

Der Senat von Berlin
GesSoz – II A 25 –
9028 (928) 2009

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft
und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass
der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach
dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Wohnaufwendungsverordnung – WAV)
Vom 3. April 2012

Auf Grund des § 8 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, wird verordnet:

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt, in welcher Höhe im Land Berlin Aufwendungen für Unterkunft
und Heizung angemessen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialge-
setzbuch sind. Die Regelungen erfolgen auf der Grundlage der §§ 22a bis 22c des Zweiten Bu-
ches Sozialgesetzbuch.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Zu den tatsächlichen Aufwendungen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten
Buches Sozialgesetzbuch für Mietwohnungen gehören die Nettokaltmiete, die kalten Betriebs-
kosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der
jeweils geltenden Fassung, die Heizkosten, die Warmwasserbereitungskosten, die nicht auf-
grund dezentraler Warmwassererzeugung im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Bu-
ches Sozialgesetzbuch entstehen, und sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen (Brut-

towarmmiete). Ebenso gehören dazu auch einmalig anfallende Nachzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind.

(2) 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.

(3) 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 Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasserbereitungskosten, sofern die Erzeugung nicht dezentral im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt, wie bei Mietwohnungen; dazu gehören auch einmalig anfallende Nachzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung 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 Datengrundlagen

(1) Die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche gemäß § 22b Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt auf der Grundlage der anerkannten Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau und ergänzend der Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

(2) Die Bestimmung der angemessenen Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft gemäß § 22b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt gemäß § 22c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch auf der Grundlage des jeweils gültigen Berliner Mietspiegels als qualifiziertem Mietspiegel gemäß § 558d BGB und der jeweils mit dem Berliner Mietspiegel veröffentlichten Betriebskostenübersicht.

(3) Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die Heizung gemäß § 22b Absatz 1 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt auf der Grundlage des von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten bundesweiten Heizspiegels in der jeweils geltenden Fassung. Zur Ermittlung der Erhöhung der Richtwerte für Wohnungen mit nicht dezentraler Warmwassererzeugung im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch werden ebenfalls die Werte des bundesweiten Heizspiegels zu Grunde gelegt.

(4) Die als angemessen anerkannte Wohnfläche und die Höhe der als angemessen anerkannten Aufwendungen für die Unterkunft sind der Tabelle A der Anlage 1 zu dieser Verordnung zu entnehmen. Die Höhe der als angemessen anerkannten Heizkosten sind der Tabelle B der Anlage 1 zu dieser Verordnung zu entnehmen.

§ 4 Gesamtangemessenheitsgrenze

Auf der Grundlage des Konzepts zu dieser Verordnung wird gemäß § 22b Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch eine Gesamtangemessenheitsgrenze gebildet. Die Richtwerte für angemessene monatliche Bruttowarmmieten und für angemessene monatliche Aufwendungen bei selbst bewohntem Wohneigentum sind der Tabelle A der Anlage 2 zu dieser Verordnung zu entnehmen. Wird der Wohnraum mit anderen als in der Tabelle A der Anlage 2 zu dieser Verordnung genannten Heizenergieträgern beheizt, sind die nach Bedarfsgemeinschaftsgröße und Gebäudefläche höchsten maßgeblichen Richtwerte zu Grunde zu legen. Erfolgt die Warmwassererzeugung nicht dezentral im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, ist der Richtwert nach der der Tabelle A der Anlage 2 zu dieser Verordnung um den entsprechenden Zuschlag nach der Tabelle B der Anlage 2 zu dieser Verordnung zu erhöhen.

§ 5 Quadratmeterhöchstmiete

(1) Ergänzend zur Gesamtangemessenheitsgrenze gilt eine Quadratmeterhöchstmiete im Sinne des § 22b Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch.

(2) Wird der maßgebliche monatliche Quadratmeterpreis gemäß Spalte 3 der Tabelle A der Anlage 1 zu dieser Verordnung um mehr als 50 vom Hundert überschritten, gelten die tatsächlichen Aufwendungen auch dann nicht als angemessen, wenn der Richtwert für angemessene Aufwendungen nach § 4 nicht überschritten wird.

§ 6 Besondere Bedarfe für Unterkunft und Heizung zur Bestimmung der individuellen Angemessenheit

(1) Sofern die tatsächlichen Aufwendungen der Leistungsberechtigten den Richtwert gemäß § 4 überschreiten, gelten wegen besonderer Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22b Absatz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch zur individuellen Bestimmung der Angemessenheit abweichend von den Richtwerten nach § 4 die in den Absätzen 2 bis 9 getroffenen Sonderregelungen.

(2) In besonders begründeten Einzelfällen können die Richtwerte nach § 4 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) Eine Überschreitung der Richtwerte nach § 4 ist auch zulässig bei Personen mit einem individuell höheren Heizkostenbedarf (zum Beispiel aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen), wenn die Richtwertüberschreitung allein darauf zurückzuführen ist.

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

(5) Bei zweckentsprechend genutzten behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen), insbesondere solche für Rollstuhlbewohner oder Rollstuhlbewohnerinnen, ist die Angemessenheit stets individuell und unabhängig von den Richtwerten nach § 4 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.

(6) Absatz 5 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.

(7) Die bei der Unterbringung von Wohnungslosen anfallenden tatsächlichen Aufwendungen (Tagessätze) gelten unabhängig von den Richtwerten gemäß § 4 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.

(8) Die tatsächlichen Aufwendungen bei der Neuvermietung 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 § 4 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.

