



**Richtlinie zur Gewährung der  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung  
nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) <sup>1)</sup>**

**Die Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2023 in Kraft.**

Neuruppin, den ..... 28. Nov. 2022

**Ralf Reinhardt  
Landrat**

<sup>1)</sup> Diese Richtlinie kann zur Umsetzung des § 35 (2) SGB XII herangezogen werden, wenn konkrete Aufwendungen für eine Unterkunft auf ihre Angemessenheit zu prüfen sind. Bewertungsmaßstab sind die dokumentierten Bruttokaltmieten in den jeweiligen Sozialräumen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	1
<b>2. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung</b> .....	1
<b>3. Unterkunft</b> .....	1
<b>4. Ermittlung der Richtwerte der Bedarfe für Unterkunft und Heizung</b> .....	2
4.1. Produkttheorie.....	3
4.2. Wohnfläche.....	3
4.2.1. Mietwohnung .....	3
4.2.2. Wohneigentum.....	4
4.3. Wohnungsstandard.....	4
<b>5. Bedarfe der Unterkunft</b> .....	4
5.1. Bedarfe der Unterkunft bei Mietwohnungen.....	4
5.1.1. Nettokaltmiete.....	5
5.1.2. Betriebskosten.....	5
5.1.3. Bruttokaltmiete .....	6
5.2. Bedarfe der Unterkunft bei Wohneigentum .....	7
5.2.1. Schuldzinsen .....	7
5.2.2. unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur .....	8
5.3. Keine Bedarfe der Unterkunft.....	9
<b>7. Kosten der Heizung</b> .....	10
7.1. Heizkosten bei Mietwohnungen .....	11
7.2. Heizkosten bei Wohneigentum.....	11
<b>8. Kosten der Warmwassererzeugung</b> .....	12
<b>9. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen</b> .....	12
9.1. Guthaben .....	13
9.2. Nachforderung.....	13
<b>10. Umzüge</b> .....	13
10.1. Erforderlichkeit.....	13
10.2. Nicht-Erforderlichkeit.....	14
10.3. Erhöhung der Aufwendungen .....	14
10.4. Zusicherung.....	14
10.5. Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres.....	14
10.6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten .....	15
10.6.1. Wohnungsbeschaffungskosten.....	15
10.6.2. Mietkautionen/ Genossenschaftsanteile .....	16
10.6.3. Umzugskosten .....	17
10.7. Schönheitsreparaturen, Einzugs- und Auszugsrenovierung .....	17
<b>11. Übernahme von Schulden</b> .....	18
<b>12. Direktzahlung</b> .....	18
<b>13. Änderung der Richtlinie</b> .....	18
<b>14. Inkrafttreten</b> .....	18
<b>Anlage 1 – Nettokaltmietsätze in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b> .....	19
<b>Anlage 2 – Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b> .....	20
<b>Anlage 3 – Heizkosten in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b> .....	21

## 1. Einleitung

Durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Jobcenter Ostprignitz-Ruppin, als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) werden bis zum Inkrafttreten eines Landesgesetzes im Sinne von § 22a Abs. 1 SGB II die Kriterien der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung mit Hilfe einer Richtlinie bestimmt.

Bei der Richtlinie handelt es sich um eine Verwaltungsvorschrift, die sicherstellen soll, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die nachfolgenden Festlegungen sind grundsätzlich bindend. Nur in begründeten Einzelfällen können im Rahmen des bestehenden Ermessens abweichende Entscheidungen getroffen werden.

## 2. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheitsprüfung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist ein fortlaufender Prozess, der nicht nur bei der Leistungsaufnahme oder vor einer Neuанmietung, sondern auch bei jeder Veränderung in den Wohnverhältnissen erneut durchgeführt wird.

Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, unter Berücksichtigung der jeweiligen Lebensumstände (Anzahl der Leistungsberechtigten, Alter, Gesundheitszustand). Neben den individuellen Verhältnissen werden die Größe des Wohnraumes, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des jeweiligen Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Da es bei der Beurteilung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung keine Ungleichbehandlung geben darf, werden bei Mietern und Eigentümern gleiche Kriterien angesetzt.

Zur Prüfung der Angemessenheit werden die tatsächlichen Kosten einer bestimmten Unterkunft einem konkreten individuellen Richtwert gegenübergestellt.

Die tatsächlichen Kosten gelten als angemessen, soweit diese eine maximal angemessene „Bruttowarmmiete“, die sich aus der Summe der maximal angemessenen Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) und der maximal angemessenen Bedarfe für Heizung zusammensetzt, nicht überschreiten.

## 3. Unterkunft

Eine Unterkunft ist die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die zu Wohnzwecken geeignet sind und als Ganzes verschlossen werden können. Neben einer Kochgelegenheit müssen sowohl die Wasser- und Abwasserversorgung, als auch die Möglichkeit der Beheizung gewährleistet sein.

Als Unterkunft im obigen Sinne gelten:

- Mietwohnung
- Eigenheim/ Eigentumswohnung
- Wohnwagen
- Untermietverhältnisse

- Obdachlosenunterkunft
- Frauenhaus
- mietfreies Wohnen

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Aufwendungen für die Unterkunft sind berücksichtigungsfähig, sobald sie tatsächlich entstehen. Entsprechende Nachweise sind von den Leistungsberechtigten einzureichen. Aufwendungen entstehen nicht, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss, wie beispielsweise bei der Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis oder bei freiem Wohnrecht, das notariell vereinbart bzw. dinglich gesichert ist.

Ein bestehendes Mietverhältnis muss nachgewiesen werden. In der Regel kann dies durch Vorlage eines Mietvertrages erfolgen. Mietrechtlich ist auch der Abschluss eines mündlichen Mietvertrages möglich. Diese Mietverhältnisse sind durch die Vorlage einer vom Vermieter bestätigten Mietbescheinigung nachzuweisen.

