

**Verwaltungsvorschrift  
des  
Landkreises Vorpommern-Rügen  
zur Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Hei-  
zung**

**nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) sowie  
dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII)**

## Inhaltsverzeichnis

I.	Präambel .....	3
II.	Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach §§ 22 SGB II und § 35 SGB XII .....	3
III.	Bedarfe für Unterkunft .....	4
	1. Einzelfallentscheidung .....	4
	2. Produkttheorie .....	4
	3. Wohnungsgrößen .....	4
	4. Vergleichsraum/Wohnstandard/Mietpreis .....	5
	5. Möblierungszuschlag/Staffelmieten/Betreuungspauschale .....	6
	6. Bedarf älterer Menschen .....	6
	7. Mietwohnungen .....	6
	8. Eigenheime, Eigentumswohnungen .....	7
IV.	Bedarfe für Heizung .....	9
	1. Angemessenheit .....	10
	2. einmalige Aufwendungen für Heizung .....	10
V.	einmaliger Bedarf .....	10
	1. Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten .....	10
	2. Mietkautionen, Genossenschaftsanteile .....	10
VI.	Bedarfe der Unterkunft und Heizung in Einrichtungen sowie in ambulant betreuten Wohngemeinschaften und bei Pflegebedürftigkeit .....	11
VII.	Schlussbestimmungen/Inkrafttreten .....	11

### Anlagen:

- 1 Vergleichsräume
- 2 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft
- 3 Vergleichswerte für Fernwärme, Heizöl und Erdgas

### Hinweise:

- ⇒ Die als Fußnoten angeführten Entscheidungen der Sozialgerichte sind nur eine beispielhafte Aufzählung.

## I. Präambel

Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 SGB II sowie § 3 Abs. 1 und 2 SGB XII Träger der Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung (Leistungsträger).

Bis zum Inkrafttreten eines Landesgesetzes im Sinne von § 22a Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizungsbedarf durch diese Verwaltungsvorschrift bestimmt.

Sie findet ihre Rechtsgrundlagen

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) gemäß §§ 22 SGB II
- in der Hilfe zum Lebensunterhalt gemäß § 35 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß § 42 Satz 1 Nr. 4 i.V.m. § 35 SGB XII

Mit dieser Verwaltungsvorschrift soll grundsätzlich sichergestellt werden, dass bei der Leistungsgewährung für Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt.

Sie entbindet den Leistungsträger nicht davon, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen und gegebenenfalls eine abweichende Entscheidung zu treffen („Prinzip der Einzelfallgerechtigkeit“)<sup>1</sup>.

Die Verwaltungsvorschrift ist auch anzuwenden für Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten und denen die Erlaubnis erteilt wurde, außerhalb einer zentralen Einrichtung für Flüchtlinge (z.B. Asylbewerberheim) eine Privatunterkunft anzumieten (dezentrale Unterbringung). In diesem Fall sind gem. § 3 Abs. 1 AsylbLG die Unterkunfts- und Heizkosten entsprechend dieser Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

## II. Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach §§ 22 SGB II und § 35 SGB XII

Personen, die Anspruch auf Leistungen nach den Bestimmungen des SGB II oder SGB XII haben, sind Leistungen für die Unterkunft zu gewähren, wenn diese tatsächlich für Wohnzwecke genutzt wird und tatsächlich Aufwendungen dafür gezahlt werden müssen.

Werden wegen erzielten Einkommens keine laufenden Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen, kann jedoch durch nicht laufend anfallenden Bedarf (z.B. Beschaffung von Heizmaterial, Erhaltungsaufwand) Hilfebedürftigkeit entstehen. In diesem Fall ist die Hilfebedürftigkeit nicht allein zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Kostenforderung zu ermitteln, sondern es ist zunächst fiktiv eine Aufteilung dieser auf den Zeitraum vorzunehmen, für den der Bedarf vorgesehen ist. Nur wenn bei der Berechnung der monatlich umgelegten Aufwendungen für die Unterkunft Hilfebedürftigkeit besteht, kann die Kostenforderung im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden (hypothetische Vergleichsbetrachtung)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> BSG vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R ; BSG vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R

<sup>2</sup> SG Stralsund vom 18.01.2011 - S 14 AS 805/09 ; LSG Baden-Württemberg vom 24.04.2009 - L 29 AS 4195/08

Hat eine leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte angemietet, so ist grundsätzlich nur die (überwiegend) tatsächlich genutzte Unterkunft für die Leistungsgewährung maßgeblich, da nur Aufwendungen für eine einzige Unterkunft anerkannt werden<sup>3</sup>.

