



Landkreis
Börde

Neunte Änderung der Richtlinie 1/2008

über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung
bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter
und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für
Arbeitssuchende

(Unterkunftsrichtlinie)

Gültigkeit der Richtlinie: ab 01.01.2021

Gültigkeit der Richtwerte siehe Anlagen: ab 01.01.2021

Veröffentlichung der Richtlinie: 23.12.2020

Ansprechpartner: Amt für Soziales und Integration

Anschrift: Bornsche Str. 2
39340
Haldensleben

Telefon: 03904 / 7240 2302
Telefax: 03904 / 7240 52666
E-Mail: soziales@landkreis-boerde.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Ziel dieser Richtlinie	4
II. Rechtsgrundlagen	4
III. Kosten für Unterkunft und Heizung	4
1. Grundmiete	5
2. Betriebskosten	5
2.1 Mietwohnung	5
2.2 Eigenheim / Wohneigentum	6
2.3 Sonderfälle	7
3. Heizkosten und Warmwasserversorgung	8
3.1 Heizkosten	8
3.2 Warmwasser	8
4. Wohnflächenhöchstgrenzen	9
5. Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze	10
6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten (Kostensenkungsverfahren)	11
7. Erhaltungsaufwand	13
8. Betriebskostennachzahlung / -guthaben	14
8.1 Betriebskostennachzahlung	14
8.2 Betriebskostenguthaben	14
9. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen	14
10. Umzugskosten	15
10.1 Verfahren	15
10.2 Höhe der Leistung	15
10.3 Trägerübergreifender Umzug	15
11. Renovierungskosten	16
12. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden	17
13. Zahlungsweise	17



14.	Allgemeine Vorgaben	17
	14.1 Prüfung eines Mietangebotes	17
	14.2 Mietbescheinigung / Bescheinigung über Hauslasten	17
15.	Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II	18
IV.	Inkrafttreten	18
Anlage I	Festlegung der Angemessenheit im Landkreis Börde	19
Anlage II	Mietbescheinigung	28
Anlage III	Bescheinigung über Hauslasten	29



Unterkunftsrichtlinie

Präambel

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist der Landkreis Börde für die im Zuge des Arbeitslosengeldes II und Sozialgeldes gezahlten Leistungen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser zuständig. Hinzu kommt die Zuständigkeit für die Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Der Landkreis Börde hat die finanziellen Mittel bereitzustellen, eine rechtmäßige Verwendung sicherzustellen und in dem Zuge die Verwendung der Mittel zu überprüfen.

I. Ziel dieser Richtlinie

Diese Richtlinie schafft die Grundlage für eine einheitliche Rechtsanwendung bei der Beurteilung von Bedarfen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser. Insbesondere soll Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift eröffnet werden.

Die Richtlinie regelt den Regelfall. Ein Abweichen vom Regelfall ist stets geboten, wenn besondere Gründe im Einzelfall dies rechtfertigen. Die Gründe für ein Abweichen sind aktenkundig zu machen.

Die Richtlinie definiert zum einen unbestimmte Rechtsbegriffe und zum anderen legt sie bestimmte Verfahrensweisen fest. Sie soll den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gemeinsamen Einrichtung sowie des Landkreises Börde als Grundlage für ihre Entscheidung dienen und auf Grund der Veröffentlichung den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bieten, sich über die Verfahrensweise bei der Prüfung der Kosten der Unterkunft, Heizung und Warmwasser zu informieren.

II. Rechtsgrundlagen

- Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II, § 21 Abs. 7 SGB II
- Hilfe zum Lebensunterhalt § 35 SGB XII, § 36 SGB XII,
§ 30 Abs. 7 SGB XII
- Grundsicherung im Alter
und bei Erwerbsminderung § 42 Satz 1 Nr. 4 a), § 42a SGB

XII und die Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

III. Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser

Zu den Kosten gehören alle tatsächlich anfallenden Kosten, insbesondere:

- Grundmiete,
- Betriebskosten,
- Heizkosten und zentrale Warmwasserversorgung, sowie
- Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei selbst bewohnten Wohneigentum,
- Betriebskostenguthaben und Betriebskostennachzahlungen,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Umzugskosten,
- Mietkaution und Genossenschaftsanteile,
- Miet- bzw. Energieschulden.

Die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft ergeben sich bei einem im Eigentum der Betroffenen stehenden Haus oder einer Wohnung aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen, insbesondere den zur Finanzierung des Eigentums tatsächlich gezahlten Darlehenszinsen.

1. Grundmiete

Die Grundmiete stellt die Nettokaltmiete dar.

2. Betriebskosten

2.1 Mietwohnung

Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in Ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfasst (Definition aus § 42a Abs. 2, Satz 2 SGB XII).

Zu den Betriebskosten gehören nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Kosten für:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes z.B.: Grundsteuer B,
- die Wasserversorgung,
- die Entwässerung,
- die Müllentsorgung,
- die Straßenreinigung,
- die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Gartenpflege,
- die Beleuchtung,
- die Schornsteinreinigung,
- die Sach- und Haftpflichtversicherung,
- den Hauswart,
- die Gemeinschaftsantennenanlage oder den Kabelanschluss (wenn mietvertraglich vereinbart),

- des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,
- die Wartung der Heizungsanlage und
- sonstige Betriebskosten.

Schönheitsreparaturen

Mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Zu den Betriebskosten gehören beispielsweise **nicht**:

- Stromkosten für den Wohnraum,
- Kosten für die Überlassung von Möbeln. Es sei denn, es besteht eine vertragliche Pflicht und die Unterkunfts-kosten sind insgesamt immer noch angemessen (BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R),
- Kosten für einen Parkplatz bzw. eine Garage (außer in begründeten Einzelfällen = BSG, Urteil vom 07.11.2008, B 7 B AS 10/06, wenn bspw. die Kosten Teil des Mietvertrages sind und eine Teilkündigung nicht möglich ist) und
- Kosten für einen Breitbandkabelanschluss, **wenn** dem Mieter freisteht einen kostengünstigeren Fernsehzugang zu wählen (BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R).

2.2 Eigenheim/ Wohneigentum

Bei Eigenheimbesitzern bzw. Besitzern einer Eigentumswohnung gehören folgende Kosten ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z.B.: für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II; § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII),
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbaren Zusammenhang stehen,
- Erbpachtzinsen,
- Straßenausbaubeiträge und Schmutzwasseranschlussgebühren, soweit die Kosten der Unterkunft angemessen sind (LSG Sachsen – Anhalt, Urteil vom 03.03.2011, L 5 AS 181/07) und
- Erhaltungsaufwand.

Derartige zum Teil einmalige Aufwendungen sind im Fälligkeitsmonat der Rechnung als tatsächliche Kosten der Unterkunft anzuerkennen (ob die Angemessenheitsgrenze siehe Anlage I im jeweiligen Monat überschritten wird, ist zu prüfen). Gesonderte Ausführungen zur eigenständigen Heizmaterialbeschaffung sind unter Punkt 3.1 beschrieben.

Bei den Straßenausbaubeiträgen und den Schmutzwasseranschlussgebühren ist durch den Leistungsberechtigten auf eine Vereinbarung einer Ratenzahlung hinzuwirken.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören grundsätzlich **nicht**:

- Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, da sie zum Vermögenszuwachs beim Leistungsberechtigten führen. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten der Stundung, Umschuldung und Schuldnerberatung

hingewiesen werden.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nur im Einzelfall, beim Vorliegen einer besonderen Härte und unter Beachtung der Angemessenheitsgrenzen möglich (BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R).

Eine besondere Härte liegt insbesondere vor:

- bei hoher Tilgungs- und geringer Zinslast, weil das Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es daher nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt des Vermögenswertes geht.
- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung / eines Eigenheimes sowie
- Mietkaufraten.

