit Nummer 3.2 in Verbindung mit 3.4 dieser Ausführungsvorschriften getrennt von den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Zu den Besonderheiten des Kostensenkungsverfahrens 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 SGB II, § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII). 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 SGB II bzw. des § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII 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. 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 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII 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 Mietspiegels 2015 gelten:

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Richtwert für die monatliche Bruttokaltmiete in €
1 Person	364,50
2 Personen	437,40
3 Personen	518,25
4 Personen	587,35
5 Personen	679,97
Jede weitere Person	84,12

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% zulässig (Begründung siehe Anlage 1 zu diesen Ausführungsvorschriften).

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 (SGB II und XII) auf die in § 7 Absatz 3 SGB II beschriebenen Personen abgestellt (fiktive Bedarfsgemeinschaft), unabhängig davon, ob Personen, die der fiktiven Bedarfsgemeinschaft angehören, von den Leistungsausschlüssen des SGB II erfasst sind.

(2) Abweichend davon bilden Leistungsberechtigte nach dem SGB XII 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 bzw. dem jeweiligen Grenzwert gemäß Nummer 5.2 nach Zahl ihrer Mitglieder gegenüberzustellen. Dies gilt in Einzelfällen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht,

- a) wenn durch eine Berücksichtigung der Kosten für Unterkunft und Heizung nach Kopfteilen eine Bedarfsunterdeckung und folglich Mietschulden entstehen würden, z.B. durch vorübergehende Abwesenheit (unter 6 Monate) oder vollständige Sanktionierung (SGB II) eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, sofern dieses Mitglied nicht über Einkommen oder Vermögen verfügt bzw. die übrigen Haushaltsmitglieder nicht darauf verwiesen werden können, den Unterkunftsanteil zu verlangen (BSG - B 4 AS 67/12 R - vom 23.05.2013 und – B 14 AS 50/10 R – vom 19.10.2010) oder
- b) 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/den jeweiligen Mitbewohner/in entfällt (BSG - B 14 AS 85/12 R - vom 22.08.2013).

3.2.2 - Besonderheiten bei der Neuanmietung von Wohnraum

(1) Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (z.B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistisch niedrige Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge) ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht zu erteilen. Dies gilt nicht für befristete Mietnachlässe für die Dauer des Leistungsbezugs nach dem SGB II bzw. SGB XII.

(2) Erhöht sich die Miete nach einem nicht erforderlichen Umzug (siehe auch Nummer 8.2 Absatz 5), wird gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II nur die bisherige angemessene Miethöhe als angemessene Kosten der Wohnung übernommen. 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 bzw. die Grenzwerte gemäß Nummer 5.2 im Land Berlin (BSG - B 4 AS 60/09 R - vom 01.06.2010). Dies gilt nicht bei einer Leistungsunterbrechung aufgrund der Erzielung von Einkommen, das zur Überwindung der Hilfebedürftigkeit für mindestens 1 Monat führt (vgl. Urteile des Bundessozialgerichts vom 9.4.2014 – B 14 AS 23/13 R – und vom 10.9.2013 – B 4 AS 89/12 R).

3.2.3 Mietfreiheit bei Einzug

Erlässt die Vermieterin/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 dieser Ausführungsvorschriften in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

3.2.4 - 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 ggf. in Verbindung mit Nummer 3.4 pro Bedarfsgemeinschaft zu Grunde zu legen. Leben in einer Wohnung leistungsempfangende Personen nach SGB II und SGB XII, sind zwischen dem Jobcenter und dem Sozialamt abgestimmte Entscheidungen zu treffen. Dies gilt auch für Untermietverhältnisse.

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). Darüber hinaus gehören Gebühren für Kabelfernsehen zu den Wohnungskosten, wenn sie Bestandteil des Mietvertrages sind oder deren Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet ist und der Anschluss nicht einzeln kündbar ist.

(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. Dies gilt auch für den direkt vor der jetzigen Wohnung bewohnten Wohnraum, sofern die Nachzahlungsforderung in Zeiträumen des Leistungsbezugs fällig wird und es sich nicht um Schulden handelt.

(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 anzuerkennen ist.

(3) Sofern eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung umgelegt auf einen monatlichen Betrag zu einer Richtwertüberschreitung führt, ist vor Einleitung des Kostensenkungsverfahrens zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Betriebskostenabrechnung rechtswidrig ist. Solche Anhaltspunkte können gegeben sein, wenn z. B.

- 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/des Mieters nicht nachvollziehbar ausgewiesen wird (Verteilerschlüssel),
- f) die Vorauszahlungen der Mieterin/des Mieters nicht richtig beziffert wurden.

In diesem Fall sind die Leistungsbeziehenden zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung aufzufordern und über die Möglichkeiten im Rahmen der kostenlosen Beratungshilfe zu informieren. Bis zur Klärung, ob die geforderte Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung rechtmäßig erhoben wird, ist die Nachzahlung nicht zu übernehmen und ggf. auch kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3.3.3 Rückzahlungen/Guthaben

(1) Rückzahlungen und Guthaben insbesondere nach Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden tatsächlichen Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(2) Für Bedarfsgemeinschaften, deren Mitglieder ausschließlich Leistungen nach dem SGB XII beziehen, gelten die jeweils aktuellen Regelungen der Gemeinsamen Arbeitsanweisung

der Berliner Bezirksämter - Sozialämter - über den Einsatz von Einkommen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) (GA-ESH).

3.4 Konkrete Angemessenheit – Besondere Bedarfe

(1) Sofern die tatsächlichen Aufwendungen der Leistungsberechtigten 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 3.4.1 bis 3.4.3 getroffenen Sonderregelungen.

3.4.1 - Härtefälle

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

- a) Alleinerziehenden,
- b) Längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre),
- c) wesentlichen sozialen Bezügen (z. B. Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten),
- d) über 60-jährigen Hilfeempfangenden,
- e) Schwangeren,
- f) Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben

3.4.2 - 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 Einzelpersonenbedarfsgemeinschaft auszugehen. Der Grundsatz gemäß § 13 SGB XII „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 3.4.1 entsprechend.

(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 (zum Beispiel AIDS-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) Die bei der Unterbringung von Wohnungslosen anfallenden tatsächlichen Aufwendungen (Tagessätze) 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 ASOG sind dies die Tagessätze, die für Leistungsempfangende nach dem SGB II in der durch das jeweils zuständige Bezirksamt ausgestellten „Bescheinigung über Unterkunftsnachweis bei Wohnungslosigkeit zur Vorlage im Jobcenter“ angegeben sind.

