

# Infoblatt

Jahrgang 2017 - Ausgabe Nr. 2

vom 17.12.2017 \* Autor: Steffen Hemberger



## Verwaltungsrichtlinie zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung im Burgenlandkreis ab 01.10.2017

**Hinweis:** Dieses Infoblatt ersetzt das frühere Infoblatt 3/2016  
(Verwaltungsrichtlinie zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung ab 01.09.2016)

Seit 01.10.2017 gilt im Burgenlandkreis eine neue Verwaltungsrichtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II.

Das Bundessozialgericht hat in mehreren Urteilen entschieden, dass sich der Richtwert für den Mietpreis nach der so genannten Produkttheorie bestimmt. Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt (BSG v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R; BSG v. 27.02.2008 - B 14/7b AS 70/06; BSG v. 02.07.09 - B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.09 - B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 - B 4 AS 18/09 R).

### Angemessene Wohnungsgröße

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wird der Burgenlandkreis in vier Wohnungsmärkte gegliedert, so dass folgende räumliche Einheiten maßgebend sind:

| Wohnungsmarkttyp | zugehörige Gemeinden                          |
|------------------|---|
| I                | An der Finne, Teuchern, Unstruttal, Wethautal |
| II               | Droyßiger-Zeitzer-Forst, Elsteraue, Lützen    |
| III              | Hohemölsen                                    |
| IV               | Naumburg, Weißenfels,                         |
| V                | Zeitz   |

Die Nettokaltmiete ist angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten den Höchstwert, ermittelt aus angemessener Wohnfläche in m<sup>2</sup> x angemessenem Quadratmeterpreis, nicht übersteigen. Hierbei wird nach der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft unterschieden.

| Wohnungsmarkttyp | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | je weitere |
|------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| I                | 213,50 € | 250,20 €   | 300,00 €   | 334,05 €   | 340,10 €   | 35,80 €    |
| II               | 208,50 € | 257,40 €   | 312,75 €   | 348,50 €   | 371,45 €   | 39,10 €    |
| III              | 223,50 € | 263,40 €   | 320,25 €   | 339,15 €   | 387,60 €   | 40,80 €    |
| IV               | 243,50 € | 287,40 €   | 340,50 €   | 374,00 €   | 388,55 €   | 40,90 €    |
| V                | 222,00 € | 265,80 €   | 310,50 €   | 366,35 €   | 357,20 €   | 37,60 €    |

### Angemessene Betriebskosten

Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete die mit der Unterkunft verbundenen Betriebskosten. Die Richtwerte für Betriebskosten werden für die Territorien des Burgenlandkreises monatlich wie folgt festgelegt:

| Wohnungsmarkttyp | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | je weitere |
|------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| I - V            | 58,50 €  | 69,60 €    | 87,75 €    | 99,45 €    | 113,05 €   | 11,90 €    |

### Angemessene Heizkosten

Ebenso wie die Unterkunftsbedarfe werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Die im Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe zu erfolgen. Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegen.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines Grenzwertes ist es dazu möglich einen kommunalen Heizspiegel heranzuziehen. Ist ein solcher nicht vorhanden oder wie im Burgenlandkreis veraltet, so ist der bundesweite Heizspiegel anzusetzen.

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.

Sind die Unterkunftskosten nach der Produkttheorie gem. des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II angemessen, so hat der Leistungsträger, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, auch die tatsächlichen Kosten der Heizung zu gewähren, es sei denn, es liegt unwirtschaftliches Heizverhalten vor. Hier sei auf das Infoblatt 02/2011 „Heizkosten verwiesen.

**Beispiel 1:**

Ein Zwei-Personen-Haushalt in Zeitz hat eine Grundmiete von 250,00 €, Betriebskosten von 55,00 € und Heizkosten (ohne Warmwasser) von 65,00 € (Erdgas).

|   |            |
|---|------------|
| Grundmiete = 250,00 EUR<br>max. 265,80 EUR  | 305,00 EUR |
| Betriebskosten = 55,00 EUR<br>max. 69,60 EUR  |            |
| tatsächliche Unterkunftskosten = 305,00 EUR<br>angemessen nach Produkttheorie = 335,40 EUR  |            |
| Heizkosten = 65,00 EUR<br>überhöhter Wert nach Heizspiegel 2017 = 86,75 EUR (60 m <sup>2</sup> x 18,80 EUR - 1,45 EUR : 12 Monate)<br>Die Heizkosten sind nicht überhöht und daher vollständig zu übernehmen! | 65,00 EUR  |

Somit sind die Gesamtmietkosten in Höhe von 370,00 EUR vollständig zu übernehmen.

**Beispiel 2:**

Ein Ein-Personen-Haushalt in Droyßig hat eine Grundmiete von 210,00 €, Betriebskosten von 60,00 € und Heiz- und Warmwasserkosten von 60,00 € (Erdgas).

|   |            |
|---|------------|
| Grundmiete = 210,00 EUR<br>max. 208,50 EUR  | 267,00 EUR |
| Betriebskosten = 60,00 EUR<br>max. 58,50 EUR  |            |
| tatsächliche Unterkunftskosten = 270,00 EUR<br>angemessen nach Produkttheorie = 267,00 EUR  |            |
| Heizkosten = 60,00 EUR<br>überhöhter Wert nach Heizspiegel 2017 = 72,29 EUR (50 m <sup>2</sup> x 18,80 EUR - 1,45 EUR : 12 Monate)<br>Die Heizkosten sind nicht überhöht und daher vollständig zu übernehmen! | 60,00 EUR  |

Somit sind 327,00 EUR der Gesamtmietkosten von 330,00 EUR zu übernehmen.

**Beispiel 3:**

Ein Drei-Personen-Haushalt in Zeitz hat eine Grundmiete von 350,00 €, Betriebskosten von 75,00 € und Heizkosten (ohne Warmwasser) von 120,00 € (Erdgas).

|   |            |
|---|------------|
| Grundmiete = 350,00 EUR<br>max. 310,50 EUR  | 390,75 EUR |
| Betriebskosten = 75,00 EUR<br>max. 87,75 EUR  |            |
| tatsächliche Unterkunftskosten = 425,00 EUR<br>angemessen nach Produkttheorie = 398,25 EUR  |            |
| Heizkosten = 120,00 EUR<br>überhöhter Wert nach Heizspiegel 2017 = 108,44 EUR (75 m <sup>2</sup> x 18,80 EUR - 1,45 EUR : 12 Monate)<br>Die Heizkosten sind überhöht, daher ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Ergibt sich dabei ein unwirtschaftliches Heizverhalten, können Kosten nur nach Heizkostenspiegel übernommen werden! | 108,44 EUR |

Somit sind 499,19 EUR der Gesamtmietkosten von 545,00 EUR zu übernehmen.