

# Richtlinie des Landkreises Stendal zur Feststellung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII

## Präambel

Die Kosten der Unterkunft gehören zum grundlegenden Bedarf, der durch die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II sowie nach dem SGB XII Kapitel 3 und Kapitel 4 zu decken und abzusichern ist.

Der Landkreis Stendal ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 SGB II und §§ 97 Abs.1 und 98 Abs. 1 SGB XII sachlich und örtlich zuständig für die Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft.

Zur Beurteilung der **Angemessenheit** der Leistungen für Unterkunft und Heizung für Hilfebedürftige nach dem SGB II und Leistungsberechtigte nach dem SGB XII, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Landkreis Stendal haben, werden folgende Festlegungen getroffen.

## 1. Gesetzliche Grundlagen

### 1.1. § 22 Abs. 1 SGB II, §§ 29 Abs.1, 42 Satz 1 Nr.2 SGB XII

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese **angemessen** sind oder es dem Hilfebedürftigen/ Leistungs-Berechtigten nicht möglich bzw. nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

### 1.2. § 22 Abs. 7 SGB II

Abweichend vom § 7 Abs. 5 SGB II erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch III ( SGB III ) oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz ( BaföG ) erhalten und deren Bedarf sich nach §§ 65 Abs. 1, 66 Abs. 3, 101 Abs. 3, 105 Abs.1 Nr.1, 105 Abs.1 Nr.4, 106 Abs.1 Nr.2 SGB III oder nach § 12 Abs.1 Nr.2 und 3, § 13 Abs. 1 i.V.m. Abs.2 Nr.1 BaföG bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung. Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 2a SGB II ausgeschlossen ist.

**erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige Hilfeempfänger**

**Auszubildende/ BaföG – Empfänger Zuschuss**

<p><b>1.3. § 22 Abs. 2a SGB II</b></p> <p>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 zugesichert wurde.</p>	<p><b>Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres</b></p>
<p><b>2. Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung ( KdU )</b></p> <p><b>2.1. Allgemeine Grundsätze</b></p> <p>Die Kosten der Unterkunft und Heizung setzen sich zusammen aus der Grundmiete, den Betriebskosten und den Heizungskosten. Der Leistungsträger hat die <b>angemessenen</b> Kosten für Unterkunft und Heizung für den Leistungsanspruch zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass insgesamt die maximal als angemessen geltenden Unterkunfts-kosten ( max. angemessene Grundmiete + maximal angemessene Betriebs- und Heizkosten je angemessener Wohnfläche ) nicht überschritten werden sollen, aber einzelne Bestandteile abweichen können ( sog. Produkttheorie BSG ). Die Kosten sollen auch hinsichtlich der <b>einzelnen Bestandteile angemessen</b> sein. Es ist immer auf die Besonderheit des <b>Einzelfalls</b> abzustellen. Die Zahl und das Alter der Haushaltsangehörigen, die Art des Bedarfs, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes sind zu berücksichtigen. Über die KdU sind keine Leistungen zu erbringen, die bereits mit der Regelleistung/ dem Regelsatz ( z. B. Strom, Warmwasser ) abgegolten sind.</p> <p>Für <b>Obdachlosenunterkünfte</b> und <b>Frauenhäuser</b> sind die Nutzungsentgelte in erforderlichem Umfang als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Bei <b>Wohnwagen</b> ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.</p> <p><b>2.2. Angemessenheit der Wohnfläche</b></p> <p>Es besteht <b>kein Anspruch</b> auf eine <b>bestimmte Wohnungsgröße</b>. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnittes angemessen, aber auch ausreichend ist.</p>	<p><b>Zusammensetzung KdU</b></p> <p><b>Obdachlosenunterkünfte Frauenhäuser Wohnwagen</b></p> <p><b>Wohnfläche nach Haushaltsgröße</b></p>