(6) 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 um bis zu 10 vom Hundert überschreiten, gelten in der Regel als angemessen, wenn nur so eine Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann. Von häuslicher Gewalt betroffene Frauen gelten als von Wohnungslosigkeit bedroht.

3.4.3 - Angemessenheit bei Ausübung des Umgangsrecht

(1) Sofern sich Kinder der/des Leistungsempfangenden regelmäßig bei dem getrennt lebenden anderen Elternteil aufhalten und eine so genannte „temporäre Bedarfsgemeinschaft“ zur Ausübung des Umgangsrechts nach den dazu von der Bundesagentur für Arbeit erlassenen Hinweisen zu § 7 SGB II anerkannt wurde, ist der entsprechend erhöhte Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Dem zur Wahrnehmung des Umgangsrechts des Leistungsempfangenden 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.

3.5 Sozialer Wohnungsbau – Förderungsabbau

Wird die Miete einer Wohnung im Sozialen Wohnungsbau durch die Beendigung der Grundförderung unangemessen und wird keine Anschlussförderung bewilligt, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter zur Vermeidung von finanziellen Härten Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nach den jeweiligen Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im Sozialen Wohnungsbau bei der Investitionsbank Berlin beantragen (zur Berücksichtigung bei den Mietkosten siehe Nummer 11).

4. Kosten für Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum

4.1 Grundsatz

(1) Die Beurteilung der Angemessenheit selbstgenutzten Wohneigentums, das nach § 12 Absatz 3 Nr. 4 SGB II und § 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII als Vermögen geschützt ist, unterliegt den Bedingungen des § 22 Absatz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 SGB XII.

(2) Um eine Privilegierung von 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 ggf. 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 3.4 beschriebenen Maßstäben für Mietwohnungen. Dabei sind auch einmalig anfallende Bedarfe, z.B. 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 (z. B. Erbbauzins),
- b) Steuern von Grundbesitz, 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 Wohnbarkeit 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 der Leistungsberechtigte 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 SGB II 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 SGB II (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 (BSG - B 14 AS 79/10 R – vom 07.07.2011). Hier tritt der Aspekt des Vermögensaufbaus aus Mitteln der Existenzsicherung gegenüber dem auch vom SGB II verfolgten Ziel, die Beibehaltung der Wohnung zu ermöglichen, zurück.

(7) Als weitgehend abgeschlossen ist eine Finanzierung dann anzusehen, wenn die Tilgungsleistungen (z.B. bei einem Annuitätendarlehen) die Zinsleistungen bereits bei Weitem überschreiten, also mindestens 70% der zu erbringenden Zahlungsrate bei einer Anfangstilgung von 1% betragen. Für diesen Fall kommt eine Übernahme der Tilgungsleistungen auf Grundlage des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II 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 ggf. in Verbindung mit Nummer 3.4 nicht übersteigen.

(8) Absatz 6 und 7 gelten auch für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII.

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 (z.B. 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 Härtefallkriterien wie bei Mietern (Nummer 3.4).

(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 SGB II bzw. § 35 Absatz 2 und 4 SGB XII in Verbindung mit Nummer 5.2 und Anlage 2 dieser Ausführungsvorschriften getrennt von den Kosten für die Unterkunft. Zu den Besonderheiten des Kostensenkungsverfahrens wird auf Nummer 6 und 7, hier insbesondere auf Nummer 6.1.1 verwiesen.

5.1.1 Tatsächliche Aufwendungen (inkl. Nachzahlungen)

(1) Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 4 SGB XII 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 (auch für den direkt vor der jetzigen Wohnung bewohnten Wohnraum, sofern diese fristgerecht geltend gemacht werden und es sich nicht um Schulden handelt).

(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 beziehungsweise 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 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII 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, Energieträgern und der angemessenen Wohnfläche. 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 (z. B. auch feste Brennstoffe in offenbeheiztem Wohnraum) 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 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 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 (zum Beispiel aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen).

5.2.2 Gebäudefläche

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

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

(3) Bei Gebäudeflächen unter 100 qm ist der maßgebliche Grenzwert der Kategorie 100 – 250 qm 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 insbesondere nach Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden tatsächlichen Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(2) Für Bedarfsgemeinschaften, deren Mitglieder ausschließlich Leistungen nach dem SGB XII beziehen, gelten die jeweils aktuellen Regelungen der Gemeinsamen Arbeitsanweisung der Berliner Bezirksämter - Sozialämter - über den Einsatz von Einkommen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) (GA-ESH).

(3) Nummer 3.3.2 Absatz 1 und 2 gilt bei Nachzahlungen für Heiz- und/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 jeweils unter 7.1 bzw. 7.2 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 (ggf. inklusive der zentralen Warmwasserbereitungskosten) nicht die Summe der Aufwendungen, die nach einem Umzug als angemessen anzuerkennen wären (Vergleich mit Summe der einschlägigen Richtwerte für Unterkunft und Heizung ggf. inklusive der zentrale Warmwasserbereitungskosten – siehe Anlage 3) ist von einem Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II abzusehen. In diesem Fall sind die tatsächlichen Aufwendungen weiterhin als konkret angemessen zu übernehmen.

(3) Absatz 1 und 2 werden im Rechtskreis des SGB XII analog angewandt.

6.1.2 Wirtschaftlichkeit bei Wohnungswechsel

(1) Ist die Miete (Bruttokaltmiete und/oder Heizkosten) für eine Wohnung unter Berücksichtigung des Einzelfalles als unangemessen bewertet worden und kommt als kostensenkende Maßnahme nur 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 SGB II 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 ggf. in Verbindung mit Nummer 3.4 bzw. gemäß Nummer 5.2 wären, ein Wohnungswechsel in eine Wohnung mit angemessenen Aufwendungen aber mit insgesamt höheren Aufwendungen verbunden wäre.

(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, wann mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug durch bedarfsdeckendes Einkommen zu rechnen ist. Die Unwirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels wird in der Regel nur anzunehmen sein, 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 Abs. 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.

7. Kostensenkungsverfahren

7.1 bei Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Unterkunft

(1) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang übersteigen, werden die Kosten für die Unterkunft gemäß § 22 Absatz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII so lange übernommen, wie es dem Hilfeempfangenden oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (z.B. 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 besonders begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum, z. B. wenn trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen der Leistungsempfänger angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder nicht angemietet werden kann, erweitert werden.