### III. Bedarfe für Unterkunft

Laufende Unterkunftsleistungen sind für leistungsberechtigte Personen i.S. des SGB II und SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind<sup>4</sup>.

#### 1. Einzelfallentscheidung

Die Beurteilung der Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen<sup>5</sup>.

Im Wege der Einzelfallprüfung sind stets die Gesamtumstände der leistungsberechtigten Person und die tatsächliche Situation am örtlichen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftsleistungen ist zu beachten, dass es Aufgabe der Hilfeleistung ist, nur den notwendigen Bedarf abzudecken.

#### 2. Produkttheorie

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (zuletzt mit Urteil vom 17.02.2016) ist die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie, die letztlich auf das Produkt der angemessenen Wohnfläche mit dem Wohnstandard abstellt, zu konkretisieren, wobei sich dieses Produkt in der Höhe der Wohnungsmiete niederschlägt<sup>6</sup>. 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.

$$\text{Referenzmiete (Produkt)} = \text{Quadratmeterzahl} \times \text{Quadratmeterpreis}$$

Da es im jeweiligen Einzelfall allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungs- bzw. Sozialhilfeträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als unangemessen anzusehen sind, solange der Leistungsträger nicht mit insgesamt unangemessen hohen Kosten belastet wird<sup>7</sup>.

#### 3. Wohnungsgrößen

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (ständige Rechtsprechung des BSG). Dabei richtet sich die Angemessenheit der Wohnungsgröße nach § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001 i.V.m. den hierzu erlassenen landesrechtlichen Bestimmungen<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> BSG vom 17.02.2016 - B 4 AS 2/15 R ; vom 23.11.2006 - B 11b AS 3/05

<sup>4</sup> § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ; §§ 35 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1, Ab. 4 Satz 1, 42 Abs. 4 SGB XII

<sup>5</sup> BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R

<sup>6</sup> BSG vom 17.02.2016 - B 4 AS 12/15 R

<sup>7</sup> BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R

<sup>8</sup> zuletzt vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R ; vom 12.12.2013 - B 4 AS 87/12 R

Mit außer Kraft treten des Belegungsbindungsgesetzes (VV-BelBindG M-V) zum 31.12.2013 bestehen für das Land Mecklenburg-Vorpommern keine gesetzlich festgelegten und nach Personenzahl differenzierten qm-Größen angemessener Wohnungen. So hat das Bundessozialgericht (BSG) zum Beispiel mit seiner Entscheidung vom 16.06.2015 bestimmt, dass es nicht zu beanstanden sei, wenn mangels gesetzlicher Ausführungsbestimmungen zu § 10 Wohnraumförderungsgesetz auf die VwV-SozWo Baden-Württemberg zurückgegriffen wird, auch wenn diese bereits außer Kraft getreten ist<sup>9</sup>.

Das BSG hat auch stets darauf hingewiesen, dass der Bezug zur sozialen Wohnraumförderung nur in Ermangelung anderer Grundlagen erfolgt. Bei der aktuell durchgeführten Mieterwerterhebung wurde auch die Wohnungsgrößenstruktur im gesamten Kreisgebiet analysiert.

Folgende Wohnungsgrößen können danach als angemessen angesehen werden:

- Alleinstehende bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bedarfsgemeinschaft mit zwei Personen bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bedarfsgemeinschaft mit vier Personen bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Für jede weitere zur Bedarfsgemeinschaft rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um bis zu 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es besteht kein Anspruch darauf, die oben angeführten Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen<sup>10</sup>.

