

**Öffentliche Bekanntmachung der Verwaltungsrichtlinie des LK Rügen zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II** 20.10.2010**Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Rügen zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) (Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie) vom 07.05.2009**

- zuletzt geändert durch Beschluss des Kreistages des Landkreises Rügen vom 30.09.2010 (5WP KT 135-07/10)

**I. Präambel****II. Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach SGB II****III. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen**

1. Einzelfallentscheidung
2. Produkttheorie
3. Wohnungsgrößen
4. Wohnungsstandard
5. Mietpreis
6. Wohnnebenkosten
7. Heizkosten

**IV. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum**

1. Angemessenheit
2. Hauslasten
3. Heizkosten
4. Erhaltungsaufwand

**V. Verfahren**

1. Unangemessener Wohnraum / Kostensenkungsverfahren
2. Wohnraumwechsel
3. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten
4. Direktzahlung der KdU an den Vermieter
5. Übernahme von Schulden

**VI. Kosten der Unterkunft in Einrichtungen sowie in ambulant betreuten Wohngemeinschaften****VII. Schlussbestimmungen**

1. Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie
2. Öffnungsklausel zur regelmäßigen Prüfung und Anpassung

**I. Präambel**

Der Landkreis Rügen ist gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2 SGB II unter anderem Träger der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU-Leistungen) im Sinne des § 19 Satz 1 in Verbindung mit § 22 SGB II. (Leistungsträger)

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung unter anderem zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschalisiert und bis zu welcher Höhe Umzugskosten übernommen werden können. (§ 27 Satz 1 Ziffer 1 und 2 SGB II) Das Bundesministerium beabsichtigt derzeit nicht, von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen.

Das Bundesministerium überlässt die Beurteilung der Angemessenheit der KdU auch weiterhin dem örtlich zuständigen Leistungsträger. Dieser hat dabei die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) zur Angemessenheit der Unterkunfts-kosten umzusetzen, die auch eine Prüfung der Besonderheiten des Einzelfalls verlangt.

Durch den Landkreis Rügen werden die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten durch diese Verwaltungsrichtlinie bestimmt.

Die Leistungen für Unterkunfts- und Heizkosten werden von der ARGE des Landkreises Rügen (SGB II)

erbracht. (Leistungserbringer)

## II. Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach SGB II

Voraussetzung für die Gewährung von KdU-Leistungen ist, dass die Unterkunft tatsächlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Unterkünfte können zum Beispiel sein:

- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen , Eigenheime
- Hotel- oder Pensionsunterkünfte
- möblierte Zimmer
- Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser und andere vergleichbare Einrichtungen
- Wohnwagen, Schiffe, Gartenlauben

KdU-Leistungen sind auch zu gewähren bei:

- zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Rehabilitationsaufenthalten (in der Regel bis max. 6 Monate)
- Freigängern, die während der Haftzeit weiter erwerbstätig sind

Hat ein Hilfebedürftiger mehrere Unterkünfte angemietet, ist nur die (überwiegend) tatsächlich genutzte Unterkunft für die Leistungsgewährung maßgeblich, da nur Kosten für eine einzige Unterkunft anerkannt werden.

Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten. (BSG vom 23.11.2006, Aktenzeichen B 11b AS 3/05)

## III. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen

Laufende KdU-Leistungen sind für anspruchsberechtigte Personen i.S. des SGB II der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II)

1.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen . (BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 18/06 R)

Im Wege der Einzelfallprüfung sind stets die Gesamtumstände des Hilfebedürftigen und die tatsächliche Situation am örtlichen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der KdU ist zu beachten, dass es Aufgabe der Hilfeleistung ist, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken. Es ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern grundsätzlich auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen im Teilwohnungsmarkt des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten.

2.

Auszugehen ist dabei von der sogenannten Produkttheorie, die letztlich auf das Produkt der angemessenen

Wohnfläche mit dem Wohnstandard abstellt, wobei sich dieses Produkt in der Höhe der Wohnungsmiete niederschlägt . (BSG vom 27.02.2008, Aktenzeichen B 14/7b AS 70/06) Danach sind die angemessenen Kosten als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als unangemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird . (BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 18/06 R)

3.

Grundlage für die Bestimmung der Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in seiner derzeit gültigen Fassung . (BSG vom 18.06.2008, Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R; BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 18/06 R) Die Wohnungsgröße ist danach angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnungsberechtigten und seiner Angehörigen sowie der

nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen (zum Beispiel bei Schwangerschaft).

Folgende Wohnungsgrößen können als angemessen angesehen werden : (Rundschreiben-Nummer 263/2010 des Landkreistages M-V)

- Alleinstehende 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 1 ½ Wohnräume
- Haushalt mit zwei Personen 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 2 Wohnräume
- Haushalt mit drei Personen 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 3 Wohnräume
- Haushalt mit vier Personen 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 4 Wohnräume
- Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um bis zu 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 1 Wohnraum. ([Anlage 1](#))

Die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein, sie zählen jedoch nicht als Wohnraum. Die Höchstwerte für die Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenze für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein gesetzlicher Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.

Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle (zum Beispiel Haushaltsgemeinschaften, Untermietverhältnisse), in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist . (BSG vom 23.11.2006, Aktenzeichen B 11b AS 1/06 R; BSG vom 31.10.2007, Aktenzeichen B 14/11b AS 7/07 R)

Wegen besonderer persönlicher Bedürfnisse kann ein **Wohnflächenmehrbedarf** gegeben sein. Besondere persönliche Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderung, dauerhaften Erkrankungen, Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden oder seiner Angehörigen ergeben.

Ein Wohnflächenmehrbedarf um bis zu 15 m<sup>2</sup> ist grundsätzlich anzuerkennen bei:

- Schwerbehinderten / pflegebedürftigen Leistungsempfängern

Sie haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von dem Hilfeempfänger anzugeben und nachzuweisen. Bei schwerbehinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht. In Zweifelsfällen kann ein amtsärztliches Gutachten hinzugezogen werden.

- Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht

Bei Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumgangs aufhält, sofern das Kind für einen Zeitraum von mindestens fünf Monaten bei einem Elternteil lebt (unterbrochene Zeiträume können addiert werden).

Gleiches gilt, wenn sich das Kind aus therapeutischen / erzieherischen Gründen zeitweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.

- beruflichen Bedürfnissen

Wenn die berufliche Tätigkeit / Ausbildung tatsächlich Raum erfordert und notwendigerweise in der Wohnung ausgeübt wird (zum Beispiel Versicherungsvertreter)

- nach der Lebenserfahrung absehbar zu erwartendem Raumbedarf

Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist.

Zu beachten ist, dass die maßgebliche Wohnungsgröße infolge der Ausnahmetatbestände auch bei gleichzeitigen Vorliegen mehrerer Merkmale grundsätzlich nicht um mehr als 15 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche überschritten werden darf. Diese Begrenzung gilt nicht:

- für schwer behinderte Menschen,
- für Pflegebedürftige,
- bei Vorliegen eines Härtefalls.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nur ausnahmsweise nach Überschreiten eines Jahres berücksichtigt werden (zum Beispiel Studierende, Wehrdienstleistende).

4.

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard

aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich dieser Kriterien, die als Mietpreis bildenden Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. (BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 18/06 R)

Bestimmt sich mithin der Wohnstandard nach dem konkreten Wohnort, kann im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Hilfebedürftigen eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes grundsätzlich nicht zuzumuten ist. (BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 10/06 R)

5.

Die Festlegung einheitlicher Mietobergrenzen ist vom geltenden Recht nicht gedeckt. Zur sachgerechten Bestimmung eines angemessenen Mietpreises im Bedarfszeitpunkt sind zu berücksichtigen:

- die Umstände des Einzelfalls (zum Beispiel dauerhafte Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, baldiger Renteneintritt, schulpflichtige Kinder etc.),
- die tatsächliche Situation auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt sowie
- die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft

Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen. (BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 18/06 R) Entscheidend dabei ist, ausreichend große Räume der Wohnbebauung, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden, zu beschreiben. (BSG vom 01.06.2010, Aktenzeichen B 4 AS 60/09 R; Sozialgericht Stralsund vom 22.02.2010, Aktenzeichen S 7 AS 423/06; BSG vom 19.02.2009, Aktenzeichen B 4 AS 30/08 R)

Grundlage für die Bestimmung angemessener Mietobergrenzen ([Anlage 2](#)) ist eine, im Landkreis Rügen durchgeführte Mietwerterhebung (Stand: 01.01.2009), auf deren Grundlage der Landkreis Rügen in zwei Wohnungsmärkte (Vergleichsgebiete) aufzuteilen ist ([Anlage 3](#)).

Die Bestimmung dieser Vergleichsgebiete erfolgte nach den Indikatoren des Bodenpreises, der Einkommenshöhe, der Siedlungsstruktur, der Dynamik des Wohnungsmarktes, der Bevölkerungsdichte und der Zentralität (Entfernung zu den größeren Städten Bergen und Stralsund). Dabei spiegelten sich zwei wesentliche Wohnungsmärkte wieder, einerseits eine hervorstechende touristische / urbane Zone (Markttyp 2) und andererseits einen ländlichen „Restbereich“.

Die Bestimmung der angemessenen Mietobergrenzen ([Anlage 2](#)) erfolgte unter Berücksichtigung der Bestands- sowie der Angebotsmieten. In Anlehnung an die Vorgehensweise bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln wurden für die Berechnung der Mittelwerte nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren entweder verändert oder neu abgeschlossen wurden. (Analyse & Konzepte GmbH: Gutachten über die örtlichen Wohnungsmärkte für den Landkreis Rügen vom 17.07.2009; BSG vom 18.06.2008, Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R)

Bei Bedarf kann das Gutachten zur durchgeführten Mietwerterhebung beim Landkreis Rügen, Amt für Soziales, Jugend und Sport, eingesehen werden.

Kosten für Teil- und Vollmöblierung der Wohnung gehören nicht zu den Unterkunftskosten, es sei denn, diese sind untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden (zum Beispiel Einbauküche). (BSG vom 07.05.2009, Aktenzeichen B 14 AS 14/08 R)

Staffelmieten sind angemessen, wenn sie unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Richtwerte nicht überschreiten. (BSG vom 22.09.2009, Aktenzeichen B 4 AS 8/09 R)

Bei Untermietverhältnissen können aufgrund der gemeinsam genutzten Räume (zum Beispiel Bad, Küche) in der Regel bis zu 50 % der nachgewiesenen Mietkosten für die gesamte Wohnung als angemessen anerkannt werden. Wird die gesamte Wohnung untervermietet, ist ein Beleg über die aktuelle Miethöhe vorzulegen. Die Beurteilung der Angemessenheit erfolgt dann anhand der Richtwerte ([Anlage 1](#) und [Anlage 2](#)) nach der Produkttheorie.

Mieterhöhungen bisher anerkannter KdU im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind zu akzeptieren, solange die Angemessenheit weiterhin gegeben ist.

Bei nicht angemessenen Unterkunftskosten ist in jedem Fall der Teil der KdU zu zahlen, der im Rahmen der Angemessenheit liegt. (BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 10/06 R)

6.

Bei Mietwohnungen gehören zum Unterkunftsbedarf außer der Kaltmiete auch die mit der Unterkunft verbundenen Nebenkosten. Dies sind insbesondere die, rechtlich zulässig, umlagefähigen Betriebskosten nach § 556 Absatz 1 BGB in Verbindung mit § 2 Betriebskostenverordnung ([Anlage 4](#)).

Die kalten Betriebskosten sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen und nicht in der Regelleistung enthalten sind. (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Kosten für Gemeinschaftsantennen und Kabelanschlussgebühren sind nur dann als KdU anzuerkennen, wenn sie untrennbarer Bestandteil der mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten sind. (BSG vom 19.02.2009, Aktenzeichen B 4 AS 48/08 R) Leistungsempfängern, denen bisher Kabelanschlussgebühren als Bestandteil der KdU gewährt wurden, genießen für die Dauer des ununterbrochenen Leistungsbezuges Bestandsschutz, wenn der Vermieter diese Position aus seinem Mietvertrag während des laufenden Mietverhältnisses herausnimmt, in der bisher gewährten Höhe.

