

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales
und Verbraucherschutz

Ausführungsvorschriften
zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung
gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)

Vom 7. Juni 2005,
zuletzt geändert mit Verwaltungsvorschriften vom 30. Mai 2006

GesSozV I A 24/I A 25

Telefon: 9028-2936/2009 oder 9028-0, intern 928-2936/2009

Auf Grund des Artikels I § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (AG-SGB II/SGB XII) vom 7. September 2005 (GVBl. S. 467) wird bestimmt:

1 – Grundsatz

- (1) Ziel der Grundsicherung für Arbeitsuchende ist die schnelle Integration von Menschen in Arbeit.
- (2) Alle Maßnahmen, die sich aus diesen Ausführungsvorschriften ergeben, müssen an diesem Ziel ausgerichtet werden.
- (3) Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums im Vordergrund.

2 – Zuständigkeit

- (1) Zuständig für die Durchführung dieser Ausführungsvorschriften ist das „JobCenter“, das zwischen dem Bezirksamt und der örtlich zuständigen Agentur für Arbeit nach § 44 b SGB II errichtet wurde, in dessen Bereich die Antragsteller als wohnhaft gemeldet sind.
- (2) Die Zuständigkeit zur Unterbringung in Einrichtungen oder anderen Wohnmöglichkeiten kann abweichend geregelt werden.

3 – Tatsächliche Kosten

- (1) Laufende Leistungen für Wohnung und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht.
- (2) Tatsächliche Aufwendungen für Mietwohnungen (Brutto-Warmmiete) setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete sowie den monatlichen Zahlungen für Betriebskosten und Heizkosten, zuzüglich etwaiger Nachzahlungen, abzüglich etwaiger Rückzahlungen.
- (3) Zu den tatsächlichen Aufwendungen für selbstgenutztes Wohneigentum gehören gegebenenfalls auch die mit dem Hausgrundstück oder mit der Eigentumswohnung verbundenen Belastungen. Das sind insbesondere die Schuldzinsen für Hypotheken in angemessener Höhe, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins sowie Nebenkosten wie bei Mietwohnungen. Auch laufende Leistungen für Heizung sind zu übernehmen. Nicht zu berücksichtigen sind dagegen Tilgungsraten, da Vermögensbildung grundsätzlich

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABl. S. 2062;

nicht mit dem Zweck der den Lebensunterhalt sichernden Leistungen des Arbeitslosengeldes II zu vereinbaren ist.

(4) Sofern hinsichtlich einer Stundung der Tilgungsraten mit dem finanzierenden Kreditinstitut keine Vereinbarung zu erzielen ist und in der Folge Wohnungslosigkeit droht, ist im Ausnahmefall die Übernahme von Tilgungsraten auf der Grundlage des § 22 Abs.1 in Verbindung mit § 4 Abs.1 Nr. 2 SGB II als Darlehen möglich. Über die näheren Modalitäten der Darlehensvergabe kann mit den Hilfebedürftigen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, der gemäß § 56 SGB X der Schriftform bedarf. Gleichzeitig sind die Rückzahlungsmodalitäten insbesondere für den Fall der Beendigung der Hilfebedürftigkeit festzulegen.

(5) Zur Wahrung des Nachranggrundsatzes ist zu berücksichtigen, dass Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum, bei denen der Erhalt des Wohneigentums durch den Wegfall der Anschlussförderung gefährdet ist, nach den Härteausgleichsvorschriften 2003 vom 28. März 2003 (ABl. S. 1801) Zuwendungen gezahlt werden können, um die die zu berücksichtigenden Kosten für die Wohnung gegebenenfalls zu mindern sind.

(6) Kosten für Energie sind bereits mit den Regelleistungen gemäß § 20 SGB II abgegolten. Für den Fall, dass die monatlichen Zahlungen für Heizkosten auch Kosten enthalten, die bereits durch die Regelleistung abgedeckt sind (z. B. für Warmwasseraufbereitung, Kochgas etc.) sind die tatsächlichen Kosten um den jeweiligen, per Rundschreiben bekannt zu gebenden Betrag zu kürzen.