Zur Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der **Bedarfsgemeinschaft** abzustellen. Aufwendungen für die Unterkunft werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle (z.B. Haushaltsgemeinschaften, Untermietverhältnisse, Nießbrauch), in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist<sup>11</sup>.

#### 4. Vergleichsraum/Wohnstandard/Mietpreis

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Unterkunft nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Unterkunft 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<sup>12</sup>.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen stellt aufgrund seiner Größe von rund 3.200 km<sup>2</sup> und seiner heterogenen Struktur keinen geeigneten Vergleichsraum im Sinne höchstrichterlicher Rechtsprechung dar. Unter Beachtung der, vom BSG vorgegebenen Kriterien zur Vergleichsraumbildung, wird der Landkreis in elf Vergleichsräume untergliedert (**Anlage 1**).

Auf der Grundlage einer umfangreichen Mieterwerterhebung (Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten) wurden für die einzelnen Vergleichsräume Referenzmieten, nach den durch das BSG vorgegebenen Kriterien eines schlüssigen Konzeptes, bestimmt (**Anlage 2**).

<sup>9</sup> BSG vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R

<sup>10</sup> LSG M-V vom 27.11.2008 - L 8 B 206/08

<sup>11</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, z.B.: vom 01.02.2016 - B 4 AS 2/15 R ; vom 22.08.2013 - B 14 AS 85/12 R

<sup>12</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, zuletzt vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R

Grundsätzlich gilt, dass bei Überschreitung dieser Referenzmieten eine Einzelfallprüfung zu erfolgen hat und ggf. ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist.

## 5. Möblierungszuschlag/Staffelmieten/Betreuungspauschale

Aufwendungen für Teil- und Vollmöblierung der Wohnung gehören nicht zu dem Bedarf für Unterkunft, es sei denn, diese sind untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden. Wird die angemessene Referenzmiete durch diese Aufwendungen überschritten, ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen<sup>13</sup>.

Staffelmieten können übernommen werden, solange sie die angemessene Referenzmiete nicht überschreiten. Wenn absehbar ist, dass zu dem Zeitpunkt, zu dem die Staffelmiete die angemessene Referenzmiete übersteigt, die betroffene Person weiter im Leistungsbezug stehen wird, ist rechtzeitig ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Die Betreuungspauschale ist Bestandteil der Aufwendungen für die Unterkunft, wenn es sich um eine zwingende Verpflichtung aus dem Mietvertrag handelt. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftsaufwendungen ist die Betreuungspauschale mit einzubeziehen<sup>14</sup>.

## 6. Bedarf älterer Menschen

Ältere Menschen benötigen Wohnungen, die durch ihre Gestaltung und Ausstattung ein eigenständiges Wohnen ermöglichen und in Verbindung mit bedarfsorientierten Betreuungs- und Pflegeleistungen die soziale Integration und Selbständigkeit bis ins hohe Alter gewährleisten.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind die Bedarfe älterer Menschen (altengerechte bzw. seniorenrechtliche Unterkunft) i.S.d. § 35a SGB XII besonders zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist ein erhöhtes Wärmebedürfnis von älteren Menschen zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung des Begriffs „ältere Menschen“ ist auf die Altersgrenze nach § 41 Abs. 2 SGB XII abzustellen.

## 7. Mietwohnungen

Zum Unterkunftsbedarf gehören neben der Kaltmiete auch die mit der Unterkunft verbundenen kalten Nebenkosten. Dies sind insbesondere die umlagefähigen Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Monatlich anfallende Grundgebühren für Gemeinschaftsantennen und Breitbandnetz sind nur dann als Unterkunftsbedarf anzuerkennen, wenn sie untrennbarer Bestandteil der mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten sind. Wird die angemessene Referenzmiete durch diese Aufwendungen überschritten, ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, zuletzt vom 20.09.2012 - B 8 SO 4/11 R ; vom 07.05.2009 - B 14 AS 14/08 R

<sup>14</sup> BSG vom 14.04.2011 - B 8 SO 19/09 R (SGB XII)

<sup>15</sup> BSG vom 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R

Aufwendungen für eine Garage oder einen PKW-Stellplatz gehören in der Regel nicht zu dem Bedarf für Unterkunft, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage oder PKW-Stellplatz nicht anmietbar. Auch hier ist bei Überschreitung der entsprechenden Referenzmiete ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen<sup>16</sup>.