2.3 Sonderfälle

Frauenhaus

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.Ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Die Unterbringung in einem Frauenhaus sollte in der Regel nicht länger als 6 Monate andauern.

Wohnwagen

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld und auch die Kfz – Steuer als Nebenkosten im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen (BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R).

Haft

Bei Personen, die sich in Strafhaft oder Untersuchungshaft befindet, kann die Wohnung nach dem SGB XII weiter finanziert werden, wenn von Anfang an feststeht, dass die Haftdauer nicht mehr als 12 Monate beträgt und die Sicherung der Wohnung gerechtfertigt ist. Die Unterkunfts-kosten können nur in Ausnahmefällen und im Ermessenswege übernommen werden (vgl. BSG Urteil vom 12.12.2013-B 8 SO 24/12 R).

Die Ermittlung des Bedarfes und die Befürwortung des Antrags auf Leistungen zur Erhaltung der Wohnung erfolgen gemäß § 67 SGB XII. Leistungen sind ausschließlich zu gewähren, wenn keine oder nicht ausreichende Mittel zur Erhaltung der Wohnung zur Verfügung stehen wie z. B. Erwerbseinkommen, Vermögen, Unterhalt oder Unterstützungsleistungen Dritter. Die Sicherung der Wohnung ist nicht gerechtfertigt, wenn Mietschulden für die Wohnung bestehen und absehbar ist, dass der Vermieter kein Interesse an der Erhaltung des Mietverhältnisses hat.

Handelt es sich um eine Strafhaft im offenen Vollzug wird von einer mindestens 15 – stündigen Erwerbsfähigkeit ausgegangen und § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II findet Anwendung (BSG 07.05.2009 – B 14 AS 16/08 R).

Vorübergehende Abwesenheit

Bei vorübergehender Abwesenheit von der Unterkunft (z.B.: Krankenhausaufenthalt) sind die Unterkunfts-kosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann.

3. Heizkosten und Warmwasserversorgung

3.1 Heizkosten

Leistungen für Heizung umfassen insbesondere:

- die regelmäßigen Abschlagszahlungen an den Vermieter oder an das Energieunternehmen,
- die Heizkostennachzahlungen sowie
- die Winterfeuerungsbeihilfe für die Heizperiode Oktober bis April (Heizöl, Braunkohlebriketts, Holz usw.).

Zu den Heizkosten gehört **nicht**:

- Kochenergie und
- Warmwasser.

Wird die Wohnung bzw. das Eigenheim/ die Eigentumswohnung mit selbst zu beschaffenden festen oder flüssigen Brennstoffen beheizt, erhöhen die Anschaffungskosten den Unterkunftsbedarf **im Fälligkeitsmonat** der Rechnung.

Grundsätzlich ist ein Bedarf unter Vorlage eines Kostenvoranschlages anzuzeigen. Eine entsprechende Kostenzusage ergeht nach Berechnung des möglichen Auszahlungsbetrages. Nach Rechnungslegung erfolgt die Auszahlung an den Leistungsberechtigten oder mit dessen Zustimmung an den Lieferanten.

Die Bewilligung der Leistung zur eigenständigen Heizmaterialbeschaffung ist nicht auf die Heizperiode abzustellen, sondern maximal auf die Gesamtdauer des Bewilligungszeitraums. Dabei ist über die Dauer der Bevorratung nach den Umständen des Einzelfalls (Zugehörigkeit zum jeweiligen Rechtskreis, voraussichtlicher Verbleib im Leistungsbezug etc.) zu entscheiden. Die ermittelten angemessenen Heizkosten sind dem Antragsteller mitzuteilen.

Erfolgt die Beheizung mit anderen als im Bundesweiten Heizspiegel aufgeführten Brennstoffarten (z.B. Holz, Strom, Kohle usw.), ist der Grenzwert laut Anlage I der jeweils **kostenaufwändigsten** Brennstoffart zu Grunde zu legen (BSG-Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R, Rn 25).

3.2 Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn das Wasser über die Heizungsanlage erwärmt wird (zentrale Warmwasserversorgung) und die Kosten angemessen sind. Die Angemessenheit ist entsprechend der Anlage I, letzte Spalte zu bestimmen.

Bei dezentraler Warmwasserversorgung (Boiler bzw. Durchlauferhitzer) ist ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II bzw. gem. § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

4. Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnfläche in m ²
1	50
2	60
3	75
4	85

Für jede weitere Person in einer Mietwohnung werden zusätzlich höchstens 10 m² Wohnfläche anerkannt. Die **maximale Wohnfläche bei Mietwohnungen** liegt bei **115 m²**.

Es besteht kein genereller Anspruch auf eine größere Wohnung ab einem Achtpersonenhaushalt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob auf Grund der Personenzahl und des Wohnungszuschnittes ein größerer Wohnraumbedarf besteht.

Die zu Grunde zu legenden abstrakten angemessenen Quadratmeter richten sich allein nach der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.

Im Fall einer reinen Wohngemeinschaft (getrennte Bedarfsgemeinschaften leben in einem Haushalt) wird für jede Bedarfsgemeinschaft ein fiktiver Anspruch pro Bedarfsgemeinschaft zu Grund gelegt.

(BSG, Urteil vom 18.02.2012, B 14 AS 73/08 R)

Sonderfälle

Merkzeichen „aG“

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) bzw. nachweislich auf das Benutzen eines Rollstuhls angewiesen sind, kann behinderungsbedingt ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein.

Studenten

Für erwachsene Kinder, die auswärts studieren und wohnen, kann kein zusätzlicher Mietaufwand für das Vorhalten von Wohnraum, z.B. für die Zeit der Semesterferien, geltend gemacht werden (BVerwG, FEVS 35, 93).

Schwangerschaft / Geburt

Die festgestellte Schwangerschaft bzw. die Geburt eines Kindes begründet grundsätzlich nicht einen Anspruch auf sofortigen zusätzlichen Wohnraum (OVG Hamburg, Urteil vom 23.08.1996- Bs IV 255/96)

Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

5. Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze

Die Richtwerte für die Kaltmiete und die kalten Betriebskosten werden in festgelegten Abständen, mit Hilfe eines schlüssigen Konzeptes, erhoben und inklusive der Heranziehung des jeweils aktuellen Bundesheizkostenspiegels, vom Landkreis Börde herausgegeben. Diese Vorgehensweise entspricht dem Bundessozialgerichtsurteil vom 02.11.2006 - B 7b AS 18/06 R –und vom 02.07.2009 - B 4 AS 18/09 R.

Gemäß § 22 Abs. 10 SGB II ist zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig.

Gesamtangemessenheitsgrenze bilden:

Im ersten Schritt ist die Wohnung oder das Eigenheim anhand der Gemeindeübersicht zu einem Vergleichsraum zuzuordnen. Die Richtwerte dieses Vergleichsraums sind für die weiteren Schritte maßgeblich (siehe Anlage I).

Dann wird das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht die tatsächliche Wohnfläche), der angemessenen Kaltmiete je Quadratmeter und den angemessenen kalten Betriebskosten je Quadratmeter gebildet. Gleiches gilt für die Heizkosten.

Abschließend werden die beiden Richtwerte für die Bruttokaltmiete und den Heizkosten zu einer Gesamtangemessenheitsgrenze zusammengezogen und für die Beurteilung der Angemessenheit eines Mietangebotes oder einer Bestandsmiete zu Grunde gelegt.

Unterkunftskosten, wo ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Kaltmiete, kalten Betriebskosten und Heizkosten besteht, sind abzulehnen. Als Orientierungswerte dienen hierbei die Werte nach der kleinen Produkttheorie. Hierbei werden die Kaltmiete, die kalten Betriebskosten und die Heizkosten getrennt voneinander betrachtet.