4 – Angemessenheit

(1) Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

(2) Als Richtwerte für angemessene Brutto-Warmmieten gelten:

Haushaltsgröße	Bruttowarmmiete
1-Personen-Haushalt	360 €
2-Personen-Haushalt	444 €
3-Personen-Haushalt	542 €
4-Personen-Haushalt	619 €
5-Personen-Haushalt	705 €

Bei jeder weiteren Person im Haushalt erhöht sich die Bruttowarmmiete um 50 €.

Die Betriebs- und Heizkosten als Bestandteile der Brutto-Warmmiete werden nach Maßgabe der Nummern 6 Abs. 3 und 4 dieser Ausführungsvorschriften alle zwei Jahre überprüft. Ergeben sich mehr als geringfügige Erhöhungen werden sie per Rundschreiben fortgeschrieben.

(3) Die Kosten der Unterkunft einschließlich Heizkosten werden zunächst für die Dauer eines Jahres ab Beginn des Leistungsbezuges in tatsächlicher Höhe übernommen. Sofern diese Kosten nach den Vorschriften dieser Ausführungsvorschriften als nicht angemessen zu bewerten waren, gelten im Anschluss an diesen Zeitraum die Regelungen der Nummer 4 Abs. 8 ff; erstmalig jedoch ab 1. Januar 2006.

(4) Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Abweichungen von den vorgegebenen Kriterien können damit gerechtfertigt sein. Sie können insbesondere aus den in Nummer 1 niedergelegten Grundsätzen gerechtfertigt und begründet sein.

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

(5) Die Richtwerte nach diesen Ausführungsvorschriften können bei bestehendem Wohnraum in besonders begründeten Einzelfällen um bis zu 10 % überschritten werden, insbesondere bei

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

(6) Die Wohnkosten für die Unterbringung von Wohnungslosen sowie von Wohnungslosen in stationären Einrichtungen richten sich nach den Grundsätzen des SGB XII und SGB VIII. Die entsprechenden Regelungen sowie die Höhe der hierfür anfallenden Kosten (Tagessätze) werden per Rundschreiben bekannt gegeben.

(7) Die Angemessenheit der Wohnkosten müssen bei ambulanten Maßnahmen nach dem SGB XII (z. B. bei betreuten Wohngemeinschaften, betreutem Einzelwohnen etc.) im Einzelfall geprüft werden.

(8) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den angemessenen Umfang übersteigen, werden die Kosten der Wohnung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II so lange übernommen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (z. B. durch Untervermietung) die Kosten zu senken, in der Regel jedoch nicht länger als 6 Monate. Dieser Zeitraum kann in den besonders begründeten Einzelfällen (Härtefälle) und/oder wenn eine Kündigungsfrist für den Mieter von mehr als 6 Monaten verbindlich ist, auf bis zu 12 Monate erweitert werden.

(9) Maßnahmen zur Senkung der Wohnungskosten werden in der Regel nicht verlangt werden können bei

- a) schwerer Krankheit oder Behinderung,
- b) über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden nach längerer Wohndauer,
- c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- d) Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern.

(10) Bei Neuanmietung von Wohnraum sind die Richtwerte nach diesen Ausführungsvorschriften grundsätzlich einzuhalten. Dies gilt nicht für die Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, auch im Rahmen der Anmietung von Wohnungen, die aus dem geschützten Marktsegment vermittelt werden. Hier ist in der Regel eine Überschreitung der Richtwerte nach diesen Ausführungsvorschriften um bis zu 10 % zulässig, wenn nur so eine Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann.

(11) Zweckentsprechend genutzte behindertengerechte Wohnungen, insbesondere solche für Rollstuhlbenutzer/-innen, sind in der Regel angemessen. Der Anspruch auf eine rollstuhlgerechte Wohnung wird immer dann zu bejahen sein, wenn der Rollstuhl nicht nur zeitweilig (das heißt vordringlich außerhalb der Wohnung) benötigt wird.

5 – Wohnungseigentum

Die Angemessenheit selbstgenutzter Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, die nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II als Vermögen geschützt sind, ist von der Prüfung personen-, sach- und wertbezogener Einzelkriterien abhängig zu machen.

