

**Richtlinie der Stadt Chemnitz
zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung
nach den Sozialgesetzbüchern II und XII
(Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie)
vom 22.09.2004**

§ 1 Grundlagen

- (1) Die Stadt Chemnitz ist als kreisfreie Stadt gemäß § 6 Ziffer 2 Sozialgesetzbuch II (SGB II) Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Hierunter fallen auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunfts- und Heizungskosten gemäß § 19 Satz 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II.
- (2) Ebenso ist die Stadt Chemnitz als kreisfreie Stadt gemäß § 3 Absätze 1 und 2 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 sowie § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Sozialhilfe sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- (3) Gemäß § 27 Ziffer 1 SGB II wird das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschaliert werden können. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten im Wege einer Verordnung zu regeln. Es überlässt die Beurteilung dem zuständigen Leistungsträger, der zugleich als Sozialhilfeträger aus der bisherigen Sozialhilfepraxis über langjährige Kompetenz und Erfahrung verfügt.

§ 2 Angemessene Unterkunfts-kosten

- (1) Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. des § 29 Abs. 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.
- (2) Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die Obergrenzen gemäß § 3 Tabelle 1 bei den Bruttokaltmieten (Grundmiete zuzüglich der Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser) nicht überschritten werden und die Leistungsberechtigten die Wohnungen vor Einsetzen der Leistung bereits bewohnt haben (bestehende Mietverhältnisse). Erhöht sich während des Leistungsbezuges der vertragliche, bislang anerkannte Mietpreis z. B. aufgrund von Sanierung bzw. Modernisierung, so werden nur die Kosten der Unterkunft bis zur nach Tabelle 1 jeweils geltenden Obergrenze als angemessen anerkannt.

- (3) Für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften, die in Chemnitz erstmals Wohnsitz nehmen (Zuzug) oder bei denen sich während des Leistungsbezuges das Mietverhältnis durch Umzug ändert, gelten die Obergrenzen für Bruttokaltmieten gemäß § 3 Tabelle 2. Wird ein Umzug innerhalb der Stadt nachweislich aus Gründen des öffentlich geförderten Stadtbaus erforderlich, gelten abweichend hiervon Mieten als angemessen, bei denen die Obergrenzen für Bruttokaltmieten gemäß § 3 Tabelle 1 nicht überschritten werden; Absatz 4 findet keine Anwendung.
- (4) Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel oder in anderer Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Für die Entscheidung über die Dauer der befristeten Übernahme ist zu berücksichtigen, ob ein Wohnungswechsel beabsichtigt bzw. erforderlich ist oder im Falle geringfügiger Überschreitungen der Obergrenzen durch den Leistungsempfänger bzw. die Bedarfsgemeinschaft die begrenzte Kostenübernahme hingenommen wird.
- (5) Die in § 3 Tabelle 1 und 2 angegebenen Wohnflächenobergrenzen gelten als Maßstab für die angemessenen Wohnungsgrößen und werden insofern für die Ermittlung der angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten herangezogen.
- (6) Für Leistungsberechtigte, die vor dem 1. Januar 2005 Leistungen nach dem BSHG erhalten haben, ergeben sich aus den veränderten Obergrenzen nach Abs. 2 Satz 1 keine Ansprüche, da der bisherige Wohnraum hinsichtlich der Bruttokaltmiete auch den künftigen Angemessenheitskriterien entspricht, bei deren Veränderung es sich im Wesentlichen um eine Erhöhung der Obergrenzen handelt. Sonstige Regelungen zum Verwaltungsverfahren für Leistungen der Unterkunft nach SGB II bzw. SGB XII werden durch die Verwaltung erlassen.

§ 3 Obergrenzen für Bruttokaltmieten

- (1) Tabelle 1 Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Wohnflächen gemäß § 2 Abs. 2

Haushaltgröße	Wohnflächenobergrenze (Orientierungswert)	Mietpreisobergrenze (Bruttokaltmiete)
1-Personen-Haushalt	45 m ²	300 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	365 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	435 €
4 Personen-Haushalt	85 m ²	505 €
5 Personen-Haushalt	95 m ²	580 €
Mehrbetrag für jede weitere dazugehörige Person	10 m ²	70 €

- (2) Tabelle 2 Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Wohnflächen gemäß § 2 Abs. 3

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze (Orientierungswert)	Mietpreisobergrenze (Bruttokaltmiete)
1-Personen-Haushalt	45 m ²	247,50 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	306,00 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	382,50 €
4 Personen-Haushalt	85 m ²	433,50 €
5 Personen-Haushalt	95 m ²	484,50 €
Mehrbetrag für jede weitere zugehörige Person	10 m ²	51 €

- (3) Bei den Obergrenzen nach Tabelle 1) und 2) kann eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² bei behinderten Menschen anerkannt werden, die wegen ihrer Behinderung/Erkrankung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind (z. B. Rollstuhlfahrer).
- (4) Die Bruttokaltmiete nach Abs. 1 und 2 versteht sich als Summe aus Grundmiete und einem durchschnittlichen Betriebskostenbetrag von 1,50 € ausschließlich Heizung und Warmwasser. Bei erheblichen Abweichungen hiervon bzw. einem offensichtlichen Missverhältnis zwischen tatsächlichen Betriebskosten und der monatlichen Betriebskostenpauschale, können die Unterkunftskosten nicht angemessen sein, auch wenn sie innerhalb der aufgeführten Grenzwerte liegen.

§ 4 Angemessene Heizungskosten

- (1) Obergrenzen für Sammelheizung

Haushaltsgröße	Maximalbetrag pro Jahr	Maximalbetrag pro Monat
1-Personen-Haushalt	608,00 €	50,70 €
2-Personen-Haushalt	785,00 €	65,19 €
3-Personen-Haushalt	960,00 €	80,10 €
4 Personen-Haushalt	1.073,00 €	89,48 €
5 Personen-Haushalt	1.191,00 €	99,28 €
größere Haushalte	Entscheidung im Einzelfall	

Die in der Tabelle angeführten Beträge gelten für die Sammelheizung mit *Heizgas, Fernheizung und Nachtstrom*.

(2) Obergrenzen für andere Heizungsarten

Heizungsart	Verbrauchsmenge für eine Heizperiode/Quadratmeter
Brikett, feste Brennstoffe	35 kg/m ² (0,0035 t/m ²)
Ölheizung	21 Liter/m ²
Gasheizung	21 Kubikmeter/m ²
Elektroheizung	161 Kilowattstunden/m ²

Für die Berechnung der angemessenen Heizkosten sind hier nicht die tatsächlichen Wohnungsgrößen, sondern die jeweils der Haushaltgröße zugeordneten Wohnflächen gemäß § 3 Tabelle 1 und 2 zugrunde zu legen. Ferner gelten folgende Maßgaben:

1. Eine Heizperiode entspricht dem Zeitraum vom 1. Oktober des laufenden Jahres bis zum 30. April des Folgejahres.
2. Es können erhöhte Obergrenzen bei den Verbrauchsmengen oder eine Erweiterung der Heizperiode anerkannt werden, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalls oder außergewöhnliche Witterungsbedingungen dies erfordern.

§ 5 Überprüfung und In-Kraft-Treten

- (1) Die mit dieser Richtlinie festgelegten Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Heizungskosten werden erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2005 und im Folgenden zweijährlich überprüft und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Verhältnissen angepasst. Die unter § 4 Abs. 1 aufgeführten Werte können, ohne Änderung dieser Vorschrift, kurzfristigen energiepreisbedingten Kostenveränderungen angepasst werden.
- (2) Diese Richtlinie tritt am 1. Januar 2005 in Kraft.