



# Landkreis Stendal

## Der Landrat



Richtlinie zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung für Arbeitssuchende, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und des Asylbewerberleistungsgesetzes

### - Unterkunftsrichtlinie –

#### Inhalt

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Präambel .....                                                                              | 2  |
| 1. Gesetzliche Grundlagen .....                                                             | 2  |
| 2. Angemessene Unterkunftskosten .....                                                      | 3  |
| 2.1. Allgemeines .....                                                                      | 3  |
| 2.2. Vergleichsräume .....                                                                  | 3  |
| 2.3. Angemessene Wohnungsgröße .....                                                        | 3  |
| 2.4. Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) .....                 | 4  |
| 2.5. Obergrenze für Kosten der Unterkunft .....                                             | 4  |
| 2.6. Berücksichtigung einer Karenzzeit .....                                                | 4  |
| 2.7. Unangemessene Aufwendungen / Kostensenkung .....                                       | 5  |
| 2.8. Kalte Betriebskosten .....                                                             | 6  |
| 2.9. Heizkosten .....                                                                       | 7  |
| 2.9.1. Einmalige Beschaffung von Heizmaterial .....                                         | 8  |
| 2.9.2. Heizkosten über den Richtwerten .....                                                | 8  |
| 2.10. Dezentrale Warmwasserversorgung .....                                                 | 9  |
| 3. Wohneigentum .....                                                                       | 9  |
| 4. Rückzahlungen und Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen .....                | 10 |
| 5. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten ..... | 11 |
| 6. Sonderfälle .....                                                                        | 12 |
| 6.1. Obdachlosenunterkünfte, Frauenhaus, Wohnwagen .....                                    | 12 |
| 6.2. Inhaftierte .....                                                                      | 12 |
| 6.3. Auszubildende, BAföG- Empfänger .....                                                  | 12 |
| 6.4. Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres .....                                 | 12 |

## **Präambel**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Teil des Existenzminimums. Sie werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen durch den Grundsicherungsträger gewährt, soweit diese angemessen sind. Der Landkreis Stendal ist zuständig für die Gewährung der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 SGB II für die Grundsicherung für Arbeitssuchende, als örtlicher Träger der Sozialhilfe nach § 3 Abs. 2 i.V.m. §§ 97 Abs. 1 und 98 Abs. 1 SGB XII für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und die Hilfe zum Lebensunterhalt und gemäß § 1 Nr.7 All.ZustVO-Kom für die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Diese Richtlinie soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II, SGB XII und Asylbewerberleistungsgesetzes eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Durch die Richtlinie wird der Regelfall erfasst – dieser schließt ausdrücklich in begründeten Einzelfällen eine andere Entscheidung nicht aus, soweit abweichende Gründe diese erfordern. Eine abweichende Leistungsentscheidung ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren.

Die Richtlinie ist eine Verwaltungsvorschrift und stellt kein Gesetz in materieller und formeller Hinsicht dar.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten (= Bruttokaltmiete) ist ein gerichtlich in vollem Umfang überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff, der durch den Grundsicherungsträger auszufüllen ist.

Die Ermittlung der regional angemessenen Unterkunftskosten muss nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes zur Datenerhebung und -auswertung erfolgen. Dieses muss eine hinreichende Gewähr bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des gesamten örtlichen einfachen Wohnungsmarktes im unteren Mietpreisniveau wiedergegeben werden. Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Sozialgerichtsbarkeit gerecht zu werden, wurde das vorliegende schlüssige Konzept aktualisiert. Im Zeitraum von Juli 2022 bis Juni 2023 wurden die Daten des regionalen Mietwohnungsmarktes neu erhoben und ausgewertet.

Die Ergebnisse sind Grundlage für die in dieser Richtlinie festgelegte Angemessenheit im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Stendal.

Bei der Feststellung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung, hat der Träger der Grundsicherung die Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

Um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum zu gewährleisten, wurden die Richtwerte der Unterkunftsrichtlinie vom 01.07.2023 ab 01.01.2026 fortgeschrieben.

Vor diesem Hintergrund wurden die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten und anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten ohne Berücksichtigung eines Quadratmeterpreises oder einer Mietpreisbremse fortgeschrieben.