Kosten für eine Garage oder einen PKW-Stellplatz gehören nicht zu den KdU und sind daher aus den Gesamtkosten herauszurechnen (Ausnahme: Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen sind).

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor (zum Beispiel Wasserverbrauch) (Verbrauchsrichtzahl für den Landkreis Rügen (laut Satzung des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Rügen) für Wohnung mit WC und Bad pro Person 40 m<sup>3</sup>/Jahr), so ist der Hilfeempfänger schriftlich darüber in Kenntnis zusetzen und innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Gegebenenfalls kommt auch die Erteilung einer Sanktion in Betracht (§ 31 Abs. 4 Ziffer 2 SGB II).

Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei den Neben- / Betriebskosten eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt, da Grundlage für die Bewertung der Angemessenheit allein der Verbrauch ist.

Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Hilfeempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat (zum Beispiel Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und anderes).

Nebenkosten die von der Regelleistung abgedeckt sind (Haushaltsenergie, Warmwasserbereitung), sind zur Vermeidung einer doppelten Bedarfsdeckung aus den KdU herauszurechnen. Die Unterkunfts-kosten sind entsprechend zu kürzen ([Anlage 5, Seite 1](#)).

Der Abzug für die Warmwasserbereitung darf nicht höher als der tatsächliche in der Regelleistung enthaltene Anteil sein. Aber: Dies gilt nicht, wenn in einem Haushalt technische Vorrichtungen vorhanden sind, die eine isolierte Erfassung der Kosten für Warmwasserbereitung ermöglichen. Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für die Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind auch diese konkreten Kosten von den geltend gemachten KdU gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II abzusetzen, da diese durch das Verbrauchsverhalten des Leistungsberechtigten direkt beeinflussbar sind (BSG vom 27.02.2008, Aktenzeichen B 14/11b AS 15/07 R, Randnummer 27).

Reparaturen aufgrund Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf, da diese Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen. Bei unabweisbarem Bedarf können diese Kosten als Darlehen übernommen werden (§ 23 Abs. 1 SGB II)

Betriebskostennachzahlungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Nachforderung noch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der Fälligkeit und nicht der Entstehungszeitraum (BSG vom 22.03.2010, Aktenzeichen B 4 AS 62/09 R). Bei Nachforderungen größeren Umfangs ist die künftige Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht (§ 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II)

7.

Laufende Leistungen für Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. (§ 22 Absatz 1 SGB II)

Die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt grundsätzlich „losgelöst“ von der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten (BSG vom 02.07.2009, Aktenzeichen B 14 AS 36/08 R).

Die Gewährung von monatlichen Heizkostenpauschalen anstelle der Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial ist i.S. des § 22 SGB II nicht zulässig. Aus diesem Grund fallen unter die tatsächlichen Aufwendungen insbesondere Vorauszahlungen an den Vermieter, und zwar sogar während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist (BSG vom 16.05.2007, Aktenzeichen B 7b AS 40/06 R).

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits von der Regelleistung gedeckt sind. Hierbei handelt es sich maßgeblich um Kosten für Warmwasserbereitung und Haushaltsenergie. (hierzu vergleiche auch Pkt.6. – [Anlage 5, Seite 1](#))

Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten sind die Grenzwerte der [Anlage 5, Seiten 2](#) und [Anlage 5 Seite 3](#), zur Grundlage zu nehmen, die, höchstrichterlicher Rechtsprechung folgend, sich aus dem bundesweitem Heizspiegel ergeben (Sozialgericht (SG) Stralsund (HST) vom 18.02.2010, Aktenzeichen S 9 AS 446/06; SG HST vom 04.11.2009, Aktenzeichen S 11 AS 450/08; BSG vom 20.08.2009, Aktenzeichen B 14 AS 41/08 R; BSG vom 02.07.2009 Aktenzeichen B 14 AS 36/08 R). Liegen die tatsächlichen Heizkosten des Leistungsberechtigten unter dem für ihn zutreffenden Grenzwert, sind diese ohne weitere Prüfung als angemessen anzusehen und in voller Höhe zu übernehmen. Wenn der Grenzwert überschritten wird, hat eine weitere Prüfung zu erfolgen. Hierbei ist vor allem der individuelle Bedarf, d.h.: die persönlichen und familiären Verhältnisse (zum Beispiel Kleinkinder, behinderte, alte / kranke Menschen, Erwerbstätigkeit), zu berücksichtigen. Konkrete Hinweise zum Verfahren der Angemessenheitsprüfung sind den „Arbeitshinweisen zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“ zu entnehmen.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist möglich, da gem. § 41 Abs. 1 Satz 4 und 5 SGB II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für sechs Monate bewilligt werden sollen und im Einzelfall diese Bewilligung auf bis zu zwölf Monate verlängert werden kann. Ein Bedarf besteht nicht, wenn der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt (BSG vom 16.05.2007, Aktenzeichen B 7b AS 40/06 R).

Als Richtwerte für einen angemessenen Verbrauch sind die in Anlage 5, Seite 4 ausgewiesenen Grenzwerte sowie in Anlehnung an eine Empfehlung des Deutschen Vereins die in [Anlage 5, Seite 4](#) ausgewiesenen Verbrauchswerte pro Jahr heranzuziehen.

Bei Beantragung sind vom Hilfebedürftigen mindestens zwei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Der Endpreis der Heizungsbeihilfe setzt sich zusammen aus der tatsächlichen Wohnfläche in m<sup>2</sup> x Brennstoffbedarf x dem durchschnittlichen Preis der regionalen Brennstoffhändler. Die Ermittlung der Preise orientiert sich an den Preisen der Brennstoffhändler im Einzugsgebiet. Hierzu hat die ARGE Rügen eigene Ermittlungen anzustellen.