6 – Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung; Begriffe

(1) Gegenstand der Angemessenheitsprüfung ist die Brutto-Warmmiete (Miete inklusive Betriebskosten gemäß BetrKV) sowie alle Heiz- und Warmwasserkosten. Sofern bei der Angemessenheitsprüfung Werte für Betriebs- und/oder Heizkosten nicht zur Verfügung stehen (z. B. bei Neuanmietung von Wohnraum) kann von durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 1,47 €/m² und 0,75 €/m² für Heizkosten inklusive Warmwasser ausgegangen werden.

(2) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Betriebskostenabrechnung überhöht ist, ist der Sachverhalt zu überprüfen. Als Orientierungswert kann hier ca. 2,22 €/m² und Monat für die warmen Betriebskosten angenommen werden. Solche Anhaltspunkte können auch gegeben sein, wenn

- 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 Heizkosten nicht nachvollziehbar aufgeschlüsselt und berechnet sind,
- e) die Betriebskosten auch gewerblich genutzte Räume mit umfassen,
- f) der Kostenanteil des Mieters nicht nachvollziehbar ausgewiesen wird (Verteilerschlüssel),
- g) die Vorauszahlungen des Mieters nicht richtig beziffert wurden.

(3) Mit der Überprüfung können auch externe Sachverständige beauftragt werden. Zu dem Verfahren ergehen gesonderte Hinweise.

(4) Die externe Prüfstelle legt zu jeder strittigen Nebenkostenabrechnung eine detaillierte und begründete Stellungnahme vor. Bei begründeter Erfolgsaussicht tritt die Bewilligungsstelle im Einverständnis mit dem Leistungsempfängenden an den Vermieter heran. Die Bewilligungsstelle ist verpflichtet, die auf diesem Wege festgestellten, tatsächlich angefallenen Nebenkosten zu begleichen bzw. den Überzahlbetrag zu vereinnahmen.

(5) Die angemessenen Kosten für Ofenheizung bestimmen sich nach Maßgabe der dafür jeweils festgesetzten Kosten im Bereich des SGB XII.

(6) Gebühren für Kabelfernsehen sind Bestandteil der Wohnungskosten, wenn sie Bestandteil des Mietvertrages sind und dort nicht gesondert ausgewiesen werden und nicht einzeln kündbar sind.

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

7 – Wirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Ist die Miete für eine Wohnung als unangemessen bewertet worden, muss vor der Aufforderung, durch Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt werden. Hierbei ist die angemessene Miete für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges dem unangemessenen Teil gegenüberzustellen. In den Fällen des SGB II kann die Eingliederungsvereinbarung (in Bezug auf den voraussichtlichen Zeitpunkt der Arbeitsaufnahme) zur Ermittlung der voraussichtlichen Dauer des Leistungsbezuges herangezogen werden. Ist keine Abschätzung möglich, ist zunächst von 2 Jahren auszugehen. Ferner sind auch die – zumindest für 1 Monat – unvermeidbaren Mietkosten für 2 Wohnungen zu berücksichtigen (siehe Nummer 9.2 Abs. 4). Übersteigen die durch den Umzug ausgelösten Kosten den Differenzbetrag, kann der Umzug unterbleiben. Die bisherige Miete wird daher weiterhin übernommen.

(2) 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 führen. Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass die Hilfeempfangenden zum Umzug aufzufordern sind, soll von der Einleitung dieser Maßnahme auch abgesehen werden, wenn die Hilfeempfangenden den über der Angemessenheitsgrenze liegenden Betrag aus nicht anrechenbaren Einkünften selber tragen wollen und dies nachweisen können.

8 - 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 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 12).

9 - Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten

9.1 – Grundsatz

(1) Die Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II stellt klar, dass die Übernahme der darin genannten Leistungen grundsätzlich möglich ist, sofern der zuständige Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende (das jeweilige „JobCenter“) die **vorherige** Zusicherung dazu erteilt hat. Über die Gewährung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II).