Die Einleitung geeigneter Schritte zur Reduzierung der Ausgaben soll ausschließlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erfolgen. 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 SGB II und SGB XII.

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 z. B. BSG B 4 AS 78/09 R -) oder

b) zu Beginn der Leistungsunterbrechung der erneute Leistungsbezug nicht vorhersehbar war und wenn der oder die Betroffene während der Leistungsunterbrechung die Miete regelmäßig und vollständig gezahlt hat.

(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, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich macht;
- b) über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden nach längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (z. B. Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen,
- c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- d) Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern.

Gegebenenfalls sind die bezirklichen Sozialdienste oder medizinischen Dienste einzuschalten.

(4) Bei Leistungsempfängenden nach dem SGB II in ambulant betreuten Wohnformen bzw. von Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII sind Kostensenkungsverfahren nur im Einvernehmen mit dem jeweils zuständigen Bezirksamt vorzunehmen.

7.2 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 z. B. Verhandlungen mit dem Vermieter, dem Energielieferanten oder auf andere geeignete Weise erzielt werden kann.

(2) In besonders begründeten Einzelfällen kann der nach Nummer 7.1 Abs. 1 angegebene Zeitraum erweitert werden, wenn die Leistungsempfängenden 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 Hilfeempfangenden keine (ausreichenden) Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten ergriffen haben und die Kosten deswegen (ggf. weiterhin) als individuell unangemessen festgestellt werden, sind ab dem Folgemonat auf den Zeitpunkt der Feststellung die Heizkosten nur noch in Höhe des Grenzwertes bzw. 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.

8. Wohnungswechsel

8.1 Grundsatz

(1) Nach einem Umzug sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung der neuen Wohnung im Rahmen der Angemessenheitsbestimmungen dieser Ausführungsvorschriften auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war (vgl. Nummer 8.2. Absatz 5). Dies gilt nicht für die Personengruppen nach Absatz 5.

(2) Die Regelung des § 22 Absatz 6 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 5 und 6 SGB XII stellt 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 SGB II, § 35 Absatz 2 Satz 5 SGB XII).

(3) Unter den Bedingungen des § 22 Absatz 6 Satz 2 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 6 SGB XII 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). Dies ist nur dann zu bejahen, sofern die Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung erteilt wurde, und

c) ohne die Zusicherung oder Zustimmung eine Wohnung in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(4) Vor Erteilung der Zusicherung oder der Zustimmung ist sicherzustellen, dass die Nachranggrundsätze (§ 3 Absatz 3 und § 5 SGB II, § 2 SGB XII) gewahrt und anderweitige Möglichkeiten, auch durch andere Leistungsträger (z. B. Mobilitätshilfen nach SGB II in Verbindung mit SGB III), ausgeschöpft wurden.

(5) 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 SGB II nur zu erteilen, wenn

- a) die/der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (z. B. 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 (z.B. bei Maßnahmen für Betreutes Einzel- oder Gruppenwohnen gemäß SGB XII oder SGB VIII, die durch den Sozialhilfe- bzw. Jugendhilfeträger bewilligt wurden; Schwangerschaft; Gründung einer eigenen Familie),

siehe auch Nummer 8.2 Absatz 7. Sofern eine der Voraussetzungen nach den Buchstaben a) bis c) vorliegt, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der/dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

(6) Werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II 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) Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Umzug entweder

- a) vom zuständigen Träger veranlasst oder
- b) die Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung im Zusammenhang mit einem von den Antragstellenden beantragten Umzug erteilt wurde.

(3) Somit ist zunächst gemäß § 22 Absatz 4 SGB II vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung zu prüfen, ob der Umzug erforderlich ist (diese Entscheidung trifft der abgehende Träger verbindlich und mit Wirkung für die Leistungen nach § 22 Absatz 5 SGB II) die Kriterien der Angemessenheit am Ort des gewünschten Zuzugs erfüllt sind und der zuständige Träger folglich verpflichtet ist, die Zusicherung zu erteilen. Eine Zusicherung kann im Einzelfall jedoch auch bei nicht erforderlichen Umzügen erteilt werden.

Der für den Ort der neuen Wohnung örtlich zuständige kommunale Träger außerhalb des Landes Berlin ist zu beteiligen. Entweder ist von der antragstellenden Person eine Bestätigung zur Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Wohnung vom dort zuständigen kommunalen Träger der Grundsicherung einzuholen oder direkt mit dem Träger Kontakt aufzunehmen. Gleiches empfiehlt sich für die am Zuzugsort zu treffende Entscheidung zur Übernahme einer Mietkaution, damit die Hilfesuchenden vor Anmietung der Wohnung um-

fassend über den Leistungsumfang der Kosten, die infolge des Umzuges entstehen, informiert sind.

Von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung getroffene Zuständigkeitsregelungen bei Umzügen innerhalb des Landes Berlin bleiben davon unberührt.

(4) Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit eines beantragten Wohnungswechsels sind die Zielrichtungen des SGB II und die Grundsätze aus Nummer 1 dieser Ausführungsvorschriften ebenso zu beachten, wie die Besonderheiten, die den Personenkreis im Bereich des SGB XII betreffen können. Dies beinhaltet auch die Prüfung,

- a) ob der gewünschte Wohnungswechsel während der Zeit der Hilfebedürftigkeit realisiert werden muss oder
- b) ob es dem Antragstellenden zuzumuten ist, zunächst die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zur Bestreitung des Lebensunterhaltes abzuwarten, um die beantragte Leistung aus eigenen Kräften realisieren zu können.

(5) 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 (z.B. bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen, langen Arbeitswegen und festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden),
- c) bei Veränderung der familiären Situation (z.B. Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt; Gründung einer Familie, auch zukünftig entstehender Bedarf),
- d) wenn die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden nicht mehr gewährleistet ist und Wohnungslosigkeit eintreten droht,
- e) bei gesundheitlicher Gefährdung (z.B. durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter),
- 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 (z.B. Größe des Raumes, Altersunterschiede, Geschlecht).
Auch zukünftig entstehender Wohnraummehrbedarf ist zu berücksichtigen (z.B. bei Schwangerschaft ab der 13. Woche);
- g) aus krankheits-, behinderungs- und/oder altersbedingten Gründen, wenn sich daraus ein Wohnraum(mehr)bedarf ergibt, der in der vorhandenen Wohnung nicht gedeckt werden kann.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) Notwendige Umzugskosten sind

- a) bei Selbsthilfe die marktüblichen Kosten eines Mietfahrzeugs sowie Kosten für Beköstigung mithelfender Personen (pauschal 20 € pro Person bis zu maximal 4 Personen abhängig von der Haushaltsgröße), sonstige für den Umzug notwendige Hilfsmittel (z.B. Umzugskartons),
- b) Kosten für den Umzug durch eine Umzugsfirma, wenn Gründe vorliegen, die die Einschaltung einer Umzugsfirma rechtfertigen (z.B. Alter, Behinderung, unzureichende körperliche Konstitution, insbesondere für den Personenkreis des SGB XII). 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.