Betriebskostennachforderungen für die aktuell bewohnte Unterkunft sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Nachforderung Hilfebedürftigkeit vorliegt<sup>17</sup>. Bei Nachforderungen größeren Umfangs ist die künftige Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

Nebenkostennachforderung (Betriebs- und Heizkosten) für eine Wohnung, die erst fällig geworden ist, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung<sup>18</sup>.

Eine Betriebs- und Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft ist als aktueller Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn sowohl im Zeitraum der tatsächlichen Entstehung der Nebenkosten als auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung ein Leistungsbezug vorlag sowie die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist<sup>19</sup>.

Zu dem Bedarf für die Unterkunft gehören auch mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis<sup>20</sup> und wenn diese objektiv erforderlich sind.

Grundsätzlich kann der Vermieter seine in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB normierte Pflicht zur Durchführung unter anderem (u.a.) von Schönheitsreparaturen (z.B. Reinigungs-, Anstrich- und Tapezierarbeiten), durch Vereinbarung auf den Mieter übertragen.

Nicht zu dem Unterkunftsbedarf gehören z. B. eine notwendige Grundreinigung und Renovierung einer „Messie“-Wohnung, da hier ein Fehlgebrauch der Wohnung vorliegt<sup>21</sup>.

## 8. Eigenheime, Eigentumswohnungen

Als Bedarf für Unterkunft i.S. der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII sind auch Aufwendungen anzuerkennen, wenn die leistungsberechtigte Person ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt. Die Unterkunftsafwendungen ergeben sich hier aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Diese umfassen drei Kostengruppen:

- Hauslasten
- Finanzierungskosten
- Erhaltungsaufwendungen

Folgende **Hauslasten** sind bei der Berechnung des Unterkunftsbedarfs bei selbstgenutztem Wohneigentum berücksichtigungsfähig<sup>22</sup>:

<sup>16</sup> BSG vom 06.08.2014 - B 4 AS 37/13 ; vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R

<sup>17</sup> BSG vom 22.03.2010 - B 4 AS 62/09 R

<sup>18</sup> BSG vom 25.06.2015 - B 14 AS 40/14 R

<sup>19</sup> BSG vom 20.12.2011 - B 4 AS 9/11 R ; LSG M-V vom 24.02.2016 - L 10 AS 461/12

<sup>20</sup> BSG vom 24.11.2011 - B 14 AS 15/11 R (LSG M-V vom 27.05.2010 - L 8 AS 71/08)

<sup>21</sup> LSG NSB vom 08.03.2012 - L 13 S 22/12 B ER

- Grundsteuer
- Gebühren Wasser- und Bodenverband
- öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren, Straßenausbaubeiträge, Kanalanschlüsse, Anschlussbeiträge zur Schmutzwasserbeseitigung)<sup>23</sup>
- Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, einschl. Kleinkläranlagen (Entleerung, Wartung, Proben), soweit erforderlich und angemessen
- Gebäudeversicherung
- Wartung der Heizungsanlage
- Tankbehältermiete
- sonstige Aufwendungen, die i.S. der Betriebskostenverordnung umlagefähig wären

Sie können nur übernommen werden, soweit sie nachgewiesen wurden.

Wenn die selbstgenutzte Eigentumswohnung oder das Wohnhaus noch abgezahlt werden, gehören zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen auch die damit in Verbindung stehenden **Finanzierungskosten**, wie Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins).