(9) Sofern sich Kinder des Leistungsempfängers regelmäßig bei dem getrennt lebenden anderen Elternteil aufhalten, ist der zur Wahrnehmung des Umgangsrechts des Leistungsempfängers notwendige zusätzliche Raumbedarf in der Regel durch Berücksichtigung des Richtwertes nach § 4 mit der entsprechenden Bedarfsgemeinschaftsgröße zuzuerkennen.

§ 7 Überprüfung nach Neufestsetzung

(1) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte für die Unterkunft auf der Grundlage der im Konzept zu dieser Verordnung festgelegten Bestimmungsgrundsätze jeweils nach Bekanntgabe des neuen Berliner Mietspiegels. Die Höhe der Richtwerte gemäß § 4 wird durch Verordnung fortgeschrieben.

(2) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte für die Heizung auf der Grundlage der im Konzept zu dieser Verordnung festgelegten Bestimmungsgrundsätze jeweils nach Bekanntgabe des bundesweiten Heizspiegels gemäß § 3 Absatz 3 jährlich, in dem Jahr der Bekanntgabe eines neuen Berliner Mietspiegels zeitgleich zur Überprüfung der Werte für die Unterkunft. Die Höhe der Richtwerte gemäß § 4 wird durch Verordnung fortgeschrieben.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft.

Anlage 1 (zu § 3 Absatz 4)

Tabelle A (zu § 3 Absatz 4 Satz 1 und § 5 Absatz 2)

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2011 (gewichteter Mittelwert aus einfacher Wohnlage nach BG-Größe)	Durchschnittswert kalte Betriebskosten nach Mietspiegel-Anhang 2011	Richtwertbestandteil bruttokalt	Richtwertbestandteil bruttokalt
	in m ²	in €/m ²	in €/m ²	Summe aus Spalte 3 und 4 in €/m ²	Produkt aus Spalte 2 und 5 monatlich in €
1 Person	50	4,91	1,44	6,35	317,50
2 Personen	60	4,91	1,44	6,35	381,-
3 Personen	75	4,86	1,44	6,30	472,50
4 Personen	85	4,86	1,44	6,30	535,50
5 Personen	97	4,93	1,44	6,37	617,89
jede weitere Person	+12	4,93	1,44	6,37	76,44

Tabelle B (zu § 3 Absatz 4 Satz 2)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Energie-träger	Gebäude-fläche	Preis pro m ² /Jahr	Preis pro m ² /Monat	Grenzwert 1- Pers-BG	Grenzwert 2- Pers-BG	Grenzwert 3- Pers-BG	Grenzwert 4- Pers-BG	Grenzwert 5- Pers-BG	Grenzwert Zusätzl. Person
	in m ²	in €	Spalte 3 geteilt durch 12 in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €
Heizöl	100-250	19,20	1,60	80,-	96,-	120,-	136,-	155,20	19,20
	251-500	18,20	1,52	76,-	91,20	114,-	129,20	147,44	18,24
	501-1000	17,30	1,44	72,-	86,40	108,-	122,40	139,68	17,28
	> 1000	16,70	1,39	69,50	83,40	104,25	118,15	134,83	16,68
Erdgas	100-250	17,00	1,42	71,-	85,20	106,50	120,70	137,74	17,04
	251-500	16,10	1,34	67,-	80,40	100,50	113,90	129,98	16,08
	501-1000	15,40	1,28	64,-	76,80	96,-	108,80	124,16	15,36
	> 1000	14,90	1,24	62,-	74,40	93,-	105,40	120,28	14,88
Fern-wärme	100-250	21,60	1,80	90,-	108,-	135,-	153,-	174,60	21,60
	251-500	20,50	1,71	85,50	102,60	128,25	145,35	165,87	20,52
	501-1000	19,40	1,62	81,-	97,20	121,50	137,70	157,14	19,44
	> 1000	18,70	1,56	78,-	93,60	117,-	132,60	151,32	18,72

Anlage 2 (zu § 4)

Tabelle A (zu § 4 Satz 2 bis 4)

Größe der BG nach Anzahl der Personen	Gebäude- fläche in m ²	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
		Richtwert Bruttowarm mtl. in €	Richtwert Bruttowarm mtl. in €	Richtwert Bruttowarm mtl. in €
1	100-250	398,-	389,-	408,-
	251-500	394,-	385,-	403,-
	501-1000	390,-	382,-	399,-
	> 1000	387,-	380,-	396,-
2	100-250	477,-	467,-	489,-
	251-500	473,-	462,-	484,-
	501-1000	468,-	458,-	479,-
	> 1000	465,-	456,-	475,-
3	100-250	593,-	579,-	608,-
	251-500	587,-	573,-	601,-
	501-1000	581,-	569,-	594,-
	> 1000	577,-	566,-	590,-
4	100-250	672,-	657,-	689,-
	251-500	665,-	650,-	681,-
	501-1000	658,-	645,-	674,-
	> 1000	654,-	641,-	669,-
5	100-250	774,-	756,-	793,-
	251-500	766,-	748,-	784,-
	501-1000	758,-	743,-	776,-
	> 1000	753,-	739,-	770,-
für jede wei- tere Person	100-250	96,-	94,-	99,-
	251-500	95,-	93,-	97,-
	501-1000	94,-	92,-	96,-
	> 1000	94,-	92,-	96,-

Tabelle B (zu § 4 Satz 4)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Zuschlag zum Richtwert für zentrale Warmwasserversorgung in € pro Monat
1 Person	9,-
2 Personen	11,-
3 Personen	13,-
4 Personen	15,-
5 Personen	17,-
Für jede weitere Person	2,-

Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (Begründung gemäß § 22b Absatz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch)

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

1. Die der Gesamtangemessenheitsgrenze zu Grunde liegenden Parameter

1.1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche

(§ 22b Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II)

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 -). Die Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (s. u. Berechnungstabelle unter 2.1. - Spalte 2) bilden grundsätzlich 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.). Darin ist für 1-Personenhaushalte eine Wohnfläche von 50 m² und für 2-Personenhaushalte eine Wohnfläche von 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 auf die zuletzt gültigen 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 werden 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.