8.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

(1) Über die Erteilung von Zusicherungen / Zustimmungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen 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.
- b) Mietkautionen sind Sicherheiten für den Vermieter zur Erfüllung der Pflichten des Mieters im Sinne von § 551 BGB. Sie dürfen danach grundsätzlich höchstens drei Monatsgrundmieten betragen. Die Berücksichtigung von Nebenkosten ist dabei nicht zulässig, sofern diese ausgewiesen sind.

(2) In der Regel ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Berliner Wohnungsmarktes eine Wohnung für Hilfeempfangende ohne die Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen als Wohnungsbeschaffungskosten und/oder einer Mietkaution in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann. Dies gilt in besonderem Maße für bestimmte Personengruppen mit individuellen Marktzugangshemmnissen (z. B. Wohnungslose). Die Zusicherung oder Zustimmung ist mit den in Absatz 6 genannten Hinweisen zu erteilen. Abweichend von Satz 1 ist bei Untermietverhältnissen davon auszugehen, dass diese in der Regel ohne Zahlung einer Mietkaution eingegangen werden können, sofern es sich hierbei nicht um die Anmietung von Wohnraum einer sog. Trägerwohnung im Rahmen einer Maßnahme handelt.

(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; nur ausnahmsweise bis zu höchstens drei Monaten) bei erteilter Zustimmung zum Umzug oder erforderlichem Umzug zu berücksichtigen. Gleiches gilt bei Unter-

bringung im Pflegeheim ggf. auch für mehr als drei Monate, wenn beispielsweise die Auflösung der Wohnung eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichtes erfordert.

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

- a) diese Leistungen gemäß § 42 a Absatz 1 Satz 1 SGB II aus geschütztem Vermögen des Hilfeempfangenden im Wege der Selbsthilfe erbracht werden können,
- b) durch Beendigung eines bisherigen Mietverhältnisses zur Auszahlung gelangende Genossenschaftsanteile und/oder 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 (Genossenschaftsanteile) oder einer Mietkaution ist mit dem Hinweis zu versehen, dass

- a) sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht und
- b) die Zusicherung oder Zustimmung (gegebenenfalls teilweise) ihre Gültigkeit verliert, wenn die Anmietung einer Wohnung in der Folgezeit noch ohne Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Mietkaution möglich ist (zum Beispiel auch durch Verhandlung mit dem potentiellen Vermieter).
- c) 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 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 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz SGB XII soll deswegen diese Geldleistung als Darlehen erbracht werden.

(2) Wird die/der Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (als Wohnungsbeschaffungskosten) zugesichert/zugestimmt, ist die Zusicherung/Zustimmung bereits mit dem Hinweis zu versehen, dass die Übernahme dieser Kosten nur auf Darlehensbasis erfolgt und von den Antragstellenden und gleichzeitig zukünftigen Mieterinnen bzw. Mietern der anzumietenden Wohnung der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution / Genossenschaftsanteile einschließlich anfallender Zinsen bzw. Dividenden an den jeweils zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende / Sozialhilfeträger abzutreten ist. Sofern Abtretungen (z. B. durch Satzung einer Genossenschaft) ausgeschlossen sind, sollte im Rahmen der Ermessensausübung Wohnungsangeboten der Vorzug gegeben werden, bei denen die Rückführung des Darlehens durch Abtretung gesichert werden kann oder bei denen die-

se Leistungen nicht erbracht werden müssen.

(3) Die in Absatz 2 genannten Rückzahlungsansprüche sind auf der Grundlage des entsprechenden Bewilligungsbescheides und/oder 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 und/oder dem Darlehensvertrag die Rückzahlungsmodalitäten zu regeln für den Fall

- a) der Beendigung der Hilfebedürftigkeit,
- b) der nicht – vollständig - erfolgten Rückzahlung (z. B. bei nicht vertragsgemäß vorgenommenen Renovierungsverpflichtungen durch die Mieterin/den Mieter oder wegen sonstiger Mängel).

Die Regelungen des § 42 a SGB II zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieterinnen/Mieter der Wohnung.

(4) Bei der Festlegung der Modalitäten der Darlehensrückzahlung durch die Hilfeempfangenden ist zu beachten, dass die Aufnahme bzw. 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/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/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 ca. drei bis sechs Monaten als angemessen anzusehen. Bei Genossenschaftsanteilen kann dies – satzungsabhängig – auch einen längeren Zeitraum beanspruchen. Die Tilgung des Darlehens ist der Vermieterin/dem Vermieter ebenfalls mitzuteilen.

9. Sonstige Aufwendungen für die Wohnung

(1) Kosten für notwendige Renovierungen / Schönheitsreparaturen sind als mietvertraglich geschuldete Leistung während der Laufzeit des Mietvertrages oder bei berechtigter Forderung der Vermieterin/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 SGB II / § 27a SGB XII lediglich kleinere Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten zu decken. Für den Sonderfall der Mietfreiheit wegen Übernahme der Renovierung bei Einzug ist Nummer 3.2.3 zu beachten.

(2) Die vorrangige Verpflichtung der Vermieterin/des Vermieters ist zu beachten, z. B.

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

(3) Für die Feststellung des Kostenumfanges einer notwendigen Renovierung in Eigenleistung (Regelfall für den Personenkreis des SGB II) 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.

(4) 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 - ermittelt. Sie decken den Bedarf für notwendige Renovierungen/Schönheitsreparaturen von einfacher bis mittlerer Qualität ab.