Bei Verbrauchskosten, die nicht plausibel sind, besteht das Risiko einer hohen Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Das ist insbesondere bei deutlich weit unter dem Richtwert liegenden Betriebskosten der Fall. Diese Fälle sind bei dem jeweils nächsthöheren Dienstvorgetzten zur Entscheidungsfindung vorzulegen.

Bei saniertem Wohnraum ist beispielsweise denkbar, dass die Heizkosten 0,43 EUR pro m²¹ geringer ausfallen als die Richtwerte aus der Anlage daneben die Kaltmiete entsprechend teurer ist.

Beachte:

Bei zentraler Warmwasserversorgung ist die Angemessenheitsgrenze für Heizkosten um einen entsprechenden Zuschlag zu erhöhen (siehe Anlage I, letzte Spalte).

¹ Entspricht dem errechneten Klimabonus durch Analyse und Konzepte 2020.

6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)

Das Kostensenkungsverfahren wird eingeleitet, wenn:

- die tatsächlichen Unterkunftskosten über der Summe aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten nach 5.1 liegen bzw. die Heizkosten nach 5.2 unangemessen sind,
- keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vorliegen (siehe 6.1)
- ein Umzug zumutbar ist (siehe 6.2)
- ein Umzug wirtschaftlicher ist (siehe 6.3) und
- anderer angemessener Wohnraum verfügbar ist.

1. Unangemessenheit der Kosten und Belehrung mit Fristsetzung

Bei übermäßigem Verbrauchsverhalten ist der Leistungsberechtigte auf die konkreten Überschreitungen und seine Pflicht zur Senkung hinzuweisen und ihm ist die Möglichkeit zu geben, etwaige Gründe für die Überschreitung darzulegen. Übermäßiges Verbrauchsverhalten kann vermutet werden, wenn ohne besondere aner kennenswerte Gründe die ermittelten Obergrenzen für die Bruttokaltmiete, die Heizkosten und ggf. die Warmwasserkosten überschritten werden oder der Wasserverbrauch über 30 m³ pro Person und pro Jahr liegt.

Besondere aner kennenswerte Gründe für ein übermäßiges Verbrauchsverhalten können gesundheitliche Probleme oder energetische Mängel am Gebäude sein. Bei Angabe dieser Gründe sind vom Leistungsberechtigten entsprechende Nachweise (ärztliche Bescheinigung, Auskunft des Vermieters zum energetischen Zustand des Wohnhauses) zu verlangen und eine Vorortbesichtigung durch die Außendienstmitarbeiter/innen zu veranlassen.

Entsteht durch Betriebskosten, die vom Vermieter im Laufe der Mietzeit umgelegt werden und vom Mieter nicht beeinflussbar sind (z.B. Installieren eines Kabelanschlusses, Anbau eines Aufzuges, Sanierungsmaßnahmen) eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze, sind die Kosten anzuerkennen und die Höhe für die Belehrung maßgebend. Die Kosten sind nur so lange anzuerkennen, bis ein Umzug in eine günstigere und den Angemessenheitsgrenzen entsprechende Wohnung wirtschaftlicher ist.

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten, mit Fristsetzung von längstens 6 Monaten und auf eine etwaige Anpassung der Unterkunftskosten, nach der 6 Monatsfrist auf ein angemessenes Maß, zu belehren.

Keine 6 Monatsfrist, wenn

- Hilfebedürftigkeit nur wegen Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne Zusicherung eintritt,
- bereits in der Vergangenheit auf Unangemessenheit hingewiesen wurde – auch frühere Mitteilung eines anderen Leistungsträgers,
- sich der Leistungsberechtigte von vornherein strikt weigert, die Kosten zu senken.

2. drei Mietangebote abfordern

Gibt der Leistungsberechtigte an, die Kosten auf Grund des örtlichen Wohnungsmarktes nicht senken zu können, sind **mindestens 3 Mietangebote** bzw. Negativbescheinigungen vorzulegen. Sollte der zuständige Träger anderer Meinung sein, liegt die Darlegungslast bei ihm. **Der Träger hat über die Wohnungsunternehmen oder entsprechende Suchmaschinen im Internet eine Gegenprüfung vorzunehmen, ob tatsächlich aktuell kein angemessenes Angebot zu finden ist.**

3. Zumutbarkeit des Umzuges prüfen

Gibt der Leistungsberechtigte an, die Kosten auf Grund der Unzumutbarkeit des Umzuges nicht senken zu können, ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen dem vom Leistungsberechtigten angegebenen Grund für die Unzumutbarkeit und der Höhe der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu treffen (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung). Bei Angabe einer Erkrankung ist die Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung zu verlangen. Im Zweifelsfall kann der amtsärztliche Dienst des Landkreises Börde, im Zuge der Amtshilfe, herangezogen werden.

4. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II ist eine individuelle Prüfung, die dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entspricht.

Eine Absenkung der angemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen (in der Regel Umzugskosten + Auszugs- und/oder Einzugsrenovierung) unwirtschaftlich wäre. Insbesondere, wenn der Umzug im Ergebnis voraussichtlich nicht zu einer finanziellen Entlastung des kommunalen Trägers führt.

Das heißt, wenn die Kosten eines Umzugs, einschließlich etwa einer „Einzugsrenovierung“ und/oder möglicherweise neuer Möbel höher sind, als die Einsparungen durch abgesenkte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Ein Umzug sollte sich spätestens nach 6 Monaten rechnen!

Als Regel gilt:

Kosten für den Wohnungswechsel / 6 Monate = Notwendige Übersteigerung damit Umzug wirtschaftlich ist

Beispiel:

Die Umzugskosten betragen insgesamt 800 EUR. Die aktuelle Wohnung überschreitet die Angemessenheit in Höhe von 20 EUR monatlich. Der Träger könnte 40 Monate die unangemessenen Kosten weiterzahlen und hätte dann erst die Gesamtkosten für einen Umzug erreicht (800 EUR / 20 EUR = 40 Monate). Hier ist keine Wirtschaftlichkeit eines Umzuges gegeben.

Im Beispiel muss die monatliche Überschreitung der Angemessenheitsgrenze bei mindestens 133 EUR liegen (800 EUR / 6 Monate = 133 EUR), damit ein Umzug für den Träger wirtschaftlich ist.

5. Aktenvermerk zur Einzelfallprüfung

Über die Einzelfallentscheidung ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen. Bei erneuter Änderung der Unterkunftskosten, sind die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und die Prüfung der Zumutbarkeit des Umzuges zu wiederholen.

7. Erhaltungsaufwand

Die mögliche Übernahme von Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII i.V.m. § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verordnung zu § 82 des SGB XII soll nur gewährleisten, dass die Benutzung des Wohneigentums nicht an den fehlenden Mitteln für die üblichen Reparaturen scheitert, so dass nur angemessene Kosten für die Wiederherstellung eines ursprünglichen Wohnstandards zu übernehmen sind.

