

Hinweise zur AV-Wohnen 136_{1/23}

Die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (**AV-Wohnen**) vom 13. Dezember 2022 (AbI. S. 3732) regeln, welche Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, für Sozialhilfeempfangende sowie für Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz übernommen werden, welche Kosten als angemessen gelten und welche Verfahren zur Senkung der Kosten angewendet werden.

Ab dem 01.01.2023 treten folgende Änderungen in Kraft:

- Auf Grund der starken Preisseigerungen und Preisschwankungen werden künftig nicht mehr Grenzwerte für Heizkosten sondern **Grenzwerte für Verbräuche** (siehe Tabelle 2 am Ende dieses Infos) festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass die Heizkosten auch dann übernommen werden, wenn wegen der derzeitigen Energiepreise Heizkosten stark gestiegen sind, obwohl keine Steigerung des Verbrauchs stattgefunden hat.
- Die Anmietung von Wohnraum für Wohnunglose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen wird erleichtert.
- Der sogenannte Umzugsvermeidungszuschlag wird erhöht; er dient dem Erhalt sozialer Bindungen der Betroffenen sowie der sozialen Mischnung der Kieze.
- Im ersten Jahr des Leistungsbezugs werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ohne Angemessenheitsprüfung anerkannt.

1. Hinweis: Der Wortlaut der umfangreichen AV-Wohnen kann hier aus Platzgründen nicht dokumentiert werden. Zur Beurteilung von Ansprüchen ist die Lektüre der AV-Wohnen allerdings unerlässlich. **Wortlaut der AV-Wohnen:**

https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozial-recht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen-571939.php

2. Hinweis: Die hier gegebenen Informationen betreffen nur die Rechtslage für das **Bundesland Berlin**. Die nach SGB II angemessenen Mietkosten richten sich nach den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und variieren von Stadt zu Stadt.

Angemessenheit der Wohnkosten

Miet- und Heizkosten werden bis zur Höhe bestimmter Richtwerte/Grenzwerte berücksichtigt. Solange diese Werte nicht überschritten werden, gelten die Kosten für Miete und Heizung als angemessen. Die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft (Bruttokaltmiete, das heißt Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) und die Angemessenheit der Verbrauchswerte für die Heizung werden getrennt voneinander beurteilt.

Bei Abschluss neuer Mietverträge wird die Bruttokaltmiete auf ihre Angemessenheit geprüft; die Heizkosten werden mit der 1. Heizkostenabrechnung anhand des tatsächlichen Verbrauches auf ihre Angemessenheit geprüft.

Die Richtwerte für die **Bruttokaltmiete** orientieren sich am Berliner Mietspiegel und werden regelmäßig angepasst (siehe Tabelle 1 am Ende dieses Infos). Bei der Heizung werden **Grenzwerte für den Verbrauch** zugrunde gelegt, die sich am bundesweiten Heizspiegel orientieren (siehe Tabelle 2 am Ende dieses Infos).

Ab 01.01.2023 gilt im Rahmen der bundesweiten Regelungen zum Bürgergeld eine Karenzzeit. Danach wird im ersten Jahr des Leistungsbezugs auf die **Angemessenheitsprüfung** verzichtet und die Bruttokaltmiete in voller Höhe berücksichtigt. Diese Karenzzeit gilt jedoch nur für die Mietkosten, nicht für die Heizkosten.

Beide Regelungen gelten nicht, wenn bereits vor dem 01.03.2020 nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt wurden.

Klimabonus

Führt eine Sanierung von Wohnraum zu erheblichen Energieeinsparungen, werden diese Einsparungen bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Das gilt für Wohnungen mit einer Energieklasse von C und besser (dies entspricht einem Verbrauch von unter 100 Kilowattstunden je Quadratmeter im Jahr) (vgl. Nr. 3.3.4 AV-Wohnen).

Bei bereits bestehenden Mietverträgen werden in einem sogenannten Wirtschaftlichkeitsvergleich die Gesamtaufwendungen für Bruttokaltmiete und Heizung betrachtet. Mitunter kann es zu einer Kostensenkungs-Aufforderung kommen (siehe dort).