Die Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten erfolgt unabhängig vom Alter nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen, unabhängig von ihrer Bedürftigkeit und der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft.

Bei Wohnen im Wohnwagen kann das Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt werden.

Aufwendungen, die aus rechtswidrig geschlossenen Vereinbarungen resultieren, sind nicht berücksichtigungsfähig.

#### Obdachlosenunterkunft/ Frauenhaus

Die bei der Unterbringung in der Obdachlosenunterkunft und im Frauenhaus zu entrichtenden Nutzungsgebühren (Tagessätze) werden in vollem Umfang als Bedarfe für Unterkunft und Heizung berücksichtigt.

#### **4. Ermittlung der Richtwerte der Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle.

Das Bundessozialgericht definiert den angemessenen Wohnraum als Wohnung, welche nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und stellt im Hinblick auf den Mietpreis auf das untere örtliche Mietpreinsniveau ab. Zum Nachweis dieses einfachen Preisniveaus bedarf es nach Auffassung des Bundessozialgerichtes einer wissenschaftlich erhobenen Datensammlung in Form eines „schlüssigen Konzeptes“.

Nach Maßgabe des Bundessozialgerichts ist das Konzept schlüssig, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Vergleichbarkeit, Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,

- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Zur Ermittlung der Mietpreisrichtwerte können nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren angewendet werden. Hierbei sollen die Erhebungen des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des Mietpreisniveaus auf dem örtlichen Wohnungsmarkt beruhen.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde das Mietpreisniveau im Jahr 2020 mit dem Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erhoben.

Mit der Fortschreibung des Konzeptes wurde im Januar 2022 die Firma Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH beauftragt.

Mit dem Endbericht „Landkreis Ostprignitz-Ruppin – Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ vom September 2022 liegt ein grundsicherungsrelevanter Mietspiegel vor, der den vom Bundessozialgericht formulierten Anforderungskatalog an ein schlüssiges Konzept vollumfänglich erfüllt.

Die in der vorliegenden Richtlinie festgelegten Richtwerte für die Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft und Heizung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin basieren auf den Werten, die in der Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung 2022 ermittelt wurden.

#### **4.1. Produkttheorie**

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung wird die sog. Produkttheorie angewendet, die die zusammenfassende Bewertung von Wohnungsgröße, Standard und Quadratmeterpreis beinhaltet. Abgestellt wird dabei auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Wohnungsstandard, welches sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.

Entscheidend ist die Kostenangemessenheit im Ergebnis. Die Unangemessenheit nach einem einzelnen Kriterium kann durch die Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze bei einem anderen Kriterium ausgeglichen werden.

Die Produkttheorie ist nicht gleichzusetzen mit einer Bruttowarmmiete.

#### **4.2. Wohnfläche**

##### **4.2.1. Mietwohnung**

Die angemessene Wohnfläche einer Mietwohnung wird unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft ermittelt. Die Zuordnung erfolgt nach der „Kopfzahl“ der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Die Festlegung der Angemessenheit der Wohnfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15. Oktober 2002.

Für Mietwohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten folgende Wohnflächenrichtwerte als angemessen:

- 1 Person auf bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Personen auf bis zu 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Personen auf bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Personen auf bis zu 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Personen auf bis zu 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jede weitere Person bis zu 10 m<sup>2</sup> mehr.

Die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume ein.

Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> kann auf Antrag anerkannt werden, wenn besondere persönliche Bedürfnisse dies erfordern, wie z.B. Gehbehinderung, Nutzung eines Rollstuhls oder pflegebedingter Raumbedarf. Die entsprechenden Nachweise sind grundsätzlich einzureichen.

Die Wohnflächenrichtwerte stellen Obergrenzen dar, es besteht daher kein Anspruch darauf, die angegebenen Quadratmeter in vollem Umfang auszuschöpfen.

#### 4.2.2. Wohneigentum

Ein selbst genutztes Hausgrundstück oder eine entsprechende Eigentumswohnung werden als angemessen angesehen, soweit die nachfolgenden Wohnungsgrößen nicht überschritten werden:

Anzahl der Personen	Eigenheim	Eigentumswohnung
1-4 Personen	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
jede weitere Person	+ 20 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup>

Die vermögensrechtliche Schutzvorschrift begründet jedoch keine Einstandspflicht des Leistungsträgers für nicht angemessene Unterkunftskosten.

Da die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft für Mieter und Eigentümer nach einheitlichen Kriterien beurteilt wird, wird auch hinsichtlich der im Rahmen der Produkttheorie heranzuziehenden Wohnungsgröße auf die anerkannte Wohnflächengröße von Mietwohnungen abgestellt.

#### 4.3. Wohnungsstandard

Angemessen ist eine Wohnung, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

In besonderem Maße werden bei den Wohnungsstandards die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt, wobei als räumlicher Maßstab in erster Linie der Wohnort der Leistungsberechtigten maßgebend ist.

Für die Angemessenheitsbetrachtung wird auf das örtliche Mietniveau und dort auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten für nach Größe und Wohnstandard zu berücksichtigende Wohnungen abgestellt.

### 5. Bedarfe der Unterkunft

#### 5.1. Bedarfe der Unterkunft bei Mietwohnungen

Die nach dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten einer Mietwohnung sind die Nettokaltmiete und die Betriebskosten.

### 5.1.1. Nettokaltmiete

Als Nettokaltmiete wird die Grundmiete ohne Betriebskosten bezeichnet. Die in der Mietwerterhebung 2022 ermittelten Nettokaltmietsätze in Euro/m<sup>2</sup> sind dieser Richtlinie als Anlage 1 beigefügt.

