



## **RICHTLINIE ZUR ÜBERNAHME VON BEDARFEN FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG**

### **INHALT**

1	Rechtsgrundlagen und Geltungsbereich.....	2
2	Grundlegendes .....	2
3	Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung .....	2
3.1	Angemessenheit der Wohnfläche.....	3
3.2	Vergleichsräume im regionalen Wohnungsmarkt .....	3
3.3	Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete .....	4
3.4	Besonderheiten bei Wohneigentum.....	5
4	Verfahren zur Senkung unangemessen hoher Wohnkosten .....	5
5	Kosten der Heizung .....	5
6	Inkrafttreten .....	7
7	Anlage 1* .....	8

## **1 RECHTSGRUNDLAGEN UND GELTUNGSBEREICH**

Der Landkreis Barnim ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende und gemäß § 3 Abs. 2 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) als örtlicher Träger der Sozialhilfe zuständig für die Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KDU). Er bestimmt in eigener Zuständigkeit die im Kreisgebiet angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Bestimmungen zur Beurteilung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten für Leistungsberechtigte nach den §§ 1 i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) entsprechend.

## **2 GRUNDLEGENDES**

Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der jeweils gültigen Fassung werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) ist der Begriff der Angemessenheit als unbestimmter Rechtsbegriff gesetzeskonform auszulegen. Der kommunale Träger hat durch eine eigenständige Mietwertanalyse absolute Grenzwerte der Angemessenheit des Quadratmeterpreises von Mietwohnungen festzulegen, die eine hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die örtlichen Verhältnisse des aktuellen Wohnungsmarktes abgebildet werden.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen der Sozialgerichtsbarkeit beauftragte der Landkreis Barnim die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte mit der Erstellung einer Mietstrukturanalyse. Mithilfe einer eigenen repräsentativen Datenerhebung und einer nach wissenschaftlichen Methoden erfolgten Datenauswertung wurde ein sogenanntes *Schlüssiges Konzept* zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die in dieser Richtlinie festzulegenden Richtwerte im Sinne der bundessozialgerichtlich erforderlichen Bruttokaltmiete. Diese besteht aus der Nettokaltmiete zzgl. kalter Betriebskosten. Heizkosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten ist für Wohneigentümer und Mieter grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien zu bewerten (vgl. BSG-Urteil vom 15. April 2008 - B 14/7b AS 34/06 R). Aus diesem Grund sind die in der Richtlinie aufgestellten Anforderungen für Mietverhältnisse auf Wohneigentumsverhältnisse gleichermaßen anzuwenden.

## **3 ANGEMESSENHEIT DER AUFWENDUNGEN FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG**

Die Aufwendungen für eine Unterkunft sind grundsätzlich dann angemessen, wenn Nutzfläche und Wohnkosten die individuelle Bedarfsermittlung nicht überschreiten. Die individuelle Bedarfsermittlung hat dabei die Besonderheiten des Einzelfalls ausreichend im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.

Insbesondere die nachfolgend genannten Verhältnisse sind zusammengefasst zur Entscheidungsfindung erforderlich:

- Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben,
- gesundheitliche Beeinträchtigungen von im Haushalt lebenden Personen,
- Größe der Unterkunft in m<sup>2</sup>,
- Besonderheiten in der Raumaufteilung,
- Fixkosten der Unterkunft in €/m<sup>2</sup>,
- Produkt aus Größe und Fixkosten in €/mtl.,
- voraussichtliche Dauer der Hilfebedürftigkeit,
- Verfügbarkeit von angemessenen Unterkünften im Sozialraum,
- Auswirkungen auf den Integrationsprozess bei Unterkunftswechsel,
- Höhe der erforderlichen Kostenübernahme bei Unterkunftswechsel.

### 3.1 ANGEMESSENHEIT DER WOHNFLÄCHE

Nach Maßgabe der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist unter einer Wohnung die Zusammenfassung von mehreren Räumen zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Hierzu zählen insbesondere das Vorhandensein der notwendigen Nebenräume wie Toilette, eine besondere Waschgelegenheit, Küche oder Kochgelegenheit. Weiter gehört es zum Begriff der Wohnung, dass sie gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen ist und einen selbstständigen Zugang aufweist.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes werden für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnraumgröße die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zu § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) herangezogen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) gelten folgende Wohnraumgrößen als angemessen:

alleinstehender Haushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup>
Haushalt mit 2 Personen	bis zu 65 m <sup>2</sup>
Haushalt mit 3 Personen	bis zu 80 m <sup>2</sup>
Haushalt mit 4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>
jede weitere Person zusätzlich	bis zu 10 m <sup>2</sup>

Die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein.