<p>Folgende Werte sind bei der Prüfung der angemessenen Größe des Wohnraumes als <b>Obergrenzen</b> bei <u>Mietwohnungen</u> zugrunde zu legen:</p> <table border="1" data-bbox="188 331 981 555"> <tr> <td>1 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 60 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 75 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Jede weitere Person</td> <td>bis zu 10 m<sup>2</sup> mehr</td> </tr> </table>	1 Personenhaushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup>	2 Personenhaushalt	bis zu 60 m <sup>2</sup>	3 Personenhaushalt	bis zu 75 m <sup>2</sup>	4 Personenhaushalt	bis zu 85 m <sup>2</sup>	Jede weitere Person	bis zu 10 m <sup>2</sup> mehr	<p><b>Mietwohnungen</b></p>
1 Personenhaushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup>										
2 Personenhaushalt	bis zu 60 m <sup>2</sup>										
3 Personenhaushalt	bis zu 75 m <sup>2</sup>										
4 Personenhaushalt	bis zu 85 m <sup>2</sup>										
Jede weitere Person	bis zu 10 m <sup>2</sup> mehr										
<p>Die Wohnfläche für einen 4- Personenhaushalt beträgt bei <b>Eigentumswohnungen</b> 120 m<sup>2</sup> und für <b>Eigenheime</b> 130 m<sup>2</sup>. Je Personenzahl erhöht bzw. verringert sich der angemessene Wohnraum um 20 m<sup>2</sup> pro Person. Die Reduzierung wird auf 80 m<sup>2</sup> begrenzt. BSG Urteil vom 07.11.2006 B 7b AS 2 /05. Aus dem Vermögensverwertungsschutz folgt kein Anspruch auf Übernahme höherer Unterkunftskosten. Diese richten sich nach den Obergrenzen für Mietwohnungen.</p>	<p><b>Wohneigentum</b></p>										
<p>Für außergewöhnliche vom Regelfall abweichende Bedarfslagen ( z.B. Vorliegen einer Behinderung u.a. ) sind Abweichungen von der Wohnfläche möglich, dieses ist im Einzelfall zu prüfen.</p> <p><b>2.3. Umlagefähige Kosten für Mieter von Wohnraum</b></p> <p>Betriebskosten werden in der tatsächlichen Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Als angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag bis zu <b>1,00 € je m<sup>2</sup></b> der zu berücksichtigenden <b>angemessenen</b> Wohnfläche anzusehen. Werden höhere Kosten geltend gemacht, ist die Angemessenheit im Rahmen des Einzelfalles zu prüfen. Die Abrechnung der Betriebskosten ist jährlich durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen.</p> <p><b>2.4. Umlagefähige Kosten bei Besitzern von Wohneigentum</b></p> <p>Zu den Kosten der Unterkunft zählen die tatsächlich entstehenden übernahmefähigen Ausgaben bzw. Belastungen. Soweit im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung festgestellt wurde, dass das Haus-/ Wohneigentum zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen ( § 12 Abs. 3 Nr.4 SGB II; § 90 Abs. 2 Nr.8 SGB XII ), also zum Schonvermögen gehört, ist die Angemessenheit entsprechend zu prüfen. Hinsichtlich der Angemessenheit der monatlichen Belastungen gelten die gleichen Grundsätze der Angemessenheit wie bei Mietwohnungen.</p>	<p><b>Abweichungen von Wohnungsgröße</b></p> <p><b>Umlagefähige Kosten Mieter</b></p> <p><b>Umlagefähige Kosten Wohneigentum</b></p>										

## 2.5. Verbrauch von Wasser / Abwasser

Bei der Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Wasser/ Abwasser ist von einem jährlichen Verbrauch von bis zu **30 m<sup>3</sup>** pro Person auszugehen. Diese Festlegung gilt auch für Mieter von Wohnraum ( s. Pkt. 2.3. )

## 2.6. Höchstbetrag für Wohnungsmieten

Grundmiete wird in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

( BSG B 7b AS 18/ 06 vom 07.11.2006 ). Zu beachten ist das Angebot auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Als angemessen gelten folgende **Höchstbeträge** für Grundmieten:

Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsangehörige	Altkreis Stendal	Altkreis Osterburg	Altkreis Havelberg
1 Person	205,00 €	210,00 €	190,00 €
2 Personen	246,00 €	252,00 €	237,00 €
3 Personen	285,00 €	292,50 €	285,00 €
4 Personen	323,00 €	331,50 €	314,50 €
5 Personen	361,00 €	370,50 €	351,50 €
Mehrbetrag jede weitere Person	38,00 €	39,00 €	37,00 €

Der Leistungsberechtigte hat die Wahl, ob er zugunsten eines höheren Wohnstandards eine kleinere Wohnfläche akzeptiert.

Die Regelungen des Bestandsschutzes bis zu 30.06.2009 bleiben weiterhin erhalten. Bei Änderungen der Grundmiete oder bei Übersteigen der bisher insgesamt berücksichtigten Unterkunftskosten sind diese Fälle im Rahmen der Angemessenheit neu zu prüfen und unter Umständen ein Kostensenkungsverfahren mit der Fristsetzung von bis zu 6 Monaten einzuleiten.

## 3. Heizkosten

Der Leistungsempfänger hat keinen Rechtsanspruch, dass ihm die Kosten für Heizmaterial ( Heizöl, Holz u.a. ) schon vor dem Zeitraum gewährt werden, der Bedarf für Heizmaterial entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum ( § 41 SGB II, § 44 SGB XII ) kein Brennmaterial mehr vorhanden

**Verbrauch von Wasser/  
Abwasser für Mieter und  
Eigentümer von Wohnraum**

**Mietpreis ( Höchstbetrag )**

**Bestandsschutz**

**Heizkosten**

ist. ( BSG B 7b AS 40/06 vom 16.05.2007 ) Dies gilt nicht für laufende Abschläge.

### 3.1. Laufende Heizkosten

Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Als angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag bis zu **1,20 € je m<sup>2</sup>** der zu berücksichtigenden tatsächlichen Wohnfläche anzusehen, diese muss auch angemessen sein. Dieses gilt für alle Heizmedien gleichermaßen. Bei erhöhten Heizkosten ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

### 3.2. Eigengesteuerte Heizanlagen

Bei Haushalten mit eigengesteuerten Heizanlagen ( Kohle, Flüssiggas usw. ) darf eine Bedürftigkeit nicht allein nur durch die Gewährung dieses Heizkostenbetrages hervorgerufen werden. In diesem Falle, sind Heizkosten auf Antrag als Hilfe im Bedarfsmonat ( Heizperiode vom 01.10-30.04. ) zu gewähren. Wird die Leistung nicht für den gesamten Zeitraum von 7 Monaten beantragt, ist die Heizungshilfe anteilig für die verbleibende Heizperiode zu gewähren.

Es wird folgender Brennstoffverbrauch je m<sup>2</sup> angemessener Wohnfläche für die Heizperiode festgelegt:

Kohle	35 kg
Holz	50 kg
Pellet	42 kg
Heizöl	25 l
Flüssiggas	21 m <sup>3</sup>
Elektrizität	161 kWh

Bei **erhöhtem** Heizbedarf, z.B. aufgrund des schlechten Zustandes des Wohngebäudes, Krankheit o.ä., ist in jedem Fall eine **Einzelfallprüfung** maßgeblich.

### 3.3. Abzug Warmwasseranteil/ Kochenergie

Soweit die Heizkosten Beträge für die Warmwasseraufbereitung bzw. Kochenergie enthalten, sind diese Beträge in Abzug zu bringen. Findet die Warmwasseraufbereitung und Kochenergie über die Heizungsanlage statt und werden die Kosten dafür nicht gesondert ausgewiesen, so sind die Heizungskosten um die im Regelsatz / in der Regelleistung enthaltenen Pauschalbeträge zu mindern ( BSG Urteil B 14/ 11b AS 15/ 07 R ).