## **1. Gesetzliche Grundlagen**

- Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II
- Hilfe zum Lebensunterhalt §§ 35, 35a SGB XII
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 35 SGB XII i.V.m. § 42 Nr.4 SGB XII, § 42a SGB XII
- § 2 AsylbLG i.V.m. § 35 SGB XII

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§§ 535 ff BGB) zu berücksichtigen.

Die Angemessenheit im Rahmen dieser Richtlinie gilt nicht für Leistungsberechtigte, die in besonderen

Wohnformen i.S.v. § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII leben.

## 2. Angemessene Unterkunftskosten

### 2.1. Allgemeines

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist u.a. abhängig von

- Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft
- Wohnungsgröße
- Wohnungsstandard
- dem örtlichen Vergleichsraum.

Die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft erfolgt auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) nach der sogenannten Produkttheorie durch Ermittlung der Bruttokaltmiete (BSG B 14 AS 36/08 R vom 02.07.2009).

Die Bruttokaltmiete ist das Produkt aus der Summe von Nettokaltmiete (Grundmiete) pro m<sup>2</sup> und der kalten Betriebskosten (Nebenkosten) pro m<sup>2</sup> und der angemessenen maximalen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaft bzw. den Leistungsberechtigten (abstrakte Angemessenheit).

Diese soll in der Summe nicht überschritten werden. Es können jedoch einzelne Bestandteile abweichen.

### 2.2. Vergleichsräume

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Stendal ist nicht homogen, sondern unterscheidet sich in mehreren Merkmalen (z.B. Bevölkerungsdichte, Siedlungsstruktur, verkehrstechnische Anbindung, infrastrukturelles Angebot vor Ort), die den Mietpreis beeinflussen. Analog zu den Kriterien des Bundessozialgerichtes wurden für den Landkreis Stendal drei Vergleichsräume gebildet, die sich an den Mittelbereichen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientieren.

| Vergleichsraum | zugehörige Gemeinden                                                                                                                                             |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Region A       | Osterburg, Seehausen, Arneburg, Eichstedt, Goldbeck, Hassel, Hohenberg-Krusemark, Rochau, Aland, Altmärkische Höhe, Zehrental, Altmärkische Wische, Werben, Iden |
| Region B       | Havelberg, Kamern, Kietz, Sandau, Schollene, Schönhausen, Wust- Fischbeck                                                                                        |
| Region C       | Stendal, Tangermünde, Bismark, Tangerhütte                                                                                                                       |

### 2.3. Angemessene Wohnungsgröße

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße findet die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Sachsen- Anhalt (RdErl. des MWV vom 13.03.1995) Anwendung.

| Bedarfsgemeinschaft mit | angemessene Wohnfläche |
|-------------------------|------------------------|
| 1 Person                | bis 50 m <sup>2</sup>  |
| 2 Personen              | bis 60 m <sup>2</sup>  |
| 3 Personen              | bis 70 m <sup>2</sup>  |
| 4 Personen              | bis 80 m <sup>2</sup>  |
| 5 Personen              | bis 90 m <sup>2</sup>  |

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| jede weitere Person | bis zu 10 m <sup>2</sup> |
|---------------------|--------------------------|

Ein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße besteht nicht. Entscheidend ist, ob die Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnittes angemessen und ausreichend ist.

#### 2.4. Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete)

In Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaften und der jeweiligen Region gelten die Aufwendungen für Unterkunft als angemessen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen die nachfolgenden Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete in Euro) nicht übersteigen.

| Bedarfsgemeinschaft/Haushaltsangehörige | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
|-----------------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|
| Region A                                | 331,00   | 401,40     | 432,60     | 487,20     | 608,40     |
| Region B                                | 328,00   | 403,80     | 482,30     | 505,60     | 612,90     |
| Region C                                | 372,00   | 399,00     | 471,80     | 535,20     | 595,80     |

Für jede weitere Person erhöhen sich die Richtwerte wie folgt:

- Region A 67,60 €
- Region B 68,10 €
- Region C 66,20 €

Mit der Bruttokaltmiete sind alle kalten Betriebskosten abgegolten. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit innerhalb des Produktes aus Wohnungsgröße und Ausstattungsstandard zu wählen, solange die maximale Bruttokaltmiete nicht überschritten wird.