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

Rolle Tapete (L 10,05m x B 0,53m)	8,- €
10 l Farbe (ca. 60 qm)	20,- €
Lackfarbe (ca. 9 qm)	13,- €
Kleinbedarf für einen Raum (u. a. Eimer, Bürste, Cutter, Spachtel, Abstreifgitter, Abdeckfolie, Pinselset, Rührstab, Farbroller, Teleskopstange, Kleister)	24,- €
für jeden weiteren Raum	6,- €

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

(5) Bei Komplettrenovierungen von Räumen können zur Vermeidung aufwändiger Berechnungen 5,00 € pro qm Wohnfläche der zu renovierenden Räume zzgl. einer einmaligen Kleinbedarfspauschale gewährt werden. Bei einer Deckenhöhe über 2,80 m ist ein Aufschlag von 20 % zu berücksichtigen.

(6) 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

(7) Absatz 3 Satz 1 gilt auch für die Ermittlung des Kostenumfanges in Fällen, in denen eine Fachfirma die Renovierung durchführen muss.

10. Mietschulden

10.1 Prävention

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

(2) Gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII 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/den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden.

(3) Damit stellt § 22 Absatz 7 Satz 1 und 2 SGB II die Ausnahme von dem in § 42 SGB II formulierten Grundsatz der Überweisung von Geldleistungen auf das (inländische) Konto der Hilfeempfangenden dar.

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

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

- a) wenn bereits in der Vergangenheit Miet- und/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 auf Grund von Gutachten/Stellungnahmen von zuständigen Stellen (wie Soziale und ärztliche Dienste) die Persönlichkeit der/des Betroffenen die eigenständige Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen (noch) nicht ermöglicht,
- f) bei betreuten Wohnformen unter den Bedingungen des Buchstaben e),
- g) in Fällen, in denen Wohnungen aus dem „Geschützten Marktsegment“ angemietet wurden,
- h) wenn Sanktionen ab der zweiten Stufe gemäß § 31 SGB II 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/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 Hilfeempfangenden Person erforderlich.

(7) Zur Vermeidung von Miet- und/oder Energiekostenschulden kann es erforderlich sein, dass die Hilfeempfangenden 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 SGB II ist spätestens im Zuge des Weiterbewilligungsantrages die zweckentsprechende Verwendung zuvor ausgezahlter Leistungen für Wohnung und Heizung zu prüfen.

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

10.2 Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft

(1) Die Übernahme von Mietschulden dient dem Erhalt von angemessenem Wohnraum. Dem Erhalt angemessenen Wohnraums steht die Anmietung einer vom gleichen Vermieter zur Anmietung bereitgestellten Ersatzwohnung mit individuell angemessenen Aufwendungen gleich.

(2) Bei der Übernahme von Schulden zur

- a) Sicherung der Wohnung (Mietschulden) oder
- b) Behebung einer vergleichbaren Notlage (z. B. 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 SGB II 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. Entscheidungen über die Übernahme für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des SGB II sind, erfolgen auf der Grundlage des § 36 SGB XII, ebenso für Hilfeempfangende, die dem Personenkreis des SGB XII angehören. Grundsätzlich sind bei der Ausübung des Ermessens auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten.

(2a) Keine Schulden im Sinne des § 22 Absatz 8 SGB II liegen bei Haushaltsenergiekostentrückständen vor, wenn die Rückstände bei Zahlung der geforderten Abschlagsbeträge nur durch einen erhöhten Energiebedarf in einem Abrechnungszeitraum, für den bereits Leistungen nach dem SGB II erbracht wurden, verursacht wurden. In diesem Fall kommt die darlehensweise Übernahme nach § 24 Absatz 1 SGB II in Betracht. Insoweit sind die Hinweise zu § 24 SGB II 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 SGB II auch der vorrangige Einsatz geschützten Vermögens gemäß § 22 Absatz 8 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II) zu beachten.

a) Wohnungslosigkeit droht, wenn die Vermieterin/der Vermieter nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht steht 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 gegebenen-

falls entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist;

dd) zur Sicherung des Wohnraumes im Räumungsverfahren ggf. auch die Übernahme der Anwalts- und Gerichtskosten erforderlich sein kann, um den Räumungsanspruch der Vermieterin/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 den Hilfeeempfangenden eine konkrete Wohnung anbietet (BSG - B 14 AS 58/09 R - vom 17.06.2010);

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

- b) Gemäß § 22 Absatz 9 SGB II und § 36 Absatz 2 SGB XII 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 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 BGB 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 SGB II und § 36 Absatz 2 SGB XII getroffen werden können.

(4) Die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder einer vergleichbaren Notlage auf der Grundlage des § 22 Absatz 8 SGB II soll als Darlehen erfolgen. Im Rechtskreis des SGB XII können derartige Schulden gemäß § 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII 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 § 42 a SGB II zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieter der Wohnung.

11. 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 (z.B. Untermieteinnahmen, Mietausgleich gemäß Nummer 3.5).

12. Besonderheiten für den Geltungsbereich des SGB XII

Die Regelungen in dieser Ausführungsvorschrift, in denen ausschließlich auf Vorschriften des SGB II Bezug genommen wird, sind für den Personenkreis des SGB XII nicht anwendbar.

13. Controlling

Die Bereiche Soziales der Bezirksamter von Berlin sind als kommunale Träger gemäß §§ 44b Abs. 3; 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2; 22 SGB II in Verbindung mit § 3 AG-SGB II für die rechtmä-

Bige, zweckmäßige und wirtschaftliche Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II 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.

14. Altfälle - Bestandsschutz

(1) Für Leistungsberechtigte, die bereits am Tage vor dem Inkrafttreten dieser Ausführungsvorschriften Leistungen für Unterkunft und Heizung bezogen haben, wird Bestandsschutz gewährt. Das bedeutet, dass die Kosten für Unterkunft und Heizung, die bis zum Inkrafttreten dieser Ausführungsvorschriften auf Grundlage der WAV als angemessen bewertet wurden, weiterhin so lange als angemessen bewertet werden, wie sich die tatsächlichen Aufwendungen der Kosten für Unterkunft und Heizung nicht erhöhen oder die Zusammensetzung und/oder Größe der Bedarfsgemeinschaft nicht ändern.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt auch in Fällen, in denen die Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits vor Inkrafttreten dieser Ausführungsvorschriften auf das angemessene Maß reduziert wurden (sogenannte „festgesetzte Mieten“). Da entsprechend der Regelungen zum Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen gemäß Nummer 6.1.1 eine (weitere) Kostensenkung aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht verlangt werden muss, ist auch in diesen Fällen der Bestandsschutz zu gewährleisten.