Unangemessen sind Heizkosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches, unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Unangemessenes Heizverhalten ist dann indiziert, wenn der zu Grunde zulegende Grenzwert (Anlage 5) überschritten wird (BSG vom 02.07.2009, Aktenzeichen B 14 AS 36/08 R).

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, ist analog Punkt 6.zu verfahren:

„Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, so ist der Hilfeempfänger schriftlich darüber in Kenntnis zusetzen und innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Gegebenenfalls kommt auch die Erteilung einer Sanktion in Betracht (§ 31 Abs. 4 Ziffer 2 SGB II).

Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei den Heizkosten ebenfalls eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt, da Grundlage für die Bewertung der Angemessenheit allein der Verbrauch ist.“

Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Hilfeempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat (zum Beispiel Grundkosten).

Bei Haushalten, die keine laufende Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, ist zur Berechnung des Anspruchs der Gesamtbedarf (KdU + Heizkosten) dem anrechenbaren Einkommen gegenüberzustellen. Liegt das Einkommen über dem Bedarf, ist dieser Betrag multipliziert mit 6 die Eigenleistung. Das heißt: Die zu zahlende Hilfe ergibt sich aus den beantragten Heizkosten minus der Eigenleistung.

Im Bewilligungsbescheid ist u.a. anzugeben, für welchen Zeitraum (zum Beispiel Heizperiode) die Heizungshilfe gewährt wird und das es sich um eine zweckgebundene Leistung handelt. Der Bewilligungszeitraum umfasst dabei mindestens sechs Monate (§ 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

#### IV. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum

Als Unterkunftskosten im Sinne des § 22 SGB II sind auch Aufwendungen anzuerkennen, wenn der Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnt. Die KdU ergeben sich hier aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen.

Soweit festgestellt wurde, dass das selbstgenutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II ist, ist zu prüfen, in welchem Umfang die KdU zu übernehmen sind. Dabei sind, höchstrichterlicher Rechtsprechung folgend, nicht die für Hauseigentum, sondern die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen (Anlage 1) bei der Angemessenheitsprüfung im Sinne des § 22 SGB II zu berücksichtigen. Ansonsten ergäbe sich eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern (BSG vom 02.07.2009, Aktenzeichen B 14 AS 33/08 R; BSG vom 02.07.2009, Aktenzeichen B 14 AS 32/07 R; BSG vom 15.04.2008, Aktenzeichen B 14/7b AS 34/06 R; Sozialgericht Neubrandenburg vom 22.11.2007, Aktenzeichen S 8 ER 238/07 AS; BSG vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 2/05 R).

1.

Folgende Hauslasten können bei der Berechnung der KdU bei selbstgenutztem Wohneigentum Berücksichtigung finden:

- Grundsteuer
- Schuldzinsen und dauernde Lasten (zum Beispiel Erbpachtzins)
- Gebühren Wasser- und Bodenverband
- öffentliche Abgaben (zum Beispiel Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren)
- Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, einschl. Kleinkläranlagen (Entleerung, Wartung, Proben) soweit erforderlich und angemessen
- Gebäudeversicherung
- Wartung der Heizungsanlage
- Tankbehältermiete
- sonstige Aufwendungen, die im Sinne der Betriebskostenverordnung (Anlage 4) umlagefähig wären

Mit Antragstellung hat der Hilfebedürftige entsprechende Nachweise vorzulegen.

Schuldzinsen, Grundsteuern, Gebühren, Gebäudeversicherung und Schornsteinfegergebühren sind in der tatsächlich nachgewiesenen Höhe zu berücksichtigen, da diese durch den Hilfeempfänger nicht direkt beeinflussbar sind. Ebenso sind die Kosten für einen Energiepass zu übernehmen, da dieser bei einer Vermietung bzw. dem Verkauf der Immobilie zwingend erforderlich ist.

Kosten für Wasser und Abwasser sowie für die Müllentsorgung sind wie die verbrauchsabhängigen Nebenkosten in den Mietwohnungen pro Person zu prüfen.

Die Kosten sind angemessen, wenn sie vergleichbare Nebenkosten für angemessene Mietwohnungen nicht übersteigen ([Anlage 2](#)). Die nach § 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II geschützten Wohnflächenwerte gelten nicht.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, ist analog Abschnitt III, Punkt 6. zu verfahren:

„Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor (zum Beispiel Wasserverbrauch) (Verbrauchsrichtzahl für den Landkreis Rügen (laut Satzung des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Rügen) für Wohnung mit WC und Bad pro Person 40 m<sup>3</sup>/Jahr), so ist der Hilfeempfänger schriftlich darüber in Kenntnis zusetzen und innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Gegebenenfalls kommt auch die Erteilung einer Sanktion in Betracht (§ 31 Absatz 4 Ziffer 2 SGB II).

Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei den Neben- / Betriebskosten eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt, da Grundlage für die Bewertung der Angemessenheit allein der Verbrauch ist.

Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Hilfeempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat (zum Beispiel Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und anderes).“

Tilgungsraten zur Anschaffung von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen. Aber: Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um die Eigentumswohnung weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der

Vermögensbildung zurückzutreten. Erforderlich ist daher zum einen, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Zum anderen können Finanzierungskosten einschl. der Tilgungsleistungen insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als KdU zu tragen hätte (BSG vom 18.02.2010, Aktenzeichen B 14 AS 74/08 R; BSG vom 18.06.2008, Aktenzeichen B 14/11b AS 67/06 R).

Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, kann darüber hinaus ein Darlehen gewährt werden.

2.

Hilfebedürftige mit selbstgenutztem Wohneigentum haben grundsätzlich Anspruch auf eine angemessene Beheizung der gesamten Wohn- / Nutzfläche.

Erfolgt die Wärmeversorgung durch ein Versorgungsunternehmen (zum Beispiel Gasheizung), sind die monatlichen Abschlagszahlungen zu übernehmen.

Sind für die Beheizung des Wohneigentums keine Abschlagszahlungen zu entrichten (zum Beispiel Ölheizung, feste Brennstoffe), sind im Bedarfsfall (zum Beispiel notwendige Befüllung des Heizöltankes) und bei vorliegender Hilfebedürftigkeit die anfallenden Kosten als einmalige Unterkunftskosten zu übernehmen.