#### 2.5. Obergrenze für Kosten der Unterkunft

Die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft werden nicht als Bedarf anerkannt, soweit sie mehr als eineinhalbmals so hoch sind wie die angemessenen Aufwendungen des Landkreises Stendal aus Punkt 2.4. Dadurch ergeben sich die nachfolgenden Höchstwerte (Bruttokaltmiete in Euro):

| Bedarfsgemeinschaft/Haushaltsangehörige | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
|-----------------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|
| Region A                                | 496,50   | 602,10     | 648,90     | 730,80     | 912,60     |
| Region B                                | 492,00   | 605,70     | 723,45     | 758,40     | 919,35     |
| Region C                                | 558,00   | 598,50     | 707,70     | 802,80     | 893,70     |

Ein Abweichen von den Wohnflächen und der damit einhergehenden Einstufung nach Personenzahl aus sonstigen in der Person liegenden Gründen oder anderen Lebensumständen ist aufgrund der Einführung des 1,5er Deckels ausgeschlossen.

#### 2.6. Berücksichtigung einer Karenzzeit

Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen werden. Das gilt nicht für Heizkosten, diese werden weiterhin nur im Rahmen der Regelungen zur Angemessenheit übernommen.

Während der Dauer der Karenzzeit werden die Aufwendungen für Unterkunft in tatsächlicher Höhe, maximal bis zur Obergrenze aus Punkt 2.5. anerkannt. (§ 22 Abs. 1 S. 3 1.HS und S. 6 SGB II; § 35 Abs. 1 S. 3 1.HS und S. 6 SGB XII). Nach Ablauf der Karenzzeit gilt folglich immer die Grundregel der maximalen Kostengrenze.

Für die Dauer der Karenzzeit sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, nach der im Einzelfall während der Karenzzeit auch Aufwendungen für die Unterkunft oberhalb dieser Obergrenze berücksichtigt werden können (§ 22 Abs. 1 S. 7 SGB II; § 35 Abs. 1 S. 8 SGB XII). Diese Einzelfälle betreffen Haushaltsgemeinschaften mit Kindern und Fälle der Unabweisbarkeit höherer Unterkunftskosten.

Die Karenzzeit gilt für laufende Aufwendungen für Mietwohnungen und für selbstgenutztes Wohneigentum. Ausgenommen sind jedoch Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur. Auch für Personen, die in besonderen Wohnformen oder sonstigen Unterkünften leben, finden die Regelungen zur Karenzzeit keine Anwendung.

## **2.7. Unangemessene Aufwendungen / Kostensenkung**

Unangemessene Aufwendungen für Unterkunft sind nach Ablauf der Karenzzeit nur so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich ist oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 S. 9 SGB II, § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII).

Der Zeitraum einer Karenzzeit ist nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II nicht auf die Sechs- Monats- Frist anzurechnen.

Nach § 22 Abs. 1a SGB II werden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für den Bewilligungszeitraum geprüft. Bei Übersteigen der Aufwendungen hat eine Unterrichtung der Leistungsbezieher unter Angabe der Dauer und der Voraussetzung für die Anerkennung unangemessener Aufwendungen zu erfolgen.

Nach § 35 Abs. 2 SGB XII muss die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu Beginn des Leistungsbezuges geprüft werden. Bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze sind die Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid entsprechend zu informieren. Dieser enthält auch Angaben zur Dauer der Karenzzeit und zum Verfahren nach deren Ablauf. Dabei handelt es sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung.

Bei der Prüfung im Rahmen des SGB II und SGB XII, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

Von einer Unzumutbarkeit eines Umzuges kann insbesondere ausgegangen werden, wenn:

- es konkret absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. konkrete absehbare Beschäftigung – Vorlage Arbeitsvertrag, konkret absehbarer Rentenbezug)
- eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen ggf. Einschaltung des Gesundheitsamtes

Weitere Gründe gegen einen Umzug können z.B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u.ä. sein, hier ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts der Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich.

Eine weitere Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Aufwendungen für Unterkunft ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen ist nicht zu fordern, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen (Gewährung Kautions, Umzugskosten etc.) unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 S. 12 SGB II, § 35 Abs. 3 S. 3 SGB XII). Die Entscheidungen sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren.

Bei einer Verringerung der Anzahl der Haushaltsgemeinschaftsmitglieder ist die Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels individuell zu prüfen.