1.2. Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttokalt –

(§ 22b Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II)

1.2.1. 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 qualifizierte Berliner Mietspiegel erstellt ist (s.u. 1.2.2.).

1.2.2. Bestimmung des zu berücksichtigenden Quadratmeterpreises –nettokalt -

Grundlage für die Bestimmung des Mietpreises nettokalt pro m² ist der Berliner Mietspiegel in der jeweils aktuellen Fassung. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Der mit dem Konzept des kommunalen Trägers festzustellende Wohnungsstandard, der sich regelmäßig im Mietpreis niederschlägt, soll gemäß § 22a Absatz 3 SGB II die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Zurückgegriffen wird deshalb auf alle Wohnungen der einfachen Wohnlage. Lediglich Wohnungen mit Minderausstattung gemäß den Spalten 1 und 3 der Berliner Mietspiegeltabelle sowie Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung mit Innen-WC, deren Werte die Mietspiegeltabelle nicht enthält, werden hierbei nicht einbezogen, da die Leistungsempfangenden auf diese Wohnungen nicht verwiesen werden können.

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 ohne Spalte 1 und 3 geteilt durch die Gesamtanzahl der Wohnungen der einfachen Lage ohne Spalte 1 und 3 gemäß Grundlagendaten zum Berliner Mietspiegel).

Der auf diese Weise ermittelte Betrag für die Nettokaltmiete pro m² ist der Berechnungstabelle unter 2.1. - 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 -). Damit berücksichtigt das Berliner Konzept, wie nach § 22a Absatz 3 SGB II gefordert, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards und der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen.

1.2.3. zu berücksichtigende Betriebskosten

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

Grundlage hierfür bildet die jeweils mit dem Berliner Mietspiegel veröffentlichte Betriebskostenübersicht. Um die konkreten Berliner Verhältnisse abzubilden, werden die im Mietspiegelanhang veröffentlichten Durchschnittswerte der in Berlin im Erhebungszeitraum tatsächlich abgerechneten Betriebskosten zu Grunde gelegt.

Der auf diese Weise ermittelte Betrag für kalte Betriebskosten pro m² ist der Berechnungstabelle unter 2.1. - Spalte 4 zu entnehmen.

1.3. Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttowarm - (§ 22b Absatz 1 Satz 2 und 3 SGB II)

1.3.1. Bestimmung der angemessenen Heizkosten (§ 22b Absatz 1 Satz 2 SGB II)

Schließlich ist in einem letzten Schritt für die Bemessung des Richtwerts die Höhe Heizkosten pro m² zu ermitteln.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Angemessenheit der Heizkosten solange zu bejahen, wie diese unter dem Grenzwert eines bundesweiten oder kommunalen Heizspiegels liegen, 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 als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten herangezogen.

Da diese Grundsätze auch bei der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze gelten müssen, werden für den jeweils in den Richtwert als Bruttowarmmiete einfließenden Grenzwert die Werte aus der Spalte „zu hoch“ des bundesweiten Heizspiegels zu Grunde gelegt. Der jeweilige Grenzwert ist der Tabelle unter 2.2. zu entnehmen.

Für Wohnraum, der nicht mit den vom Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern beheizt wird, liegen vergleichbare repräsentative Erhebungen nicht vor. Es ist sachgerecht, in diesen Fällen die Angemessenheit auf der Grundlage der teuersten sich aus dem Heizspiegel ergebenden Heizenergieart zu bestimmen. Damit stellt dieser Wert die absolute Obergrenze für angemessene Heizkosten dar, der in die Gesamtangemessenheitsgrenze einfließt.

1.3.2. Zu berücksichtigende Warmwasserbereitungskosten

Gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser nicht mehr vom Regelbedarf umfasst. Sie sind für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung als Bedarf nach § 22 SGB II im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung ist demzufolge zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der in der Tabelle in Ziffer 2.3. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Richtwert für eine Bruttowarmmiete um den Wert zu erhöhen, 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 nur auf die Raumwärme beziehen.

Der entsprechende Wert aus dem bundesweiten Heizspiegel 2011 beträgt 2,10 € pro qm und Jahr, was 0,175 € pro qm und Monat entspricht.

Die entsprechenden Zuschläge zum jeweiligen Richtwert aus Tabelle 2.3. sind Tabelle 2.4. zu entnehmen.

2. Richtwerte als Gesamtangemessenheitsgrenze

(§ 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II)

Die nachfolgenden Richtwerte zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit von Bruttowarmmieten werden auf der Grundlage der Ziffer 1 dieses Konzepts aus dem Produkt von abstrakt angemessener Wohnungsgröße und dem jeweiligen angemessenen m²-Preis für eine Bruttowarmmiete auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2011 ermittelt. Nach Maßgabe des § 7 der Verordnung erfolgte Fortschreibungen werden im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht. Die Angemessenheitsprüfung bezieht sich allein auf das Ergebnis des Produkts (Richtwert), nicht jedoch auf die einzelnen Faktoren des Produkts (sog. Produkttheorie).