(3) Sollten sich in Fällen des Absatzes 2 (bei bereits „festgesetzten Mieten“) durch die rechnerisch getrennte Begrenzung der Bruttokaltmiete und/oder der Heiz- und Warmwasserbereitungskosten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung gemäß Nummer 3.2 ggf. in Verbindung mit Nummer 3.4 bzw. gemäß Nummer 5.2 höhere angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung ergeben, so ist der bisher anerkannte Bedarf für Unterkunft und Heizung (also die bisher „festgesetzte Miete“) entsprechend zu erhöhen.

15. 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) Sofern sich aus der Überprüfung nach den Absätzen 1 und 2 veränderte Angemessenheitswerte für die Kosten für Unterkunft bzw. Heizung und/oder Warmwasserbereitung ergeben, passt die für Soziales zuständige Senatsverwaltung zeitgleich auch die Anlage 3 zum Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen an. Aus verwaltungsökonomischen Gründen erfolgt pro Jahr maximal eine Anpassung.

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

16. Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am ersten Tag des auf die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft.

Gleichzeitig treten die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 29 und 34 SGB XII (AV-Wohnen) vom 06. August 2013 (ABl. S. 1768) außer Kraft.

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

Im Land Berlin werden die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen schlüssigen Konzepts ermittelt. Das Konzept folgt der Produkttheorie, nach der die Richtwerte aus dem Produkt der nachfolgend beschriebenen Parameter gebildet werden.

Als Basis für das Berliner Angemessenheitskonzept dient der Berliner Mietspiegel einschließlich der für seine Erstellung erhobenen Grundlagendaten in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Bestimmung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttokalt – (Nummer 3 AV-Wohnen)

1.2 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche wird auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im Sozialen Wohnungsbau abgestellt (siehe hierzu BSG-Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R -).

Zwar sind die bisher für die Bestimmung der angemessenen Wohnflächen zugrundeliegenden Vorschriften inzwischen durch die Ausführungsvorschriften zur Festlegung der Wohnungsgrößen nach § 27 Absatz 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (AV zu § 27 Absatz 4 WoFG) vom 03.09.2013 und durch die Wohnraumförderungsbestimmungen 2014 (WFB 2014) vom 25.03.2014 ersetzt worden, die bestehenden Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) sind jedoch auf Grundlage der vorangegangenen Bestimmungen gebaut und an Berechtigte vergeben worden. In den aktuellen AV zu § 27 Absatz 4 WoFG wird allein auf Wohnräume abgestellt. Eine angemessene Wohnfläche kann auf dieser Grundlage nicht bestimmt werden. Auf der Grundlage der neuen Förderbestimmungen existiert noch kein Wohnraum. Dieser wird erst zukünftig entstehen und vergeben werden. In Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BSG a.a.O.) wird auch nicht auf die Wohnflächen im Rahmen der Eigentumsförderung zurückgegriffen.

Die Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (s. u. Berechnungstabelle unter 2. - Spalte 2) bilden daher weiterhin die zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG (unveröffentlichten) Arbeitshinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.12.2004, die (vgl. Hinweis 8) an die zuvor ergangenen Bekanntmachungen – hier Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 20.10.1995 (Amtsblatt für Berlin 1995, 4462) – anknüpfen (BSG a.a.O.). Diese hatten für 1-Personenhaushalte eine Wohnfläche von höchstens 50 m² und für 2-Personenhaushalte eine Wohnfläche von höchstens 60 m² vorgesehen.

Da in den oben genannten Arbeitshinweisen keine m²-Werte für Mehrpersonenhaushalte ab 3 Personen genannt sind, kann insoweit nur auf die allgemeine Regelung des Hinweises Nummer 8 zurückgegriffen werden, wonach eine Wohnung als angemessen anzusehen ist, wenn auf jeden Haushaltangehörigen ein Wohnraum entfällt.

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche je Bedarfsgemeinschaft wird daher weiterhin auf die Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin - Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 – vom 16. Juli 1990 (Amtsblatt für Berlin S. 1379) in der Fassung der Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin vom

13. Dezember 1992 (Amtsblatt für Berlin 1993 S. 98) zurückgegriffen, und zwar dort auf die Anlage 1 Abschnitt II Nummer 1 Buchstabe a.

Danach wurden Bauvorhaben gefördert, bei denen für 3-Zimmer-Wohnungen eine Wohnungsgröße von 75 m², bei 4-Zimmer-Wohnungen von 85 m² und für jeden weiteren Raum von zusätzlich 12 m² nicht überschritten wird. Dies wird entsprechend der Relation des Hinweises Nummer 8 der Arbeitshinweise zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG „ein Zimmer pro Haushaltsangehöriger“ auf die Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft übertragen. Diese bisherigen Regelungen werden aus den oben dargestellten Gründen beibehalten.

1.3 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabes

Nach den Maßstäben der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind ausreichend große Räume – nicht bloße Orts- oder Stadtteile – der Wohnbebauung zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Aufgrund der entwickelten Infrastruktur und der verkehrstechnischen Anbindung aller Wohnorte in Berlin wird als räumlicher Vergleichsmaßstab das Berliner Stadtgebiet zu Grunde gelegt (BSG a.a.O.), für das auch der Berliner Mietspiegel erstellt ist (s. u.1.4).

1.4 Bestimmung des zu berücksichtigenden Quadratmeterpreises – nettokalt –

Grundlage für die Bestimmung des Mietpreises nettokalt pro m² ist der Berliner Mietspiegel 2015. Der mit dem Konzept des kommunalen Trägers festzustellende Wohnungsstandard, der sich regelmäßig im Mietpreis niederschlägt, soll nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (siehe hierzu u.a. BSG-Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R -) die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Zurückgegriffen wird deshalb auf alle Wohnungen der einfachen Wohnlage (s. Mietspiegeltabelle). Lediglich Wohnungen mit Minderausstattung (Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung mit Innen-WC bzw. Wohnungen ohne Sammelheizung oder ohne Bad mit Innen-WC) werden hierbei nicht einbezogen, da die Leistungsempfangenden auf diese Wohnungen nicht verwiesen werden können. In der aktuellen Mietspiegeltabelle werden diese Wohnungen – wie auch zuvor beim Mietspiegel 2013 - nicht in einer eigenen Spalte dargestellt, da sie im Berliner Wohnungsbestand nur noch selten vorkommen. Aufgrund dessen sieht der Mietspiegel 2015 für Wohnungen mit Minderausstattung weiterhin einen pauschalen Abschlag vor, der jedoch in die Richtwertbildung nicht einbezogen wird.