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen Aufwendungen der Unterkunft und/oder Heizung über der Angemessenheitsgrenze zu gewähren sind und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, hat eine Aufforderung zur Senkung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu erfolgen. Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Aufwendungen zunächst bis zu sechs Monaten übernommen werden.

In welcher Weise der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft die Aufwendungen senken (Verhandeln mit Vermieter, Untervermietung, Umzug) bleibt diesen überlassen. Die Bemühungen zur Kostensenkung durch den Leistungsberechtigten oder die Bedarfsgemeinschaft müssen ausreichend sein, sie sind regelmäßig schriftlich nachzuweisen und zu dokumentieren. Weist der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft keine intensiven und ernsthaften Bemühungen zur Kostensenkung nach, werden nach sechs Monaten nur noch die für den Leistungsberechtigten oder die Bedarfsgemeinschaft angemessenen Aufwendungen übernommen.

Wer eine Unterkunft mit unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bewohnt oder diese neu anmietet und den unangemessenen Teil der Aufwendungen aus eigenem Schonvermögen, aus von der Leistung anrechnungsfreiem Einkommen (z.B. Freibeträge Erwerbseinkommen, Mehrbedarfe) oder aus anderen nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen selbst deckt, dem steht es frei, die bisherige unangemessene Unterkunft weiter zu bewohnen. Die Aufbringung der Aufwendungen aus dem Regelbedarf ist jedoch nur maximal in Höhe von 10 Prozent der Regelleistung für den Haushaltsvorstand und den Haushaltsangehörigen über 18 Jahre zumutbar. Werden regelmäßig höhere Beträge ausschließlich aus dem Regelbedarf für die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung aufgewendet, hat der Träger der Leistung nach dem SGB II und dem SGB XII eine gesonderte Prüfung des Einzelfalles vorzunehmen. Das Ergebnis der Prüfung ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren.

Bei Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft können nur angemessene Aufwendungen übernommen werden. Die Karenzzeit und die sechs Monatsfrist gelten nicht. Unangemessene Aufwendungen hat der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft selbst zu tragen, soweit das aus den anrechnungsfreien Leistungen, nicht bedarfsgebundenen Leistungen oder dem Regelbedarf möglich ist.

## **2.8. Kalte Betriebskosten**

Zu den kalten Betriebskosten zählen alle laufenden Kosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung. Die Abrechnung der Betriebskosten ist jährlich durch den Leistungsberechtigten bzw. die Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der Mitwirkungspflicht vorzulegen.

Die Betriebskosten sind angemessen, wenn die Bruttokaltmiete unter Pkt. 2.4. **nicht** überschritten wird.

Werden nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes Nachzahlungen für Betriebskosten gefordert, sind diese, wenn die Kosten der Unterkunft insgesamt angemessen sind, zu übernehmen.

*Maßstab hierfür ist die zum Zeitpunkt der Verursachung der tatsächlichen Kosten geltende Richtlinie (BSG – B 4 AS 12/10 R, RZ 17, v. 06.04.2011).*

Eine Betriebskostennachzahlung ist immer dann angemessen, wenn unter Einbeziehung der Nachzahlung die jährliche Bruttokaltmiete nicht überschritten wird. Einer Prüfung z.B. des Wasserverbrauchs auf Angemessenheit bedarf es dann nicht.

Gem. § 556 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Liegt ein solcher Ausnahmegrund nicht vor, darf eine Nachzahlung (kein Bezug auf Guthaben) rechtlich vom Mieter nicht gefordert und somit im Rahmen der Berechnung von Unterkunftskosten auch nicht berücksichtigt werden.

Wird die angemessene Bruttokaltmiete aus Punkt 2.4. überschritten, ist zu prüfen, ob es individuelle Gründe gibt, die die Überschreitung rechtfertigen. Diese sind im Verwaltungsvorgang z.B. durch Bescheinigungen von Ärzten, Vortrag des Leistungsberechtigten u.a. geeigneter Nachweise zu dokumentieren.

Liegen aner kennenswerte Gründe für die Überschreitung nicht vor, ist zu prüfen, ob die erhöhten Kosten auf unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft zurückzuführen ist.

Zur Vermeidung künftiger Nachzahlungen ist auf ein wirtschaftliches Verhalten durch kostensenkende Maßnahmen entsprechend hinzuweisen.