### Laufende Heizkosten

### Eigengesteuerte Heizanlagen

### Brennstoffverbrauch

### Absetzung Warmwasser/ Kochenergie

Der Anteil Warmwasser und Kochenergie ist für jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft entsprechend seiner maßgebenden Regelleistung bzw. seines maßgebenden Regelsatzes in Abzug zu bringen.

Ab dem 01.07.2009 gelten folgende pauschalen Absetzungsbeträge:

Regelleistung/ Regelsatz	Prozentualer Anteil am Regelsatz/ Regelleistung	Warmwasser je Person	Kochenergie je Person
359,00 €	100 %	6,79 €	3,77 €
323,00 €	90 %	6,11 €	3,39 €
287,00 €	80 %	5,43 €	3,01 €
251,00 €	70 %	4,75 €	2,64 €
215,00 €	60 %	4,07 €	2,26 €

#### 4. Umzug / Umzugskosten

**Vor Abschluss** eines Vertrages über eine neue Unterkunft ist die **Zusicherung des Leistungsträgers** einzuholen. Zusicherung erfolgt nur, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die neue Unterkunft angemessen. Es sind drei Angebote vorzulegen.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines **leistungsrechtlich notwendigen und zugesicherten** Umzuges. Nach Möglichkeit ist der Umzug in **Selbsthilfe** durchzuführen. In diesem Fall, sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen. Umzugskosten sind **nur bei vorheriger Zustimmung** zu übernehmen. Kann der Umzug nicht in Selbsthilfe erfolgen, sind drei Angebote einzuholen, das günstigste Angebot ist zu übernehmen.

**Umzug**

#### 5. Wohnungsbeschaffungskosten

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers **können** Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten ( z.B. Maklergebühren, Ablösungsbeträge ) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist und keine kautionsfreie

**Mietkaution,  
Genossenschaftsanteile**

<p>Wohnung gefunden werden kann. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.</p>	
<p><b>6. Vorrangige Leistungen</b></p> <p>Hilfebedürftige / Leistungsberechtigte sind <b>verpflichtet</b>, Sozialleistungen anderer Träger in Anspruch zu nehmen und die erforderlichen Anträge zu stellen, sofern dies zur Vermeidung, Beseitigung, Verkürzung oder Verminderung der Hilfebedürftigkeit erforderlich ist.</p>	<p><b>Wohngeld, Kindergeldzuschlag u.a.</b></p>
<p><b>7. Unangemessene Unterkunftskosten</b></p> <p>Unangemessene Unterkunftskosten sind nur so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate.</p> <p>Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt oder diese neu anmietet und den unangemessenen Teil der Kosten aus eigenem Schonvermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreiem Einkommen ( z.B. Freibeträge Erwerbstätigkeit ) oder aus anderen nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen selbst deckt, dem steht es frei, die bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen. Aus der <b>Regelleistung</b> können jedoch nur maximal 10 Prozent der Leistungen für den Haushaltsvorstand und den Haushaltsangehörigen über 18 Jahre dafür verwendet werden.</p> <p>Bei Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft, können nur angemessene Kosten übernommen werden. Unangemessene Kosten hat der Leistungsberechtigte selbst zu tragen, soweit das aus seinen anrechnungsfreien Leistungen, nicht bedarfsgebundenen Leistungen oder dem Regelsatz möglich ist.</p>	<p><b>Unangemessene Unterkunftskosten</b></p>
<p><b>8. Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Richtlinie tritt mit Wirkung ab dem 01.12.2009 in Kraft und ersetzt die ab dem 01.07.2009 geltende Richtlinie.</p> <p>Die Regelungen der bisherigen Richtlinie gelten weiter für Bewilligungszeiträume, die vor dem 01.12.2009 beginnen.</p>	

Der Landrat wird ermächtigt, Verwaltungsvorschriften zur Richtlinie über die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung zu erlassen.

Jörg Hellmuth  
Landrat

Quelle: [http://www.landkreis-stendal.de/media/dokumente/sozialamt/kdu\\_richtlinie.pdf](http://www.landkreis-stendal.de/media/dokumente/sozialamt/kdu_richtlinie.pdf)