

## Verwaltungsrichtlinie

**zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Sozialgesetzbuch – Zweites Buch (SGB II), § 35 Sozialgesetzbuch – Zwölftes Buch (SGB XII) und § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)**

**im Burgenlandkreis  
ab 01.01.2024**

Die Festlegung der angemessenen Richtwerte der Kosten für Unterkunft und Heizung erfolgt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) auf der Grundlage eines „schlüssigen Konzeptes“. Die in der Richtlinie angegebenen Angemessenheitsgrenzen basieren auf einer unabhängigen Mietwerterhebung zur Definition angemessener Aufwendungen für das Wohnen im Burgenlandkreis.

Für die Mietwerterhebung wurde ein Untersuchungskonzept zugrunde gelegt, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung lokaler Obergrenzen einbezieht. Diese Erhebung wurde durchgeführt von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH.

1. Zur Beurteilung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des Einzelfalles sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung getrennt voneinander zu prüfen.
2. Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten ist für Mieter und Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum nach einheitlichen Kriterien und zwar nach denen für Mietwohnungen vorzunehmen. Bei der Angemessenheitsprüfung sind die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen. Dies gilt grundsätzlich auch für die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten (vgl. Urteile BSG vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R und vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R).

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

Vergleichsraum		zugehörige Kommunen
I	Umland Naumburg (Saale)	Verbandsgemeinde An der Finne
		Verbandsgemeinde Unstruttal
		Verbandsgemeinde Wethautal
II	Weißenfels	Stadt Weißenfels
		Stadt Hohenmölsen
		Stadt Lützen
		Stadt Teuchern
III	Zeitz	Stadt Zeitz
		Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst
		Gemeinde Elsteraue
IV	Naumburg (Saale)	Stadt Naumburg (Saale)

4. Werden die nachfolgend festgesetzten einzelnen Werte für die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung überschritten, ist die angemessene Höhe der Kosten im Wege einer Einzelfallprüfung zu ermitteln. Ein erhöhter Wohnraumbedarf kann z. B. bei Menschen mit Behinderungen, einer Erkrankung oder Ausübung des Umgangsrechts gerechtfertigt sein.

5. Die Unterkunftskosten beinhalten die angemessene Nettokaltmiete zuzüglich der angemessenen Betriebskosten (= maximale Bruttokaltmiete).

Bei selbst bewohntem Wohneigentum treten anstelle der Nettokaltmiete die notwendigen Aufwendungen. Folgende Kosten sind anzuerkennen:

- Schuldzinsen,
- dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zum Vermögenszuwachs führen.

Berücksichtigungsfähig sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) geändert wurde).

Die maximale Bruttokaltmiete beträgt monatlich:

Anzahl der Personen in der BG	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Preis in Euro</b>					
<b>I</b>	308,00	353,40	397,60	480,00	545,40	+ 60,60
<b>II</b>	332,00	390,60	448,70	509,60	601,20	+ 66,80
<b>III</b>	310,00	374,40	425,60	516,00	537,30	+ 59,70
<b>IV</b>	362,50	428,40	477,40	565,60	601,20	+ 66,80

6. Als Bedarfe für Heizung werden die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Heizkosten werden in der Regel als laufende Leistung durch monatliche Abschlagszahlungen übernommen.

Einmalige Aufwendungen, die für die Beschaffung von Heizmaterial (regelmäßig bei Besitzern von selbst bewohntem Wohneigentum) anfallen, werden ebenfalls übernommen, wenn für den Gewährungszeitraum kein Heizmaterial vorhanden ist.

Zur Feststellung der Angemessenheit ist der jeweils zum Zeitpunkt der Entscheidung aktuelle (von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellte und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderte) „Kommunale Heizspiegel“ bzw. – soweit dieser nicht vorhanden ist – „Bundesweite Heizspiegel“ heranzuziehen. Ergänzend finden die "Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt" vom 05.02.2021 (MBI. LSA 2021, 213) Anwendung (vgl. Urteile des BSG vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R und B 14 AS 36/08 R; vom 14.02.2013, Az. B 14 AS 61/12 R).

7. Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser werden ebenfalls anerkannt.

Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung), wird ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt.

8. Das selbst bewohnte Wohneigentum im Sinne von § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist als geschütztes Vermögen anzusehen, wenn es angemessen ist. Die Angemessenheit bestimmt sich nach der Zahl der Bewohner, dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen), der Grundstücksgröße, der Hausgröße, dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes. Die Angemessenheit des Hausgrundstücks im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII indiziert jedoch nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für das selbst bewohnte Wohneigentum im Sinne des § 35 SGB XII.

### **Inkrafttreten**

Die Verwaltungsrichtlinie tritt mit Wirkung zum 01.01.2024 in Kraft; gleichzeitig tritt die Verwaltungsrichtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Sozialgesetzbuch – Zweites Buch (SGB II), § 35 Sozialgesetzbuch – Zwölftes Buch (SGB XII) und § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) vom 19.12.2021 außer Kraft.

Naumburg, den 28.06.24



Götz Ulrich