Jeder Leistungsberechtigte ist zum o. g. wirtschaftlichen Verhalten aktenkundig darauf hinzuweisen, dass nur die angemessenen Kosten übernommen werden.

Bei verbrauchsbedingter Überschreitung ist das Kostensenkungsverfahren auf eine Senkung des Verbrauchs zu richten. Senkt der Leistungsberechtigte bzw. die Bedarfsgemeinschaft den Verbrauch nicht, werden die Kosten nur noch in angemessener Höhe anerkannt. Die Frist ist so zu setzen, dass die Verbrauchsreduzierung durch zukünftige Verhaltensänderung möglich ist. § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II und § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII sind dabei zu berücksichtigen (6- Monats- Frist).

Ist die Zahlung von Betriebskosten als Pauschale (§ 556 Abs. 2 BGB) vereinbart, so sind die Unterkunftskosten als angemessen zu bewerten, wenn die Bruttokaltmiete nicht überschritten wird. Eine Prüfung und Erstellung einer Betriebskostenabrechnung sind nicht erforderlich.

## **2.9. Heizkosten**

Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind, in der Regel in Form der monatlich zu entrichtenden Vorauszahlungen.

Zahlt der Mieter Heizungs- und Warmwasserkosten direkt an den Versorger, sind die dort zu zahlenden Abschläge in angemessener Höhe anzuerkennen.

Für die Prüfung angemessener Heizkosten ist auf den angemessenen Verbrauch abzustellen. Grundlage für die Verbrauchswerte ist der aktuelle bundesweite Heizspiegel bundesweite. Für die Ermittlung des Verbrauchs wird die Wohnfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup> und der jeweilige Energieträger oder Heizsystem herangezogen. Als angemessener Verbrauch gilt der Verbrauchswert – mittel- in kWh je m<sup>2</sup> des jeweiligen Energieträgers oder Heizsystems. Ist der Verbrauch nach dem ermittelten Wert des bundesweiten Heizspiegels angemessen, sind Nachzahlungen aus der Abrechnung zu übernehmen.

Erfolgt die Heizung mit **Elektrizität** (keine Wärmepumpe), ist ein Verbrauchswert von **175 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr** angemessen. Dieser Wert ist mit der maximal angemessenen Wohnfläche für den jeweiligen Personenhaushalt zu multiplizieren.

Auch hier hat bei verbrauchsbedingter Überschreitung ein Kostensenkungsverfahren unter schriftlicher Ankündigung zu erfolgen. Senkt der Leistungsberechtigte bzw. die Bedarfsgemeinschaft den Verbrauch nicht, werden die Kosten für Heizung nur noch in angemessener Höhe anerkannt. Die Frist ist so zu setzen, dass die Verbrauchsreduzierung durch zukünftige Verhaltensänderung möglich ist. § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II und § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII sind dabei zu berücksichtigen (6- Monats- Frist). Eine Erhöhung der Heizkosten aufgrund von Kostensteigerungen bei gleichbleibendem angemessenem Verbrauch ist kein Anlass für ein Kostensenkungsverfahren.

Bei Beheizung der Unterkunft (Mietwohnung oder Hauseigentum) mit mehreren Heizarten ist auf die Fläche abzustellen, die jeweils beheizt wird. Hieraus ist der prozentuale Anteil der Heizart zu ermitteln.

**Bei Neuanmietung** sind zunächst die tatsächlichen Heizkostenvorauszahlungen zu übernehmen, wenn diese angemessen sind. Als angemessen gelten die Heizkostenvorauszahlungen, die einen Betrag von **2,00 € pro m<sup>2</sup> pro Monat** nicht übersteigen. Diese Angemessenheitsgrenze ist bei laufend zu zahlenden Heizkosten nicht als Grundlage zu nutzen, da diese ausschließlich ein Richtwert zur Entscheidung über Angemessenheiten bei Neuanmietung abbildet.

### 2.9.1. Einmalige Beschaffung von Heizmaterial

Werden keine laufenden Abschläge gezahlt, sind einmalige Leistungen für die notwendige Selbstbeschaffung von Heizstoffen/ Heizmaterial, in dem Monat, in dem sie anfallen, zu gewähren. Der Bedarf entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist (BSG B 7b AS 40/06 vom 16.05.2007).