Schuldzinsen sind als Unterkunftsbedarf anzuerkennen, soweit die Zinsbelastung zzgl. der sonstigen Kosten sich im Rahmen der Referenzmiete (**Anlage 2**) für eine angemessene Mietwohnung bewegen. Bei Überschreitung dieses abstrakt angemessenen Wertes ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Tilgungsraten sowie Leibrenten zur Anschaffung von Wohnraum sind grundsätzlich von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen<sup>24</sup>.

Auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (**Erhaltungsaufwendungen**) gehören zum Unterkunftsbedarf bei Wohneigentum, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

Übersteigen unabweisbare Erhaltungsaufwendungen die als angemessen übernahmefähige Referenzmiete des o.g. Zeitraums von zwölf Monaten, kann zur Deckung dieses übersteigenden Teils der Aufwendungen ein Darlehen gewährt werden, welches dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Die Regelungen zur Übernahme von Erhaltungsaufwendungen nach dem SGB II finden im Rechtsbereich des SGB XII entsprechende Anwendung.

Bei der Übernahme von Erhaltungsaufwendungen aus Mitteln des SGB II und SGB XII ist darauf zu achten, dass diese nicht einer Wertsteigerung der Immobilie (Vermögensbildung bzw. Vermögenssteigerung) dienen! Es sind nur Maßnahmen zu berücksichtigen, die für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Nutzbarkeit erforderlich und im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen sind.

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Aufwendungen sind mindestens zwei Kostenvoranschläge einzureichen.

---

<sup>22</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, Grundsatzentscheidung vom 15.04.2008 - B 14/7b AS 34/06 R unter Bezug auf § 7 der VO zu § 82 SGB XII ; BSG vom 02.07.2009 - B 14 AS 32/07 R ; vom 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R ; vom 07.07.2011 - B 14 AS 51/10 R

<sup>23</sup> BSG vom 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R ; SG Stralsund vom 05.05.2011 - S 6 AS 1094/10

<sup>24</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, zuletzt vom 03.12.2015 - B 4 AS 49/14 R

Eine monatliche Erhaltungsaufwandspauschale gehört nicht zu den erstattungsfähigen Unterkunfts aufwendungen<sup>25</sup>.

Eine Ausnahme gilt im Falle einer Eigentümergemeinschaft für die Instandhaltungsrücklage nach § 16 Abs. 2 Wohneigentumsgesetz (WEG), da sich der Einzelne dieser Pflicht nicht entziehen kann<sup>26</sup>.

„Die Angemessenheit von mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist nach der Rechtsprechung des BSG an den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind.“ (BSG vom 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R)

Dabei ist der Vergleich zwischen den Aufwendungen für eine im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessene Referenzmiete und den Unterkunfts aufwendungen bei Wohneigentum anhand der im Kalenderjahr anfallenden Aufwendungen vorzunehmen. Die Prüfung der Angemessenheit des Unterkunftsbedarfs bezogen auf ein Jahr bedeutet jedoch nicht, dass diese Gesamtaufwendungen auf die einzelnen Monate gleichmäßig verteilt und gezahlt werden dürfen. Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind dem Monat zuzuordnen, in dem die Zahlung erfolgen muss<sup>27</sup>.

Bei der Prüfung der Angemessenheit und Übernahmefähigkeit der Unterkunfts aufwendungen ist zur Vermeidung einer nicht gerechtfertigten Privilegierung zu beurteilen, ob:

- die Aufwendungen zur Erhaltung der Unterkunft unvermeidbar sind<sup>28</sup>
- die Aufwendungen sich innerhalb der Angemessenheitsgrenze bewegen
- durch Umzug in eine Mietwohnung deutlich höhere Aufwendungen entstehen würden (Wirtschaftlichkeitsprüfung)

#### IV. Bedarfe für Heizung

Bedarfe für Heizung werden in tatsächliche Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB I; § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII).

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung erfolgt grundsätzlich losgelöst von der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunfts aufwendungen<sup>29</sup>.