### 5.1.2. Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtlich zulässig auf den Mieter übertragen werden können. Anzuerkennende Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind:

- Kosten der Wasserversorgung: Wasserverbrauch, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe
- Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe, Kosten für Grubenentleerung; Kosten für die Kleinkläranlage)
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Müllabfuhrgebühren
- Kosten für Straßenreinigung
- Kosten für Winterdienst
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für den Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
- Kosten für die Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen (Strom für die Außenbeleuchtung, Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume u. ä.)
- Umlage für eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelnetzanlagebetrieb (aber nicht Kabelerstanschluss)
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen (Gemeinschaftswaschmaschinen)
- Sonstige Betriebskosten

#### Angemessene Betriebskosten

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin existiert kein regionaler Betriebskostenspiegel.

Die in der Mietwerterhebung 2022 ermittelten Betriebskosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin schwanken zwischen 0,82 Euro/m<sup>2</sup> und 1,37 Euro/m<sup>2</sup>. Die Betriebskosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten als angemessen, wenn sie den in der Mietwerterhebung 2022 ermittelten Höchstwert von

**1,37 Euro/m<sup>2</sup>**

nicht überschreiten. Die Angemessenheit gilt für den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin sowie für alle Wohnungsgrößen. Die in der Mietwerterhebung 2022 ermittelten tatsächlichen Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup> sind dieser Richtlinie als Anlage 2 beigefügt.

### 5.1.3. Bruttokaltmiete

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft wird das Bruttokaltmietenprinzip angewendet. Die angemessene Bruttokaltmiete wird aus der Summe der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und der Betriebskosten je m<sup>2</sup> multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche der Bedarfsgemeinschaft ermittelt.

Auf Grundlage der Mietwerterhebung 2022 wurden für die Ämter, Gemeinden und Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin folgende angemessene Richtwerte für die Bruttokaltmieten ermittelt:

Amt/ Gemeinde/ Stadt	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>	Richtwert Nettokaltmiete in Euro/ m <sup>2</sup>	Richtwert Betriebs- kosten in Euro/ m <sup>2</sup>	Richtwert Bruttokaltmiete in Euro
Amt Lindow (Mark)	1 Person	50	5,05	1,37	321,00
	2 Personen	65	4,92	1,37	408,85
	3 Personen	80	5,04	1,37	512,80
	4 Personen	90	4,90	1,37	564,30
	5 Personen	100	4,90	1,37	627,00
	jede weitere Person	Je zzgl. 10 m <sup>3</sup>	4,90	1,37	62,70
Amt Neustadt (Dosse)	1 Person	50	4,81	1,37	309,00
	2 Personen	65	4,63	1,37	390,00
	3 Personen	80	4,81	1,37	494,40
	4 Personen	90	5,13	1,37	585,00
	5 Personen	100	5,13	1,37	650,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	5,13	1,37	65,00
Amt Ternitz	1 Person	50	4,77	1,37	307,00
	2 Personen	65	5,27	1,37	431,60
	3 Personen	80	4,61	1,37	478,40
	4 Personen	90	4,61	1,37	538,20
	5 Personen	100	4,61	1,37	598,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	4,61	1,37	59,80
Gemeinde Fehrbellin	1 Person	50	6,34	1,37	385,50
	2 Personen	65	6,34	1,37	501,15
	3 Personen	80	5,87	1,37	579,20
	4 Personen	90	5,87	1,37	651,60
	5 Personen	100	5,87	1,37	724,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	5,87	1,37	72,40
Gemeinde Heiligengrabe	1 Person	50	4,77	1,37	307,00
	2 Personen	65	4,77	1,37	399,10
	3 Personen	80	4,77	1,37	491,20
	4 Personen	90	4,77	1,37	552,60
	5 Personen	100	4,77	1,37	614,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	4,77	1,37	61,40
Stadt Kyritz	1 Person	50	4,82	1,37	309,50
	2 Personen	65	4,77	1,37	399,10
	3 Personen	80	4,81	1,37	494,40
	4 Personen	90	5,11	1,37	583,20
	5 Personen	100	4,77	1,37	614,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	4,77	1,37	61,40
Fontanestadt Neuruppin	1 Person	50	6,01	1,37	369,00
	2 Personen	65	5,49	1,37	445,90
	3 Personen	80	5,49	1,37	548,80
	4 Personen	90	6,69	1,37	725,40
	5 Personen	100	6,32	1,37	769,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	6,32	1,37	76,90
Stadt Rheinsberg	1 Person	50	6,17	1,37	377,00
	2 Personen	65	5,88	1,37	471,25
	3 Personen	80	5,94	1,37	584,80
	4 Personen	90	5,74	1,37	639,90
	5 Personen	100	5,74	1,37	711,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	5,74	1,37	71,10

Stadt Wittstock/ Dosse	1 Person	50	4,85	1,37	311,00
	2 Personen	65	4,75	1,37	397,80
	3 Personen	80	4,75	1,37	489,60
	4 Personen	90	4,75	1,37	550,80
	5 Personen	100	4,77	1,37	614,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	4,77	1,37	61,40
Gemeinde Wusterhausen/ Dosse	1 Person	50	4,93	1,37	315,00
	2 Personen	65	4,93	1,37	409,50
	3 Personen	80	5,13	1,37	520,00
	4 Personen	90	5,13	1,37	585,00
	5 Personen	100	5,13	1,37	650,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m <sup>2</sup>	5,13	1,37	65,00

## 5.2. Bedarfe der Unterkunft bei Wohneigentum

Zum Bedarf für die Unterkunft bei Wohneigentum zählen diejenigen Aufwendungen, die die Eigentümer als unmittelbar mit dem Eigentum verbundene Lasten zu tragen haben und die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung absetzungsfähig sind.

Um eine Besserstellung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern auszuschließen, werden bei der Angemessenheitsbetrachtung der Unterkunftskosten von Wohneigentum die bei Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen berücksichtigt.

Bei der Prüfung der Angemessenheit werden die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresnettokaltmiete einer abstrakt angemessenen Mietwohnung verglichen.

Berücksichtigungsfähig sind nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums. Die Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind nicht erstattungsfähig.