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße sind alle im Haushalt lebenden Personen heranzuziehen, auch diejenigen Personen, die keiner Leistung bedürfen.

Einem Rollstuhlfahrer können bis zu 10 m<sup>2</sup> zusätzlich anerkannt werden.

### 3.2 VERGLEICHSRÄUME IM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

Zur bundessozialgerichtlich geforderten regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte sind in Ausweitung der Mietstrukturanalyse Vergleichsräume zu bilden. Gemäß Rechtsprechung ist ein Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher Angemessenheitswert zu bilden ist. Ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person ist der Vergleichsraum ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Innerhalb dieses Vergleichsraumes ist ein Umzug dem Grunde nach zumutbar (Vgl. u. a. BSG, Urteil vom 30. Januar 2019 – B 14 AS 11/18R).

Folgende Vergleichsräume sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßstäbe gebildet worden:

<b>VERGLEICHSRÄUME IM LANDKREIS BARNIM</b>	
<b>VERGLEICHSRaum</b>	Kommune
<b>BERNAU BEI BERLIN</b>	Ahrensfelde
	Stadt Bernau bei Berlin
	Panketal
	Stadt Werneuchen
	Wandlitz
<b>EBERSWALDE</b>	Amt Biesenthal-Barnim
	Amt Britz-Chorin-Oderberg
	Stadt Eberswalde
	Amt Joachimsthal (Schorfheide)
	Schorfheide

### 3.3 RICHTWERTE FÜR DIE ANGEMESSENE BRUTTOKALTMIETE

Die Ermittlung der Angemessenheitswerte erfolgt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 28. April 2005 – 5C.15.04) in Anwendung der sogenannten Produkttheorie. Die Angemessenheit des Mietpreises bestimmt sich nach den ortsüblichen Mieten im unteren Mietpreissegment. Durch die Datenerhebung zum schlüssigen Konzept werden die abstrakt angemessenen Werte der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche für die jeweils angemessene Wohnungsgröße in den Vergleichsräumen des Landkreises Barnim festgelegt. Die kalten Betriebskosten im Sinne dieser Richtlinie beinhalten die Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Kosten der Heizung. Für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist die Höhe der Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten) maßgebend. Abweichungen bei den jeweiligen Einzelwerten (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten oder Wohnungsgröße) sind unproblematisch, soweit das Gesamtprodukt nicht überschritten wird.

Die Aufwendungen für eine Unterkunft werden also auch dann als angemessen anerkannt, wenn der Richtwert des Kaltmietpreises je m<sup>2</sup> überschritten wird, die Nutzfläche aber dementsprechend geringer ausfällt.

Als angemessene Aufwendungen für die Unterkunft (ohne Heizkosten) gelten die derzeit gültigen Werte der Anlage 1. Diese Werte unterliegen einer ständigen Überprüfung und werden bei Bedarf angepasst

### **3.4 BESONDERHEITEN BEI WOHN-EIGENTUM**

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und artverwandten dauernden Belastungen, soweit diese mit dem Erwerb oder der Erstellung der selbstgenutzten Immobilie in unmittelbarem Zusammenhang stehen, gelten die für Mietverhältnisse im unteren Mietpreissegment bestimmten Richtwerte entsprechend. Auch hier ist die Produkttheorie anzuwenden. Leistungen, die der Vermögensbildung dienen, wie bspw. Tilgungen, gehören grundsätzlich nicht zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen.

Darüber hinaus werden nach Vorlage gültiger Zahlungsverpflichtungen bzw. Rechnungslegungen folgende Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Wohneigentums berücksichtigt:

- Grundsteuern,
- Gebühren für Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfeger,
- Gebühren für Entwässerung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- Beiträge für Gebäudebrand-/Haftpflichtversicherung und
- Sonderausgaben für angemessene und notwendige Instandhaltung und/oder Instandsetzung selbstgenutzter Wohneinheiten.