Die Verpflichtung zur Übernahme angemessener Aufwendungen für Heizung erfasst auch die, an den Vermieter oder den Energieversorger zu entrichtenden Abschläge bzw. Vorauszahlungen. Ergibt sich aus der vorgelegten Heizkostenabrechnung ein Nachzahlungsverlangen des Vermieters oder Energieversorgers, gehören diese zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat.

<sup>25</sup> BSG vom 03.03.2009 - B 4 AS 38/08 R

<sup>26</sup> § 16 Abs.2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

<sup>27</sup> BSG vom 29.11.2012 - B 14 AS 36/12 R ; vom 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R (Kanalanschlussgebühren - einmalige Aufwendungen)

<sup>28</sup> BSG vom 07.07.2011 - B 14 AS 51/10 R

<sup>29</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, zuletzt vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R

## 1. Angemessenheit

Für die Prüfung der Angemessenheit des Heizungsbedarfs für:

- Fernwärme
- Heizöl
- Erdgas

sind die Vergleichswerte der Anlage 3 zur Grundlage zu nehmen, die sich aus dem „Bundesweiten Heizspiegel“ in der jeweilig geltenden Fassung ergeben<sup>30</sup>. Diese Vergleichswerte stellen eine **Nichtprüfungsgrenze** für die Bestimmung der angemessenen Heizkosten dar. Dabei handelt es sich nicht um Kappungsgrenzen.

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung der leistungsberechtigten Person unter dem für ihn zutreffenden Vergleichswert, sind diese ohne weitere Prüfung als angemessen anzusehen und in voller Höhe zu übernehmen. Wenn die Nichtprüfungsgrenze überschritten wird, heißt das nicht, dass seine Aufwendungen unangemessen sind. Bei Überschreitung dieses Wertes hat eine Einzelfallprüfung zu erfolgen, ein Kostensenkungsverfahren ist ggf. einzuleiten.

## 2. einmalige Aufwendungen für Heizung

Bei der Selbstbeschaffung von Brennstoffen fällt der Bedarf an, wenn die für die Beschaffung anfallenden Beträge fällig werden<sup>31</sup>.

Ein Bedarf besteht nicht, wenn der Leistungsberechtigte noch über ausreichend Heizmittel verfügt<sup>32</sup>.

## V. einmaliger Bedarf

### 1. Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten

Allgemeine Anspruchsvoraussetzungen für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sind die Notwendigkeit des Umzugs und die vorherige Zusicherung der Kostenübernahme (§ 22 Abs. 6 SGB II; § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII).

Die Notwendigkeit eines Umzugs ist immer dann gegeben, wenn ein nachvollziehbarer, plausibler und verständlicher Grund vorliegt, welcher auch einen Nichtleistungsberechtigten zum Umzug bewegen würde. Dieses ist anhand des jeweiligen Einzelfalls zu bewerten<sup>33</sup>.

Soweit die Notwendigkeit nicht offenkundig ist, sind durch den Leistungsempfänger geeignete Beweismittel vorzulegen (z.B. Mängelliste, Fotografien über baulichen Zustand, Kündigungsschreiben des Vermieters, Arbeits- bzw. Ausbildungsvertrag).

### 2. Mietkautionen, Genossenschaftsanteile

Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Sie sollen als Darlehen gewährt werden.

<sup>30</sup> gefestigte Rechtsprechung des BSG, zuletzt vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R

<sup>31</sup> BSG vom 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R

<sup>32</sup> BSG vom 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R ; SG HST vom 18.01.2012 - S 14 AS 805/09

<sup>33</sup> BSG vom 24.11.2011 - B 14 AS 107/10 R

## VI. Bedarfe der Unterkunft und Heizung in Einrichtungen sowie in ambulant betreuten Wohngemeinschaften und bei Pflegebedürftigkeit

Unterkünfte i.S. des Sozialhilferechts sind auch Not- und Obdachloseneinrichtungen, Frauenhäuser sowie andere vergleichbare Einrichtungen.

Die Höhe der Kostenübernahme richtet sich nach den Nutzungsgebühren der Einrichtung.