Sofern zweckgebundene Einnahmen zur Senkung der Miete erzielt werden (z.B. **Untermieteinnahmen**), ist der in der Bedarfsberechnung zu berück-



sichtigende Betrag für die Wohnung um die zweckgebundene Einnahme zu mindern (vgl. Nr. 12 AV-Wohnen).

Die BMV-Mitgliedsbeiträge sowie ggf. erforderliche Zusatzkosten (z.B. für Belegeinsicht) können für Leistungsbeziehende nach SGB II, SGB XII und AsylbLG vom Land Berlin übernommen werden (Nr. 10 AV-Wohnen). Die Modalitäten erfahren Sie beim zuständigen Leistungsträger oder beim Berliner Mieterverein unter 030/226 26 -0.

Sonderregelungen für den Sozialen Wohnungsbau

Bei Sozialwohnungen im Rahmen des Ersten Förderweges können die Richtwerte für Bruttokaltmieten um maximal zehn Prozent überschritten werden. Werden die Kosten einer Wohnung im sozialen Wohnungsbau nach einem Kostensenkungsverfahren nicht mehr vollständig vom Sozialamt, Jobcenter oder dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übernommen, können die Mieterinnen und Mieter im sozialen Wohnungsbau einen **Mietzuschuss** bei der Investitionsbank Berlin (IBB) beantragen (siehe unser *Info Nr. 53*)

Zahlung an den Vermieter

Grundsätzlich werden die Unterkunftskosten an den Hilfebedürftigen gezahlt. Wenn jedoch nicht sichergestellt ist, dass dieser das Geld zweckentsprechend verwendet, sollen die Kosten direkt an den Vermieter gezahlt werden (§ 22 Abs. 7 SGB II).

Kostensenkungs-Aufforderung

Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang übersteigen, werden die Kosten der Wohnung so lange übernommen, wie es dem Hilfeempfangenden oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (z.B. durch Untervermietung, Zuzahlung aus nicht anrechenbarem Einkommen oder Vermögen) die Kosten zu senken, in der Regel jedoch **nicht länger als sechs Monate** (Nr. 7.1 AV-Wohnen). In besonders begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum, z.B. wenn trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen der Leistungsempfangenden angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder nicht angemietet werden kann, erweitert werden.

Der Richtwert kann um bis zu 10 Prozent überschritten werden, wenn bspw. die leistungsberechtigte Person bzw. deren Angehörigen pflegebedürftig sind oder eine Behinderung haben. Gleches gilt, wenn die Miete aufgrund Modernisierung den Richtwert überschreitet, ein Kind eine besondere Schule besucht oder bei längerer Wohndauer (**Härtefallatbestände**, Nr. 3.5.1 AV-Wohnen).

Darüber hinaus muss gemäß § 22 Absatz 1 letzter Satz SGB II eine Absenkung nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen **unwirtschaftlich** wäre.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollen die Jobcenter und die Sozialämter von kosten senkenden Maßnahmen absehen, wenn die Miete den Richtwert nicht mehr als um 15 Prozent übersteigt (**Umzugsvermeidungszuschlag**, Nr. 6.4.1 AV-Wohnen). Möglichst viele Menschen sollen in ihrem bisherigen Wohnumfeld verbleiben können. Ein Härtefallzuschlag und ein Umzugsvermeidungszuschlag können auch kumuliert werden.

Kein Sonderkündigungsrecht bei Bürgergeldbezug

Das Sozialgesetzbuch gibt dem Mieter kein Sonderkündigungsrecht für seine alte Wohnung. Das bedeutet, Kündigungsfristen sind einzuhalten, bei Altverträgen und bei entsprechender Vereinbarung können das bis zu 12 Monate sein (siehe *Info Nr. 91: Kündigungsfristen*). Eine Anpassung der Wohnverhältnisse innerhalb der Regelfrist von 6 Monaten ist in solchen Fällen dann nicht möglich. Der zum Umzug gezwungene Mieter hat lediglich die allgemeinen Sonderkündigungsrechte bei Vorliegen bestimmter mietrechtlicher Sachverhalte (z.B. Mieterhöhung, Modernisierung etc., siehe hierzu unser *Info Nr. 22*).