Für selbstbeschaffte Heizstoffe/ Heizmaterialien gelten folgende angemessene Richtwerte pro m<sup>2</sup>/ Jahr der abstrakt angemessenen Wohnfläche:

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Steinkohle/ Koks   | 31 kg |
| Braunkohlebriketts | 45 kg |
| Holz               | 60 kg |
| Heizöl             | 21 l  |
| Flüssig- Gas       | 38 l  |
| Pellets            | 51 kg |

Die mit dem Betreiben einer Heizungsanlage in Verbindung stehenden Stromkosten sind in den Werten enthalten und somit nicht zusätzlich berücksichtigungsfähig.

Personen, die nicht im laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII stehen, müssen regelmäßig den ihren Grundsicherungsbedarf monatlich übersteigenden Einkommensanteil zur Beschaffung von Heizmaterial ansparen. Nur die nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen gedeckten Beschaffungskosten können gewährt werden.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten und der Brennstoffverbrauch über den angemessenen Richtwerten, so ist eine Einzelfallprüfung nach Pkt. 2.9. erforderlich.

### 2.9.2. Heizkosten über den Richtwerten

Von den Richtwerten kann abgewichen werden, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalles dieses erfordern. Ein erhöhter Verbrauch an Heizmaterial bzw. erhöhte Heizkosten können erforderlich und begründet ein insbesondere bei Vorliegen von einem der vier folgenden Kriterien:

1. Persönlichen Kriterien (bspw. Kleinkind unter 3 Jahre, Pflegebedürftigkeit, Erkrankung mit erhöhtem Wärmebedürfnis, höheres Alter u.a.) - Erhöhung um 12 % ist möglich.
2. Baulichen Kriterien (bspw. hohe Räume, schlechte Isolierung, Lage der Wohnung, Anzahl der Außenwände u.a.) - Erhöhung um 10 % ist möglich.
3. Örtliche Kriterien (bspw. Lage des Hauses außerhalb der Ortschaft u.a.) - Erhöhung um 10 % ist möglich
4. Witterungsverhältnisse während der Heizperiode (bspw. sehr kalter, sehr langer Winter u.a.) - Erhöhung um 10 % ist möglich.

Eine Summierung der Beträge bei Vorliegen mehrerer Kriterien erfolgt nicht. Liegt der Verbrauch dennoch über den Grenzwerten der Kategorie „zu hoch“ des jeweils für das Jahr geltenden aktuellen Bundesweiten Heizspiegels, so sind diese unangemessen und in der Regel nicht zu übernehmen (BSG B 14 AS 60/12).

Die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Unterkunftskosten zu erfolgen (BSG B 14 AS 33/08 R).

## **2.10. Dezentrale Warmwasserversorgung**

Bei einer zentralen Warmwasserversorgung sind die Kosten Bestandteil der Heizkosten. Sind diese angemessen, werden sie in tatsächlicher Höhe übernommen. Erfolgt die Warmwasserversorgung dezentral z.B. Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme u.a. wird bei Leistungsberechtigten ein Mehrbedarf nach 21 Abs. 7 SGB II oder § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt.

Der Mehrbedarf ist abhängig von den Regelbedarfsstufen. Die jährlichen Änderungen sind zu beachten.

## **3. Wohneigentum**

Für die Angemessenheit der Kosten eines selbstgenutzten Hausgrundstückes oder einer Eigentumswohnung, gelten die Angemessenheitsrichtwerte analog der Mietwohnungen (BSG B 14 AS 33/08 R vom 02.01.2009).

Ansonsten ergäbe sich im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot eine nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern. Aus dem Vermögensverwertungsausschluss des Wohneigentums, Schutz des zum Wohnen genutzten Wohneigentums, als nicht zu verwertendes Vermögen, leitet sich kein Anspruch auf Gewährung von Kosten für die gesamte Wohneigentumsfläche ab.