2.1. Richtwertbestandteile bruttokalt (§ 22b Absatz 1 Satz 1 SGB II)

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2011 (gewichteter Mittelwert aus einfacher Wohnlage nach BG-Größe) in €/m ²	Durchschnittswert kalte Betriebskosten nach Mietspiegel-Anhang 2011 in €/m ²	Richtwertbestandteil bruttokalt Summe aus Spalte 3 und 4 in €/m ²	Richtwertbestandteil bruttokalt Produkt aus Spalte 2 und 5 monatlich in €
1 Person	50	4,91	1,44	6,35	317,50
2 Personen	60	4,91	1,44	6,35	381,-
3 Personen	75	4,86	1,44	6,30	472,50
4 Personen	85	4,86	1,44	6,30	535,50
5 Personen	97	4,93	1,44	6,37	617,89
jede weitere Person	+12	4,93	1,44	6,37	76,44

2.2. Grenzwerttabelle zu Ziffer 1.3.1. - angemessene Heizkosten - pro Bedarfsgemeinschaftsgröße nach „Bundesweitem Heizspiegel“ 2011
 (§ 22b Absatz 1 Satz 2 SGB II)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Energie-träger	Gebäude-fläche	Preis pro m ² /Jahr	Preis pro m ² /Monat	Grenzwert 1- Pers-BG	Grenzwert 2- Pers-BG	Grenzwert 3- Pers-BG	Grenzwert 4- Pers-BG	Grenzwert 5- Pers-BG	Grenzwert Zusätzl. Person
	in m ²	in €	Spalte 3 geteilt durch 12 in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €
Heizöl	100-250	19,20	1,60	80,-	96,-	120,-	136,-	155,20	19,20
	251-500	18,20	1,52	76,-	91,20	114,-	129,20	147,44	18,24
	501-1000	17,30	1,44	72,-	86,40	108,-	122,40	139,68	17,28
	> 1000	16,70	1,39	69,50	83,40	104,25	118,15	134,83	16,68
Erdgas	100-250	17,00	1,42	71,-	85,20	106,50	120,70	137,74	17,04
	251-500	16,10	1,34	67,-	80,40	100,50	113,90	129,98	16,08
	501-1000	15,40	1,28	64,-	76,80	96,-	108,80	124,16	15,36
	> 1000	14,90	1,24	62,-	74,40	93,-	105,40	120,28	14,88
Fern-wärme	100-250	21,60	1,80	90,-	108,-	135,-	153,-	174,60	21,60
	251-500	20,50	1,71	85,50	102,60	128,25	145,35	165,87	20,52
	501-1000	19,40	1,62	81,-	97,20	121,50	137,70	157,14	19,44
	> 1000	18,70	1,56	78,-	93,60	117,-	132,60	151,32	18,72

2.3. Richtwerttabelle Gesamtangemessenheitsgrenze (§ 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II)

Die sich aus den Differenzierungen des bundesweiten Heizspiegels ergebenden differenzierten Richtwerte im Sinne einer Gesamtangemessenheitsgrenze sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

1	2	3	4		5		6		7		8		9	
Größe der BG nach Anzahl der Personen	Bruttokalt gemäß Tabelle unter 2.1. Spalte 6 mtl. in €	Gebäudefläche in m²	Heizöl		Erdgas		Fernwärme		Grenzwert Heizkosten mtl. in €	Richtwert Bruttowarm Summe aus Spalte 2 und 6 mtl. in € (aufgerundet)	Grenzwert Heizkosten mtl. in €	Richtwert Bruttowarm Summe aus Spalte 2 und 8 mtl. in € (aufgerundet)	Grenzwert Heizkosten mtl. in €	Richtwert Bruttowarm Summe aus Spalte 2 und 8 mtl. in € (aufgerundet)
			Grenzwert Heizkosten	Richtwert Bruttowarm	Grenzwert Heizkosten	Richtwert Bruttowarm	Grenzwert Heizkosten	Richtwert Bruttowarm						
1	317,50	100-250	80,-	398,-	71,-	389,-	90,-	408,-						
		251-500	76,-	394,-	67,-	385,-	85,50	403,-						
		501-1000	72,-	390,-	64,-	382,-	81,-	399,-						
		> 1000	69,50	387,-	62,-	380,-	78,-	396,-						
2	381,-	100-250	96,-	477,-	85,20	467,-	108,-	489,-						
		251-500	91,20	473,-	80,40	462,-	102,60	484,-						
		501-1000	86,40	468,-	76,80	458,-	97,20	479,-						
		> 1000	83,40	465,-	74,40	456,-	93,60	475,-						
3	472,50	100-250	120,-	593,-	106,50	579,-	135,-	608,-						
		251-500	114,-	587,-	100,50	573,-	128,25	601,-						
		501-1000	108,-	581,-	96,-	569,-	121,50	594,-						
		> 1000	104,25	577,-	93,-	566,-	117,-	590,-						
4	535,50	100-250	136,-	672,-	120,70	657,-	153,-	689,-						
		251-500	129,20	665,-	113,90	650,-	145,35	681,-						
		501-1000	122,40	658,-	108,80	645,-	137,70	674,-						
		> 1000	118,15	654,-	105,40	641,-	132,60	669,-						
5	617,89	100-250	155,20	774,-	137,74	756,-	174,60	793,-						
		251-500	147,44	766,-	129,98	748,-	165,87	784,-						
		501-1000	139,68	758,-	124,16	743,-	157,14	776,-						
		> 1000	134,83	753,-	120,28	739,-	151,32	770,-						
für jede weitere Person	76,44	100-250	19,20	96,-	17,04	94,-	21,60	99,-						
		251-500	18,24	95,-	16,08	93,-	20,52	97,-						
		501-1000	17,28	94,-	15,36	92,-	19,44	96,-						
		> 1000	16,68	94,-	14,88	92,-	18,72	96,-						

2.4. Zuschläge zum Richtwert gemäß Ziffer 1.3.2. für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung

Alle Richtwerte sind in Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung um das Produkt aus 0,175 € pro qm und der jeweils angemessenen Wohnungsgröße zu erhöhen.

