



Verwaltungsrichtlinie

zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Sozialgesetzbuch – Zweites Buch (SGB II), §§ 35, 42 Sozialgesetzbuch – Zwölftes Buch (SGB XII) und § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

**im Burgenlandkreis
ab 01.10.2017**

Die Festlegung der angemessenen Richtwerte der Kosten für Unterkunft und Heizung erfolgt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) auf der Grundlage eines „schlüssigen Konzeptes“. Die in der Richtlinie angegebenen Angemessenheitsgrenzen basieren auf einer unabhängigen Mietwerterhebung zur Definition angemessener Aufwendungen für das Wohnen im Burgenlandkreis.

Für die Mietwerterhebung wurde ein Untersuchungskonzept zugrunde gelegt, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung lokaler Obergrenzen einbezieht. Diese Erhebung wurde durchgeführt von Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH.

1. Zur Beurteilung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des Einzelfalles sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung getrennt voneinander zu prüfen.
2. Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten ist für Mieter und Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum nach einheitlichen Kriterien, und zwar nach denen für Mietwohnungen, vorzunehmen. Bei der Angemessenheitsprüfung sind die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen. Dies gilt grundsätzlich auch für die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten (vgl. Urteile des Bundessozialgerichtes vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R und vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R).

3. Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wird der Burgenlandkreis in fünf Wohnungsmärkte gegliedert, so dass folgende räumliche Einheiten maßgebend sind:

Wohnungsmarkttyp	zugehörige Gemeinden
I	Verbandsgemeinde An der Finne,
	Stadt Teuchern
	Verbandsgemeinde Unstruttal
	Verbandsgemeinde Wethautal
II	Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst
	Verbandsgemeinde Elsteraue
	Stadt Lützen
III	Stadt Hohenmölsen
IV	Stadt Naumburg
	Stadt Weißenfels
V	Stadt Zeitz

4. Werden die festgesetzten einzelnen Werte für die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung überschritten, ist die angemessene Höhe der Kosten im Wege einer Einzelfallprüfung zu ermitteln. Ein erhöhter Wohnraumbedarf kann z.B. bei Menschen mit Behinderungen, einer Erkrankung oder Ausübung des Umgangsrechts gerechtfertigt sein.

Nr.	Bezeichnung	Richtwerte
1	Bedarfe für Unterkunft	Die Unterkunftskosten beinhalten die angemessene Nettokaltmiete zzgl. der angemessenen Betriebskosten je m ² Wohnfläche, was der <u>maximalen Bruttokaltmiete</u> entspricht.
1a	Angemessene Nettokaltmiete (Grundmiete)	Die Nettokaltmiete ist angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten den Richtwert, ermittelt aus angemessener Wohnfläche in m ² x angemessenem Quadratmeterpreis, nicht übersteigen. Hierbei wird nach der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft (BG) unterschieden.

Anzahl der Personen in der BG	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere
angemessene Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 85 m ²	bis 95 m ²	+ 10 m ²
Wohnungsmarkttyp	Preis in Euro					
I	213,50	250,20	300,00	334,05	340,10	35,80
II	208,50	257,40	312,75	348,50	371,45	39,10
III	223,50	263,40	320,25	339,15	387,60	40,80
IV	243,50	287,40	340,50	374,00	388,55	40,90
V	222,00	265,80	310,50	366,35	357,20	37,60

(Die Werte der Nettokaltmieten wurden berechnet aus den erhobenen Bruttokaltmieten pro m², abzüglich der erhobenen Betriebskosten pro m², multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen in m².)

Bei selbst bewohntem Wohneigentum treten anstelle der Nettokaltmiete die notwendigen Aufwendungen.

Folgende Kosten sind anzuerkennen:

- Schuldzinsen
- dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zum Vermögenszuwachs führen.

1b Angemessene Betriebskosten

Berücksichtigungsfähig sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Artikel 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346).

