



Landkreis
Börde

Achte 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 01.07.2017
Gültigkeit der Richtwerte siehe Anlagen: ab 01.07.2017
Veröffentlichung der Richtlinie: am 01.07.2017

Ansprechpartner: Fachdienst Soziales
Fachdienstleiter/in
Anschrift: Farsleber Str. 19
39326 Wolmirstedt
Telefon: 03904 / 7240 4151
Telefax: 03904 / 7240 52666
E-Mail: soziales@boerdekreis.de

Inhaltsverzeichnis

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



14.	Allgemeine Vorgaben	14
	14.1 Prüfung eines Mietangebotes	14
	14.2 Mietbescheinigung / Bescheinigung über Hauslasten	14
15.	Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II	15
IV.	Inkrafttreten	15
Anlage I	Festlegung der Angemessenheit im Landkreis Börde	16
Anlage II	Mietbescheinigung	25
Anlage III	Bescheinigung über Hauslasten	26

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 soll ein einheitliches Verfahren zwischen dem Jobcenter Börde und dem Landkreis Börde bei der Beurteilung von Bedarfen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser schaffen.

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 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

Entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichtes erfolgt die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen unter Anwendung der eingeschränkten Produkttheorie und auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes für den Landkreis Börde und unter Heranziehung des Bundesheizkostenspiegels (BSG, Urt. v. 02.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -; Urt. v. 02.07.2009 - B 4 AS 18/09 R).

5.1 Bruttokaltmiete

Ob die Aufwendungen für eine Mietwohnung oder selbst genutztes Wohneigentum angemessen sind, ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts anhand der so genannten Produkttheorie zu ermitteln.

Unter Anwendung der Produkttheorie wird die Angemessenheit der Bruttokaltmiete ermittelt.

Ermittlung der Bruttokaltmiete:

Das Produkt wird gebildet aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht die tatsächliche Wohnfläche), der angemessenen Kaltmiete je Quadratmeter und den angemessenen kalten Betriebskosten je Quadratmeter und stellt die abstrakte Angemessenheitsgrenze und gleichzeitig eine Nichtprüfungsgrenze dar, bis zu derer es keiner Einzelfallprüfung bedarf.

Aus der Anlage I ist die Angemessenheitsgrenze für das Produkt aus der Summe von Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten für die jeweilige Wohnungsgröße und den jeweiligen Wohnungsmarkt zu entnehmen.

5.2 Heizkosten

Wie die Unterkunftskosten werden auch die Kosten der Heizung nur in angemessener Höhe übernommen. Bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze für Heizkosten ist die abstrakt angemessene Wohnfläche zu Grunde zu legen. Die Richtwerte für Heizkosten stellen eine Nichtprüfungsgrenze dar, bis zu derer es keiner Einzelfallprüfung bedarf.

Die Angemessenheitsgrenzen sind der Anlage I zu entnehmen.

Beachte:

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

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.

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 3 SGB II ist eine individuelle Prüfung, die dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entspricht.

Seit Inkrafttreten des Neunten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch am 01.08.2016 ist nach § 22 Abs. 10 SGB II die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zulässig. Die Bildung der Gesamtangemessenheitsgrenze wird vom kommunalen Träger erst als gerechtfertigt angesehen, bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges.

Im Rahmen dieser Prüfung ist zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges, die Summe aus dem Summanden der „angemessenen Kosten für die Unterkunft“ (Summe aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten nach 5.1) und den „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“ (Heizkosten nach 5.2), zu bilden.

Überschreitet der Hilfesuchende im Ergebnis die Gesamtangemessenheitsgrenze nicht, ist von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen.