Als Unterkunftskosten sind bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen angemessene Schuldzinsen anzuerkennen, soweit sie mit dem Erwerb, der Errichtung oder Instandsetzung des Wohneigentums in Verbindung stehen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können daraus resultierende Schuldzinsen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

Nicht zu berücksichtigen sind Raten für einen Mietkauf oder für einen Kauf auf Rentenbasis. Weitere berücksichtigungsfähige Kosten für Wohneigentum ergeben sich in Orientierung an den Vorgaben des § 2 der Betriebskostenverordnung für Mietwohnungen. Die Kosten sind durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Nicht zu übernehmen sind die Betriebskosten, die im Eigenheim nicht anfallen bzw. üblicherweise vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht werden (z.B. Gartenpflege, Gebäudereinigung).

Bei Eigentumswohnungen zählen Kosten für Personenaufzug, Gebäudereinigung,

Ungezieferbekämpfung und Antennenanlage zu den anzuerkennenden Unterkunftskosten. Verwaltungskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Die Belastungen sind als tatsächlicher Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG B 14 AS 61/10 R vom 24.02.2011). Tilgungsleistungen werden nicht übernommen.

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung, Anschlusskosten (notwendige Maßnahmen aus kommunalem Anschlusszwang), Anliegerbeiträge und Reparaturen bei selbst genutztem geschütztem Wohneigentum werden anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. Der Leistungsträger hat Notwendigkeit und Unabweisbarkeit der Instandhaltungsarbeiten/ Reparatur zu prüfen. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme für die Sicherung und den Erhalt der Unterkunft dringend notwendig (nicht aufschiebbar) und unabweisbar ist und die Bewohnbarkeit aufrechterhalten soll und nicht zu einer Verbesserung des Standards des Wohneigentums führt (BSG B 14 AS 48/13 R vom 18.09.2014, B 14 AS 1/12 R vom 22.08.2012).

Der Wohneigentümer hat in der Regel drei Angebote vorzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mögliche Eigenleistungen selbst zu erbringen sind. Das günstigste Angebot wird als Aufwendungen der Unterkunft anerkannt.

Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur die angemessenen Unterkunftskosten, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen nach § 22 Abs. 2, §35a SGB XII erbracht werden, welches dinglich zu sichern ist.

Die dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgt durch den Landkreis Stendal.

Für Eigentumswohnungen gilt die Ausnahme, dass nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung laufend zu leistende Zahlung für die pauschale Gebäudeinstandhaltungsrücklage anzuerkennen ist (BSG B 14 AS 1/12 R vom 22.08.2012).

#### **4. Rückzahlungen und Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

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 (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sind Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen grundsätzlich als einmalige Einnahme im Monat des Zuflusses in voller Höhe zu berücksichtigen (§ 82 Abs. 1 und 7 SGB XII). Eine Aufteilung auf mehrere Monate hat nicht zu erfolgen, da es sich im Sinne des Gesetzes nicht um eine als Nachzahlung zufließende Einnahme, sondern um eine Erstattungsleistung handelt.

Sind Betriebskosten durch den Vermieter verrechnet worden, sind Gutschriften wertmäßiger Zuwachs und grundsätzlich als Einkommen zu berücksichtigen. Es handelt sich um zugeflossenes Einkommen, weil hiermit eine Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten, d.h. ein wertmäßiger Zuwachs des Vermögensstandes verbunden ist (BSG B 4 AS 159/11 R vom 16.05.2012).

Die bedarfsmindernde Berücksichtigung ist nur dann ausgeschlossen, wenn kein (zivilrechtlicher) Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf die Auszahlung eines Guthabens an ihn besteht oder dieser nicht ohne Weiteres realisierbar ist (BSG B 4 AS 132711 R i.V.m. L 19 AS 240/18).

Wenn die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten in einer Gesamtabrechnung vom Vermieter erfolgt bzw. erstellt wird und dadurch Guthaben- und Nachzahlungsbeträge direkt verrechnet werden, ist davon auszugehen, dass keine separate Geltendmachung möglich ist.

Rückzahlungen bzw. Guthaben, die aus Zahlungen des Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft oberhalb der vom Leistungsträger übernommenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung resultieren, stehen dem Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft zu und mindern in der Folge nicht deren Ansprüche.

## **5. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten**

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten werden nur übernommen, sofern hierzu die vorherige Übernahmezusicherung eingeholt wurde. Eine Zusicherung erfolgt nur, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind und eine Notwendigkeit des Umzuges gegeben ist (Prüfung der Erforderlichkeit).