Wohnungswechsel

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages soll die leistungsberechtigte Person die **Zusicherung** des kommunalen Trägers (Job-Center) zu den künftigen Kosten einholen. Dieser ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 4 SGB II). Erforderlich ist ein Umzug beispielsweise bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb Berlins, bei Trennung von Ehe- oder Lebenspartner, gesundheitlicher Gefährdung oder wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse. Grundsätzlich nicht erforder-





lich ist ein Umzug bei Erreichen der Volljährigkeit eines Kindes in der Bedarfsgemeinschaft, wegen schlechter Ausstattung der Wohnung oder wenn lediglich der Wunsch nach einer anderen Wohngegend besteht (vgl. Nr. 8 AV-Wohnen).

Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (z.B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistisch niedrige Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge) wird eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht erteilt.

Es gibt einen 20-prozentigen **Neuanmietungszuschlag** für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Zum Personenkreis der Wohnungslosen bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen gehören beispielsweise von Gewalt betroffene Frauen oder Geflüchtete. Diesem Personenkreis soll mit dem Neuanmietungszuschlag ermöglicht werden, Wohnraum anzumieten. Damit soll Wohnungslosigkeit bekämpft und vermieden werden (Nr. 3.4 AV-Wohnen).

Mietkautionen und Umzugskosten; doppelte Mieten; Genossenschaftsanteile

Diese Kosten sollen durch das Job-Center vor allem übernommen werden, wenn der Umzug durch das Job-Center veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne diese Kostenübernahme eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 22 Abs. 6 SGB II; vgl. Nr. 8.3 AV-Wohnen). Leistungsberechtigte sollten sich die Übernahme dieser Kosten vorab durch die Behörde zusichern lassen.

Sofern im Einzelfall geboten, sind unvermeidbare doppelte Mietzahlungen (in der Regel für einen Monat; nur ausnahmsweise bis zu höchstens drei Monaten) bei erteilter Zustimmung zum Umzug als Wohnungsbeschaffungskosten zu berücksichtigen.

Wird der Übernahme einer Mietkaution oder von Arbeitsuchende bzw. Sozialhilfeträger abzutreten ist. Genossenschaftsanteilen zugestimmt, ist die Zustimmung 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 bzw. Genossenschaftsanteile einschließlich anfallender Zinsen bzw. Dividenden an den jeweils zuständigen Träger der Grundsiche-

rung für

Höhe der übernommenen Umzugskosten

Ein Umzug sollte weitestgehend in Selbsthilfe oder durch Inanspruchnahme privater Hilfeleistungen organisiert und durchgeführt werden. In diesem Fall gehören zu den notwendigen Umzugskosten die marktüblichen Kosten für ein Mietfahrzeug und Umzugskartons sowie eine Pauschale für die Beköstigung mithelfender Familienangehöriger oder Bekannter in Höhe von jeweils 30,00 € einschließlich deren Versicherung (vgl. Nr. 8.2 AV-Wohnen). Kann ein Umzug nicht eigenständig realisiert werden, können auch die Kosten für eine Umzugsfirma übernommen werden.

Erstausstattungen für die Wohnung

Leistungen für Erstausstattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten sind in der Regelleistung nicht enthalten; sie werden bei Bedarf gesondert erbracht, auch wenn im Übrigen der Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln bestritten werden kann (§ 24 Abs. 3 SGB II).

Schönheitsreparaturen

Wenn Mieter mietvertraglich verpflichtet sind, bei Einzug, Auszug oder im laufenden Mietverhältnis Schönheitsreparaturen auszuführen bzw. ausführen zu lassen, müssen sie die Kosten hierfür nicht aus ihrem monatlichen Regelsatz bestreiten.

