

## **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 01.01.2020**

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 Stadtentwicklung 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 BSG 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 Vergleichsräume gegliedert, so dass folgende räumliche Einheiten maßgebend sind:

	Vergleichs- raum	zugehörige Gemeinden
I	Umland Naumburg (Saale)	Verbandsgemeinde an der Finne ----- Verbandsgemeinde Unstruttal ----- Verbandsgemeinde Wethautal
II	Umland Weißenfels	Stadt Hohenmölsen ----- Stadt Lützen ----- Stadt Teuchern
III	Zeitz mit Umland	Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer- Forst ----- Gemeinde Elsteraue ----- Stadt Zeitz
IV	Naumburg (Saale)	Stadt Naumburg (Saale)
V	Weißenfels	Stadt Weißenfels

4. Werden die nachfolgend 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.
5. Die Unterkunftskosten beinhalten die angemessene Nettokaltmiete zzgl. der angemessenen Betriebskosten (= maximale Bruttokaltmiete).

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.

Berücksichtigungsfähig sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2018)).

Die maximale Bruttokaltmiete beträgt monatlich:

Anzahl der Personen in der BG	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere
Vergleichsraum	Preis in Euro					
I	274,50	321,60	393,40	464,80	486,00	+ 54,00
II	308,50	337,20	412,30	456,00	558,90	+ 62,10
III	289,00	339,00	406,70	466,40	487,80	+ 54,20
IV	341,50	375,60	443,80	497,60	520,20	+ 57,80
V	311,00	363,00	431,20	478,40	522,90	+ 58,10

6. Als Bedarfe für Heizung werden die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

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.

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. Ergänzend findet die Richtlinie zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Sachsen-Anhalt Anwendung (vgl. Urteile des BSG vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R und B 14 AS 36/08 R; vom 14.02.2013, B 14 AS 61/12 R).

7. Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser werden ebenfalls anerkannt.

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

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

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, 42 SGB XII.

### Inkrafttreten

Die Verwaltungsrichtlinie tritt mit Wirkung zum 01.01.2020 in Kraft; gleichzeitig tritt die 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) vom 20.09.2017 außer Kraft.

Naumburg, den 19.12.2019

Götz Ulrich 