Zu Grunde gelegt wird der Mittelwert und nicht der obere oder untere Spannenwert, wobei zu berücksichtigen ist, dass den einzelnen Rasterfeldern des Mietspiegels keine gleichmäßige Verteilung des Wohnungsbestands zu Grunde liegt und daraus abgeleitete arithmetische Mittelwerte nicht die Gewähr dafür bieten, dass das einfache Mietsegment realistisch abgebildet wird.

Deswegen wird der m²- Preis zu Grunde gelegt, der sich als anhand des Wohnungsbestands gewichteter Mittelwert, nach Wohnungsgrößen differenziert, aus der einfachen Lage des Berliner Mietspiegels ergibt (Summe aus den einzelnen Produkten des jeweiligen Mittelwertes und Anzahl der Wohnungen der Rasterfelder der einfachen Lage geteilt durch die Gesamtanzahl der Wohnungen der einfachen Lage jeweils ohne Wohnungen mit Minderausstattung gemäß Grundlegendaten zum Berliner Mietspiegel).

Der auf diese Weise ermittelte Betrag für die Nettokaltmiete pro m² ist der Berechnungstabelle unter 2. - Spalte 3 zu entnehmen.

Die Vorgehensweise, den Berliner Mietspiegel zur Angemessenheitsbestimmung heranzuziehen, stellt sicher, dass Wohnungen, die in Folge durchgeführter (energetischer) Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig höhere Nettokaltmieten ausweisen, in die Bestimmung des

angemessenen Mietpreises einfließen und somit für Bezieher/innen von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II und XII nicht verschlossen bleiben.

Durch den Rückgriff auf den qualifizierten Mietspiegel und durch die erfolgte Gewichtung kann im Einklang mit der Rechtsprechung des BSG davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt gibt (BSG vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 R -).

1.5 Zu berücksichtigende kalte Betriebskosten

Da der Berliner Mietspiegel Nettokaltmieten ausweist, ist für die Bemessung des Richtwertes im nächsten Schritt die angemessene Höhe der kalten Betriebskosten pro m² zu ermitteln.

Grundlage hierfür bildet die Übersicht der durchschnittlichen kalten Betriebskostenvorauszahlung zum Berliner Mietspiegel 2015 in Euro pro m², welche im Methodenbericht „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015“ veröffentlicht werden wird (aktuell liegt die interne, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht veröffentlichte Tabelle vor). Um die konkreten Berliner Verhältnisse abzubilden, werden die im Methodenbericht veröffentlichten Durchschnittswerte der in Berlin im Erhebungszeitraum tatsächlich geleisteten kalten Betriebskostenvorauszahlungen zu Grunde gelegt, die sich anhand des Wohnungsbestands als gewichteter Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels ergibt (Summe aus den einzelnen Produkten des jeweiligen Durchschnittswertes und Anzahl der Wohnungen in der jeweiligen Baualterklasse (ohne Wohnungen mit Minderausstattung) geteilt durch die Gesamtanzahl der Wohnungen (ohne Wohnungen mit Minderausstattung) gemäß Grundlagendaten zum Berliner Mietspiegel).

Der auf diese Weise ermittelte gewichtete Durchschnittsbetrag für kalte Betriebskosten pro m² ist der folgenden Berechnungstabelle unter Spalte 4 zu entnehmen:

2. Berechnung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttokalt – (siehe oben unter 1.)

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2015 (gewichteter Mittelwert aus einfacher Wohnlage nach BG-Größe)	Durchschnittswert kalte Betriebskosten nach Grundlagendaten des Mietspiegels 2015 (Vorauszahlungen)	Bruttokalt gesamt (Summe aus Spalte 3 und 4)	Richtwert bruttokalt (Produkt aus Spalte 2 und 5)
	in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	monatlich in €
1 Person	50	5,71	1,58	7,29	364,50
2 Personen	60	5,71	1,58	7,29	437,40
3 Personen	75	5,33	1,58	6,91	518,25
4 Personen	85	5,33	1,58	6,91	587,35
5 Personen	97	5,43	1,58	7,01	679,97
jede weitere Person	12	5,43	1,58	7,01	84,12

3. Sozialer Wohnungsbau

Gemäß Nummer 3.2 Absatz 3 der Ausführungsvorschriften wird für Wohnungen, die im 1. Förderweg errichtet wurden, eine Überschreitung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten zugelassen.

Die durchschnittlichen Bruttokaltmieten pro Quadratmeter im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) sind ausweislich des IBB Wohnungsmarktberichtes höher als die auf Grundlage des Berliner Mietspiegels ermittelten Bruttokaltmieten pro Quadratmeter, die in die Richtwerte bruttokalt gemäß Nummer 3.2 Absatz 2 in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 und 2 dieser Ausführungsvorschriften eingeflossen sind. Bislang wurde in der höchstrichterlichen Rechtsprechung vertreten, dass vor dem Hintergrund des Abbaus des öffentlich geförderten

Wohnungsbaus in Berlin, dieses Wohnungsmarktsegment bei der Richtwertermittlung zu vernachlässigen sei. Der Senat von Berlin steuert wegen des begrenzten Wohnungsmarktes jedoch um und hat die neue Förderung von Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2014 beschlossen.

Es erscheint daher sachgerecht, dieses Wohnungsmarktsegment (1. Förderweg) speziell für den Personenkreis einkommensschwacher Haushalte für die transferleistungsbeziehenden Haushalte zu erhalten bzw. zu öffnen und eine Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte um 10% zuzulassen. Dies dient dem Erhalt durchmischter Quartiere und wirkt der Segregation entgegen, da der Wegzug aus den Innenstadtbereichen vermieden wird.

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

1. Ermittlung der angemessenen Heiz- und Warmwasserbereitungskosten bei zentraler Warmwasserversorgung

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Angemessenheit der Heizkosten solange zu bejahen, wie diese den Grenzwert eines bundesweiten oder kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten, ab dem unangemessenes Heizen indiziert ist. Zur Bestimmung dieses Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung werden die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten „Kommunalen Heizspiegel“ bzw. – soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen – der „Bundesweite Heizspiegel“ herangezogen.

Da ein dem Bundesweiten Heizspiegel vergleichbarer „Kommunaler Heizspiegel“ für Berlin fehlt, wird im Einklang mit den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung der von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellte Bundesweite Heizspiegel 2014 als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten und - durch die Änderung beim Heizspiegel, die Werte für Warmwasserbereitungskosten hier einzubeziehen - auch der Kosten bei zentraler Warmwasserversorgung herangezogen.