Der Hilfesuchende ist zu belehren, dass die Gesamtmiete (Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten) in Summe angemessen ist, aber gleichzeitig darauf hinzuweisen, dass eine weitere Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze (bspw. durch eine Betriebskostenabrechnung) ein Kostensenkungsverfahren nach sich zieht und eine Übernahme von weiteren Kosten ausgeschlossen 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 Leistungsberechtigte 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:

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 achte Änderung der Unterkunftsrichtlinie mit ihren Anlagen tritt mit Wirkung vom 01.07.2017 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. Walker
Landrat

Anlage I

Mietkategorie I (Barleben, Hohe Börde, Niedere Börde, Sülzetal)

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	286,00	4,59	1,13	100-250	60,50	72,50	88,50	7,50
					251-500	57,50	68,50	83,50	
					501-1000	55,00	64,50	79,00	
					über 1000	53,50	62,50	76,50	
2	60	332,40	4,37	1,17	100-250	72,60	87,00	106,20	9,00
					251-500	69,00	82,20	100,20	
					501-1000	66,00	77,40	94,80	
					über 1000	64,20	75,00	91,80	
3	75	408,75	4,43	1,02	100-250	90,75	108,75	132,75	11,25
					251-500	86,25	102,75	125,25	
					501-1000	82,50	96,75	118,50	
					über 1000	80,25	93,75	114,75	
4	85	473,45	4,51	1,06	100-250	102,85	123,25	150,45	12,75
					251-500	97,75	116,45	141,95	
					501-1000	93,50	109,65	134,30	
					über 1000	90,95	106,25	130,05	
5*	95	660,00			100-250	114,95	137,75	168,15	14,25
					251-500	109,25	130,15	158,65	
					501-1000	104,50	122,55	150,10	
					über 1000	101,65	118,75	145,35	
6*	105	738,10			100-250	127,05	152,25	185,85	15,75
					251-500	120,75	143,85	175,35	
					501-1000	115,50	135,45	165,90	
					über 1000	112,35	131,25	160,65	
7*	115	816,20			100-250	139,15	166,75	203,55	17,25
					251-500	132,25	157,55	192,05	
					501-1000	126,50	148,35	181,70	
					über 1000	123,05	143,75	175,95	

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

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2016 nach Vorgaben des Bundessozialgerichtes, Bundesheizkostenspiegel 2016)

*die Mietwerterhebung 2016 ergab ab einem 5 Personenhaushalt keine validen Daten, hier erfolgt der Rückgriff auf die WoGG 2016 (+10%)

Mietkategorie II (Elbe-Heide, Flechtingen, Süplingen*, Obere Aller, Oebisfelde-Weferlingen, Wanzleben-Börde, Westliche Börde)

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	275,50	4,40	1,11	100-250	60,50	72,50	88,50	7,50
					251-500	57,50	68,50	83,50	
					501-1000	55,00	64,50	79,00	
					über 1000	53,50	62,50	76,50	
2	60	331,80	4,38	1,15	100-250	72,60	87,00	106,20	9,00
					251-500	69,00	82,20	100,20	
					501-1000	66,00	77,40	94,80	
					über 1000	64,20	75,00	91,80	
3	75	403,50	4,26	1,12	100-250	90,75	108,75	132,75	11,25
					251-500	86,25	102,75	125,25	
					501-1000	82,50	96,75	118,50	
					über 1000	80,25	93,75	114,75	
4	85	445,40	4,11	1,13	100-250	102,85	123,25	150,45	12,75
					251-500	97,75	116,45	141,95	
					501-1000	93,50	109,65	134,30	
					über 1000	90,95	106,25	130,05	
5	95	485,45	3,98	1,13	100-250	114,95	137,75	168,15	14,25
					251-500	109,25	130,15	158,65	
					501-1000	104,50	122,55	150,10	
					über 1000	101,65	118,75	145,35	
6	105	536,55	3,98	1,13	100-250	127,05	152,25	185,85	15,75
					251-500	120,75	143,85	175,35	
					501-1000	115,50	135,45	165,90	
					über 1000	112,35	131,25	160,65	
7	115	587,65	3,98	1,13	100-250	139,15	166,75	203,55	17,25
					251-500	132,25	157,55	192,05	
					501-1000	126,50	148,35	181,70	
					über 1000	123,05	143,75	175,95	