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Zuschlag zum jeweiligen Richtwert gemäß Tabelle unter 2.3. für zentrale Warmwasserversorgung in € pro Monat (kaufmännisch gerundet)
1 Person	9,-
2 Personen	11,-
3 Personen	13,-
4 Personen	15,-
5 Personen	17,-
Für jede weitere Person	2,-

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Zur Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung verlangt die höchstrichterliche Rechtsprechung von den kommunalen Trägern eine Offenlegung des der Angemessenheitsbestimmung zu Grunde liegenden schlüssigen Konzepts.

Erstmals hat das BSG mit seinem Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R - die Anforderungen an das zu erstellende Konzept, das die AV-Wohnen bislang nicht offengelegt hat, für das Land Berlin konkretisiert.

Das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch hat mit den zum 01. April 2011 in Kraft getretenen §§ 22 a bis 22 c SGB II die Satzungsermächtigung konkret normiert. Danach können die Länder die Kreise und kreisfreien Städte ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der Satzung tritt.

Die Regelungen dieser Verordnung gelten nicht nur für Leistungsbeziehende nach dem SGB II, sondern gemäß § 35a SGB XII auch für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung von Leistungsbeziehenden nach dem SGB XII.

Im Land Berlin ist sowohl in Folge der Rechtsprechung als auch der bundesgesetzlichen Normsetzung eine kurzfristige Neuregelung der Angemessenheitsbestimmung zwingend erforderlich.

Mit § 8 AG-SGB II wurde die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung geschaffen und damit die Form der Rechtsetzung zur Ausfüllung der Satzungsermächtigung bestimmt.

Da die bundesgesetzliche Regelung in diesem Fall die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ausdrücklich zulässt, kann gleichzeitig das Bruttowarmmietenkonzept beibehalten werden.

Der in § 22b Absatz 2 SGB II normierten Begründungsnotwendigkeit für die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen wird dabei dergestalt Rechnung getragen, dass das schlüssige Konzept mit der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet wird.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1:

Die Bestimmung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist auf der Grundlage des § 22a SGB II im Land Berlin durch Rechtsverordnung möglich. Die Verordnung berücksichtigt auch die Aufwendungen für zentrale Warmwasserbereitung.

Die Verordnung gilt gemäß § 35a SGB XII gleichermaßen auch für den Rechtskreis des SGB XII. § 6 der Verordnung enthält nach § 22b Absatz 3 SGB II Sonderregelungen für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung und berücksichtigt dabei zusätzlich auch die Bedarfe älterer Menschen.

2. Zu § 2:

Da die Rechtsverordnung gemäß § 22a SGB II bestimmt, welche Höhe der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen ist, wird der Begriff der tatsächli-

chen Aufwendungen näher bestimmt und sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum konkretisiert.

Zu Absatz 1

Es werden die Aufwendungen für Mietwohnungen nach dem Mietrecht beschrieben. Gleichzeitig wird festgelegt, dass auch sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen (z.B. Möblierungszuschläge) und einmalig anfallende Nachzahlungen (z.B. aus Betriebskostenabrechnungen) zu den tatsächlichen Aufwendungen gehören, die in ihrer Gesamtheit der Angemessenheitsprüfung zu unterziehen sind.

Zu Absatz 2

Da sich die tatsächlichen Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum von denen einer Mietwohnung unterscheiden, ist klarzustellen, dass an die Stelle der Miete die mit dem Wohneigentum verbundenen Belastungen treten, die ggf. direkt um etwaige Zuwendungen nach den Härteausgleichsvorschriften nach Wegfall der Anschlussförderung zu mindern sind.

Zu Absatz 3

Auf der Grundlage des Einkommensteuerrechts in Verbindung mit § 7 Absatz 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII werden die konkreten Belastungen für selbstbewohntes Wohneigentum, die zu den tatsächlichen Aufwendungen im Bereich der Kosten für Unterkunft zählen, in den Buchstaben a) – f) benannt und damit klargestellt, dass diese der Angemessenheitsprüfung zu unterziehen sind.

3. Zu § 3:

Gemäß § 22c SGB II können zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen unterschiedliche Datengrundlagen herangezogen werden. Die Einzelheiten zu der herangezogene Methodik der Datenerhebung und -auswertung nach § 22c Absatz 1 Satz 4 SGB II sowie die Darlegung nach § 22b Absatz 2 Satz 2 SGB II, wie die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ermittelt wird, ist in dem Konzept zu dieser Verordnung beschrieben.

Zu Absatz 1

Benennung der Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Wohnraumgröße nach § 22b Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II.

Die Einzelheiten ergeben sich aus Ziffer 1.1. des Konzepts zu dieser Verordnung.

Zu Absatz 2

Benennung der Grundlagen für die Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete sowie der angemessenen Betriebskosten nach § 22b Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II.

Die Einzelheiten ergeben sich aus Ziffer 1.2. des Konzepts zu dieser Verordnung.

Zu Absatz 3

Benennung der Grundlagen für die Bestimmung der angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten nach § 22b Absatz 1 Satz 2 SGB II.

Die Einzelheiten ergeben sich aus Ziffer 1.3. des Konzepts zu dieser Verordnung.

4. Zu § 4:

Es wird festgelegt, dass eine Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II gebildet wird. Das hat zur Folge, dass bei der Bewertung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung nicht auf die einzelnen Parameter abzustellen ist. Die Angemessenheitsprüfung bezieht sich allein auf das Ergebnis des Produkts (Richtwert), nicht jedoch auf die einzelnen Faktoren des Produkts.

Gleichzeitig wird klargestellt, dass die Richtwerte für Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohneigentum in gleichem Maße gelten.