Verfahrensweise

1. Die Ausgaben sollen lediglich einer Instandhaltung und Instandsetzung, **nicht jedoch einer Verbesserung** dienen.
2. Zu prüfen ist im Vorfeld:
 - Ende des Leistungsbezuges,
 - Umfang der Bedürftigkeit,
 - Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität,
 - **Angemessenheit i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII (geschütztes Vermögen ja / nein)** und Zustand des Hauses. Der Zustand ist im Vorfeld durch die Außendienstmitarbeiter/innen in Augenschein zu nehmen (bei baurechtlichen Fragen (bspw. bei besonders alten Gebäuden oder zur Bestimmung der Einsturzgefahr eines Hauses) erfolgt eine Amtshilfe durch den Fachdienst Bau und Umwelt des Landkreises Börde),
 - Höhe der aktuellen und der künftig zu erwartenden Sanierungskosten und
 - die monatlichen Kosten der Unterkunft und Heizung (Prüfung der Angemessenheit analog Mietwohnung).
3. Vom Antragsteller sind **mindestens drei Kostenvoranschläge** (ggf. nur für Materialkosten bei Selbsthilfemöglichkeiten) und der Nachweis über die Ausschöpfung aller Selbsthilfemöglichkeiten (bspw. gesundheitliche/ altersbedingte Einschränkungen, keine unentgeltliche Hilfe Dritter möglich, keine eigenen Vermögenswerte vorhanden, keine Ratenzahlung möglich) zu erbringen.
4. Um die Angemessenheit zu ermitteln, ist der beantragte Kostenaufwand auf 12 Monate verteilt, als Hauslast zu berechnen. Liegt der monatlich ermittelte Wert für die Hauslasten unter Einbeziehung des Erhaltungsaufwandes unter der ermittelten abstrakten Angemessenheit, kann die Angemessenheit bejaht werden.
5. Über die Einzelfallentscheidung ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen.

Bei diesem Punkt wurden die folgenden Urteile berücksichtigt:

LSG Sachsen – Anhalt, Urteil vom 22.12.2010, L 2 AS 425/10 BER und
LSG Nordrhein – Westfalen, Urteil vom 23.11.2010, L 1 AS 426/10).

8. Betriebskostennachzahlung / -guthaben

8.1 Betriebskostennachzahlungen

Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Eines gesonderten Antrages auf Übernahme bedarf es nicht. Für die Übernahme ist maßgebend, ob der Antragsteller im Fälligkeitsmonat anspruchsberechtigt ist bzw. durch die Betriebskostenabrechnung anspruchsberechtigt wird.

Die Übernahme der Nachzahlung ist entsprechend dem Verfahren unter Punkt 5 und 6 zu prüfen. Liegen die tatsächlichen Kosten, unter Heranziehung der Nachzahlung, noch unter den ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen, sind die Kosten zu übernehmen.

Werden die Grenzen überschritten, ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich eines möglichen unverhältnismäßigen Verbrauches notwendig, das Kostensenkungsverfahren nach Punkt 6 ist einzuleiten und möglicherweise hat im Ergebnis nur eine teilweise Übernahme der Nachzahlung zu erfolgen (bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze) oder die Gewährung der Nachzahlung ist zu verneinen (dieser Fall liegt insbesondere bei der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze ohne anerkanntem Grund vor und bei bereits durchgeführtem Kostensenkungsverfahren). Die Regelungen zur Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß Punkt 6.4 finden gleichermaßen Anwendung.

8.2 Betriebskostenguthaben

Bereich SGB II: Guthaben mindern nach dem Monat der Gutschrift oder Rückzahlung die entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Bereich SGB XII: Guthaben werden gem. § 82 Abs. 1 SGB XII als Einkommen angerechnet und ggf. gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII auf einen angemessenen Zeitraum aufgeteilt.

Rückzahlungen bzw. Guthaben, die aus Zahlungen des Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft oberhalb der vom Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft und Heizung resultieren, stehen dem Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft zu und mindern in der Folge nicht deren Ansprüche. Guthaben aus einer Stromabrechnung (Haushaltsstrom) werden demzufolge nicht angerechnet, da der Leistungsberechtigte dieses Guthaben aus seinem Regelsatz erwirtschaftet hat.

9. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen

Diese Tatbestände werden umfassend in § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 und 6 SGB XII geregelt.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Eine Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile können bei vorheriger Zusicherung als Darlehen übernommen werden (§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII, § 22 Abs.6 Satz 3 SGB II). Mietkautionen dürfen gemäß § 551 BGB höchstens das Dreifache der neuen Kaltmiete betragen. Die Leistungsberechtigten haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Hierunter fallen auch Genossenschaftsanteile, die Wohnungsbaugenossenschaften entsprechend ihrer Satzung erheben.

Sollte eine Kautiion/ Genossenschaftsanteile unumgänglich sein, ist der Leistungs- berechtigte darauf hinzuweisen, dass die Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen sind. Hierbei ist bspw. zu prüfen, ob die Mietkaution aus einer Vermögensumschichtung (z.B.

durch Sparvermögen), Ratenzahlungen oder eine Mietkautionsrückzahlung aufgebracht werden können. Bestände ggf. Anspruch auf eine Mietkautionsrückzahlung aus dem alten Mietvertrag, könnte diese wiederum für die neue Mietkaution verwendet werden.

Erst wenn auch diese Möglichkeit nicht besteht, ist ein zinsloses Darlehen zu gewähren.

10. Umzugskosten

10.1 Verfahren

Die Übernahme der Umzugskosten setzt zunächst einen vor dem Umzug gestellten Antrag voraus.

Im Antrag ist:

- der Grund des Umzuges und
- das Ziel des Umzuges (also ein Nachweis über die zu beziehende Wohnung) anzugeben.

Die vorherige Zusicherung zu den Umzugskosten ist zu erteilen, wenn:

- der Leistungsberechtigte durch den Umzug seine unangemessenen Unterkunftskosten auf angemessene Kosten senkt oder
- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit dient oder
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug erforderlich mache **und** die Unterkunftskosten der neuen Wohnung angemessen sind.

Sollten durch den Leistungsberechtigten andere Gründe für den Umzug vorgebracht werden, ist im Einzelfall und unter Beachtung des Ermessensspielraumes zu entscheiden.

10.2 Höhe der Leistung

Grundsätzlich hat der Umzug in Eigenleistung und unter Berücksichtigung der Selbsthilfemöglichkeiten zu erfolgen.

Bei selbst durchgeführten Umzügen gehören die Kosten, die unmittelbar durch die Anmietung eines Transporters anfallen, also die Mietkosten inklusive der Versicherungskosten, die Benzinkosten und etwaige Verpackungskosten und Verpflegungskosten zu den Umzugskosten.

- Bei einem 1-2 Personen Haushalt wird eine Pauschale von **150 €** festgesetzt,
- ab 3 Personen erhöht sich die Pauschale auf **200 €** und
- ab 4 Personen beträgt die Pauschale **250 €**.

Anmerkung: Die Pauschale ist nicht pro Person zu gewähren.

Umzug durch Umzugsunternehmen

Ein Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (aus Altersgründen, Behinderung, bei körperlichen Einschränkungen oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern). Zur Ermittlung der Angemessenheit sind vom Leistungsberechtigten **3 Angebote** vorzulegen.

Bei diesem Punkt wurden folgende Urteile herangezogen:
BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

10.3 Trägerübergreifender Umzug

- Die Zustimmung zum Umzug und zur Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Wohnung erteilt der für die neue Wohnung örtlich zuständige Träger.
- Zustimmung für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erteilt und zahlt der **bisherige** Träger. Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist die Erforderlichkeit eines Umzuges.
- Zustimmung für Mietkaution erteilt und zahlt der neue Träger.

11. Renovierungskosten

Grundsätzlich sind notwendige Renovierungsarbeiten vom Leistungsberechtigten in Eigenleistung zu erbringen.

Einzugsrenovierung

Nicht zu den Umzugskosten gehören die Renovierungskosten. Hierbei handelt es sich lediglich um Kosten, die mit dem Umzug zusammenhängen aber nicht um Umzugskosten selbst. Angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung sind daher Teil der Kosten für Unterkunft i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII.