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

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2016 nach Vorgaben des Bundessozialgerichtes, Bundesheizkostenspiegel 2016)

* siehe Ausführungen auf Seite 23 (Ortsverzeichnis)

Mietkategorie III (Haldensleben, Oschersleben (Bode), Wolmirstedt)

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	290,50	4,58	1,23	100-250	60,50	72,50	88,50	7,50
					251-500	57,50	68,50	83,50	
					501-1000	55,00	64,50	79,00	
					über 1000	53,50	62,50	76,50	
2	60	340,80	4,48	1,2	100-250	72,60	87,00	106,20	9,00
					251-500	69,00	82,20	100,20	
					501-1000	66,00	77,40	94,80	
					über 1000	64,20	75,00	91,80	
3	75	418,50	4,38	1,2	100-250	90,75	108,75	132,75	11,25
					251-500	86,25	102,75	125,25	
					501-1000	82,50	96,75	118,50	
					über 1000	80,25	93,75	114,75	
4	85	464,95	4,4	1,07	100-250	102,85	123,25	150,45	12,75
					251-500	97,75	116,45	141,95	
					501-1000	93,50	109,65	134,30	
					über 1000	90,95	106,25	130,05	
5*	95	742,50			100-250	114,95	137,75	168,15	14,25
					251-500	109,25	130,15	158,65	
					501-1000	104,50	122,55	150,10	
					über 1000	101,65	118,75	145,35	
6*	105	831,60			100-250	127,05	152,25	185,85	15,75
					251-500	120,75	143,85	175,35	
					501-1000	115,50	135,45	165,90	
					über 1000	112,35	131,25	160,65	
7*	115	920,70			100-250	139,15	166,75	203,55	17,25
					251-500	132,25	157,55	192,05	
					501-1000	126,50	148,35	181,70	
					über 1000	123,05	143,75	175,95	

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

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2016 nach Vorgaben des Bundessozialgerichtes, Bundesheizkostenspiegel 2016)

*die Mietwerterhebung 2016 ergab ab einem 5 Personenhaushalt keine validen Daten, hier erfolgt der Rückgriff auf die WoGG 2016 (+10%)