Es wird zudem klargestellt, dass bei Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung der jeweils maßgebliche Richtwert zu erhöhen ist. Dies ist damit zu begründen, dass sich der auf Grundlage des bundesweiten Heizspiegels ermittelte Grenzwert gemäß den Erläuterungen zu diesem Heizspiegel nur auf die Raumwärme bezieht.

Die maßgeblichen Richtwerte sind der Anlage 2 zu § 4 zu entnehmen.

5. Zu § 5:

Um dem Problem des Mietwucher begegnen zu können, wird von der Möglichkeit, neben der Angemessenheitsgrenze eine Quadratmeterhöchstmiete gemäß § 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II einführen zu können, Gebrauch gemacht. Insbesondere die Vermietung von sehr schlechten und kleinen Mietwohnungen oder Zimmern zu Gesamtmieten bis zum Richtwert bei sehr hohen Quadratmeterpreisen beispielsweise an Wohnungslose soll auf diese Weise entsprechend der Intention des Gesetzgebers verhindert werden. Dabei wird die Größenordnung der Überschreitung an die Rechtsprechung des BGH angelehnt, nach der Mietwucher in der Regel zu bejahen ist, wenn die angemessene Miete um mehr als 50 % überschritten wird (BGHZ 135, 269).

6. Zu § 6:

Mit dieser Regelung wird der Forderung des § 22b Absatz 3 SGB II, für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung Sonderregelungen zu treffen, Rechnung getragen. Dazu werden die bisherigen Härtefallregelungen der AV-Wohnen, die zur Feststellung der individuellen Angemessenheit eine 10%-ige Überschreitung des jeweiligen Richtwerts zulassen, in die Rechtsverordnung übernommen und mit Absatz 9 um eine Regelung zur Ausübung des Umgangsrechts auf der Grundlage von § 22b Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 erweitert.

Neu eingeführt wird in Absatz 3 ein Härtefalltatbestand, der aus einem individuellen Heizmehrabbedarf resultiert.

7. Zu § 7:

Die Regelung stellt die Aktualität der Gesamtangemessenheitsgrenze in Bezug auf die Veränderung der einzelnen in sie einfließenden Faktoren sicher.

Zu Absatz 1

Gemäß § 22c Absatz 2 SGB II wird die geforderte zweijährliche Anpassung der Richtwerte in Abhängigkeit vom Erscheinen des Berliner Mietspiegels geregelt.

Zu Absatz 2

Gemäß § 22c Absatz 2 SGB II sind die Angemessenheitswerte für die Heizkosten mindestens jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen. In dem Jahr der Bekanntgabe eines neuen Berliner Mietspiegels erfolgt dies zeitgleich mit der Überprüfung der Werte für die Unterkunft auf Grundlage des für das gleiche Jahr veröffentlichten bundesweiten Heizspiegels.

In den dazwischen liegenden Jahren wird die Aktualisierung aufgrund des jährlich erscheinenden bundesweiten Heizspiegels vorgenommen.

8. Zu § 8:

Die Regelung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

B. Rechtsgrundlage:

§ 8 AG-SGB II

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

D. Gesamtkosten:

s. unter Buchstabe F

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Unter Zugrundelegung einer schematischen Modellrechnung bis zu 11 Mio. Euro pro Jahr

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 3. April 2012

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
Regierender Bürgermeister

Mario C z a j a
Senator für Gesundheit und Soziales

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Gesetz zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (AG-SGB II) vom 15. Dezember 2010 (GVBl. S. 557), das durch Art. IV des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. S. 344) geändert worden ist

§ 8

Angemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Der Senat wird nach § 22a Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch ermächtigt, durch Rechtsverordnung auf der Grundlage der §§ 22a bis 22c des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Land Berlin angemessen sind.

2. Zweites Buch Sozialgesetzbuch - Grundsicherung für Arbeitsuchende - (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850 (2094)), das zuletzt durch Artikel 1a des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3057) geändert worden ist

§ 20

Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhaltes

(1) Der Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasst insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung und Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile sowie persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens. Zu den persönlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens gehört in vertretbarem Umfang eine Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben in der Gemeinschaft. Der Regelbedarf wird als monatlicher Pauschalbetrag berücksichtigt. Über die Verwendung der zur Deckung des Regelbedarfs erbrachten Leistungen entscheiden die Leistungsberechtigten eigenverantwortlich; dabei haben sie das Eintreten unregelmäßig anfallender Bedarfe zu berücksichtigen.

(2) Als Regelbedarf werden bei Personen, die alleinstehend oder alleinerziehend sind oder deren Partnerin oder Partner minderjährig ist, monatlich 364 Euro anerkannt. Für sonstige erwerbsfähige Angehörige der Bedarfsgemeinschaft werden als Regelbedarf anerkannt

1. monatlich 275 Euro, sofern sie das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,

2. monatlich 291 Euro in den übrigen Fällen.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 1 ist bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ohne Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers nach § 22 Absatz 5 umziehen, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres der in Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 genannte Betrag als Regelbedarf anzuerkennen.

(4) Haben zwei Partner der Bedarfsgemeinschaft das 18. Lebensjahr vollendet, ist als Regelbedarf für jede dieser Personen ein Betrag in Höhe von monatlich 328 Euro anzuerkennen.

(5) Die Regelbedarfe nach den Absätzen 2 bis 4 sowie nach § 23 Nummer 1 werden jeweils zum 1. Januar eines Jahres entsprechend § 28a des Zwölften Buches in Verbindung mit der

Verordnung nach § 40 Satz 1 Nummer 1 des Zwölften Buches angepasst. Für die Neuermittlung der Regelbedarfe findet § 28 des Zwölften Buches in Verbindung mit dem Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz entsprechende Anwendung. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales gibt jeweils spätestens zum 1. November eines Kalenderjahres die Höhe der Regelbedarfe, die für die folgenden zwölf Monate maßgebend sind, im Bundesgesetzblatt bekannt.