Belastungen, deren Kosten sich nach der Größe von Wohnraum oder Grundstücken berechnen, können nur bis zu der Fläche berücksichtigt werden, die im Rahmen der Vermögensprüfung nach § 12 SGB II als geschütztes Vermögen anzuerkennen ist.

## **4 VERFAHREN ZUR SENKUNG UNANGEMESSEN HOHER WOHNKOSTEN**

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Es ist wie folgt zu verfahren:

- Schriftliche Dokumentation der Feststellung unangemessen hoher Wohnkosten,

- Schriftliche Mitteilung an den Hilfebedürftigen über die:
  - Feststellung unangemessen hoher Wohnkosten,
  - Bezifferung der Überschreitung,
  - Aufforderung zur Kostensenkung,
  - Beschränkung der Kostenübernahme auf maximal 6 Monate nach Feststellung,
  - Bezifferung der nach Ablauf von 6 Monaten als angemessen anerkannten Wohnkosten.

Ist nach Ablauf von 3 Monaten nach der Mitteilung an den Hilfebedürftigen eine Kostensenkung noch nicht erfolgt, ist der Hilfebedürftige erstmalig aufzufordern, seine bisherigen Bemühungen nachzuweisen. Ist nach Ablauf von 6 Monaten nach dieser Mitteilung eine Kostensenkung trotz nachweislich umfangreicher und zumutbarer Bemühungen des Hilfebedürftigen nicht möglich, können die unangemessenen Kosten im Einzelfall über diesen Zeitpunkt hinaus übernommen werden. In diesen Fällen hat der Hilfebedürftige hiernach monatlich seine Bemühungen nachzuweisen.

Eine Senkung unangemessen hoher Wohnkosten ist nicht zumutbar, wenn für den Hilfebedürftigen die begründete Aussicht besteht, in absehbarer Zeit nicht nur vorübergehend seinen Lebensunterhalt ohne Transferleistungen zu sichern.

## **5 KOSTEN DER HEIZUNG**

Auch Bedarfe für Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 4 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Im Rahmen der Einzelfallprüfung bei den Heizkosten ist auf den Bundes-Heizspiegel ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) zurückzugreifen.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können daraus gewonnen werden, dass Richtwerte, die sich aus der Anwendung bundesweiter Heizspiegel ergeben, signifikant überschritten werden. Die Heranziehung eines solchen Grenzwertes dient als Indiz für die fehlende Angemessenheit. Um diese Vorgabe des BSG verwaltungsseitig umzusetzen, wird bei der Bestimmung der Höhe von den angemessenen Heizkosten auf die Werte der Spalte (»zu hoch«) als Indikator abgestellt.

Als Grenzwert der Heizkosten (abstrakte Angemessenheit) ist der Wert, der sich aus der Spalte „zu hoch“ dem jeweiligen Energieträger zuordnen lässt, multipliziert mit der für den Haushalt der leistungsberechtigten Person abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl der Wohnung, ergibt. Maßgebend sind die Grenzwerte, die sich aus dem zum Zeitpunkt der Entscheidung aus dem jeweils aktuellen Heizspiegel ergeben.

Bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze ist die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen.

## **6 INKRAFTTRETEN**

Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 1. Oktober 2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie des Landkreises Barnim zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten nach § 22 SGB II, Stand 16. Februar 2016, außer Kraft.

ausgefertigt:

Eberswalde, den 16. März 2021

**Landrat des Landkreises Barnim**

**gez. Daniel Kurth**

## 7 ANLAGE 1 \*

(\*aktualisiert mit Beschluss des Kreistages vom 21.09.2022, gültig ab 01.10.2022)

<b>BRUTTO-KALTMieten IN EUR/M<sup>2</sup></b>					
<b>VERGLEICHSRaum</b>	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>BERNAU BEI BERLIN</b>	8,66	8,12	9,25	9,64	10,10
<b>EBERSWALDE</b>	7,38	6,50	6,78	7,21	7,60

<b>BRUTTO-KALTMiete IM PRODUKT IN EUR</b>						
<b>VERGLEICHSRaum</b>	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
<b>BERNAU BEI BERLIN</b>	433,00	527,80	740,00	867,60	1010,00	+ 101,00
<b>EBERSWALDE</b>	369,00	422,50	542,40	648,90	760,00	+ 76,00