Bei Leistungen in einer stationären Einrichtung sind als Aufwendungen für die Unterkunft ein Betrag in Höhe von 307,50 € (durchschnittliche Kosten eines Einpersonenhaushaltes aller Teilwohnungsmärkte) und für Heizung ein Betrag in Höhe von 95,83 € (bundesweiter Heizspiegel, Fernwärme, Einpersonenhaushalt, bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Gebäudefläche 100 - 250 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen.

Eine pflegebedürftige Person, die im Rahmen des sogenannten Arbeitgebermodells rund um die Uhr von einer Assistenzkraft betreut werden muss, hat Anspruch auf Übernahme der anteiligen Unterkunfts- und Heizkosten für einen Aufenthalts- und Ruheraum für das Pflegepersonal<sup>34</sup>. D.h.: Bei der Prüfung der Angemessenheit des Unterkunftsbedarfs sind die Vergleichswerte für den nächst größeren Personenhaushalt anzuwenden.

z.B.: Pflegebedürftige/r Leistungsempfänger/in lebt in einem 1-Personen-HH und wird durch eine Assistenzkraft rund um die Uhr betreut; zur Anwendung kommen die Vergleichswerte für einen Zwei-Personen-Haushalt.

## VII. Schlussbestimmungen/Inkrafttreten

1. Diese Verwaltungsvorschrift tritt zum 1. Januar 2017 in Kraft. Die Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2013 tritt gleichzeitig außer Kraft.
2. Sie ist für folgende Fälle anzuwenden:
  - a) bei Neuanträgen
  - b) bei Umzügen, Zuzügen
  - c) bei laufendem Leistungsbezug ab neuen Bewilligungszeitraum
3. Eine Anpassung der Verwaltungsvorschrift erfolgt bei gesetzlichen Änderungen sowie unter Beachtung höchstrichterlicher Rechtsprechung.
4. Eine Fortschreibung der Mietwerttabellen erfolgt zum 1. April 2018 (Indexfortschreibung), sofern keine frühere Anpassung z.B. durch Wohnungsmarktbeobachtungen, geänderter Rechtsprechung bzw. Gesetzesänderungen, erforderlich wird.

Stralsund, den

6.12.2016

Ralf Drescher  
Landrat



<sup>34</sup> BSG vom 28.02.2013 - B 8 SO 1/12 R

Vergleichsräume LK VR (Stand: 10.07.2016)

I Raumschaft Sassnitz	Stadt Sassnitz
II	Amt Nord-Rügen: Altenkirchen, Breege, Dranske, Glowe, Lohme, Putgarten, Sagard, Wieck
III Raumschaft Bergen	<p><b>Stadt Bergen auf Rügen</b></p> <p>Amt Bergen a. Rg. (ohne Stadt Bergen a. Rg., Gemeinden Gustow und Poseritz): Buschvitz, Stadt Garz/Rügen, Lietzow, Parchtitz, Patzig, Ralswiek, Rappin, Sehlen</p> <p>Stadt Putbus</p> <p>Amt Mönchgut-Granitz (ohne Baabe, Göhren, Sellin): Gager, Lancken-Granitz, Middelhagen, Thiessow, Zirkow</p> <p>Amt West-Rügen (ohne Gemeinden Altefähr und Ramin): Dreschvitz, Gingst, Insel Hiddensee, Kluis, Neuenkirchen, Samtens, Schaprode, Trent, Urmanz</p>
IV Ostseebäder	<p>Gemeinde Binz</p> <p>Gemeinde Baabe</p> <p>Gemeinde Göhren</p> <p>Gemeinde Sellin</p>
V	<b>Stadt Stralsund</b>
VI Raumschaft Stralsund	<p>Amt Altenpleen: Altenpleen, Groß Mohrdorf, Klausdorf, Kramerhof, Preetz, Prohn</p> <p>Amt Niepars (ohne Gemeinden Groß Kordshagen und Neu Bartelshagen): Jakobsdorf, Kummerow, Lüssow, Niepars, Pantelitz, Steinhagen, Wendorf, Zarrendorf</p> <p>Gemeinde Altefähr (Amt West-Rügen)</p> <p>Gemeinde Gustow (Amt Bergen a. Rg.)</p> <p>Gemeinde Poseritz (Amt Bergen a. Rg.)</p> <p>Gemeinde Ramin (Amt West-Rügen)</p> <p>Gemeinde Millienhagen-Oebelitz (Amt Franzburg-Richtenberg)</p> <p>Gemeinde Drechow (Amt Recknitz-Trebbetal)</p> <p>Gemeinde Elmenhorst (Amt Miltzow)</p> <p>Stadt Richtenberg (Amt Franzburg-Richtenberg)</p>
VII Halbinselkette	<p>Amt Darß/Fischland: Ahrenshoop, Born a. Darß, Dierhagen, Prerow, Wieck a. Darß, Wustrow</p> <p>Gemeinde Zingst</p>