Verbrauchsunabhängige Betriebskosten sind angemessen, sofern diese tatsächlich erbracht und nicht beeinflussbar sind.

Verbrauchsabhängige Betriebskosten sind angemessen, sofern diese tatsächlich erbracht sind und den üblichen Verbrauch nicht übersteigen.

Bei der Berechnung der angemessene Betriebskosten sind folgende Werte, multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche aus Pkt. 1a, anzusetzen:

Anzahl der Personen in der BG	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	ab 5 Pers.
angemessene Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 85 m ²	> 85 m ²
Wohnungsmarkttyp	Preis in Euro/m²				
I - V	1,17	1,16	1,17	1,17	1,19

1c Maximale Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten)

Die maximale Bruttokaltmiete beträgt monatlich:

Anzahl der Personen in der BG	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere
angemessene Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 85 m ²	bis 95 m ²	+ 10 m ²
Wohnungsmarkttyp	Preis in Euro					
I	272,00	319,80	387,75	433,50	453,15	47,70
II	267,00	327,00	400,50	447,95	484,50	51,00
III	282,00	333,00	408,00	438,60	500,65	52,70
IV	302,00	357,00	428,25	473,45	501,60	52,80
V	280,50	335,40	398,25	465,80	470,25	49,50

2 Bedarfe für Heizung

Heizkosten werden in der Regel als laufende Leistung durch monatliche Abschlagszahlungen übernommen. Einmalige Aufwendungen, die für die Beschaffung von Heizmaterial (regelmäßig bei Besitzern von selbst bewohntem Wohneigentum) anfallen, werden ebenfalls übernommen, wenn für den Gewährungszeitraum kein Heizmaterial vorhanden ist.

Dabei werden die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Zur Feststellung der Angemessenheit ist der jeweils aktuelle (von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellte und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderte) „Kommunale Heizspiegel“ bzw. – soweit dieser für das Abrechnungsjahr nicht vorhanden ist – „Bundesweite Heizspiegel“ heranzuziehen. (vgl. Urteile des Bundessozialgerichtes vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R und B 14 AS 36/08 R)

Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser werden ebenfalls anerkannt.

Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung), wird ein Mehrbedarf nach § 21 (7) SGB II bzw. § 30 (7) SGB XII anerkannt.

**3 Selbst
bewohntes
Wohneigentum**

Gemäß den Urteilen des BSG vom 07.11.2006 (B 7b AS 2/05 R) und 15.04.2008 (B 14/7b AS 34/06 R) ist das selbst bewohnte Wohneigentum nach § 12 (3) S. 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 (2) Nr. 8 SGB XII als geschütztes Vermögen anzusehen, wenn es von angemessener Größe ist. Das BSG hat hierfür Kriterien zur Angemessenheit entwickelt und orientiert sich im Grundsatz weiterhin an den Wohnflächengrenzen des inzwischen außer Kraft getretenen 2. Wohnungsbaugesetzes.

Anzahl Personen	Eigenheim Wohnfläche in m²	Eigentumswohnung Wohnfläche in m²
1-2	bis 90	bis 80
3	bis 110	bis 100
4	bis 130	bis 120
jede weitere Person	+ 20 pro Person	+ 20 pro Person

Die Angemessenheit des Hausgrundstücks im Sinne des § 12 (3) S. 1 Nr. 4 SGB II sowie § 90 (2) Nr. 8 SGB XII indiziert jedoch noch nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für das selbst bewohnte Wohneigentum im Sinne des § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII.

Inkrafttreten

Die Verwaltungsrichtlinie tritt mit Wirkung vom 01.10.2017 in Kraft; gleichzeitig tritt die Verwaltungsrichtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Sozialgesetzbuch – Zweites Buch (SGB II), § 35 Sozialgesetzbuch – Zwölftes Buch (SGB XII) und § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) vom 28.08.2016 außer Kraft.

Naumburg, den 20. SEP. 2017

Götz Ulrich