Im Übrigen ist analog Punkt 7 des Abschnittes III. zu verfahren.

3.

Der Erhaltungsaufwand beinhaltet die Ausgaben für die Instandsetzung und Instandhaltung eines selbst genutzten Wohneigentums, wenn diese dem Zweck dienen, das Gebäude oder das Grundstück in ordnungsgemäßen (bewohnbarem) Zustand zu erhalten. Es sind nur Maßnahmen zu berücksichtigen, die für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Nutzbarkeit erforderlich und im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen sind (zum Beispiel notwendige Kleinreparaturen, neuer Heizkessel). Eine monatliche Erhaltungsaufwandspauschale gehört nicht zu den erstattungsfähigen Unterkunftskosten (BSG vom 03.03.2009, Aktenzeichen B 4 AS 38/08 R).

Bei der Übernahme aus Mitteln des SGB II ist darauf zu achten, dass es zu keiner Wertsteigerung der Immobilie (Vermögensbildung bzw. Vermögenssteigerung) kommt!

Der notwendige Erhaltungsaufwand kann als Darlehen (§ 22 Absatz 5 SGB II) oder als einmalige KdU übernommen werden. Er soll als einmalige KdU übernommen werden, wenn er im laufenden Bewilligungszeitraum geeignet und erforderlich ist, dem Hilfebedürftigen das Wohneigentum zu Wohnzwecken zu erhalten: Dabei hat der Hilfebedürftige ein eventuelles Absenken des Wohnstandards auf ein einfaches Niveau im Sinne der Angemessenheitskriterien des § 22 SGB II in Kauf zu nehmen.

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten sind mindestens zwei Kostenvoranschläge einzureichen. Die Fachkompetenz des Bauamtes der Kreisverwaltung kann im Bedarfsfall hinzugezogen werden.

## V. Verfahren

1.

Bewohnt ein Hilfeempfänger eine Unterkunft (Mietwohnung, Wohneigentum), durch die unangemessen hohe KdU entstehen, so sind diese in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, solange ihm eine Senkung der Kosten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate (§ 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II)

Bei unangemessen hohen Heizkosten ist dem Leistungsberechtigten ein angemessener Zeitraum, in der Regel bis zur nächsten Abrechnung, für die Anpassung seines Heizverhaltens einzuräumen. Dabei ist dem Hilfeempfänger ein Merkblatt zu Energieeinsparungen und „richtigem Heizen“ zu übergeben. ([Anlage 6](#))

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

2.

Ist durch eine leistungsberechtigte Person nach dem SGB II die Neuanmietung von Wohnraum vorgesehen, soll sie vor Abschluss eines Vertrages (Mietvertrag) die Zusicherung der ARGE (Leistungserbringer) einholen (§ 22 Absatz 2 Satz 1 SGB II).

Die Zustimmung zu einem Umzug ist abhängig zu machen von:

- einem akzeptablen Grund (der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist nicht ausreichend) und
- der Angemessenheit der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen (zum Beispiel künftige Miete, Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions)

In besonderen Einzelfällen kann der Anmietung einer neuen Wohnung trotz Überschreitung angemessener KdU zugestimmt werden, zum Beispiel bei:

- Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen,
- Bedrohung oder Tötlichkeiten durch den Partner

Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, Obdachlosigkeit zu vermeiden oder zu beseitigen. Die Versagung von Hilfen mit dem Argument, der Hilfesuchende habe die Notlage selbst verschuldet, ist nicht zulässig. Hilfen werden nicht gewährt, wenn es dem Hilfesuchenden zuzumuten ist, sein Schonvermögen in Anspruch zu nehmen.

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

3.  
Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten sind Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erlangung einer Wohnung entstehen. Diese können bei vorheriger Zusicherung übernommen werden (§ 22 Absatz 3 Satz 1 SGB II).

Sie sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger / Leistungserbringer veranlasst ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 22 Absatz 3 Satz 2 SGB II).

Mietkautionen / Genossenschaftsanteile können nur übernommen werden, wenn die KdU der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind und keine adäquate „freie“ Wohnung (ohne Kautions / Genossenschaftsanteile) zur Verfügung steht. Angemessen sind höchstens drei Nettokaltmieten oder bei Wohnungsgenossenschaften die satzungsgemäß zu zeichnenden Anteile in angemessener Höhe.

Die Übernahme von derartigen Kosten ist von einer Abtretung des künftigen Rückzahlungsanspruchs des Hilfebedürftigen gegen den Vermieter abhängig zu machen. Sie ist ausschließlich als Darlehen zu gewähren.

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

4.  
Wenn die zweckentsprechende Verwendung von KdU durch den Hilfeempfänger nicht sichergestellt ist (z.B. bei Entstehung von Mietrückständen), soll diese direkt an den Vermieter gezahlt werden (Direktzahlung). (§ 22 Absatz 4 SGB II). Der Hilfeempfänger ist hiervon schriftlich zu unterrichten.

Die KdU sollen auch dann direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn sich Hilfeempfänger und Vermieter darauf geeinigt haben. Dies ist schriftlich in der Fallakte zu dokumentieren (z.B. Einverständniserklärung des Hilfeempfängers).

5.  
Schulden können übernommen werden, sofern Unterkunfts- und Heizkostenleistungen erbracht werden und soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht (Vermeidung von Obdachlosigkeit). (§ 22 Absatz 5 Satz 1 und 2 SGB II)

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

#### VI. Kosten der Unterkunft in Einrichtungen sowie in ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Unterkünfte im Sinne des SGB II sind auch Not- und Obdachloseneinrichtungen, Frauenhäuser sowie andere vergleichbare Einrichtungen.