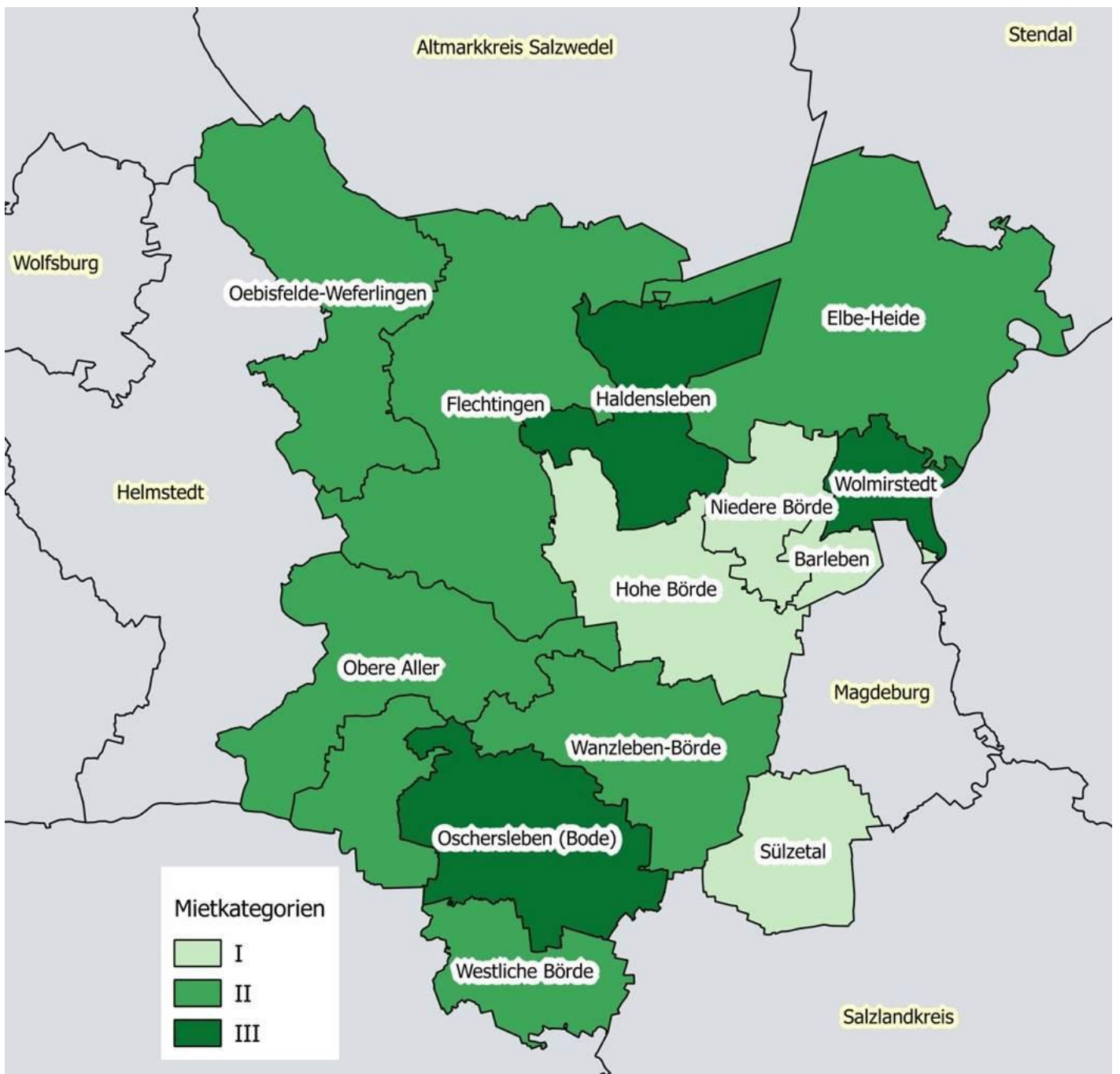
Postleitzahl	Einheitsgemeinde (EG)/ Verbandsgemeinde (VerbG)
	EG Barleben Ernst-Thälmann-Straße 22 39179 Barleben Tel.: 039203/5650 Fax: 039203/52801
39179	OT Barleben
39179	OT Ebendorf
39179	OT Meitzendorf
	EG Stadt Haldensleben Markt 20-22 39340 Haldensleben Tel.: 03904/479-154 Fax: 03904/479-155
39343	OT Hundisburg
39340	OT Hütten
39340	OT Lübberitz
39343	OT Neuglüsigg
39345	OT Satuelle
39345	OT Uthmöden
39345	OT Wedringen
	EG Hohe Börde OT Irxleben Bördestraße 8 39167 Hohe Börde Tel.: 039204/7810 Fax: 039204/781-400
39343	OT Ackendorf
39343	OT Bebertal
39343	OT Bornstedt
39343	OT Brumby
39167	OT Eichenbarleben
39343	OT Glüsigg
39343	OT Groß Santerleben
39326	OT Hermsdorf
39326	OT Hohenwarsleben
39167	OT Irxleben
39167	OT Mammendorf
39167	OT Niederndodeleben
39343	OT Nordgermersleben
39167	OT Ochtmersleben
39343	OT Schackensleben
39343	OT Rottmersleben
39343	OT Tundersleben
39167	OT Wellen
	EG Niedere Börde OT Groß Ammensleben Große Straße 9/10 39326 Niedere Börde Tel.: 039202/88-300 Fax: 039202/88-388
39326	OT Dahlenwarsleben
39326	OT Gersdorf
39326	OT Groß Ammensleben
39326	OT Gutenswegen
39326	OT Jersleben
39326	OT Klein Ammensleben
39326	OT Meseberg
39326	OT Samswegen