(2) Unter den Bedingungen des § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II **soll** die Zusicherung bei Vorliegen folgender Bedingungen erteilt werden:

- a) Der Umzug wurde vom zuständigen „JobCenter“ veranlasst (als Maßnahme zur Senkung unangemessener Kosten für die Wohnung) **o d e r**
- b) der Umzug ist aus anderen Gründen notwendig. Dies ist nur dann zu bejahen, sofern der Umzug im Sinne des § 22 Abs.2 Satz 2 SGB II erforderlich ist (siehe Nummer 9.4) und die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung erteilt wurde, **u n d**
- c) ohne die Zusicherung eine Wohnung in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

(3) Vor Erteilung der Zusicherung ist sicherzustellen, dass die Nachranggrundsätze (§ 3 Abs. 3 SGB II und § 5 SGB II) gewahrt und anderweitige Möglichkeiten, auch durch andere Leistungsträger, ausgeschöpft wurden.

(4) Wollen Personen umziehen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Wohnung und Heizung nur zu erteilen, wenn

a) der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,

b) der Bezug der Unterkunft 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),

siehe auch Nr. 9.4 Abs. 7. Sofern diese Voraussetzungen vorliegen, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

9.2 – Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen

(1) Über die Erteilung von Zusicherungen 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 3 Monatsgrundmieten betragen. Die Berücksichtigung von Nebenkosten ist dabei nicht zulässig, sofern diese ausgewiesen sind. Die Vereinbarung im Mietvertrag über die Zahlung einer Mietkaution bedarf zu ihrer Wirksamkeit des Hinweises auf die Möglichkeit der Ratenzahlung durch den Mieter.

(2) In der Regel ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Berliner Wohnungsmarktes eine Wohnung für Hilfeempfangende ohne die Zusicherung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen als Wohnungsbeschaffungskosten oder einer Mietkaution in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann. Dies gilt in besonderem Maße für bestimmte Personengruppen (z. B. Wohnungslose). Die Zusicherung ist daher mit den in Absatz 6 genannten Hinweisen zu erteilen. Dies gilt nicht für Untermietverhältnisse.

(3) Eine Zusicherung für die Übernahme anderer als in Absatz 2 genannten Wohnungsbeschaffungskosten ist in der Regel nicht zu erteilen, da diese grundsätzlich als nicht notwendig zu erachten sind, um eine Wohnung in angemessenem Zeitraum zu finden. Eine unabdingbare Notwendigkeit von anderen Wohnungsbeschaffungskosten ist gegebenenfalls vom Antragstellenden nachzuweisen.

(4) Sofern im Einzelfall geboten, sind unvermeidbare doppelte Mietzahlungen als Wohnungsbeschaffungskosten zu berücksichtigen.

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

a) diese Leistungen gegebenenfalls aus geschütztem Vermögen des Hilfeempfangenden im Wege der Selbsthilfe erbracht werden können,

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

b) durch Beendigung eines bisherigen Mietverhältnisses zur Auszahlung gelangende Genossenschaftsanteile/Mietkautionen erneut für diesen Zweck eingesetzt werden können.

Dies ist zulässig, weil es sich hierbei nicht um Pflichtleistungen handelt und sich hierdurch der vermögensrechtliche Status der einzusetzenden Gelder nicht verändert.

(6) Eine unter Beachtung des Absatz 1 und der unter Nummer 9.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung 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
u n d

b) die Zusicherung (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).

(7) Die Höhe von Genossenschaftsanteilen ist abhängig von den Regelungen in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften. Der Kostenumfang für zu übernehmende Genossenschaftsanteile soll sich betraglich an demjenigen zu Übernahme von Mietkautionen orientieren.

(8) Der Bewilligungsbescheid (inklusive Darlehensvertrag und Abtretung, siehe Nummer 9.3) 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.

9.3 – 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. Auf der Grundlage des § 22 Abs. 3 SGB II soll deswegen diese Geldleistung als Darlehen erbracht werden.

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

(3) Bestandteil des entsprechenden Bewilligungsbescheides ist der Darlehensvertrag, auf dessen Grundlage die in Absatz 2 genannten Rückzahlungsansprüche an das Land Berlin abzutreten sind. Gleichzeitig sind mit 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 den Mieter oder wegen sonstiger Mängel).

(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 dem Vermieter zu übersenden mit dem Hinweis, dass die Beendigung

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

des Mietverhältnisses oder sonstige Gründe, die zur Rückzahlung der bewilligten Leistung führen, unverzüglich mitgeteilt werden müssen. Gleichzeitig ist 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. 3 bis 6 Monaten als angemessen anzusehen.