Wenn Sie also verpflichtet sind, Malerarbeiten o. ä. auszuführen (bitte überprüfen lassen!), beantragen Sie die Übernahme der Schönheitsreparaturkosten bei der ARGE, bzw. beim Job-Center.

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

Für einen Raum 30,00 Euro.

Für jeden weiteren Raum 15,00 Euro (Nr. 9.3 AV-Wohnen).

Mietminderung

Führt der Mieter zurzeit der Antragstellung eine Mietminderung durch, muss er die herabgesetzte Miete angeben. Das ergibt sich auch aus § 22 SGB II, wonach Leistungen für die Unterkunft nur „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“ erbracht werden. Entfällt die Mietminderung, muss der Bedürftige dies der Antragstelle mitteilen. Es besteht dann selbstverständlich wieder ein Anspruch in





Höhe der tatsächlich gezahlten Miete. Führt der Mieter erst nach Antragstellung eine Mietminderung durch, muss er die zuständige Stelle hiervon ebenfalls in Kenntnis setzen. Es erfolgt dann eine Anpassung der gezahlten Leistungen. Stellt sich die Mietminderung später als ungerechtfertigt heraus, entsteht ein Nachzahlungsanspruch des Mieters gegenüber der zuständigen Stelle.

Betriebskosten

Als Betriebskosten können nur die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten berücksichtigt werden. Weitere Nebenkosten wie zum Beispiel für einen PKW-Stellplatz werden in der Regel nicht übernommen (Nr. 3.7.1 AV-Wohnen). Einmalig anfallende **Nachzahlungen** sind zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Dies gilt auch für den direkt vor der jetzigen Wohnung bewohnten Wohnraum, sofern die Nachzahlungsforderung in Zeiträumen des Leistungsbezugs fällig wird und es sich nicht um Schulden handelt (Nr. 3.7.2 AV-Wohnen). Sofern die Betriebskostenabrechnung umgelegt auf einen monatlichen Betrag zu einer Richtwertüberschreitung führt, ist vor Einleitung des Kostensenkungsverfahrens zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Betriebskostenabrechnung rechtswidrig ist.

Rückzahlungen und **Guthaben** mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden tatsächlichen Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht (Nr. 3.7.3 AV-Wohnen).

Heizkosten

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 5 SGB XII werden Leistungen für Heizung in Höhe der **tatsächlichen Aufwendungen** erbracht, soweit diese angemessen sind.

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

Unwirtschaftliches Heizen ist nicht durch die Grundsicherung aufzufangen. Hierbei kommt es demzufolge im Wesentlichen auf das Verbrauchsverhalten der leistungsberechtigten Personen an.

Der Grenzwert errechnet sich aus dem Produkt der angemessenen Wohnfläche und einer auf der Grundlage des Bundesweiten Heizspiegels im Bereich bis „zu hoch“ eingestuften Verbrauchsmenge für das Heizen inklusive Warmwasserbereitung bei zentraler Warmwasserversorgung differenziert nach Größe der Bedarfsgemeinschaft, sowie der Art des Energieträgers, reduziert um einen eventuell beim Richtwert berücksichtigten Klimabonus. Zu den maßgeblichen Grenzwerten siehe die **Tabelle 2** am Ende dieses Infos.

Liegt der tatsächliche Verbrauch über dem maßgeblichen Grenzwert, der unwirtschaftliches Heizverhalten indiziert, muss der Einzelfall geprüft werden, denn auch in diesem Fall können die tatsächlichen Aufwendungen konkret angemessen sein. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung ist zu ermitteln, warum die tatsächlichen Aufwendungen über dem Grenzwert liegen und ob sie im Einzelfall dennoch als angemessen anzusehen sind, beispielsweise aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen oder aus im Wohnobjekt liegenden Gründen, insbesondere bei Einfachfenstern oder ineffizienten Heizkörpern (Nr. 5.2.1 AV-Wohnen)

Dezentrale Warmwasserversorgung

Gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II oder § 27a Absatz 1 SGB XII sind die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser nicht vom Regelbedarf umfasst. Sie sind für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung als Bedarf nach § 22 SGB II oder § 35 Absatz 4 SGB XII im Rahmen der Kosten für Heizung zu berücksichtigen.