Die Höhe der Kostenübernahme richtet sich nach den Nutzungsgebühren der Einrichtung. Leistungen für die Nutzungsgebühren sind allerdings nur insoweit zu erbringen, als in dem Betrag der Nutzungsgebühren keine Kosten berücksichtigt sind, die bereits durch die Regelsätze abgedeckt werden (zum Beispiel Stromkosten, Warmwasseranteil). Dies gilt auch für Kosten, die durch eine ordnungsbehördliche Inanspruchnahme von Dritten, z.B. durch Rückeinweisung in die durch Gerichtsvollzieher geräumte

Wohnung, entstehen. Erfolgt eine Wiedereinweisung in eine Wohnung, für die bereits vorher die Unterkunftskosten nicht in voller Höhe anerkannt wurden, können die Wiedereinweisungsgebühren ebenfalls nur in Höhe der anerkannten angemessenen Kosten als sozialhilferechtlicher Bedarf berücksichtigt werden.

## VII. Schlussbestimmungen

1.

Der Leistungsträger wird ermächtigt, „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“ als Entscheidungshilfen für die Leistungserbringer zu erlassen.

2.

Die Landrätin wird ermächtigt, diese Verwaltungsrichtlinie in folgenden Fällen zu ändern:

- Anpassung bei Mehrwertsteuerveränderungen
- Anpassung bei Marktpreisveränderungen bis zu 20 % im Bereich der Heiz- und Betriebskosten sowie der Nettokaltmietpreise (pro m<sup>2</sup>) am regionalen Wohnungsmarkt
- Anpassung bei Gesetzesänderung sowie an aktuelle Rechtsprechung

Eine Fortschreibung der Mietwerttabellen erfolgt zum 01.01.2011 (Indexfortschreibung), sofern keine frühere Anpassung (siehe oben) erforderlich wird.

Bergen auf Rügen, 04. Oktober 2010

K. Kassner

Anlagen:

[Anlage 1 - Angemessenheit von Wohnflächen](#)

[Anlage 2 - Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1 und 2](#)

[Anlage 3 - Übersichtskarte](#)

[Anlage 4 - Betriebskostenverordnung](#)

Anlage 5

[Seite 1](#) aktualisierte Energiekostenanteile an den Regelsätzen ab 01.07.2009

[Seite 2](#) Grenzwerte für Heizkosten (vollsaniiert)

[Seite 3](#) Grenzwerte für Heizkosten (teil-/unsaniert)

[Seite 4](#) Orientierungswerte für die Ermittlung der Höhe der einmaligen Brennstoffbeihilfen

[Anlage 6](#) - Merkblatt zu Energieeinsparungen und "richtigem Heizen"

Bekanntgemacht am: 21. Oktober 2010

[Zum Sitzungskalender](#)

20.10.2010  
Quelle: Landkreis Rügen



**Kreisrechtssammlung  
Landkreis Rügen****3.4.5 - Anlage 1****Angemessenheit von Wohnflächen**

	<b>Wohnfläche</b>	<b>Wohnräume</b>
Alleinstehende	45 m <sup>2</sup>	bis zu 1 1/2
Haushalt mit zwei Personen	60 m <sup>2</sup>	bis zu 2
Haushalt mit drei Personen	75 m <sup>2</sup>	bis zu 3
Haushalt mit vier Personen	90 m <sup>2</sup>	bis zu 4

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um 15 m<sup>2</sup> oder 1 Wohnraum

Quelle: Rundschreiben Nummer 263/2010 des Landkreistages Mecklenburg-Vorpommern

Bekanntmachung am:



## Kreisrechtssammlung Landkreis Rügen

## 3.4.5 - Anlage 2

### Mietwerttabelle Wohnungsmarkt

#### 1. Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Gesamt Nettokaltmiete in €	Richtwert Bruttokaltmiete (Produkttheorie) in €
bis 45	4,77	1,08	5,85	214,65	263,25
bis 60	4,86	0,92	5,78	291,60	346,80
bis 75	4,51	0,89	5,40	338,25	405,00
bis 90	3,86	1,02	4,88	347,40	439,20
> 90	3,74	0,86	4,60	392,70	483,00 *

#### 2. Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2

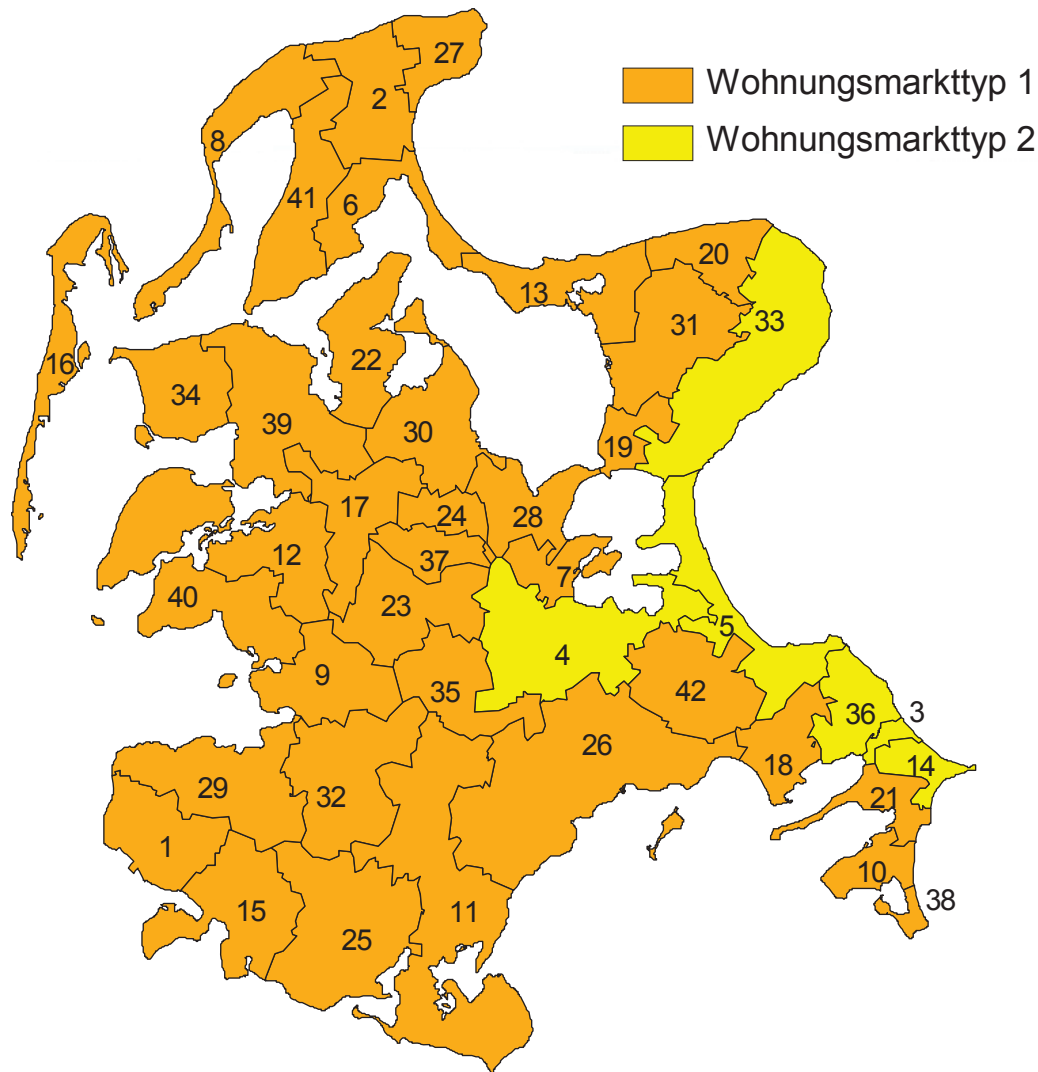
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Gesamt Nettokaltmiete in €	Richtwert Bruttokaltmiete (Produkttheorie) in €
bis 45	4,73	1,35	6,08	212,85	273,60
bis 60	4,55	1,21	5,76	273,00	345,60
bis 75	4,58	1,30	5,88	343,50	441,00
bis 90	4,35	1,22	5,57	391,50	501,30
> 90	4,38	1,06	5,44	459,90	571,20 *