(6) Einheitliche Mustervordrucke werden durch gesondertes Rundschreiben bekannt gegeben.

9.4 - Umzugskosten / Verfahren bei Umzug

(1) Die Erteilung von Zusicherungen zur Übernahme von Umzugskosten ist in der Regel unter Beachtung der Grundsätze gemäß Nummer 9.1 zu erteilen, weil davon auszugehen ist, dass ohne die Zusicherung ein Umzug in angemessenem Zeitraum nicht zu realisieren ist.

(2) Voraussetzung hierfür jedoch ist, dass der Umzug entweder

a) vom zuständigen Träger veranlasst **o d e r**

b) die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung im Zusammenhang mit einem vom Antragstellenden beantragten Umzug erteilt wurde.

(3) Somit ist zunächst gemäß § 22 Abs. 3 SGB II vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung zu prüfen, ob der Umzug erforderlich ist und die Kriterien der Angemessenheit am Ort des gewünschten Zuzugs erfüllt sind. Hierzu ist außerhalb des Landes Berlin vom Antragstellenden die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung vom dort zuständigen kommunalen Träger der Grundsicherung einzuholen und vorzulegen.

(4) Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit eines beantragten Wohnungswechsels sind die Zielrichtungen des SGB II und die Grundsätze aus Nummer 1 dieser Ausführungsvorschriften besonders zu beachten. Dies beinhaltet auch die Prüfung,

a) ob der gewünschte Wohnungswechsel während der Zeit der Hilfebedürftigkeit realisiert werden muss **o d e r**

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,

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 Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt,

d) wenn die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden nicht mehr gewährleistet ist und Wohnungslosigkeit einzutreten droht,

e) gesundheitlicher Gefährdung (z. B. durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter),

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

f) wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse; hierbei sind die bei Anerkennung eines dringenden Wohnbedarfs im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines als räumlich unzureichend beschriebenen Wohnverhältnisse zu Grunde zu legen. Dies ist der Fall, wenn in der Regel nicht mindestens folgender Wohnraum (ohne Küche und Nebenräume) zur Verfügung steht:

für 2 Personen	1 Wohnraum mit insgesamt 30 m ² Wohnfläche der Wohnung
für 3 Personen	2 Wohnräume mit insgesamt 50 m ² Wohnfläche der Wohnung
für 4 und 5 Personen	3 Wohnräume mit insgesamt 65 m ² Wohnfläche der Wohnung
ab 6 Personen	4 Wohnräume mit insgesamt 80 m ² Wohnfläche der Wohnung

(6) **Grundsätzlich nicht erforderlich** ist ein Umzug zum Beispiel

a) bis zur Vollendung des 25sten Lebensjahres (siehe aber Nummer 9.1 Abs. 4),

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 Einzelfalls geprägt ist, ist in Zweifelsfällen der Sozialdienst in den Sozialämtern der Bezirke hinzuzuziehen.

(8) Eine unter Beachtung der Absätze 1 bis 7 und der unter Nummer 9.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung 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),

b) Kosten für den Umzug durch eine Umzugsfirma, wenn Gründe vorliegen, die die Einschaltung einer Umzugsfirma rechtfertigen. Hierbei ist die Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen von Umzugsunternehmen durch die Antragstellenden 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.

10 – Sonstige Aufwendungen für die Wohnung

Renovierungen/Schönheitsreparaturen während der Laufzeit des Mietvertrages können grundsätzlich nicht gesondert übernommen werden, da diese aus der Regelleistung gemäß § 20 SGB II zu decken sind (sofern diese Verpflichtungen wegen unwirksamer Fristenregelungen im Mietvertrag nicht wieder nach der gesetzlichen Regelung gemäß § 535 BGB durch den Vermieter zu erbringen sind). Gleiches gilt bei Beendigung des Mietverhältnisses.

11 – Mietschulden

11.1 - Prävention

(1) Gemäß § 22 Abs.4 SGB II **sollen** die Kosten für Wohnung und Heizung in den Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der hierfür gewährten Leistung nicht gewährleistet ist, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden. Damit stellt diese Vorschrift die Ausnahme von dem in § 42 SGB II formulierten Grundsatz der Überweisung von Geldleistungen auf das (inländische) Konto der Hilfeempfangenden dar.