<b>VIII</b>	<b>Stadt Grimmen</b>
<b>IX</b>	Gemeinde Süderholz
<b>Raumschaft Grimmen</b>	Amt Miltzow (ohne Elmenhorst): Sundhagen, Wittenhagen Amt Franzburg-Richtenberg (ohne Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, Stadt Richtenberg, Gemeinde Velgast): Stadt Franzburg, Glewitz, Gremersdorf-Buchholz, Papenhagen, Splietsdorf, Weitenhagen Amt Recknitz-Trebetal (ohne Gemeinden Dettmannsdorf, Drechow und Eixen): Stadt Bad Sülze, Deyelsdorf, Grammendorf, Grandebieth, Hugoldsdorf, Lindholz, Stadt Tribsees
<b>X</b>	<b>Stadt Ribnitz-Damgarten</b>
<b>XI</b>	Stadt Marlow
<b>Raumschaft Ribnitz-Damgarten</b>	Amt Ribnitz-Damgarten (ohne Stadt RDG): Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin, Semlow Gemeinde Velgast (Amt Franzburg-Richtenberg) Gemeinde Groß Kordshagen (Amt Niepars) Gemeinde Dettmannsdorf (Amt Recknitz-Trebetal) Gemeinde Eixen (Amt Recknitz-Trebetal) Gemeinde Neu Bartelshagen (Amt Niepars) Amt Barth: Stadt Barth, Divitz-Spoldershagen, Fuhlendorf, Karnin, Kenz-Küstrow, Löbnitz, Lüdershagen, Pruchten, Saal, Trinwillershagen

Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmiete) - Referenzmiete -						
Bedarfsgemeinschaften mit . . . Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 65 m <sup>2</sup>	bis 75 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 105 m <sup>2</sup>	+ 15 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum I	306,00 €	387,40 €	433,50 €	503,10 €	607,95 €	+ 86,85 €
Vergleichsraum II	303,00 €	378,95 €	443,25 €	534,60 €	676,20 €	+ 96,60 €
Vergleichsraum III	314,50 €	401,70 €	448,50 €	522,00 €	563,85 €	+ 80,55 €
Vergleichsraum IV	374,00 €	483,60 €	520,50 €	603,00 €	676,20 €	+ 96,60 €
Vergleichsraum V	295,00 €	370,50 €	420,75 €	536,40 €	643,65 €	+ 91,95 €
Vergleichsraum VI	292,00 €	367,90 €	417,75 €	502,20 €	611,10 €	+ 87,30 €
Vergleichsraum VII	350,50 €	466,05 €	532,50 €	656,10 €	765,45 €	+ 109,35 €
Vergleichsraum VIII	286,50 €	373,75 €	431,25 €	512,10 €	592,20 €	+ 84,60 €
Vergleichsraum IX	280,00 €	351,65 €	396,00 €	467,10 €	505,05 €	+ 72,15 €
Vergleichsraum X	276,00 €	360,75 €	396,75 €	479,70 €	585,90 €	+ 83,70 €
Vergleichsraum XI	305,00 €	361,40 €	408,00 €	513,00 €	549,15 €	+ 78,45 €