§ 22 **Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von

Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

§ 22a

Satzungsermächtigung

- (1) Die Länder können die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Eine solche Satzung bedarf der vorherigen Zustimmung der obersten Landesbehörde oder einer von ihr bestimmten Stelle, wenn dies durch Landesgesetz vorgesehen ist. Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle einer nach Satz 1 vorgesehenen Satzung tritt. Das Land Bremen kann eine Bestimmung nach Satz 3 treffen.
- (2) Die Länder können die Kreise und kreisfreien Städte auch ermächtigen, abweichend von § 22 Absatz 1 Satz 1 die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet durch eine monatliche Pauschale zu berücksichtigen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ausreichend freier Wohnraum verfügbar ist und dies dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entspricht. In der Satzung sind Regelungen für den Fall vorzusehen, dass die Pauschalierung im Einzelfall zu unzumutbaren Ergebnissen führt. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.
- (3) Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Sie soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen hinsichtlich:
 1. der Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen,
 2. der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards,
 3. aller verschiedenen Anbietergruppen und
 4. der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen.

§ 22b

Inhalt der Satzung

- (1) In der Satzung ist zu bestimmen,
 1. welche Wohnfläche entsprechend der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes als angemessen anerkannt wird und
 2. in welcher Höhe Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen anerkannt werden.

In der Satzung kann auch die Höhe des als angemessen anerkannten Verbrauchswertes oder der als angemessen anerkannten Aufwendungen für die Heizung bestimmt werden. Bei einer Bestimmung nach Satz 2 kann sowohl eine Quadratmeterhöchstmiete als auch eine Gesamtangemessenheitsgrenze unter Berücksichtigung der in den Sätzen 1 und 2 genannten Werte gebildet werden. Um die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden, können die Kreise und kreisfreien Städte ihr Gebiet in mehrere Vergleichsräume unterteilen, für die sie jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmen.

- (2) Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. Darin ist darzulegen, wie die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ermittelt wird. Die Satzung ist mit ihrer Begründung ortsüblich bekannt zu machen.
- (3) In der Satzung soll für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung eine Sonderregelung getroffen werden. Dies gilt insbesondere für Personen, die einen erhöhten Raumbedarf haben wegen
 1. einer Behinderung oder
 2. der Ausübung ihres Umgangsrechts.

§ 22c

Datenerhebung, -auswertung und –überprüfung

(1) Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen die Kreise und kreisfreien Städte insbesondere

1. Mietspiegel, qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken und
2. geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter

einzelnen oder kombiniert berücksichtigen. Hilfsweise können auch die monatlichen Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 des Wohngeldgesetzes berücksichtigt werden. In die Auswertung sollen sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten einfließen. Die Methodik der Datenerhebung und -auswertung ist in der Begründung der Satzung darzulegen.

(2) Die Kreise und kreisfreien Städte müssen die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft mindestens alle zwei Jahre und die durch Satzung bestimmten Werte für die Heizung mindestens jährlich überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen.

3. Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe - (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022), das zuletzt durch Artikel 6a des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3057) geändert worden ist

§ 13

Leistungen für Einrichtungen, Vorrang anderer Leistungen

(1) Die Leistungen können entsprechend den Erfordernissen des Einzelfalles für die Deckung des Bedarfs außerhalb von Einrichtungen (ambulante Leistungen), für teilstationäre oder stationäre Einrichtungen (teilstationäre oder stationäre Leistungen) erbracht werden. Vorrang haben ambulante Leistungen vor teilstationären und stationären Leistungen sowie teilstationäre vor stationären Leistungen. Der Vorrang der ambulanten Leistung gilt nicht, wenn eine Leistung für eine geeignete stationäre Einrichtung zumutbar und eine ambulante Leistung mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden ist. Bei der Entscheidung ist zunächst die Zumutbarkeit zu prüfen. Dabei sind die persönlichen, familiären und örtlichen Umstände angemessen zu berücksichtigen. Bei Unzumutbarkeit ist ein Kostenvergleich nicht vorzunehmen.

(2) Einrichtungen im Sinne des Absatzes 1 sind alle Einrichtungen, die der Pflege, der Behandlung oder sonstigen nach diesem Buch zu deckenden Bedarfe oder der Erziehung dienen.

§ 27a

Notwendiger Lebensunterhalt, Regelbedarfe und Regelsätze

(1) Der für die Gewährleistung des Existenzminimums notwendige Lebensunterhalt umfasst insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf Heizung und Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile, persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens sowie Unterkunft und Heizung. Zu den persönlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens gehört in vertretbarem Umfang eine Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben in der Gemeinschaft; dies gilt in besonderem Maß für Kinder und Jugendliche. Für Schülerinnen und Schüler umfasst der notwendige Lebensunterhalt auch die erforderlichen Hilfen für den Schulbesuch.

(2) Der gesamte notwendige Lebensunterhalt nach Absatz 1 mit Ausnahme der Bedarfe nach dem Zweiten bis Vierten Abschnitt ergibt den monatlichen Regelbedarf. Dieser ist in Regelbedarfsstufen unterteilt, die bei Kindern und Jugendlichen altersbedingte Unterschiede und bei erwachsenen Personen deren Anzahl im Haushalt sowie die Führung eines Haushalts berücksichtigen.