Zum Bedarf der Unterkunft bei Wohneigentum gehören die mit der Unterkunft verbundenen Belastungen, wie

- Grundsteuer
- öffentliche Abgaben (z. B. Wasser, Abwasser, Umlage Wasser- und Bodenverband, Straßenreinigung, Winterdienst)
- Wohngebäudeversicherung
- Erbbauzins
- Versicherungsbeträge, soweit sie sich unmittelbar auf das Gebäude beziehen und nicht bei den Betriebskosten berücksichtigt sind (z. B. Versicherungen für Gebäudebrand, Sturm- und Wasserschäden)
- Wartung Heizanlage, Feuerlöscher
- Schuldzinsen
- Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur
- Abfallbeseitigungsgebühren.

Die aufgeführten Aufwendungen bilden die Unterkunftskosten bei Wohneigentum. Die Kosten sind angemessen, soweit diese die Kosten einer angemessenen Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten) einer Mietwohnung nicht überschreiten.

### 5.2.1. Schuldzinsen

Die Schuldzinsen für Darlehen, die vor Eintritt in den Leistungsbezug, zum Erwerb, Bau, Umbau von Wohneigentum, aufgenommen wurden, sind bei Angemessenheit berücksichtigungsfähig.

Zur Prüfung der Angemessenheit der Schuldzinsen ist ein Jahreskontoauszug des Vorjahres sowie ein ausführlicher Nachweis des Kreditinstitutes über die monatliche Tilgungs- und Zinssumme (Tilgungsplan) vorzulegen.

Die angemessenen Schuldzinsen werden bestimmt durch die Hochrechnung der angemessenen Bruttokaltmiete auf ein ganzes Jahr. Die zu berücksichtigenden Schuldzinsen reduzieren sich im Berechnungszeitraum um die bereits gewährte Bruttokaltmiete (kalte Betriebskosten und ggf. gewährte unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur).

### Tilgung

Grundsätzlich sind die Tilgungsbeträge vorhandener Darlehen nicht berücksichtigungsfähig, da diese der Vermögensbildung dienen.

Nur für den Fall, dass alle nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen vorliegen, können Tilgungsleistungen im Ausnahmefall berücksichtigt werden:

- Das Wohneigentum ist angemessen (Wohnfläche).
- Die Übernahme der Tilgungsleistungen muss zur Sicherung der Unterkunft unvermeidbar sein, da ohne die Übernahme der Verlust des Wohneigentums droht.
- Vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen muss nachweislich alles unternommen werden, die Tilgungsverpflichtung, z. B. durch Tilgungsaussetzung oder Tilgungsstreckung, so niedrig wie möglich zu halten.
- Die Bedarfe für die Unterkunft liegen ohne Tilgungsleistungen unter den Kosten für eine angemessene Mietwohnung.

### **5.2.2. unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur**

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, soweit diese angemessen sind. Von den unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden angemessene Erhaltungsaufwendungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen oder größere Umbauten bzw. grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten mit Umgestaltungsfolgen, erfasst.

Eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ist ausgeschlossen. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie erforderlich und angemessen sind, und wenn sie nur der Vermögenserhaltung dienen.

Die Notwendigkeit einer Maßnahme führt nicht von vornherein dazu, dass es sich um ersatzfähige Aufwendungen handelt. Berücksichtigungsfähig sind nur unabweisbare tatsächliche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigentums führen.

Eine Absenkung des Wohnstandards ist hingegen ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten hinzunehmen, solange der einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt.

Eine Pauschale für unabweisbare Aufwendungen wird nicht gewährt.

Die Aufwendungen für eine Instandhaltung bzw. Reparatur können als Bedarf anerkannt werden, soweit die anfallenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt angemessen sind.

Als Maßstab für die Angemessenheit von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gilt der ortsübliche Richtwert der Bruttokaltmiete einer Mietwohnung. Die angemessenen Aufwendungen werden bestimmt durch die Hochrechnung der Bruttokaltmiete auf ein ganzes Jahr. Die zu berücksichtigende Höhe reduziert sich um die im Berechnungszeitraum bereits gewährten Bedarfe der Unterkunft (analog Bruttokaltmiete).

### 5.3. Keine Bedarfe der Unterkunft

Nicht berücksichtigungsfähig beim Bedarf für die Unterkunft sind die Garagen- oder die Stellplatzmiete regulärer Mietverhältnisse.

Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen der Angemessenheit halten, kann eine Kostenübernahme erfolgen. In einem solchen Fall soll der Mieter die Garage oder den Stellplatz untervermieten, um seiner Selbsthilfepflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind Möblierungskosten. Eine Ausnahme bilden Fälle, in denen die Wohnung nur mit dem Möblierungszuschlag anzumieten ist und die tatsächliche Nettokaltmiete auch unter Berücksichtigung des Zuschlags noch innerhalb der Angemessenheit liegt. Beinhaltet die tatsächliche, unangemessene Nettokaltmiete einen Zuschlag für Möblierung, sind maximal die angemessenen Kosten übernahmefähig.

Kein Bedarf für die Unterkunft sind darüber hinaus, solche Bedarfe, die bereits vom Regelbedarf umfasst sind, wie z. B. Haushaltsenergie und Kochfeuerung.

Ebenso nicht berücksichtigungsfähig sind Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache.

## 6. Verfahrensweise bei Unangemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Soweit die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges zunächst nicht angemessen erscheinen, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise, weil bisher nicht bekannte Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen.

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Leistungsberechtigten werden nach der Feststellung der Unangemessenheit mit Hilfe eines Informationsschreibens darauf hingewiesen, dass die derzeitigen Kosten für Unterkunft und Heizung die angemessenen Richtwerte übersteigen.

Die Leistungsberechtigten erhalten die Möglichkeit, bezüglich der Unangemessenheit Stellung zu nehmen. Im Informationsschreiben werden den Leistungsberechtigten Alternativen aufgezeigt, wie beispielsweise durch Untervermietung von Räumen der Wohnung, durch Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung, aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete, zur Kostensenkung beigetragen werden kann.

Die konkreten, intensiven und umfassenden Bemühungen und Aktivitäten zur Kostensenkung sind von den Leistungsberechtigten in geeigneter Form nachzuweisen.

Kommen die Leistungsberechtigten dieser Verpflichtung nicht nach, bzw. liegen keine Gründe vor, die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht auf Angemessenheit zu reduzieren, werden nach Ablauf der Frist von 6 Monaten nur noch die angemessenen Bedarfe der Unterkunft berücksichtigt.

#### Keine Kostensenkungsaufforderung bei Unwirtschaftlichkeit

Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen wird nicht gefordert, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Ein Verzicht wird regelmäßig nur dann in Betracht kommen, wenn die tatsächlichen Unterkunfts-kosten die Angemessenheitsgrenze nur geringfügig überschreiten oder absehbar ist, dass die Leistungsberechtigten in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheiden.

#### Aussetzung der 6-Monatsfrist

Eine Übernahme der unangemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung für 6 Monate erfolgt nicht, wenn Leistungsberechtigte:

1. eine unangemessene Wohnung anmieten, ohne den zuständigen Leistungsträger davon in Kenntnis zu setzen.
2. trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Kosten für Unterkunft und Heizung beziehen.
3. einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern.
4. sich trotz Aufforderung in angemessener Frist (6 Monate) nicht um eine angemessene Wohnung bemühen.

In den genannten Fällen werden lediglich die angemessenen Bedarfe der Unterkunft berücksichtigt.

## **7. Kosten der Heizung**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Vor diesem Hintergrund stehen auch die Heizkosten unter dem Leistungsvorbehalt der Angemessenheit.

Da die Frage der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Mieter und Eigentümer nach einheitlichen Kriterien beurteilt wird, wird bei der Ermittlung der Angemessenheit der Kosten für die Heizung, sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Wohneigentum, auf die zu berücksichtigende Wohnflächengröße von Mietwohnungen abgestellt.

Grundsätzlich werden die tatsächlichen Heizkosten als angemessen betrachtet, sofern nicht Grenzwerte überschritten werden, die ein unangemessenes Heizverhalten indizieren. Ist dies der Fall, so sind die Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten. Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen wird vom Grundsicherungsträger nicht finanziert.

#### Angemessene Heizkosten

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin existiert kein regionaler Heizkostenspiegel. Die tatsächlichen Heizkosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Rahmen der Mietwerterhebung 2022 erhoben. Die ermittelten Heizkosten schwanken zwischen 1,22 Euro/m<sup>2</sup> und 2,38 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Heizkosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten als angemessen, wenn sie den in der Mietwerterhebung 2022 ermittelten Höchstwert von

**2,38 Euro/m<sup>2</sup>**

nicht überschreiten. Die Angemessenheit gilt für den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin sowie für alle Wohnungsgrößen. Die in der Mietwerterhebung 2022 ermittelten tatsächlichen Heizkosten in Euro/m<sup>2</sup> sind dieser Richtlinie als Anlage 3 beigelegt.

### 7.1. Heizkosten bei Mietwohnungen

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten in Mietwohnungen gehören bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung (Fremdlieferung), die Heizkostenvorauszahlungen.

Die Heizkostenvorauszahlungen werden bei Angemessenheit entsprechend ihrem Fälligkeitstermin im betreffenden Monat als Bedarf berücksichtigt. Die Angemessenheit der Heizkosten bei Mietwohnungen berechnet sich auf Grundlage der Mietwerterhebung 2022 wie folgt:

Beispiel:

Angemessene Heizkosten in Euro/m <sup>2</sup> und Monat:	2,38
Anzahl der Personen:	2
Angemessene m <sup>2</sup> :	65

Angemessene Heizkostenvorauszahlung in Euro/Monat: **154,70** (2,38 Euro/m<sup>2</sup> x 65 m<sup>2</sup>).

### 7.2. Heizkosten bei Wohneigentum

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten bei Wohneigentum können neben der Fremdlieferung (Erdgas, Fernwärme etc.) auch Bedarfe in Form von einmaligen Heizkosten für die Selbstbeschaffung von Heizmaterial (Heizöl, Flüssiggas, Holz- u. Kohle, Strom etc.) gehören. Diese werden bei Angemessenheit entsprechend ihrem Fälligkeitstermin im betreffenden Monat entweder als monatlicher Bedarf (Fremdlieferung) oder als einmaliger Bedarf (Selbstbeschaffung) berücksichtigt.

Es wird geprüft, ob die Kosten für das selbst beschaffte/ das selbst zu beschaffende Heizmaterial zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs (Beschaffung bzw. Betankung) angemessen sind.

Die Angemessenheit der Heizkosten bei Wohneigentum berechnet sich auf Grundlage der Mietwerterhebung 2022 wie folgt:

Beispiel:

Angemessene Heizkosten in Euro/m <sup>2</sup> und Monat:	2,38
Anzahl der Personen:	2
Angemessene m <sup>2</sup> :	65

Angemessene einmalige Heizkosten in Euro/Jahr: **1856,40**  
(= 2,38 Euro/m<sup>2</sup> x 65 m<sup>2</sup> x 12 Monate).

Bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten des jeweiligen Bewilligungszeitraumes wird die Gradtagzahlmethode angewendet, d. h. in den heizintensiven Monaten werden bezogen auf das gesamte Jahr, höhere Heizkostenanteile berücksichtigt, als in den weniger heizintensiven Monaten (siehe nachstehende Abbildung).

<u>Monat</u>	<u>Anteile</u>	<u>Monat</u>	<u>Anteile</u>
Januar	170	Juni, Juli und August zusammen	40
Februar	150	September	30
März	130	Oktober	80
April	80	November	120
Mai	40	Dezember	160
		<b><u>Gesamt</u></b>	<b><u>1000</u></b>

## 8. Kosten der Warmwassererzeugung

Bei Leistungsberechtigten wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt, soweit Warmwasser durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung).

Die Höhe des Mehrbedarfes ist abhängig vom Alter der Leistungsberechtigten und dem jeweiligen Regelbedarf. Folgende Bedarfe sind berücksichtigungsfähig:

<b>Mitglied der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>Regelbedarf ab 01.01.2023 in Euro</b>	<b>Mehrbedarf Warmwassererzeugung in % des Regelbedarfes</b>	<b>Mehrbedarf Warmwassererzeugung/ Monat in Euro</b>
allein Stehende, allein Erziehende, Volljährige mit minderjährigem Partner	502	2,3	11,55
Partner, wenn beide volljährig sind	451	2,3	10,37
Personen, die das 18. aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, die weder einen eigenen Haushalt führen, noch als Ehegatte, Lebenspartner oder in eheähnlicher/lebenspartnerschaftsähnlicher Gemeinschaft einen gemeinsamen Haushalt führen, Personen unter 25 Jahren, die ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II ausziehen	402	2,3	9,25
Jugendliche vom Beginn des 15. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres,	420	1,4	5,88
Kinder vom Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	348	1,2	4,18
Kinder bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	318	0,8	2,54

Bei zentraler Warmwassererzeugung werden die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Als angemessen gelten die Richtwerte, die bei dezentraler Warmwassererzeugung als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II berücksichtigt werden.

## 9. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Vermieter bzw. Versorger sind gemäß § 556 Abs. 3 BGB verpflichtet, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit, über die Vorauszahlungen der Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zukommen zur Verfügung zu stellen.

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten, weil er selbst die Abrechnung eines Versorgungsunternehmens noch nicht erhalten hat. Leistungsberechtigte sind verpflichtet, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen nach Erhalt unverzüglich einzureichen.

### 9.1. Guthaben

Nach § 60 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB I sind Leistungsberechtigte verpflichtet, Änderungen in den Verhältnissen, die für die Leistung erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen. Dazu gehört insbesondere die Mitteilung über eine Gutschrift (Guthaben/Rückzahlung) aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung des Guthabens erfolgt damit erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigt die Rückzahlung oder die Gutschrift die Aufwendungen des Anrechnungsmonats, wird der übersteigende Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet.

### 9.2. Nachforderung

Die Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden grundsätzlich als gegenwärtiger Bedarf im Sinne von § 22 SGB II angesehen, der unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen ist, wenn die Bedarfsgemeinschaft zum Zeitpunkt der Nachforderung leistungsberechtigt nach dem SGB II ist bzw. infolge der Nachzahlung leistungsberechtigt wird.

Bei Angemessenheit wird die Nachforderung als Bedarf berücksichtigt. Eine Reduzierung auf die Angemessenheit erfolgt nur dann, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der Verbrauch unangemessen, d. h. unwirtschaftlich war, und die Betroffenen zuvor auf die Unwirtschaftlichkeit ihres Verhaltens hingewiesen wurden und daher die Gelegenheit hatten, ihr Verbrauchsverhalten entsprechend anzupassen.

## 10. Umzüge

Grundsätzlich sollen Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Der Leistungsträger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten für eine konkrete Unterkunft.

### 10.1. Erforderlichkeit

Ein Umzug wird dann als erforderlich angesehen, wenn ein objektiver und plausibler Grund für diesen vorliegt.

Dies wird insbesondere dann angenommen, wenn

- der Umzug vom kommunalen Träger veranlasst wurde,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- Änderungen in den Familienverhältnissen eintreten,
- gesundheitliche Gründe (wie z. B. Behinderung, Pflegebedürftigkeit) dafürsprechen,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter besteht,
- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- sonstige schwerwiegende persönliche und soziale Gründe vorliegen.

### **10.2. Nicht-Erforderlichkeit**

Ein Umzug ist nicht erforderlich, wenn

- durch den Umzug eine vage Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition besteht
- eine Erwerbstätigkeit an einem anderen Ort aufgenommen wird, der Arbeitsort jedoch durch öffentliche Verkehrsmittel und Pendelzeiten erreichbar ist
- die Wohnungsgröße ausreichend ist, jedoch unter den Höchstgrenzen liegt
- der Wunsch nach einer anderen Wohnumgebung wegen Lärm bzw. Streit mit den Nachbarn besteht
- der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung besteht, der einfache Wohnstandard jedoch vorhanden ist.

### **10.3. Erhöhung der Aufwendungen**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

Bei einem erforderlichen Umzug werden die Mehrkosten bis zur Grenze der Angemessenheit berücksichtigt.

### **10.4. Zusicherung**

Vor dem Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Das Zusicherungserfordernis hat eine Aufklärungs- und Warnfunktion und soll Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft schaffen.

Die Zusicherung stellt keine Anspruchsvoraussetzung dar. Wird die Zusicherung nicht eingeholt, werden die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nur berücksichtigt, wenn der Umzug erforderlich war. Konsequenz einer nicht eingeholten Zusicherung ist, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz gewährt wird. Eine auch nur vorübergehende Berücksichtigung nicht angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung kommt in diesen Fällen nicht in Betracht.

### **10.5. Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres**

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die neue Unterkunft zugesichert hat.

Die Zusicherung des zuständigen Leistungsträgers ist grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die spätere Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann.
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist.
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Vom Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn

1. die Leistungsberechtigten einen Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung haben.
2. es den Leistungsberechtigten nicht zumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Ein Anspruch auf die Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung besteht bei Personen unter 25 Jahren nicht, wenn die Wohnung in der Absicht angemietet wurde, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

## **10.6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten**

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten liegt im Ermessen des Leistungsträgers. Notwendige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen, können bei vorheriger Zusicherung durch den zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden.

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen erforderlich ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Bei erforderlichen Umzügen können die o. g. Kosten dem Grunde nach nicht versagt werden, jedoch ist die individuell erforderliche Höhe aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit auf die notwendigen Kosten zu begrenzen.

### Keine Kostenübernahme

Bei einem grundsätzlich nicht erforderlichen Umzug werden keine Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten übernommen.

### **10.6.1. Wohnungsbeschaffungskosten**

Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die mit Finden oder Anmieten einer Wohnung verbunden sind. Der Antrag auf Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten ist grundsätzlich vor Abschluss des neuen Mietvertrages zu stellen.

Für die Zusicherung ist der bisherige Leistungsträger zuständig. Eine Übernahme kommt unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nur für nicht abweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Folgende Wohnungsbeschaffungskosten sind berücksichtigungsfähig:

### - doppelte Mietzahlungen

Die Entstehung von Kosten für zwei verschiedene Unterkünfte im selben Zeitraum ist unbedingt zu vermeiden. Bei einem erforderlichen Umzug ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Kündigungsfristen für die bisherige Wohnung und der Einzug in die neue Unterkunft aufeinander abgestimmt sind.

Kann im Ausnahmefall die doppelte Mietzahlung nicht vermieden werden, können nach vorheriger Zusicherung die Unterkunftskosten für beide Wohnungen, jedoch max. für 1 Monat, übernommen werden.

### - Maklerprovision

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erlaubt es dem Leistungsberechtigten, in Eigeninitiative angemessenen Wohnraum zu finden.

Die Einschaltung eines Maklers und die Kostenübernahme einer dementsprechenden Maklerprovision sind daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Unter vorrangiger Berücksichtigung kostenfreier Angebote können im begründeten Einzelfall und bei entsprechendem Nachweis die Kosten für:

- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten
- Nachsendeauftrag für Post
- einen bereits bestehenden Telefon-/ Internetanschluss in der bisherigen Wohnung berücksichtigungsfähig sein.

## **10.6.2. Mietkautionen/ Genossenschaftsanteile**

Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

Darlehen werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Die Übernahme der Mietkaution als Darlehen ist ausgeschlossen, wenn der Leistungsberechtigte über geschütztes Vermögen verfügt. Das geschützte Vermögen ist vorrangig zur Erbringung der Mietkaution einzusetzen.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt während des Leistungsbezuges. Hiernach gilt, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung getilgt.

Rückzahlungsansprüche des Leistungsträgers sind bei Rückzahlung des Darlehens durch den Vermieter oder nach Beendigung des Leistungsbezuges sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig.

Die Berücksichtigung von Genossenschaftsanteilen erfolgt in analoger Verfahrensweise.

### **10.6.3. Umzugskosten**

Der Antrag auf Übernahme der Umzugskosten ist grundsätzlich vor Abschluss des neuen Mietvertrages zu stellen.

Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Sofern der Umzug vom Leistungsträger veranlasst wurde oder aus sonstigen Gründen erforderlich ist, sollen Umzugskosten in notwendigem Umfang gewährt werden.

Erwerbsfähige Leistungsberechtigte und die mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen müssen alle Möglichkeiten zur Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen. Die Leistungsberechtigten sind daher regelmäßig gehalten, einen Umzug in Eigeninitiative (auch Nachbarschafts-, Bekannten- oder Verwandtenhilfe) selbst zu organisieren und durchzuführen.

Eine Umzugskostenpauschale kann in Anspruch genommen werden.

Zu den notwendigen Umzugskosten können insbesondere die Aufwendungen für:

- ein Transportfahrzeug,
- Benzin/Diesel,
- die Anmietung von Umzugskartons,
- die Kosten für Verpackungsmaterial gehören.

Zur Prüfung der Angemessenheit sind entsprechende Kostenvoranschläge einzureichen.

Kosten für die Inanspruchnahme eines gewerblichen Umzugsunternehmens werden auch für Leistungsberechtigte, die keinen Führerschein besitzen, als nicht notwendig angesehen, da für einen Umzug im Familien- und Bekanntenkreis ein Helfer mit Führerschein gefunden werden kann.

Lediglich in Ausnahmefällen, wenn Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinkindern nicht selbst vornehmen oder durchführen können, kann die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht kommen.

Die Ausnahmefälle sind ausführlich zu begründen, Nachweise, z. B. fachärztliche Atteste, sind dem Antrag beizufügen. Sofern die Leistungsinhalte der Kostenvoranschläge vergleichbar sind, wird dem günstigsten Kostenvoranschlag der Vorzug gegeben.

### **10.7. Schönheitsreparaturen, Einzugs- und Auszugsrenovierung**

Die Kosten für Schönheitsreparaturen, Einzugs- und Auszugsrenovierungen können als Bedarfe der Unterkunft berücksichtigt werden, soweit der Mietvertrag eine wirksame Klausel enthält, die den Mieter zur Ausführung und Kostenübernahme derartiger Aufwendungen verpflichtet.

Eine Renovierungspauschale kann in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Leistungsberechtigte die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten ausführen, da diese lediglich fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden müssen. Die Inanspruchnahme einer Fachfirma ist nicht notwendig.

Lediglich in besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei nachweislicher Behinderung oder bei älteren Personen ohne Helfer) kann die Notwendigkeit bestehen, die Schönheitsreparatur bzw. die Renovierung durch Dritte vornehmen zu lassen.

Zur Prüfung einer möglichen Kostenübernahme sind Kostenvoranschläge für die notwendigsten Aufwendungen (Materialkosten) einzureichen.

## 11. Übernahme von Schulden

Schulden können übernommen werden, sofern Arbeitslosengeld II für die Unterkunft und Heizung erbracht wird und dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber regelt die Schuldenübernahme als eine Kann- Bestimmung, das heißt, die Übernahme/Nicht- Übernahme von Schulden ist immer eine Einzelfallentscheidung.

Die Schuldenübernahme ist ausgeschlossen, wenn Leistungsberechtigte über geschütztes Vermögen verfügen. Das geschützte Vermögen ist vorrangig zur Schuldentilgung einzusetzen.

Droht Wohnungslosigkeit, wird aus der Kann- Bestimmung eine Soll- Bestimmung.

Darlehen für Miet- und Energieschulden können bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen gewährt werden.

Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung getilgt.

## 12. Direktzahlung

Grundsätzlich sollen Leistungsberechtigte die Bedarfe für Unterkunft in Eigenverantwortung direkt an die Vermieter bzw. Versorger zahlen. Eine Direktzahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung durch den Leistungsträger sieht der Gesetzgeber in folgenden Fällen vor:

- die Leistungsberechtigten beantragen die Direktzahlung
- die zweckbestimmte Verwendung durch den Leistungsberechtigten ist nicht mehr sichergestellt.

Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Die leistungsberechtigte Person wird über die Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich unterrichtet.

## 13. Änderung der Richtlinie

Das Jobcenter Ostprignitz-Ruppin wird als zuständiger Leistungsträger ermächtigt, auf der Grundlage geänderter gesetzlicher Bestimmungen, örtlicher Verhältnisse und sozialgerichtlicher Urteile, die Anpassung der Verwaltungsrichtlinie jeweils zeitnah vorzunehmen.

## 14. Inkrafttreten

Die Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) mit Stand: 17.11.2022 tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) vom 01.01.2021 außer Kraft.

**Anlage 1 – Nettokaltmietsätze in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

(Quelle: Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung 2022)

<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Netto-Kaltnieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Amt Lindow</b>	5,05	4,92	4,94 (5,04*)	4,9	4,9
<b>Amt Neustadt (Dosse)</b>	4,81	4,63	4,81	5,13	5,13
<b>Amt Temnitz</b>	4,77	4,92 (5,27*)	4,61	4,61	4,61
<b>Fehrbellin</b>	6,34	6,34	5,87	5,87	5,87
<b>Heiligengrabe</b>	4,77	4,77	4,77	4,77	4,77
<b>Stadt Kyritz</b>	4,82	4,77	4,81	4,56 (5,11*)	4,77
<b>Stadt Neuruppin</b>	6,01	5,49	5,49	5,49 (6,69*)	6,32
<b>Stadt Rheinsberg</b>	6,17	5,88	5,94	5,74	5,74
<b>Stadt Wittstock</b>	4,85	4,75	4,75	4,75	4,77
<b>Wusterhausen /Dosse</b>	4,93	4,93	5,13	5,13	5,13

\* Erhöhung der Netto-Kaltniete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16.  
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



\* Erhöhung der Netto-Kaltniete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16 der Fortschreibung 2022

**Anlage 2 – Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

(Quelle: Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung 2022)

<b>Tab. 3 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Amt Lindow</b>	1,37 <sup>2</sup>	1,24	1,22	1,29	1,29 <sup>1</sup>
<b>Amt Neustadt (Dosse)</b>	1,36	1,07	1,18	0,95	0,95 <sup>1</sup>
<b>Amt Temnitz</b>	0,95	1,05	0,95	0,95	0,95 <sup>1</sup>
<b>Fehrbellin</b>	1,20	1,15	1,28	1,28 <sup>1</sup>	1,28 <sup>1</sup>
<b>Heiligengrabe</b>	0,84 <sup>1</sup>	0,84	0,84 <sup>1</sup>	0,84 <sup>1</sup>	0,84 <sup>1</sup>
<b>Stadt Kyritz</b>	1,17	1,14	1,17	1,17 <sup>1</sup>	1,17 <sup>1</sup>
<b>Stadt Neuruppin</b>	1,23	1,20	1,24	1,25	1,09
<b>Stadt Rheinsberg</b>	1,27	1,23	1,18	1,17	1,17 <sup>1</sup>
<b>Stadt Wittstock</b>	1,24	1,16	1,19	1,16	1,06
<b>Wusterhausen /Dosse</b>	1,01	0,91	0,82	0,82 <sup>1</sup>	0,82 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund zu niedriger Fallzahlen im Konzept 2018 wird der Wert der nächstkleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.  
<sup>2</sup> Höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.



Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022

1 Aufgrund zu niedriger Fallzahlen wird der Wert der nächst kleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.

2 Höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.

**Anlage 3 – Heizkosten in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

(Quelle: Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung 2022)

<b>Tab. 20 Fortgeschriebene Durchschnittliche Heizkosten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Amt Lindow</b>	2,38 <sup>2</sup>	2,12	2,23	2,20	2,20 <sup>1</sup>
<b>Amt Neustadt (Dosse)</b>	2,05	1,77	1,94	1,62	1,62 <sup>1</sup>
<b>Amt Temnitz</b>	1,76	1,71	1,70	1,70 <sup>1</sup>	1,70 <sup>1</sup>
<b>Fehrbellin</b>	1,26 <sup>1</sup>	1,26	1,26 <sup>1</sup>	1,26 <sup>1</sup>	1,26 <sup>1</sup>
<b>Heiligengrabe</b>	1,36 <sup>1</sup>	1,36	1,36 <sup>1</sup>	1,36 <sup>1</sup>	1,36 <sup>1</sup>
<b>Stadt Kyritz</b>	1,55	1,54	1,49	1,47	1,47 <sup>1</sup>
<b>Stadt Neuruppin</b>	1,38	1,31	1,29	1,22	1,48
<b>Stadt Rheinsberg</b>	1,68	1,44	1,71	1,58	1,58 <sup>1</sup>
<b>Stadt Wittstock</b>	1,71	1,51	1,55	1,77	1,77
<b>Wusterhausen /Dosse</b>	1,94	1,93	1,84	1,84 <sup>1</sup>	1,84 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund zu niedriger Fallzahlen im Konzept 2018 wird der Wert der nächstkleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.  
<sup>2</sup> Höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



1 Aufgrund zu niedriger Fallzahlen wird der Wert der nächst kleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.

2 Höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.