Die Angemessenheit richtet sich nach folgenden Kriterien:

1. dient die Einzugsrenovierung der Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Wohnung (Ausstattung mit einfachen Wand- und Fußbodenbelag),
2. ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen (Nachfrage bei ortsansässigen Vermietern) und
3. sind die Renovierungskosten der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich. Davon kann bei folgenden Kosten ausgegangen werden:

Tapete (Raufaser)	0,45 € pro m ² Wandfläche
Tapetenkleister	0,13 € pro m ² Wandfläche
Wandfarbe (weiß)	0,21 € pro m ² Wandfläche
Malerrolle mit Gitter	3,90 €
Pinselset	4,66 €
Ausleihgebühr Tapeziertisch	10 € pro Tag
Tapeziertisch (falls erforderlich)	24,50 €
Teppichboden (Nadelfilz)	3,00 € pro m ²

(*Grundlage bildet ein regionaler Preisvergleich, Stand August 2016)

Auszugsrenovierung

Kosten für die Auszugsrenovierung sind nur zu übernehmen, wenn sie mietvertraglich vereinbart und angemessen sind. Die Angemessenheit wird entsprechend dem dritten Kriterium bei der Prüfung einer Einzugsrenovierung beurteilt.

Im Regelfall sind bei der Auszugsrenovierung nur die Kosten für die Wandfarbe und das notwendige Zubehör zu gewähren.

Bei diesem Punkt wurden folgende Urteile herangezogen:
BSG, Urteil vom 16.12.2009 – BSGE 102,194; BSG, Urteil vom 01.07.2009 –
B 4 AS 77/08 R; BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

12. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden

Voraussetzungen für die Übernahme von Miet- bzw. Energieschulden sind:

- die Unterkunftskosten sind angemessen,
- Kündigung der Wohnung seitens des Vermieters oder Androhung der Sperrung der Energieversorgung liegt vor,
- es ist keine Selbsthilfemöglichkeit zur Beseitigung der Notlage vorhanden (Ratenzahlung mit dem Vermieter/ Energieversorger, Kreditaufnahme, Arbeitgeberdarlehen usw.),
- die Wohnung muss durch die Schuldenübernahme auf Dauer gesichert sein und
- der Leistungsberechtigte im SGB XII Bereich muss sich mit der Aufrechnung in Raten von seinem Leistungsanspruch zur Tilgung des Darlehens einverstanden erklären,
- im SGB II Bereich ist ein Darlehen nur zu gewähren, wenn die Rückzahlung durch monatliche Leistungen abgesichert ist.

Über die Prüfung des Sachverhaltes ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen. Der Kunde ist in jedem Fall auf eine Vorsprache bei der Schuldnerberatungsstelle zu verweisen.

13. Zahlungsweise

Bei der Zahlungsweise sind die §§ 22 Abs. 7 SGB II bzw. 35 Abs.1 SGB XII anzuwenden.

14. Allgemeine Vorgaben

14.1 Prüfung eines Mietangebotes

Gegenüber den Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahmeerklärungen anzugeben. Legt ein Leistungsberechtigter ein Mietangebot vor, kann darauf nur Folgendes vermerkt werden:

*„Die Mietkosten laut vorliegendem Angebot sind angemessen gemäß der
Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Börde.“*

14.2 Mietbescheinigung/ Bescheinigung über Hauslasten

Mietwohnung/ -haus

Neben dem Mietvertrag ist auch eine vom Vermieter ausgefüllte Mietbescheinigung einzureichen. Für den SGB II Bereich ist die Vorlage der Bundesagentur – Anlage KDU – zu nutzen und für den SGB XII Bereich ist das in der Anlage II befindliche Formular bindend.

Eigenheim/ Eigentumswohnung

Für die Bescheinigung über die Hauslasten, die vom Eigentümer auszufüllen ist, gilt für den SGB II Bereich die Vorlage der Bundesagentur und für den SGB XII Bereich das in der Anlage III befindliche Formular.

15. Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II

Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Die grundsätzliche Prüfung und Antragsbearbeitung erfolgt beim zuständigen Jobcenter.

Werden im Antrag schwerwiegende familiäre Probleme angegeben, ist zu klären, ob der Fachdienst Jugend in der Vergangenheit bereits involviert war. In diesen Fällen sollte eine kurze Stellungnahme beim Fachdienst Jugend eingeholt werden.

Die Entscheidung, ob die Voraussetzungen einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II im konkreten Einzelfall vorliegen, kann somit durch die Sachkompetenz der öffentlichen Jugendhilfe abgesichert werden

Auch wenn die Familie dort nicht aktenkundig ist, kann der Fachdienst Jugend ggf. Unterstützung bieten, wenn es sich um einen Leistungsberechtigten unter 18 Jahren handelt. Die Anfragen sind an das Sachgebiet Sozialer Dienst des Fachdienstes Jugend zu richten.

Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem SGB II - Träger vorbehalten. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Als Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung wird auf die Empfehlung DV 37/06 AF III des Deutschen Vereins vom 6. Dezember 2006 verwiesen.

IV. Inkrafttreten

Die **neunte** Änderung der Unterkunftsrichtlinie mit ihren Anlagen tritt mit Wirkung vom **01.01.2021** in Kraft und gilt für die nach SGB II und SGB XII zu erbringenden Leistungen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser. Sie ist für das gesamte Gebiet des Landkreises Börde anzuwenden.

gez.
Stichnoth
Landrat

Anlage I

Anlage I zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.01.2021

Vergleichsraum Haldensleben*

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete in €	kalte Betriebskosten in €	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	297,50	4,81	1,14	100-250	69,00	64,00	87,50	6,67
					251-500	66,50	59,00	81,00	
					501-1000	64,50	54,50	75,50	
					über 1000	63,00	51,50	71,50	
2	60	351,60	4,77	1,09	100-250	82,80	76,80	105,00	8,00
					251-500	79,80	70,80	97,20	
					501-1000	77,40	65,40	90,60	
					über 1000	75,60	61,80	85,80	
3	75	417,00	4,51	1,05	100-250	103,50	96,00	131,25	10,00
					251-500	99,75	88,50	121,50	
					501-1000	96,75	81,75	113,25	
					über 1000	94,50	77,25	107,25	
4	85	498,10	4,7	1,16	100-250	117,30	108,80	148,75	11,33
					251-500	113,05	100,30	137,70	
					501-1000	109,65	92,65	128,35	
					über 1000	107,10	87,55	121,55	
5	95	538,65	4,55	1,12	100-250	131,10	121,60	166,25	12,67
					251-500	126,35	112,10	153,90	
					501-1000	122,55	103,55	143,45	
					über 1000	119,70	97,85	135,85	
6**	105				100-250	144,90	134,40	183,75	14,00
					251-500	139,65	123,90	170,10	
					501-1000	135,45	114,45	158,55	
					über 1000	132,30	108,15	150,15	
7**	115				100-250	158,70	147,20	201,25	15,33
					251-500	152,95	135,70	186,30	
					501-1000	148,35	125,35	173,65	
					über 1000	144,90	118,45	164,45	

Für nicht genannte Brennstoffe wird die jeweils kostenaufwändigste Brennstoffart zu Grunde gelegt.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2020 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts, Bundesheizkostenspiegel 2020)

*siehe Ausführungen Ortsverzeichnis

**auf Grund fehlender valider Daten sind die gültigen Werte der Wohngeldtabelle plus 10 % anzuwenden (Auskunft ist über Wohngeldbehörde einholen)