(3) Zur Deckung der Regelbedarfe, die sich nach den Regelbedarfsstufen der Anlage zu § 28 ergeben, sind monatliche Regelsätze zu gewähren. Der Regelsatz stellt einen monatlichen Pauschalbetrag zur Bestreitung des Regelbedarfs dar, über dessen Verwendung die Leistungsberechtigten eigenverantwortlich entscheiden; dabei haben sie das Eintreten unregelmäßig anfallender Bedarfe zu berücksichtigen.

(4) Im Einzelfall wird der individuelle Bedarf abweichend vom Regelsatz festgelegt, wenn ein Bedarf ganz oder teilweise anderweitig gedeckt ist oder unabweisbar seiner Höhe nach erheblich von einem durchschnittlichen Bedarf abweicht. Besteht die Leistungsberechtigung für weniger als einen Monat, ist der Regelsatz anteilig zu zahlen. Sind Leistungsberechtigte in einer anderen Familie, insbesondere in einer Pflegefamilie, oder bei anderen Personen als bei ihren Eltern oder einem Elternteil untergebracht, so wird in der Regel der individuelle Bedarf abweichend von den Regelsätzen in Höhe der tatsächlichen Kosten der Unterbringung bemessen, sofern die Kosten einen angemessenen Umfang nicht übersteigen.

§ 35

Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Leistungen für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Sie sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Werden die Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.

(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(3) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelden, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(4) Leistungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgelden werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

§ 35a **Satzung**

Hat ein Kreis oder eine kreisfreie Stadt eine Satzung nach den §§ 22a bis 22c des Zweiten Buches erlassen, so gilt sie für Leistungen für die Unterkunft nach § 35 Absatz 1 und 2 des zuständigen Trägers der Sozialhilfe entsprechend, sofern darin nach § 22b Absatz 3 des Zweiten Buches Sonderregelungen für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung getroffen werden und dabei zusätzlich auch die Bedarfe älterer Menschen berücksichtigt werden. Dies gilt auch für Leistungen für Heizung nach § 35 Absatz 4, soweit die Satzung Bestimmungen nach § 22b Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweiten Buches enthält. In Fällen der Sätze 1 und 2 ist § 35 Absatz 3 und 4 Satz 2 und 3 nicht anzuwenden.

§ 67 **Leistungsberechtigte**

Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, sind Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Soweit der Bedarf durch Leistungen nach anderen Vorschriften dieses Buches oder des Achten Buches gedeckt wird, gehen diese der Leistung nach Satz 1 vor.

4. Verordnung zur Durchführung des § 82 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2170-1-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 21. März 2005 (BGBl. I S. 818) geändert worden ist

§ 7 **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

(1) Welche Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören, bestimmt sich nach § 21 Abs. 1 und 3 des Einkommensteuergesetzes.

(2) Als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben (§ 82 Abs. 2 Nr. 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch) anzusetzen; zu den Ausgaben gehören

1. Schuldzinsen und dauernde Lasten,
2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
3. Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,
4. der Erhaltungsaufwand,
5. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 v. H. der Jahresroheinnahmen.

Zum Erhaltungsaufwand im Sinne des Satzes 1 Nr. 4 gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen; ohne Nachweis können bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. 1. 1925 bezugsfähig geworden sind, 15 v. H., bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. 12. 1924 bezugsfähig geworden sind, 10 v. H. der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.

(3) Die in Absatz 2 genannten Ausgaben sind von den Einnahmen insoweit nicht abzusetzen, als sie auf den vom Vermieter oder Verpächter selbst genutzten Teil des vermieteten oder verpachteten Gegenstandes entfallen.

(4) 1 Als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern sind anzusetzen

bei möblierten Wohnungen 80 v. H.

bei möblierten Zimmern 70 v. H.

bei Leerzimmern 90 v. H.

der Roheinnahmen. Dies gilt nicht, wenn geringere Einkünfte nachgewiesen werden.

(5) Die Einkünfte sind als Jahreseinkünfte, bei der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern jedoch als Monateinkünfte zu berechnen. Sind sie als Jahreseinkünfte zu berechnen, gilt § 6 Abs. 3 entsprechend.

5. Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) geändert worden ist

§ 5

Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein) wird in entsprechender Anwendung des § 27 Absatz 1- 5 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.

6. Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist

§ 27

Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist. Der Wohnberechtigungsschein wird nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 erteilt.

(2) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) Der Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn vom Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 eingehalten wird. Hat ein Land nach § 9 Abs. 3 eine Abweichung von der Einkommensgrenze festgelegt, ist der Wohnberechtigungsschein unter Zugrundelegung dieser abweichenden Einkommensgrenze zu erteilen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze ein-

gehalten wird. Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Satz 1 oder 2 mit Geltung für das Gebiet eines Landes erteilt werden, wenn

1. die Versagung für den Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeuten würde oder

2. der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.

Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Satz 1 oder 2 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(4) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder nach der Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

1. zur Berücksichtigung

a) besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder

b) eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder

2. zur Vermeidung besonderer Härten

abgewichen werden.

(5) Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind und der Wohnungssuchende und seine Haushaltsangehörigen zu diesen Haushalten gehören, sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.

(6) Ist eine Wohnung entgegen Absatz 1 Satz 1 überlassen worden, hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach Absatz 1 Satz 1 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle von dem Mieter, dem der Verfügungsberechtigte die Wohnung entgegen Absatz 1 Satz 1 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen.

(7) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen,

2. nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lassen oder

3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Fall des Satzes 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach den Absätzen 1 bis 5 erfüllen. Im Fall des Satzes 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellung von Belegungsbindungen nach § 30 oder durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung

der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder zur vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine andere nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) erteilt werden. Wer der sich aus Satz 1 Nr. 3 ergebenden Verpflichtung zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(8) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.