Die Höhe der Mietkaution bzw. der Genossenschaftsanteile ist begrenzt auf die sich aus den Regelungen des § 551 BGB bzw. aus der jeweiligen Genossenschaftssatzung ergebenden Werte. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs.6 Satz 3 SGB II, § 35 a Abs. 2 Satz 5 SGB XII).

Erforderlich ist der Umzug insbesondere, wenn:

- er wegen der Trennung bzw. Scheidung vom Partner erfolgt oder vergleichbare Umstände (z.B. Gewalt in der Ehe) vorliegen,
- der Wechsel in eine preiswertere Wohnung erfolgen soll, z.B. nach dem Auszug von Kindern aus der bis dahin gemeinsamen Wohnung, nach dem Tod des Partners,
- der Umzug wegen Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, eines Ausbildungsverhältnisses erforderlich ist
- eingetretene Krankheit oder Behinderung die Veränderung erforderlich machen,
- das Verbleiben in der bisherigen Wohnung gesundheitliche Schäden nach sich ziehen könnte (z.B. extremer Schimmelbefall oder Schadstoffe – Nachweis durch Stellungnahme des Gesundheitsamtes erforderlich, Nachweise über fehlgeschlagene Beseitigungsversuche des Vermieters notwendig)
- es sich um einen Erstbezug einer Wohnung handelt (beachte Pkt. 7.4).

Hinsichtlich der Umzugskosten hat der Leistungsberechtigte bzw. die Bedarfsgemeinschaft alle Selbsthilfemöglichkeiten zu nutzen, d.h. Einsatz der eigenen Arbeitskraft, Inanspruchnahme der Hilfe von Freunden, Verwandten und Bekannten. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Anmietung eines Fahrzeuges).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenverantwortung (Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden.

In Ausnahmefällen (z. B. Alleinerziehende, Behinderte, keine Haushaltsangehörigen) kann der Umzug auch durch ein Speditionsunternehmen durchgeführt werden. Hierbei sind in der Regel drei Kostenvoranschläge einzureichen, wobei die kostengünstigste und notwendige Variante anzuerkennen ist. Mit Zustimmung des Leistungsberechtigten ist der Rechnungsbetrag direkt an das ausführende Unternehmen zu zahlen.

Umzugskosten, die durch Umzug in eine unangemessene Wohnung oder trotz fehlender Erforderlichkeit eines Umzugs anfallen, werden nicht übernommen. Eine Darlehensgewährung ist ebenfalls nicht möglich. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug im Bereich des SGB II die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 4 S.4 SGB II).

## **6. Sonderfälle**

### **6.1. Obdachlosenunterkünfte, Frauenhaus, Wohnwagen**

Für Obdachlosenunterkünfte und Frauenhäuser sind die Nutzungsentgelte in erforderlichem Umfang als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Bei Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

### **6.2. Inhaftierte**

Aufwendungen für Unterkunft für Personen in richterlich angeordneter Freiheitsentziehung können in Ausnahmefällen im Ermessenswege vom Sozialhilfeträger übernommen werden (BSG B 8 SO 24/12 R vom 12.12.2013). Grundlage dafür bildet § 67 ff SGB XII, weil ggf. nur Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten in Betracht kommt. Es handelt sich nicht um Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 SGB II oder § 35 i.V.m. § 42a SGB XII.

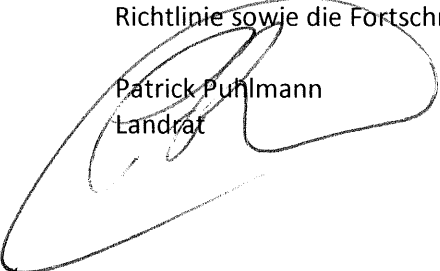
### **6.3. Auszubildende, BAföG- Empfänger**

Die Gewährung eines Zuschusses zu den Aufwendungen der Unterkunft und Heizung für Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch (SGB III) und oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten, ist in § 27 Abs. 3 SGB II geregelt.

### **6.4. Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres**

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, erhalten Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur, wenn dieses vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft gemäß § 22 Abs. 5 SGB II vom Leistungsträger zugesichert wurde.

Die Änderungen treten ab dem 01.07.2026 in Kraft und ersetzt die an dem 01.07.2023 geltende Richtlinie sowie die Fortschreibung der Richtlinie ab 01.01.2026.



Patrick Puhlmann  
Landrat