(2) Ziel dieser Ausnahmeregelung ist die Sicherung der Wohnung und somit die Vermeidung von Mietschulden. Die Zielrichtung dieser Ausführungsvorschriften und des SGB II erfordert, dass Menschen, die in absehbarem Zeitraum einer Erwerbstätigkeit nachgehen sollen, um weitgehend unabhängig von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes zu werden, in der Lage sind bzw. versetzt werden müssen, ihren Verpflichtungen selbständig nachkommen zu können. Gegebenenfalls können die Sozialen Dienste der bezirklichen Sozialämter hierbei unterstützend hinzugezogen werden.

(3) Eine direkte Überweisung der Leistungen für Wohnung und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte bedarf daher unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Betroffenen tatsächlicher Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Dies kann zum Beispiel angenommen werden

a) in den Fällen des § 23 Abs. 2 SGB II (Drogen- oder Alkoholabhängigkeit, unwirtschaftliches Verhalten),

b) wenn bereits in der Vergangenheit Mietrückstände aufgetreten sind oder aktuell bestehen,

c) wenn bereits bei Antragstellung aus den Unterlagen erkennbar ist, dass in der Vergangenheit die Miete nicht regelmäßig und pünktlich entrichtet wurde,

d) wenn auf dem Konto, das für die Überweisung der Geldleistung gemäß § 42 SGB II angegeben wurde, bereits bei Antragstellung Überziehungskredite in Anspruch genommen wurden,

e) bei Bestehen sonstiger Schuldverpflichtungen,

f) wenn auf Grund von Gutachten/Stellungnahmen von zuständigen Stellen (wie Soziale und ärztliche Dienste) die Persönlichkeit des Betroffenen die eigenständige Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen noch nicht ermöglicht,

g) bei stationären Unterbringungen (in allen Fällen, in denen Wohnkosten als Tagessätze ausgewiesen sind),

h) in Fällen, in denen Wohnungen aus dem „Geschützten Marktsegment“ angemietet wurden.

(4) Zur Vermeidung von Mietschulden kann es erforderlich sein, dass die Hilfebedürftigen in regelmäßigen Abständen die zweckentsprechende Verwendung der an sie ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung durch Vorlage geeigneter Belege wie Mietquittungen oder Kontoauszüge nachweisen.

11.2 - Übernahme von Mietschulden

(1) Die Übernahme von Mietschulden dient dem Erhalt von Wohnraum.

(2) Bei der Übernahme von Schulden zur

a) Sicherung der Wohnung (Mietschulden) **oder**

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

- b) Behebung einer vergleichbaren Notlage (z. B. Sperrung der Energie, Wasser- oder Heizungszufuhr)

handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. Sie kann nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden. Grundsätzlich sind bei der Ausübung des Ermessens auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten.

(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 (auch der vorrangige Einsatz geschützten Vermögens gemäß § 22 Abs. 5 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II) zu beachten.

- a) Wohnungslosigkeit droht, wenn der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht steht. 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 2 Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist);

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

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

- b) Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von diesem beauftragte Stelle, wenn eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II getroffen werden können.

(4) Die Übernahme von Mietschulden auf der Grundlage des § 22 Abs. 5 SGB II soll als Darlehen erfolgen. Bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten ist sicherzustellen, dass ein in Aussicht stehendes Beschäftigungsverhältnis durch die Rückzahlung nicht gefährdet wird.

12 – Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen

(1) 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 8 usw.).

Lesefassung der AV-Wohnen, Stand „Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 30. Mai 2006, ABI. S. 2062;

(2) Im Falle der Direktüberweisung der Kosten für Wohnung und/oder Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ist in diesen Fällen sicherzustellen, dass die Überweisung in voller Höhe des tatsächlichen Zahlungsbetrages erfolgt, sofern die Gesamthöhe der Leistung dies zulässt. Die Umsetzung in A2LL erfordert dann bei den jeweiligen Zahlungsempfängern die Zuordnung „Festbetrag“ und die Eingabe des tatsächlich erforderlichen Zahlungsbetrages.

(3) Gleiches gilt für die Fälle, in denen die Miete um Energiekostenanteile gemindert wird.

13 – Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. Oktober 2005 in Kraft.