39345	OT Vahldorf
	EG Stadt Oebisfelde-Weferlingen OT Oebisfelde Lange Straße 12 39646 Stadt Oebisfelde-Weferlingen Tel.: 039002/831-100 Fax: 039002/831-130
39646	OT Bergfriede
39359	OT Bösdorf
39646	OT Breitenrode
39646	OT Buchhorst
39356	OT Döhren
39359	OT Eickendorf
39356	OT Eschenrode
39359	OT Etingen
39359	OT Everingen
39356	OT Gehrendorf
39356	OT Hödingen
39356	OT Hörsingen
39359	OT Kathendorf
39356	OT Klinze
39359	OT Lockstedt
39646	OT Niendorf
39646	OT Oebisfelde
39359	OT Rätzlingen
39356	OT Ribbensdorf
39343	OT Schwanefeld
39356	OT Seggerde
39356	OT Siestedt
39356	OT Walbeck
39646	OT Wassensdorf
39646	OT Weddendorf
39356	OT Weferlingen
	EG Oschersleben (Bode) Markt 1 39387 Oschersleben (Bode) Tel.: 03949/9120 Fax: 03949/912-159
39387	OT Alikendorf
39387	OT Altbrandsleben
39387	OT Ampfurth
39387	OT Andersleben
39387	OT Beckendorf
39387	OT Emmeringen
39387	OT Groß Germersleben
39387	OT Günthersdorf
39387	OT Hadmersleben
39387	OT Hordorf
39387	OT Hornhausen
39387	OT Jakobsberg Siedlung (Zwölf Apostel)
39387	OT Jakobsberg
39387	OT Klein Oschersleben
39387	OT Kleinalsleben
39387	OT Neendorf
39387	OT Neubau
39387	OT Neubrandslieben
39387	OT Peseckendorf
39387	OT Schermcke

	EG Sülzetal OT Osterweddingen Alte Dorfstraße 26 39171 Sülzetal Tel.: 039205/6460 Fax: 039205/646-11
39171	OT Altenweddingen
39171	OT Bahrendorf
39171	OT Dodendorf
39171	OT Langenweddingen
39171	OT Osterweddingen
39171	OT Schwaneberg
39171	OT Stemmern
39171	OT Sülldorf
	EG Stadt Wanzleben- Börde Markt 1-2 39164 Stadt Wanzleben-Börde Tel.: 039209/4470 Fax: 039209/447-77
39164	OT Bergen
39164	OT Blumberg
39164	OT Bottmersdorf
39164	OT Buch
39164	OT Domersleben
39164	OT Dreileben
39164	OT Eggenstedt
39164	OT Groß Rodensleben
39164	OT Hemsdorf
39164	OT Hohendodeleben
39164	OT Klein Germersleben
39164	OT Klein Rodensleben
39164	OT Meyendorf
39164	OT Remkersleben
39164	OT Schleibnitz
39164	OT Seehausen
39164	OT Stadt Frankfurt
39164	OT Wanzleben
39164	OT Zuckerdorf Klein Wanzleben
	EG Stadt Wolmirstedt August-Bebel-Straße 25 39326 Wolmirstedt Tel.: 039201/646 Fax: 039201/64800
39326	OT Elbeu
39326	OT Farsleben
39326	OT Glindenberg
39326	OT Mose
	VerbG Elbe – Heide Magdeburger Straße 40 39326 Rogätz Tel.: 039208/2740 Fax: 039208/274-32
39326	Angern
39517	OT Angern
39517	OT Bertingen
39517	OT Mahlwinkel
39517	OT Wenddorf
39517	OT Zibberick