Der jeweilige Grenzwert ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Energieträger	Gebäudefläche in m ²	Preis pro m ² /Jahr in €	Preis pro m ² /Monat in €	Grenzwert 1-Pers-BG mtl. in € (kaufm. gerundet)	Grenzwert 2-Pers-BG mtl. in €	Grenzwert 3-Pers-BG mtl. in €	Grenzwert 4-Pers-BG mtl. in €	Grenzwert 5-Pers-BG mtl. in €	Grenzwert zusätzl. Person mtl. in €
Heizöl	100-250	22,90	1,91	95,50	114,60	143,25	162,35	185,27	22,92
	251-500	22,10	1,84	92,00	110,40	138,00	156,40	178,48	22,08
	501-1000	21,30	1,78	89,00	106,80	133,50	151,30	172,66	21,36
	> 1000	20,20	1,68	84,00	100,80	126,00	142,80	162,96	20,16
Erdgas	100-250	20,30	1,69	84,50	101,40	126,75	143,65	163,93	20,28
	251-500	19,30	1,61	80,50	96,60	120,75	136,85	156,17	19,32
	501-1000	18,50	1,54	77,00	92,40	115,50	130,90	149,38	18,48
	> 1000	17,50	1,46	73,00	87,60	109,50	124,10	141,62	17,52
Fernwärme	100-250	23,50	1,96	98,00	117,60	147,00	166,60	190,12	23,52
	251-500	22,50	1,88	94,00	112,80	141,00	159,80	182,36	22,56
	501-1000	21,80	1,82	91,00	109,20	136,50	154,70	176,54	21,84
	> 1000	20,40	1,70	85,00	102,00	127,50	144,50	164,90	20,40

Für Wohnraum, der nicht mit den vom Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern beheizt wird, liegen vergleichbare repräsentative Erhebungen nicht vor. Es ist sachgerecht, in diesen Fällen den Grenzwert auf der Grundlage der teuersten sich aus dem Heizspiegel ergebenden Heizenergieart zu bestimmen.

2. dezentrale Warmwasserversorgung

Gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser nicht vom Regelbedarf umfasst. Sie sind für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung als Bedarf nach § 22 SGB II im Rahmen der Kosten für Heizung zu berücksichtigen (s.o. unter 1.). Für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung ist demzufolge zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit, der in der obenstehenden Tabelle nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Grenzwert um den Wert zu senken, der sich aus dem Produkt des im Bundesweiten Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung jeweils ausgewiesenen Betrages und der maßgeblichen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergibt. Dies ist erforderlich, weil die auf Grundlage der Werte aus der Tabelle des Bundesweiten Heizspiegels ermittelten Grenzwerte sich auf die Raumwärme einschließlich der Kosten für Warmwasserbereitung bei zentraler Warmwasserversorgung beziehen.

Der entsprechende Wert aus dem Bundesweiten Heizspiegel 2014 beträgt 2,00 € pro qm und Jahr, was 0,167 € pro qm und Monat entspricht.

Die entsprechenden Abschläge vom jeweiligen Grenzwert (s.o.) sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Abschlag zum Grenzwert für dezentrale Warmwasserversorgung in € pro Monat
1 Person	8,00
2 Personen	10,00
3 Personen	13,00
4 Personen	14,00
5 Personen	16,00
Für jede weitere Person	2,00

In diesen Fällen ist die Prüfung eines Anspruches eines Mehrbedarfes gemäß § 21 Absatz 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII angezeigt.

Übersicht der Gesamtaufwendungen zum Wirtschaftlichkeitsvergleich gemäß Nummer 6.1.1

1	2	3	4		5		6		7		8		9	
			Heizöl		Erdgas		Fernwärme							
Größe der BG nach Anzahl der Personen	Richtwert Bruttokalt (siehe Anlage 1 Nummer 2 der AV- Wohnen, Spalte 6) mtl. in €	Gebäudefläche in m²	Grenzwert Heizkosten mtl. in €	zulässige Gesamt- aufwendungen (Summe aus Spalte 2 und 4) mtl. in € (aufgerundet)	Grenzwert Heizkosten mtl. in €	zulässige Gesamt- aufwendungen (Summe aus Spalte 2 und 6) mtl. in € (aufgerundet)	Grenzwert Heizkosten mtl. in €	zulässige Gesamt- aufwendungen (Summe aus Spalte 2 und 8) mtl. in € (aufgerundet)						
			1	364,50	100-250	95,50	460,00	84,50	449,00	98,00	463,00			
251-500	92,00	457,00			80,50	445,00	94,00	459,00						
501-1000	89,00	454,00			77,00	442,00	91,00	456,00						
> 1000	84,00	449,00			73,00	438,00	85,00	450,00						
2	437,40	100-250	114,60	552,00	101,40	539,00	117,60	555,00						
		251-500	110,40	548,00	96,60	534,00	112,80	551,00						
		501-1000	106,80	545,00	92,40	530,00	109,20	547,00						
		> 1000	100,80	539,00	87,60	525,00	102,00	540,00						
3	518,25	100-250	143,25	662,00	126,75	645,00	147,00	666,00						
		251-500	138,00	657,00	120,75	639,00	141,00	660,00						
		501-1000	133,50	652,00	115,50	634,00	136,50	655,00						
		> 1000	126,00	645,00	109,50	628,00	127,50	646,00						
4	587,35	100-250	162,35	750,00	143,65	731,00	166,60	754,00						
		251-500	156,40	744,00	136,85	725,00	159,80	748,00						
		501-1000	151,30	739,00	130,90	719,00	154,70	743,00						
		> 1000	142,80	731,00	124,10	712,00	144,50	732,00						
5	679,97	100-250	185,27	866,00	163,93	844,00	190,12	871,00						
		251-500	178,48	859,00	156,17	837,00	182,36	863,00						
		501-1000	172,66	853,00	149,38	830,00	176,54	857,00						
		> 1000	162,96	843,00	141,62	822,00	164,90	845,00						
zuzüglich 1	84,12	100-250	22,92	108,00	20,28	105,00	23,52	108,00						
		251-500	22,08	107,00	19,32	104,00	22,56	107,00						
		501-1000	21,36	106,00	18,48	103,00	21,84	106,00						
		> 1000	20,16	105,00	17,52	102,00	20,40	105,00						