Für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung ist demzufolge zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit, der in der obenstehenden Tabelle nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Grenzwert um den Wert zu senken, der sich aus dem Produkt des im Bundesweiten Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung jeweils ausgewiesenen Verbrauchswertes und der maßgeblichen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergibt.

Die entsprechenden Abschläge vom jeweiligen Grenzwert sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:





Größe der Bedarfsgemeinschaft	Abschlag zum Grenzwert für dezentrale Warmwasserversorgung in kWh pro Jahr bei Erdgas, Heizöl und Fernwärme	Abschlag zum Grenzwert für dezentrale Warmwasserversorgung in kWh pro Jahr bei einer Wärmeleitung
1 Person	1200	480
2 Personen	1560	624
3 Personen	1920	768
4 Personen	2160	864
5 Personen	2448	979
Für jede weitere Person	288	115

gen Arbeitsgemeinschaft eingelegt werden.

Die in den Job-Centern eingerichteten Arbeitsgemeinschaften sind berechtigt, zur Erfüllung ihrer Aufgaben Verwaltungsakte und Widerspruchsbescheide zu erlassen (§ 44 b Abs. 1 SGB II). Gegen den Verwaltungsakt des Amtes sind Widerspruch und Anfechtungsklage möglich. Beide haben jedoch keine aufschiebende Wirkung (§ 39 SGB II). Gegebenenfalls muss deshalb gerichtlich die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung beantragt werden (§ 80 Abs. 5 VwGO). Für die gerichtliche Überprüfung ist die **Sozialgerichtsbarkeit** zuständig.

Tipp: Besteht eine dezentrale Warmwasserversorgung (z.B. mittels Durchlauferhitzer) ist die Prüfung eines Anspruches auf Mehrbedarf zum Regelbedarf gemäß § 21 Absatz 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII angezeigt.

Mietschulden

Mietschulden sollen als Darlehen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten oder eine Sperrung von Energie-, Wasser- oder Heizungszufuhr droht (§ 22 Abs. 8 SGB II). Ist die Übernahme von Mietschulden zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwendig, ist das Ermessen der Behörde 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 (Nr. 11 AV-Wohnen).

Gerichtliche Überprüfung

Sollte ein Bescheid entgegen den in der AV-Wohnen festgelegten Regeln nicht die volle Übernahme der Mietkosten beinhalten, sollte (nach Beratung) umgehend Widerspruch bei der zuständi-


1. Berechnung des abstrakt angemessenen Richtwertes – bruttokalt –

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße gemäß § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin in m ²	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2021 (gewichteter Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage nach BG-Größe) monatlich in Euro/m ²	Durchschnittswert kalte Betriebskosten Vorauszahlungen monatlich in Euro/m ²	Bruttokaltmiete monatlich in Euro/m ²	Richtwert bruttokalt monatlich in Euro
1 Person	50	6,84 €	1,68 €	8,52 €	426,00 €
2 Personen	65	6,25 €	1,68 €	7,93 €	515,45 €
3 Personen	80	6,25 €	1,68 €	7,93 €	634,40 €
4 Personen	90	6,25 €	1,68 €	7,93 €	713,70 €
5 Personen	102	6,73 €	1,68 €	8,41 €	857,82 €
jede weitere Person	12	6,73 €	1,68 €	8,41 €	100,92 €

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

Energieträger	zu hoch Jahresverbrauch je qm							
	in kWh		Grenzwert 1-Pers-BG (in kWh)	Grenzwert 2-Pers-BG (in kWh)	Grenzwert 3-Pers-BG (in kWh)	Grenzwert 4-Pers-BG (in kWh)	Grenzwert 5-Pers-BG (in kWh)	Grenzwert zusätzl. Person (in kWh)
			50	65	80	90	102	12
fossile Brennstoffe	ab	238	11.900	15.500	19.000	21.400	24.300	2.900
Wärmepumpe	ab	94	4.700	6.100	7.500	8.500	9.600	1.100