\* bezogen auf 105 m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Erhebungen und Auswertungen durch Analyse Konzepte GmbH, Hamburg

Bekanntmachung am:





1	Altefähr	22	Neuenkirchen
2	Altenkirchen	23	Parchtitz
3	Baabe	24	Patzig
4	Bergen	25	Poseritz
5	Binz	26	Putbus
6	Breege	27	Putgarten
7	Buschvitz	28	Ralswiek
8	Dranske	29	Rambin
9	Dreschvitz	30	Rappin
10	Gager	31	Sagard
11	Garz/Rügen	32	Samtens
12	Gingst	33	Sassnitz
13	Glowe	34	Schaprode
14	Göhren	35	Sehlen
15	Gustow	36	Sellin
16	Insel Hiddensee	37	Thesenvitz
17	Kluis	38	Thiessow
18	Lancken-Granitz	39	Trent
19	Lietzow	40	Ummanz
20	Lohme	41	Wiek
21	Middelhagen	42	Zirkow

Quelle: Eigene Berechnungen

Kartengrundlage: Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))

# Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)"

## Fußnote

Textnachweis ab: 1. 1.2004  
Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

## § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a)des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b)des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c)der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d)der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a)des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b)der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c)der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a)bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b)bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung,  
Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer  
Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung  
entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht  
erfasst sind.

## Kreisrechtssammlung Landkreis Rügen

### 3.4.5 - Anlage 5 - Seite 1

#### 1. aktualisierte Energiekostenanteile an den Regelsätzen ab 01.01.2009 \*

Regelsatz bzw. Regelleistung in €	Gesamtenergiekostenanteil in €	davon Anteile für Warmwasserkosten in €	verbleibender Anteil für Stromkosten in €	davon Anteile für die Kochstelle in €	verbleibende Anteile für sonstige Stromkosten in €
359,00	21,58	6,47	15,11	3,60	11,51
323,00	19,42	5,82	13,60	3,24	10,36
287,00	17,26	5,18	12,08	2,88	9,20
251,00	15,11	4,53	10,58	2,52	8,06
215,00	12,95	3,88	9,07	2,16	6,91

\* Quelle: Zeitschrift für das Fürsorgewesen 2010, 49 folgende; Bundessozialgericht (BSG) - Urteil vom 22.09.2009 (Aktenzeichen B 4 AS 8/09 R)

#### Erläuterungen zum Fortschreibungsverfahren laut BSG in Bezug auf die Energiekosten:

1. Ermittlung des Eckregelsatzes aufgrund des Rentenanpassungsfaktors einschließlich Ergebnisrunden (= Anpassungsfaktor)
2. Ermittlung der prozentualen Erhöhung des Eckregelsatzes im Vergleich zum bisherigen Eckregelsatz (= Erhöhungsfaktor)
3. Anwendung dieses Prozentsatzes - also des Erhöhungsfaktors - auf den bisherigen Gesamtenergiekostenanteil im Eckregelsatz
4. Warmwasseranteil: 30 % des neuen Gesamtenergiekostenanteils
5. Kochfeuerung: 1/6 des Gesamtenergiekostenanteils
6. Stromkosten: verbleibender Energiekostenanteil nach Abzug der Kosten für Warmwasser und Kochfeuerung
7. Ermittlung der Energiekostenanteile bei Haushaltsangehörigen nach Prozentstaffelung der Regelsätze

Bekanntmachung am:



## Kreisrechtssammlung Landkreis Rügen

## 3.4.5 - Anlage 5 - Seite 2

### 2. Grenzwerte für Heizkosten (vollsaniert)

<u>Heizöl</u>		<u>Erdgas</u>		<u>Fernwärme</u>	
Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> /Jahr	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> /Jahr	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> /Jahr
100 - 250	12,21 - 13,90 MW: 13,06	100 - 250	12,31 - 16,20 MW: 14,26	100 - 250	13,51 - 20,00 MW: 16,76
251 - 500	9,61 - 13,20 MW: 11,41	251 - 500	11,71 - 15,50 MW: 13,61	251 - 500	12,91 - 19,20 MW: 16,06
501 - 1.000	8,91 - 12,50 MW: 10,71	501 - 1.000	11,21 - 14,80 MW: 13,01	501 - 1.000	12,31 - 18,40 MW: 15,36
> 1.000	8,51 - 12,10 MW: 10,31	> 1.000	10,81 - 14,40 MW: 12,61	> 1.000	12,01 - 17,90 MW: 14,96