Anlage I zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.01.2021

Vergleichsraum Magdeburger Umland*

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete in €	kalte Betriebskosten in €	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	301,50	4,91	1,12	100-250	69,00	64,00	87,50	6,67
					251-500	66,50	59,00	81,00	
					501-1000	64,50	54,50	75,50	
					über 1000	63,00	51,50	71,50	
2	60	344,40	4,6	1,14	100-250	82,80	76,80	105,00	8,00
					251-500	79,80	70,80	97,20	
					501-1000	77,40	65,40	90,60	
					über 1000	75,60	61,80	85,80	
3	75	422,25	4,66	0,97	100-250	103,50	96,00	131,25	10,00
					251-500	99,75	88,50	121,50	
					501-1000	96,75	81,75	113,25	
					über 1000	94,50	77,25	107,25	
4	85	506,60	4,65	1,31	100-250	117,30	108,80	148,75	11,33
					251-500	113,05	100,30	137,70	
					501-1000	109,65	92,65	128,35	
					über 1000	107,10	87,55	121,55	
5	95	562,40	4,99	0,93	100-250	131,10	121,60	166,25	12,67
					251-500	126,35	112,10	153,90	
					501-1000	122,55	103,55	143,45	
					über 1000	119,70	97,85	135,85	
6**	105				100-250	144,90	134,40	183,75	14,00
					251-500	139,65	123,90	170,10	
					501-1000	135,45	114,45	158,55	
					über 1000	132,30	108,15	150,15	
7**	115				100-250	158,70	147,20	201,25	15,33
					251-500	152,95	135,70	186,30	
					501-1000	148,35	125,35	173,65	
					über 1000	144,90	118,45	164,45	

Für nicht genannte Brennstoffe wird die jeweils kostenaufwändigste Brennstoffart zu Grunde gelegt.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2020 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts, Bundesheizkostenspiegel 2020)

*siehe Ausführungen Ortsverzeichnis

**auf Grund fehlender valider Daten sind die gültigen Werte der Wohngeldtabelle plus 10 % anzuwenden (Auskunft ist über Wohngeldbehörde einholen)

Anlage I zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.01.2021

Vergleichsraum Oschersleben*

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete in €	kalte Betriebskosten in €	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	310,00	4,87	1,33	100-250	69,00	64,00	87,50	6,67
					251-500	66,50	59,00	81,00	
					501-1000	64,50	54,50	75,50	
					über 1000	63,00	51,50	71,50	
2	60	355,80	4,59	1,34	100-250	82,80	76,80	105,00	8,00
					251-500	79,80	70,80	97,20	
					501-1000	77,40	65,40	90,60	
					über 1000	75,60	61,80	85,80	
3	75	426,00	4,51	1,17	100-250	103,50	96,00	131,25	10,00
					251-500	99,75	88,50	121,50	
					501-1000	96,75	81,75	113,25	
					über 1000	94,50	77,25	107,25	
4	85	472,60	4,44	1,12	100-250	117,30	108,80	148,75	11,33
					251-500	113,05	100,30	137,70	
					501-1000	109,65	92,65	128,35	
					über 1000	107,10	87,55	121,55	
5	95	510,15	4,19	1,18	100-250	131,10	121,60	166,25	12,67
					251-500	126,35	112,10	153,90	
					501-1000	122,55	103,55	143,45	
					über 1000	119,70	97,85	135,85	
6**	105				100-250	144,90	134,40	183,75	14,00
					251-500	139,65	123,90	170,10	
					501-1000	135,45	114,45	158,55	
					über 1000	132,30	108,15	150,15	
7**	115				100-250	158,70	147,20	201,25	15,33
					251-500	152,95	135,70	186,30	
					501-1000	148,35	125,35	173,65	
					über 1000	144,90	118,45	164,45	

Für nicht genannte Brennstoffe wird die jeweils kostenaufwändigste Brennstoffart zu Grunde gelegt.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2020 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts, Bundesheizkostenspiegel 2020)

*siehe Ausführungen Ortsverzeichnis

**auf Grund fehlender valider Daten sind die gültigen Werte der Wohngeldtabelle plus 10 % anzuwenden (Auskunft ist über Wohngeldbehörde einholen)

Vergleichsräume	Verb. G./ Einheitsgemeinden	Einzelgemeinden	Ortschaften
Haldensleben	Elbe-Heide	Angern	Angern
			Bertingen
			Mahlwinkel
			Wenddorf
			Zibberick
		Burgstall	Burgstall
			Blätz
			Cröchern
			Dolle
			Sandbeindorf
		Colbitz	Colbitz
			Ellersell
			Lindhorst
		Loitsche-Heinrichsberg	Heinrichsberg
			Loitsche
			Ramstedt
		Rogätz	Friedrichshöhe
			Heinrichshorst
			Wiesental
			Rogätz
		Westheide	Born
			Hillersleben
			Neuenhofe
		Zielitz	Schricke
	Zielitz		
	Flechtingen	Altenhausen	Altenhausen
			Emden
			Ivenrode
		Beendorf	Beendorf
		Bülstringen	Bülstringen
			Ellersell
			Wiegwitz
		Calvörde	Berenbrock
			Calvörde
			Dorst
			Elsbeck
			Flecken Calvörde
			Grauningen
			Klüden
			Lössewitz
			Mannhausen
			Velsdorf
Wegenstedt			
Zobbenitz			
Erxleben		Erxleben	
		Bregenstedt	
		Groppendorf	
	Groß Bartensleben		
	Hakenstedt		
	Groß Bartensleben		
	Uhrsleben		
Flechtingen	Behnsdorf		
	Belsdorf		
	Böddensell		
	Flechtingen		
	Flechtingen Bahnhof		
	Hasselburg		
	Hilgesdorf		
	Lemsell		
Ingersleben	Alleringersleben		

			Eimersleben	
			Morsleben	
			Ostingersleben	
			Vorwerk Eimersleben	
	Haldensleben, Stadt	Bodendorf	Bodendorf	Bodendorf
		Haldensleben	Haldensleben	Haldensleben
		Hundisburg	Hundisburg	Hundisburg
		Satuelle	Satuelle	Satuelle
		Süplingen	Süplingen	Süplingen
		Uthmöden	Uthmöden	Uthmöden
		Wedringen	Wedringen	Wedringen
	Oebisfelde- Weferlingen, Stadt	Bösdorf	Bösdorf	Bösdorf
		Döhren	Döhren	Döhren
		Eickendorf	Eickendorf	Eickendorf
		Eschenrode	Eschenrode	Eschenrode
		Etingen	Etingen	Etingen
		Everingen	Everingen	Everingen
		Hödingen	Hödingen	Hödingen
		Hörsingen	Hörsingen	Hörsingen
		Kathendorf	Kathendorf	Kathendorf
Klinze		Klinze	Klinze	
Oebisfelde		Oebisfelde	Oebisfelde	
Rätzlingen		Rätzlingen	Rätzlingen	
Ribbensdorf		Ribbensdorf	Ribbensdorf	
Schwanefeld		Schwanefeld	Schwanefeld	
Seggerde		Seggerde	Seggerde	
Siestedt		Siestedt	Siestedt	
Walbeck	Walbeck	Walbeck		
Weferlingen	Weferlingen	Weferlingen		
Magdeburger Umland	Barleben	Barleben	Barleben	
		Ebendorf	Ebendorf	
		Meitzendorf	Meitzendorf	
	Hohe-Börde	Ackendorf	Ackendorf	Ackendorf
		Bebertal	Bebertal	Bebertal
		Bornstedt	Bornstedt	Bornstedt
		Eichenbarleben	Eichenbarleben	Eichenbarleben
		Groß Santerleben	Groß Santerleben	Groß Santerleben
		Hermsdorf	Hermsdorf	Hermsdorf
		Hohenwarsleben	Hohenwarsleben	Hohenwarsleben
		Irxleben	Irxleben	Irxleben
		Niederndodeleben	Niederndodeleben	Niederndodeleben
		Nordgermersleben	Nordgermersleben	Nordgermersleben
		Ochtmersleben	Ochtmersleben	Ochtmersleben
		Rottmersleben	Rottmersleben	Rottmersleben
		Schackensleben	Schackensleben	Schackensleben
		Wellen	Wellen	Wellen
	Niedere Börde	Dahlenwarsleben	Dahlenwarsleben	Dahlenwarsleben
		Groß Ammensleben	Groß Ammensleben	Groß Ammensleben
		Gutenswegen	Gutenswegen	Gutenswegen
		Jersleben	Jersleben	Jersleben
		Klein Ammensleben	Klein Ammensleben	Klein Ammensleben
		Meseberg	Meseberg	Meseberg
		Samswegen	Samswegen	Samswegen
		Vahldorf	Vahldorf	Vahldorf
	Sülzetal	Altenweddingen	Altenweddingen	Altenweddingen
		Bahrendorf	Bahrendorf	Bahrendorf
		Dodendorf	Dodendorf	Dodendorf
		Langenweddingen	Langenweddingen	Langenweddingen
		Osterweddingen	Osterweddingen	Osterweddingen

		Schwaneberg	Schwaneberg
		Stemmern	Stemmern
		Sülldorf	Sülldorf
	Wanzleben-Börde	Bottmersdorf	Bottmersdorf
		Domersleben	Domersleben
		Dreileben	Dreileben
		Eggenstedt	Eggenstedt
		Groß Rodensleben	Bergen
			Hemsdorf
		Hohendodeleben	Hohendodeleben
		Klein Rodensleben	Klein Rodensleben
		Remkersleben	Meyendorf
		Stadt Seehausen	Stadt Seehausen
		Stadt Wanzleben	Blumenberg
	Buch		
	Schleibnitz		
	Stadt Frankfurt		
	Wanzleben		
	Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zuckerdorf Klein Wanzleben	
	Wolmirstedt, Stadt	Elbeu	Elbeu
Farsleben		Farsleben	
Glindenberg		Glindenberg	
Mose		Mose	
Wolmirstedt		Wolmirstedt	
Oschersleben	Obere Aller	Eilsleben	Drackenstedt
			Drußberge
			Eilsleben
			Gehringendorf
			Ovelgünne
			Wormsdorf
	Harbke	Harbke	
		Harbke Autobahn	
	Hötensleben	Barneberg	
		Hötensleben	
		Kauzleben	
		Neubau	
		Ohrsleben	
	Wackersleben		
	Sommersdorf	Marienborn	
		Sommerschenburg	
		Sommersdorf	
	Ummendorf	Neu Ummendorf	
		Ummendorf	
	Völpke	Badeleben	
Völpke			
Wefensleben	Belsdorf		
	Wefensleben		
Oschersleben (Bode), Stadt	Alikendorf	Alikendorf	
	Altbrandsleben	Altbrandsleben	
	Ampfurth	Ampfurth	
	Andersleben	Andersleben	
	Beckendorf	Beckendorf	
	Emmeringen	Emmeringen	
	Groß Germersleben	Groß	
		Germersleben	
	Günthersdorf	Günthersdorf	
	Stadt Hadmersleben	Stadt Hadmersleben	
	Hordorf	Hordorf	
	Hornhausen	Hornhausen	
	Jakobsberg	Jakobsberg	
	Jakobsberg Siedlung	Jakobsberg	

			Siedlung	
		Kleinalsleben	Kleinalsleben	
		Klein Oschersleben	Klein Oschersleben	
		Neindorf	Neindorf	
		Neubrandslieben	Neubrandslieben	
		Oschersleben	Oschersleben	
		Peseckendorf	Peseckendorf	
		Schermcke	Schermcke	
	Westliche Börde	Am Großen Bruch		Gunsleben
				Hamersleben
				Neuwegersleben
				Wulferstedt
		Ausleben		Ausleben
				Ottleben
				Üplingen
				Warsleben
		Gröningen, Stadt		Dalldorf
				Gröningen
				Heynburg
				Kloster Gröningen
	Krottorf			
	Stadt Großalsleben			
Kroppenstedt	Kroppenstedt			

Heizkostenspiegel 2020

veröffentlicht im Oktober 2020 - Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2019

<http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/bundesweiter-heizspiegel/>

Gebäudefläche	Kosten in € je m ² und Jahr (erhöhter Maximalwert)				
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärmepumpe	Holzpellets
100 - 250	18,11	17,01	22,61	22,51	13,71
251 - 500	17,61	15,81	21,01	21,61	13,71
501 - 1000	17,11	14,71	19,71	20,81	
> 1000	16,71	14,01	18,81	20,31	

O. g. Werte beinhalten die zentrale Warmwasserbereitung in Höhe von **1,60 €**.

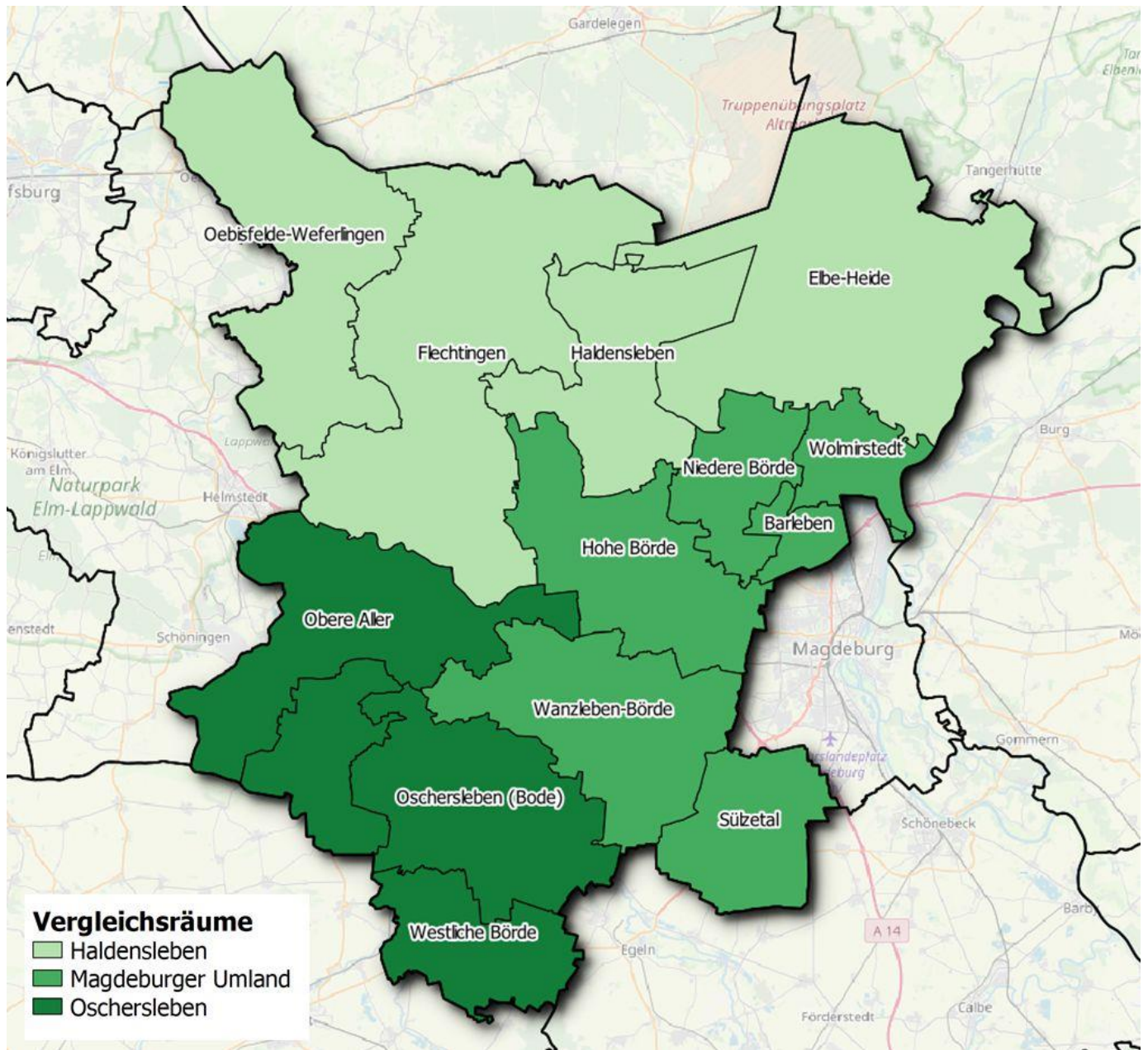
folglich:

Gebäudefläche	Kosten in € je m ² und Jahr (erhöhter Maximalwert)				
	für Heizöl	für Erdgas	für Fernwärme	Wärmepumpe	Holzpellets
100 - 250	16,51	15,41	21,01	20,41	12,11
251 - 500	16,01	14,21	19,41	19,51	12,11
501 - 1000	15,51	13,11	18,11	18,71	
> 1000	15,11	12,41	17,21	18,21	

Umrechnung auf Monatskosten:

Gebäudefläche	Kosten in € je m ² und Monat (erhöhter Maximalwert)				
	für Heizöl	für Erdgas	für Fernwärme	Wärmepumpe	Holzpellets
100 - 250	1,38	1,28	1,75	1,70	1,01
251 - 500	1,33	1,18	1,62	1,63	1,01
501 - 1000	1,29	1,09	1,51	1,56	
> 1000	1,26	1,03	1,43	1,52	

Der Zuschlag pro m² zum Richtwert bei einer zentralen Warmwasserbereitung beträgt **0,13 €** pro Monat.
(1,60 € / 12 Monate)



Anlage II

Mietbescheinigung ist vom Vermieter auszufüllen																						
Herr/Frau/Fräulein	Name, Vorname																					
Wohnanschrift	PLZ, Ort Straße / Hausnummer/Stockwerk/ Lage																					
Wohnung liegt im	Wohnblock / Mehrfamilienhaus Größe in qm																					
die Wohnung ist	<input type="checkbox"/> unsaniert <input type="checkbox"/> teilsaniert <input type="checkbox"/> saniert																					
Bemerkungen																						
Maßnahmen zur Wärmeoptimierung	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Außendämmung																					
Heizart	<input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Fernwärme																					
Sonstige																						
Angaben über die Wohnung	die Wohnung wurde <input type="checkbox"/> freifinanziert <input type="checkbox"/> mit öffentl. Mitteln gefördert, wenn ja wann Jahr <small>Tag, Monat, Jahr</small> die Wohnung wurde am <input type="checkbox"/> erstmals bezugsfertig																					
wohnt bei mir in	<input type="checkbox"/> Miete <input type="checkbox"/> Untermiete seit <input type="checkbox"/> <small>Tag, Monat, Jahr</small> mit <input type="checkbox"/> Anzahl <input type="checkbox"/> <small>weiteren Hausangehörigen</small>																					
Die Mietwohnung besteht aus:	Anzahl der Räume <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> <small>zusätzlich</small> <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Flur <input type="checkbox"/> <small>Größe in m²</small>																					
Ausstattung der Wohnung	<input type="checkbox"/> unmöbliert <input type="checkbox"/> teilmöbliert <input type="checkbox"/> vollmöbliert <input type="checkbox"/> ohne																					
Die Wohnung wird	<input type="checkbox"/> untervermietet <input type="checkbox"/> nicht untervermietet																					
Die monatliche Nettomiete beträgt ab/seit	<input type="checkbox"/> <small>Tag, Monat, Jahr</small> <input type="checkbox"/> EUR																					
Hinzu kommen als Entgelt für Nebenleistungen:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Heizkosten ohne Warmwasser</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">EUR</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Heizkosten mit Warmwasser</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wasserkosten</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstiges</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>zusammen:</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td></td> </tr> </table>	Heizkosten ohne Warmwasser	EUR		Heizkosten mit Warmwasser	EUR		Betriebskosten	EUR		Wasserkosten	EUR		Garage	EUR		Sonstiges	EUR		zusammen:	EUR	
Heizkosten ohne Warmwasser	EUR																					
Heizkosten mit Warmwasser	EUR																					
Betriebskosten	EUR																					
Wasserkosten	EUR																					
Garage	EUR																					
Sonstiges	EUR																					
zusammen:	EUR																					
Die Angaben entsprechen der Wahrheit																						
Ort, Datum	der Vermieter (ggf. Firmenstempel)																					
	Unterschrift																					
Gemeindeschlüssel / Nummer																						
(wird von der Behörde ausgefüllt)																						

Anlage III

Kosten für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen

Familienname, Vorname: _____

Anschrift der Antragstellerin/des Antragstellers: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

ggf. wohnhaft bei: _____

Postleitzahl: _____ Wohnort: _____

Allgemeine Angaben zu den Wohnverhältnissen

a) Wie viele Personen leben in der Wohnung/im Haus insgesamt? _____ Person/en

b) Besteht für eine oder mehrere Personen, die in der Wohnung/im Haus leben, laut notarieller Urkunde freies Wohnrecht?

Ja Nein

Wenn ja, geben Sie bitte Namen und Vornamen der Person/Personen an und legen Sie entsprechende Nachweise vor.

Kosten für Unterkunft und Heizung bei einer Eigentumswohnung/einem Eigenheim

1. Angaben zur Wohnung/zum Haus

Gesamtgröße der Wohnung/des Hauses _____ m² davon Wohnflächenanteil _____ m²

Anzahl der Räume _____ Anzahl der Küchen _____

Anzahl der Bäder _____

bezugsfertig seit (Datum) _____ Anzahl der Wohneinheiten _____

2. Angaben zu den Kosten der Unterkunft

2a) Höhe der Heizkosten _____ Euro/monatlich

Höhe der sonstigen Wohnkosten _____ Euro/monatlich

Höhe der Nebenkosten _____ Euro/monatlich

Die Nebenkosten/Wohnkosten setzen sich zusammen aus (Mehrfachnennungen möglich):

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Grundsteuern | <input type="checkbox"/> Fäkalienabfuhr |
| <input type="checkbox"/> Gebäudeversicherung | <input type="checkbox"/> Wartung der Heizung |
| <input type="checkbox"/> Straßenreinigung | <input type="checkbox"/> Wasser |
| <input type="checkbox"/> Müllgebühren | <input type="checkbox"/> Abwasser |
| <input type="checkbox"/> Schornsteinfegergebühren (Emissionsrechnung) | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |

Legen Sie bitte Nachweise (z. B. Grundsteuerbescheid, Müllgebührenbescheid, Heizkostenabrechnung) vor.

2b) Anfallende Schuldzinsen ohne Tilgungsraten _____ Euro/monatlich

Bitte legen Sie entsprechende Nachweise vor.

3. Angaben zu den genutzten Energiequellen

3a) Womit heizen Sie?

Strom Gas Öl Zentralheizung Kohle
(z. B. Holz) Sonstiges

3b) Werden Brennstoffe selbst beschafft? Ja Nein

3c) Mit welcher Energiequelle kochen Sie? Strom Gas Sonstiges

3d) Womit wird das Warmwasser aufbereitet? Strom Gas Öl Sonstiges

Ich versichere, dass die Angaben zutreffend sind.

Künftige Änderungen werde ich unaufgefordert und unverzüglich mitteilen.

Ort/Datum

Unterschrift des Leistungsberechtigten bzw.
Betreuers