39517 39517 39517 39517 39517		Burgstall OT Burgstall OT Blätz OT Cröchern OT Dolle OT Sandbeindorf
39326	39326	Colbitz OT Lindhorst
39326 39326 39326	39326	Loitsche-Heinrichsberg OT Heinrichsberg OT Loitsche OT Ramstedt
	39326	Rogätz
39345 39343 39345		Westheide OT Born OT Hillersleben OT Neuenhofe
39326	39326	Zielitz OT Schricke
		VerbG Flechtingen Lindenplatz 11-15 39345 Flechtingen Tel.: 039054/986-100 Fax: 039054/986-126
39343 39343 39343		Altenhausen OT Altenhausen OT Emden OT Ivenrode
	39343	Beendorf
39345	39345	Bülstringen OT Wieglitz
39638 39638 39638 39359 39359 39638 39638 39359 39359 39359 39638	39359	Calvörde OT Berenbrock OT Dorst OT Elsebeck OT Calvörde OT Grauingen OT Klüden OT Lössewitz OT Mannhausen OT Velsdorf OT Wegenstedt OT Zobbenitz
39343 39343 39343 39343 39343 39343	39343	Erxleben OT Klein Bartensleben OT Groß Bartensleben OT Bregenstedt OT Groppendorf OT Hakenstedt OT Uhrsleben
39356 39356 39359 39345 39345 39345 39345 39345	39345	Flechtingen OT Behnsdorf OT Belsdorf OT Böddensell OT Flechtingen OT Hasselburg OT Lemsell OT Hilgesdorf OT Bahnhof Flechtingen
39343 39343		Ingersleben OT Alleringersleben OT Eimersleben

39343 39343		OT Morsleben OT Ostingersleben
	39343	Süplingen OT Bodendorf
		VerbG Obere Aller Zimmermannplatz 2 39365 Eilsleben Tel.: 039409/9160 Fax: 039409/398
39365 39365 39365 39365 39365 39365	39365	Eilsleben OT Drackenstedt OT Druxberge OT Gehringsdorf OT Ovelgünne OT Siegersleben OT Wormsdorf
	39365	Harbke OT Autobahn
39393 39393 39393 39393 39393 39393	39393	Hötensleben OT Barneberg OT Caroline OT Kauzleben OT Neubau OT Ohrleben OT Wackersleben
39365 39365	39365	Sommersdorf OT Marienborn OT Sommerschenburg
	39365	Ummendorf OT Neu Ummendorf
	39393	Völpke OT Badeleben
	39365	Wefensleben OT Belsdorf
		VerbG Westliche Börde Marktstraße 7 39397 Gröningen Tel.: 039403/9110 Fax: 039403/216
39393 39393 39393 39393	39393	Am Großen Bruch OT Gunsleben OT Hamersleben OT Neuwegersleben OT Wulferstedt
39393 39393 39393	39393	Ausleben OT Otleben OT Üplingen OT Warsleben
39397 39397 39397 39397 39397	39397	Gröningen, Stadt OT Dalldorf OT Großalsleben OT Heynburg OT Kloster Gröningen OT Krottorf
	39397	Kroppenstedt, Stadt



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"/> un saniert	<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
	die Wohnung wurde am	Tag, Monat, Jahr	erstmalig bezugsfertig
wohnt bei mir in	<input type="checkbox"/> Miete	<input type="checkbox"/> Untermiete seit	Tag, Monat, Jahr
Die Mietwohnung besteht aus:	Anzahl der Räume		zusätzlich <input type="checkbox"/> zusammen <input type="checkbox"/> zusammen
	<input type="checkbox"/> Bad	<input type="checkbox"/> Küche	<input type="checkbox"/> Flur
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	Tag, Monat, Jahr		EUR
Hinzu kommen als Entgelt für Nebenleistungen:	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):

Grundsteuern

Fäkalienabfuhr

Gebäudeversicherung

Wartung der Heizung

Straßenreinigung

Wasser

Müllgebühren

Abwasser

Schornsteinfegergebühren (Emissionsrechnung) 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