#### Erläuterung zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten auf der Grundlage der letzten Betriebskostenabrechnung:

1. Einordnung der Wohnung nach der Gesamtfläche des Gebäudes und der Heizungsart (linke Spalte)
2. Multiplikation der abstrakt angemessenen bzw. tatsächlichen Wohnfläche (Anlage 1) mit dem entsprechenden Grenzwert (rechte Spalte, MW)
3. Die Heizkosten gelten als angemessen, wenn die tatsächlichen Heizkosten den ermittelten Wert nicht überschreiten.

\* Quelle: Heizspielgel Bundesweit 2010; BSG, Urteil vom 02.06. 2009 (Aktenzeichen: B 14 AS 33/08 + 36/08 R)

Bekanntmachung am:



## Kreisrechtssammlung Landkreis Rügen

### 3.4.5 - Anlage 5 - Seite 4

#### 4. Orientierungswerte für die Ermittlung der Höhe der einmaligen Brennstoffbeihilfen \*

Heizungsart / Verbrauch kWh je m <sup>2</sup> /Jahr	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>
	100 - 250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
Heizöl	163 - 238 (MW: 200,5)	153 - 227 (MW: 190)	144 - 219 (MW: 181,5)	139 - 213 (MW: 176)
Erdgas	153 - 215 (MW: 184)	148 - 209 (MW: 178,5)	142 - 201 (MW: 171,5)	138 - 197 (MW: 167,5)
Fernwärme	127 - 208 (MW: 167,5)	122 - 201 (MW: 161,5)	118 - 195 (MW: 156,5)	115 - 191 (MW: 153)

Erläuterung zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten auf der Grundlage der letzten Betriebskostenabrechnung:

1. Einordnung der Wohnung nach der Gesamtfläche des Gebäudes und der Heizungsart (Spalte 2 -5, obere Zeile)
2. Multiplikation der abstrakt angemessenen Wohnfläche mit dem Grenzwert der zutreffenden Heizungsart (Spalte 2-5 >MW<, Zeile 3-5)
3. Die Heizkosten gelten als angemessen, wenn die tatsächlichen Heizkosten den ermittelten Wert nicht überschreiten.

\* Quelle: Heizspiegel Bundesweit 2010; BSG, Urteil vom 02. 06. 2009 (Aktenzeichen: B 14 AS 33/08 + 36/08 R)

Heizmaterial	Wohnhaus / m <sup>2</sup>	Wohnung / m <sup>2</sup>
Flüssiggas	38,57 Liter	30,85 Liter
Elektrizität /Nachtspeicherofen	230 kWh	143 kWh
festen Brennstoffe (Kohle, Holz)	37,8 kg (650 kg = 1 m <sup>3</sup> )	23,8 kg

Hinweis:

Sollte der Wert in der Betriebskostenabrechnung nicht bereits in kWh angegeben sein, gilt: 1 Liter Heizöl bzw. 1 m<sup>3</sup> Erdgas entspricht jeweils 10 kWh

Quelle: Empfehlung des Deutschen Vereins

Bekanntmachung am:



## Kreisrechtssammlung Landkreis Rügen

## 3.4.5 - Anlage 6

### Merkblatt zu Energieeinsparungen und „richtigem Heizen“

**Energiespar-Tipps, mit denen Sie Kosten sparen und die Umwelt schonen :**

1.  
Überheizen Sie Ihre Wohnung nicht. Wird die Raumtemperatur in den Wintermonaten nur um 1 °C gesenkt, spart das rund 6 Prozent an Heizenergie.

**Raumtemperaturen**

Wohnbereich	20 - 21 Grad Celsius (Thermostatventil Stufe 3)
Küche, Schlafzimmer	17 Grad Celsius (Thermostatventil Stufe 2)
Nachts	überall 16 Grad Celsius (Thermostatventil Stufe 1 - 2)
Abwesenheit am Tag	überall 15 Grad Celsius (Thermostatventil Stufe 1 - 2)
Längerer Urlaub	Heizung auf Frostschutz (Thermostatventil Stufe *)

**Sie können so bei einer mit Erdgas beheizten 80-m<sup>2</sup>-Altbauwohnung pro Jahr 1.500 kWh und rund 100 Euro einsparen.**

2.  
**Benutzen Sie elektronische Thermostatventile. Bei zentral beheizten Häusern können Sie damit Ihre individuellen Heizzeiten bequem programmieren. So können Sie 15 Prozent der Heizenergie sparen.**

3.  
**Lassen Sie nach Einbruch der Dunkelheit die Rollläden herunter oder ziehen Sie die Vorhänge zu. So können Sie Wärmeverluste senken. Achten Sie jedoch darauf, unter dem Fenster angebrachte Heizkörper nicht zu verdecken und damit zu isolieren.**

4.  
**Lüften Sie richtig. Gekippte Fenster sorgen kaum für Luftaustausch, sondern kühlen die Wände aus. Stoßlüften spart dagegen viel Energie. In den Wintermonaten wird empfohlen, die Fenster mehrmals täglich für vier bis sechs Minuten weit zu öffnen.**

5.  
**Tipp für Hauseigentümer: Warten Sie Ihre Heizungsanlage regelmäßig. Das sichert die Leistungsfähigkeit der Anlage. Schon eine geringe Ablagerung von Ruß und ein nicht optimal eingestellter Brenner verursachen Mehrkosten von rund 5 Prozent. In einem Einfamilienhaus mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie pro Jahr rund 300 kWh und 60 Euro sparen.**

**Weitere Empfehlungen finden Sie unter [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de).**

**Quelle: Heizspiegel Bundesweit 2010**

Bekanntmachung am:

