

**Verwaltungsvorschrift des Landkreises Gotha  
zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der  
Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei  
Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für  
Arbeitsuchende**

**- Unterkunftsrichtlinie -**

<b><u>Inhaltsverzeichnis:</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Kosten der Unterkunft</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Betriebskosten</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Ausgeschlossene Unterkunfts-kosten</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Kosten der Unterkunft bei Eigenheimen/Wohneigentum</b>	<b>5</b>
<b>2.4 Anteilige Berücksichtigung bei Haushalts- oder Wohngemeinschaften</b>	<b>6</b>
<b>2.5 Unterkunfts-kosten in Frauenhäusern und Notunterkünften</b>	<b>7</b>
<b>2.6 Umzüge von unter 25-Jährigen</b>	<b>7</b>
<b>2.7 Besondere Bestimmungen für Auszubildende</b>	<b>7</b>
<b>3. Angemessenheit der Unterkunfts-kosten</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Angemessene Wohnfläche</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Angemessene Kosten nach Wohnungsmarkttyp</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten</b>	<b>10</b>
<b>4. Heizkosten</b>	<b>11</b>
<b>4.1 Laufende Heizkosten</b>	<b>11</b>
<b>4.2 Einmalige Heizkosten</b>	<b>12</b>
<b>5. Wohnungswechsel während des Leistungsbezugs</b>	<b>12</b>
<b>5.1 Zusicherung</b>	<b>12</b>
<b>5.2 Erforderlichkeit des Umzugs</b>	<b>12</b>
<b>5.3 Umzugskosten</b>	<b>13</b>
<b>6. Zahlungsweise</b>	<b>14</b>
<b>7. Übergangsregelung</b>	<b>14</b>
<b>8. Inkrafttreten</b>	<b>14</b>

## **Anlage**

**Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises Gotha (graphische Darstellung)  
einschließlich der einzelnen Städte und Gemeinden**

## 1. Allgemeines

Die nachstehenden Ausführungen gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch für Leistungen nach dem SGB XII und beruhen auf folgender Rechtsgrundlage:

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

Der Landkreis Gotha hat die Unterkunftsrichtlinie zum 01.08.2011 grundlegend überarbeitet und Richtwerte für Unterkunft und Heizung neu festgelegt. Ausschlaggebend waren dafür die Anforderungen des Bundessozialgerichtes zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes. Deshalb wurde das Unternehmen Analyse & Konzepte GmbH Hamburg, das bereits langjährige Erfahrungen auf diesem Gebiet besitzt, mit der Mietwerterhebung zur Erstellung einer KdU-Richtlinie des Landkreises Gotha beauftragt.

Ziel dieser Untersuchung war es, mit Hilfe der Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Landkreis Gotha eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern „die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen.“

Da die Daten mit Stichtag zum 01.10.2010 erhoben wurden, waren diese nunmehr entsprechend der Marktentwicklung anzupassen. Die Anpassung ist mittels Indexfortschreibung erfolgt.

In Ermangelung einer gesetzlichen Vorgabe zur Aktualisierung wurde es als sinnvoll erachtet, sich an der Vorgehensweise für qualifizierte Mietspiegel zu orientieren. Gem. § 558 d BGB sind qualifizierte Mietspiegel innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, entweder durch Neuerhebung der Mietkosten oder durch eine Indexfortschreibung. Nach Absatz 2 dieser Vorschrift ist für eine Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu Grunde zu legen. Da dieser Index jedoch nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt, sondern u. a. auch stark von der Entwicklung der Energiekosten abhängt, wird auf den Index Wohnungsmieten in Thüringen zurückgegriffen. Dieser Index spiegelt nur die Preisentwicklung der Mietkosten in Thüringen wider, wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des Verbraucherpreisindex.

Bei der Fortschreibung wurden die Mietpreise um 1,45% und die kalten Betriebskosten um 2,01% erhöht.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschriften ausgefüllt werden.

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

## **2. Kosten der Unterkunft**

Für die Unterkunft sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umszugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen.

### **2.1 Betriebskosten**

1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören - wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind - neben der Miete auch die Betriebskosten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- Kosten der Wasserversorgung (insbesondere Kosten des Wasserverbrauchs),
- Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage),
- Kosten des Betriebes eines Fahrstuhles, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Kosten der Hausreinigung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von allen Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile),
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes,
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebes einer Gemeinschaftsantennenanlage oder laufende monatliche Grundgebühren für Kabelanschlüsse, wenn diese untrennbar mit der Miete verbunden sind,
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung (Kosten der Wartung, der Wasserversorgung),
- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen).

2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garagen- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit

der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3) Ein in der Miete enthaltener Möbelzuschlag ist nur dann bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, wenn die Wohnung nur mit Möblierung anzumieten ist und der Mietpreis sich auch unter Einbezug des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit liegt.

4) Betriebskostenabrechnungen sind zeitnah von den Leistungsempfängern abzufordern.

Betriebskostennachforderungen aus Abrechnungen können übernommen werden, sofern zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hilfebedürftigkeit besteht. Bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnungen ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich nur Beträge übernommen werden können, die noch im Bereich der Richtwerte bzw. im Rahmen der im Einzelfall davon abweichend als angemessen anerkannten Unterkunfts-kosten liegen. Betriebskosten-Vorauszahlungen müssen vom Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Später können aufgrund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen gegen den Mieter mehr erhoben werden.

Guthaben mindern beim Bezug von SGB II-Leistungen im Folgemonat der Guthabenschrift die Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizkosten entsprechend. Bei Leistungen nach dem SGB XII erfolgt die Anrechnung im Monat des Zuflusses als Einkommen. Das Guthaben ist nicht zu berücksichtigen, soweit es aus Beträgen resultiert, die über den vom Träger anerkannten und gewährten Kosten lagen.

## **2.2 Ausgeschlossene Unterkunfts-kosten**

1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht Kosten für Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabeleranschluss, Bedienung, Wäsche. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

2) Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelbedarf abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der im Regelbedarf enthaltenen Beträge zu kürzen.

## **2.3 Kosten der Unterkunft bei Eigenheimen/Wohnungseigentum**

1) Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht übersteigen (siehe Nr. 2.1). Die zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze für die Feststellung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten gelten auch für Eigenheimbesitzer bzw. Inhaber von Wohneigentum.

2) Neben den unter 2.1 genannten Betriebskosten sind im jeweils maßgebenden Bewilligungszeitraum nachfolgende Lasten anzuerkennen und als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits von Einkommen abzugsfähig sind (vgl. § 11b Abs. 1 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII),
- Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum  
Soweit der Hilfebedürftige die Übernahme von Schuldzinsen durch den Leistungsträger geltend macht, hat er beim Leistungsträger Folgendes vorzulegen:
  - Darlehensvertrag mit Grundbuchauszügen (wohnungswirtschaftlicher Verwendungszweck ist nachzuweisen),
  - Zins- und Tilgungsplan,
  - Jahreskontoauszug über Kreditbelastung mit Folgeänderungen ist jährlich vorzulegen.Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft.
- Erbpachtzinsen,
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.

3) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

4) Die Nachweise für Aufwendungen wie z. B. Verbrauchsabrechnungen analog Punkt 2.1 und Schuldzinsen sind jährlich abzufordern.

## **2.4 Anteilige Berücksichtigung bei Haushalts- oder Wohngemeinschaften**

1) Nutzen hilfebedürftige Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, so sind die Kosten der Unterkunft in der Regel unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind.

2) Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld im Rahmen der SGB XII-Fallbearbeitung,
- Untermieteinnahmen.

3) Bei Untermietverhältnissen oder sonst rechtlich verbindlichen Regelungen erfolgt die Aufteilung der Unterkunftskosten nicht nach Kopfteilen, sondern gemäß der vertraglichen Abrede. Bei Mietverhältnissen mit Verwandten sind je-

doch Leistungen für Unterkunft und Heizung nur dann anzuerkennen, wenn ein entsprechender rechtlicher Bindungswille der Vertragsparteien besteht. Der Zahlungsfluss muss nachgewiesen werden.

## **2.5 Unterkunfts-kosten in Frauenhäusern und Notunterkünften**

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelbedarfen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nr. 2.2).

## **2.6 Umzug von unter 25-Jährigen**

Sofern Jugendliche unter 25 Jahren - § 22 Abs. 5 SGB II- umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers erfolgte.

## **2.7 Besondere Bestimmungen für Auszubildende**

Auszubildende erhalten nach Maßgabe des § 27 Abs. 3 SGB II einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Der Zuschuss setzt voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen und dass diese nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind. Unangemessene Kosten werden nicht – auch nicht für eine Übergangszeit – berücksichtigt.

## **3. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten**

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

Die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten im Landkreis Gotha leitet sich aus der Erhebung der Analyse & Konzepte GmbH Hamburg zum 01.10.2010 unter Berücksichtigung der Indexfortschreibung zum 01.12.2012 ab.

### 3.1 Angemessene Wohnfläche

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die landesrechtlichen Regelungen im geförderten Mietwohnungsbau abzustellen.

1) Als **Wohnflächenhöchstgrenzen** gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m <sup>2</sup>
1	45	120	130
2	60	120	130
3	75	120	130
4	90	120	130
Jede weitere Person	15	20	20

Die angegebenen Quadratmeterzahlen stellen Obergrenzen dar und begründen keinen Mindestanspruch. Die Spalten 2 und 3 dienen insbesondere der Beurteilung der Angemessenheit des Wohneigentums hinsichtlich der Vermögensbewertung.

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z. B. Küche, Flur, Bad, WC).

2) Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, oder bei schwerer Pflegebedürftigkeit ist im Einzelfall ein Mehrbedarf von bis zu 15 m<sup>2</sup> anzuerkennen.

3) Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige ist bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht zu berücksichtigen.

Studiert z. B. ein Kind eines Hilfebedürftigen und wohnt es infolgedessen nicht bei ihm, so führt der Umstand, dass ein Zimmer bereitgehalten wird, wenn sich das Kind besuchsweise bei ihm aufhält, nicht dazu, dass ein Bedarf für eine weitere Person zugrunde zu legen ist.

4) Bei sogenannten temporären Bedarfsgemeinschaften mit umgangsberechtigten Kindern kann ein zusätzlicher Wohnbedarf bestehen. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Zuschlag zur angemessenen Wohnungsgröße zu berücksichtigen ist, muss anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilt werden. Kriterien hierfür sind insbesondere der zeitliche Umfang der Ausübung des Umgangsrechts, das Alter und die Anzahl der Kinder oder die Entfernung zum Haushalt des anderen Elternteils. Bei Aufenthalten, die lediglich Besuchscharakter haben, erscheint die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnbedarfs nicht sachgerecht.

5) Bei Schwangerschaft ist der mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretende Bedarf bereits ab der 13. Schwangerschaftswoche zu berücksichtigen.



### 3.2 Angemessene Kosten nach Wohnungstyp

1) Bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten wurde festgestellt, dass der Landkreis Gotha nicht über einen einheitlichen Wohnungsmarkt verfügt. Daher war es notwendig, vor der Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Der Landkreis wurde in drei Wohnungstypen unterteilt und für diese jeweils die Mietwerterhebung durchgeführt.

Die Übersicht über die Zuordnung der Städte und Gemeinden zu dem entsprechenden Wohnungstyp ist als Anlage beigefügt.

2) Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft nach Fortschreibung der Mietwerterhebung für den

#### Wohnungstyp 1

Haushaltsgröße Personen	max. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €	Kalte Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten €	Brutto- kaltmiete €
1	45	4,04	181,80	0,97	43,65	225,45
2	60	4,37	262,20	0,86	51,60	313,80
3	75	4,01	300,75	0,90	67,50	368,25
4	90	3,98	358,20	0,93	83,70	441,90
5	105	4,01	421,05	0,93	97,65	518,70
Mehrbedarf für jede weitere Person	15	4,01		0,93		

#### Wohnungstyp 2

Haushaltsgröße Personen	max. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €	Kalte Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten €	Brutto- kaltmiete €
1	45	4,26	191,70	0,97	43,65	235,35
2	60	4,41	264,60	0,86	51,60	316,20
3	75	4,18	313,50	0,90	67,50	381,00
4	90	4,03	362,70	0,93	83,70	446,40
5	105	4,06	426,30	0,93	97,65	523,95
Mehrbedarf für jede weitere Person	15	4,06		0,93		

#### Wohnungstyp 3

Haushaltsgröße Personen	max. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €	Kalte Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten €	Brutto- kaltmiete €
1	45	4,57	205,65	0,97	43,65	249,30
2	60	4,48	268,80	0,86	51,60	320,40
3	75	4,07	305,25	0,90	67,50	372,75
4	90	4,30	387,00	0,93	83,70	470,70
5	105	4,16	436,80	0,93	97,65	534,45
Mehrbedarf für jede weitere Person	15	4,16		0,93		

### 3.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

- 1) Bei allen Entscheidungen hinsichtlich unangemessener KdU sind die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen und zu beachten.
- 2) Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger 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 (§ 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).
- 3) Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. sechs Monate) zu informieren. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.
- 4) Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt.
- 5) Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von sechs Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war.
- 6) Die Sechs-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist.
- 7) Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.
- 8) In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.

9) Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

#### **4. Heizkosten**

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Sie bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für die Heizung der Wohnung und Warmwasser ohne den Bedarf für die Kochenergie.

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II besteht der Anspruch auf Heizkosten zunächst jeweils in Höhe der konkret individuell geltend gemachten Aufwendungen. Eine Pauschalierung ist unzulässig. Im Regelfall gelten die Heizkosten als angemessen, solange sie den zu ermittelnden Grenzbetrag des maßgeblichen bundesweiten Heizspiegels nicht überschreiten.

Alle Zahlungen für laufende sowie einmalige Heizkosten unterliegen unabhängig von der Fälligkeit dem Jahreswert aus dem maßgeblichen bundesweiten Heizspiegel.

Die Tabellenwerte im bundesweiten Heizspiegel beziehen sich auf die reine Raumwärme. Da auch die Kosten der Warmwassererzeugung zu berücksichtigen sind, ist bei zentraler Warmwassererzeugung der im bundesweiten Heizspiegel unter Hinweis genannte Wert zu den Tabellenwerten zu addieren.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung sind die gesetzlichen Regelungen des SGB II und SGB XII anzuwenden.

##### **4.1 Laufende Heizkosten**

- 1) Als laufende Kosten für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen zu berücksichtigen.
- 2) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkosten-/ Warmwasserabrechnung ergeben, sind unter Anwendung des maßgeblichen bundesweiten Heizspiegels bei Angemessenheit zu übernehmen.
- 3) Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Guthaben, sind diese zu verrechnen. Dabei ist sicherzustellen, dass die

Guthaben mit den Unterkunftskosten zugunsten des kommunalen Trägers aufgerechnet werden.

4) Bei anderen nicht im Heizspiegel genannten Heizarten (z. B. Nachtspeicheröfen) ist aus Mangel an Vergleichsdaten die Angemessenheit anhand des maximalen Grenzbetrages des Heizspiegels festzulegen.

## **4.2 Einmalige Heizkosten**

1) Bei einmaligen Heizkosten wird der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist (z. B. Lieferung von Kohle, Heizöl, Gas oder Holz). Diese Heizkosten werden entsprechend ihrer Fälligkeit bei Angemessenheit im Bedarf übernommen. Auch für die Einmallieferung von Brennmaterial bildet der jeweils gültige bundesweite Heizspiegel die Grundlage (siehe auch Pkt. 4.1 Abs. 4).

## **4.3. Guthaben aus Heiz- und Warmwasserabrechnungen**

Guthaben aus Heiz- und Warmwasserabrechnungen sind in vollem Umfang zu berücksichtigen. Sie mindern beim Bezug von SGB II-Leistungen im Folgemonat der Gutschrift die Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizkosten entsprechend.

Bei Leistungen nach dem SGB XII erfolgt die Anrechnung im Monat des Zuflusses als Einkommen. Das Guthaben ist nicht zu berücksichtigen, soweit es aus Beträgen resultiert, die über den vom Träger anerkannten und gewährten Kosten lagen.

## **5. Wohnungswechsel während des Leistungsbezugs**

### **5.1 Zusicherung**

Der Leistungsberechtigte soll grundsätzlich vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Die Erteilung der Zusicherung setzt voraus, dass der Umzug leistungsrechtlich erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in einer konkreten Höhe. Der Leistungsberechtigte hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Falls die Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers liegt, ist dieser auf geeignete Art bezüglich der Angemessenheitsprüfung zu beteiligen.

### **5.2 Erforderlichkeit des Umzugs**

Ein Umzug ist leistungsrechtlich erforderlich, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,

- die bisherige Wohnung **nachweislich** nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und **nachweislich** keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,  
**Hinweis:** Wie unter Punkt 3.1 1) aufgeführt, stellen die angemessenen Wohnflächen in m<sup>2</sup> Obergrenzen dar und begründen keinen Mindestanspruch.
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

### 5.3 Umzugskosten

1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges. Grundsätzlich ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen, Verköstigung).

2) Ist es dem Leistungsempfänger (aus anzuerkennenden Gründen) nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die notwendigen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte hat hierzu drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen.

3) Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. im Einzelfall auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein.

4) Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende und zulässige Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist.

5) Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

6) Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten

dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

7) Auch die Kosten einer Einzugsrenovierung werden in Abhängigkeit von mietvertraglichen Regelungen nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

8) Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen.

## 6. Zahlungsweise

1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II). Dies ist z. B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u. a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z. B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen).

2) Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

## 7. Übergangsvorschrift

Grundsätzlich findet bei allen Leistungsfällen die KdU-Richtlinie für den neuen Bewilligungszeitraum Anwendung.

Für alle Leistungsfälle, die bis zum 01.08.2011 eine Zustimmung im Rahmen der danach geltenden Mietobergrenzen erhalten haben, gilt bei unveränderten Bedingungen Bestandsschutz.

Punkt 2.3 der Richtlinie ist für Neufälle, die zum Stichtag 01.03.2014 noch nicht beschieden wurden, mit Inkrafttreten der KdU-Richtlinie anzuwenden. Für Leistungsfälle, die bereits vor dem 01.03.2014 bestanden haben, tritt Punkt 2.3 spätestens zum 01.01.2015 in Kraft.

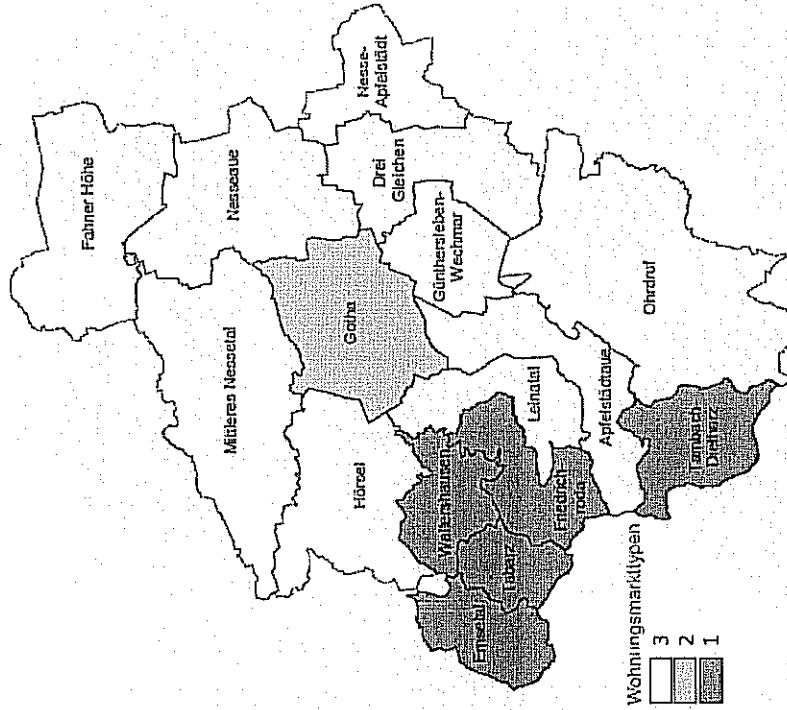
## 8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.03.2014 in Kraft und ersetzt alle bisherigen Regelungen.

Gotha, 24.02.14

  
Gießmann  
Landrat

# Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises Gotha



## Zuordnung der Städte und Gemeinden zum jeweiligen Wohnungstyp

Gemeinde/Stadt/Ortsteil	Wohnungstyp
Altenbergen	3
Apfelstädt	3
Aspach	3
Ballstädt	3
Bienstädt	3
Boilstädt	2
Brüheim	3
Bufleben	3
Burgtonna	3
Catterfeld	3
Cobstädt	3
Crawinkel	3
Dachwig	3
Döllstädt	3
Ebenheim	3
Eberstädt	3
Emleben	3
Engelsbach	3
Ernstroda	1
Eschenbergen	3
Finsterbergen	1
Fischbach	1
Friedrichroda	1
Friedrichswerth	3
Friemar	3
Fröttstädt	3
Gamstädt	3
Georgenthal	3
Gierstädt	3
Goldbach	3
Gospiteroda	3
Gotha	2
Grabsleben	3
Gräfenhain	3
Gräfentonna	3
Großfahner	3
Großrettbach	3
Günthersleben	3
Haina	3
Hausen	3
Herrenhof	3
Hochheim	3
Hörselgau	3
Hohenkirchen	3
Ingersleben	3
Kleinfahner	3



Gemeinde/Stadt/Ortsteil	Wohnungsmarkttyp
Kleinrettbach	3
Kornhochheim	3
Langenhain	1
Laucha	3
Leina	3
Luisenthal	3
Mechterstädt	3
Metebach	3
Molschleben	3
Mühlberg	3
Nauendorf	3
Neudietendorf	3
Neufrankenroda	3
Nottleben	3
Ohrdruf	3
Petiroda	3
Pferdingsleben	3
Pfullendorf	3
Remstädt	3
Schmerbach	1
Schnepfenthal	1
Schönau v.d.W.	3
Schwabhausen	3
Schwarzhausen	1
Seebergen	3
Siebleben	2
Sonneborn	3
Sundhausen	2
Tabarz	1
Tambach-Dietharz	1
Teutleben	3
Tonna	3
Töpfeleben	2
Tröchtelborn	3
Trügleben	3
Tüttleben	3
Uelleben	2
Wahlwinkel	1
Waltershausen	1
Wandersleben	3
Wangenheim	3
Warza	3
Wechmar	3
Weingarten	3
Westhausen	3
Winterstein	1
Wipperoda	3
Wölfis	3
Zimmernsupra	3