

12. Aug. 2006
Rd. Anl.

Richtlinien des Landkreises Wernigerode zur Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 1 des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2954/2955), zuletzt geändert am 19.11.2004 (BGBl. I S. 2902) sowie der §§ 29 Abs. 1 Satz 3, 42 Satz 1 Nr. 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022/3023), zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3305) werden zur Beurteilung der **Angemessenheit** der Leistungen für Unterkunft und Heizung für Hilfebedürftige nach dem SGB II bzw. Leistungsberechtigte nach dem SGB XII, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Landkreis Wernigerode haben, folgende Festlegungen getroffen:

1. Rechtliche Grundlagen

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 1, § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind oder es dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten nicht möglich bzw. nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Der Landkreis Wernigerode ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II bzw. §§ 97 Abs. 1, 98 Abs. 1 SGB XII sachlich und örtlich für die Berechnung der Kosten der Unterkunft zuständig.

2. Bewertungskriterien für die Beurteilung des Angemessenheit des Wohnraumes

2.1. Angemessene Wohnungsgröße bei Mietwohnungen

Der Obergrenze für eine angemessene Wohnungsgröße eines Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten liegen folgende Werte zugrunde:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsgröße in m ²
1	bis zu 50
2	bis zu 60
3	bis zu 75
4	bis zu 85
5	bis zu 95

Für jedes weitere Familienmitglied erhöht sich die angegebene Wohnfläche um 10 m². Eine Abweichung bis zu 10 Prozent ist nach den Gegebenheiten des Einzelfalls möglich.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienangehörigen (z. B. auswärts studierende erwachsene Kinder) wird bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden.

Bei Menschen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung – z. B. Rollstuhlfahrer kann im Einzelfall ein Mehrbedarf von 15 m² gerechtfertigt sein.

Es kommt bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnräume i. d. R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete x angemessene Quadratmeterzahl), d. h. z. B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis entsprechend überschritten werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann.

- Instandhaltungskosten in Höhe 10 v. H. des Jahreswertes von 5,00 EUR je m² Wohnfläche
- sonstige Bewirtschaftungskosten in Höhe von 10 v. h. der monatlichen Instandhaltungskosten
- der Betrag der Zinsen für die auf dem Gebäude bzw. der Wohnung lastenden Darlehen.

Nicht übernommen werden Tilgungsbeträge für Darlehen, *Erschließungsbeiträge* und *sonstige einmalige Anschlussgebühren oder –beiträge*, die die Städte/Gemeinden aufgrund von Satzungen erheben und *Hausanschlusskosten an die zentrale Wasserversorgung*.

Betreffs der Anschlussgebühren oder –beiträge wird auf vorrangig auf die Billigkeitsmaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) verwiesen.

Hausanschlusskosten an die zentrale Wasserversorgung stellen eine Wertsteigerung dar. Die erforderlichen Aufwendungen hierfür können ggf. nur Darlehensweise übernommen werden (s. § 34 Abs. 1 SGB XII).

3.2. Höchstbeträge für Wohnraum ohne Heizkosten

Die vom Landkreis Wernigerode festgelegten angemessenen Grundmieten sowie die angemessenen Wohnflächen erfolgen unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts. Das Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes unter Beachtung der Aufgabe der Hilfeleistung, nur **den notwendigen Bedarf** zu decken, wurden dabei berücksichtigt.

Für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ohne Heizkosten (Bruttokaltmiete) werden folgende Höchstbeträge (Angaben aufgeschlüsselt in Grundmiete und Betriebskosten) festgelegt:

Haushaltsgrößen	Wohnungsgröße in m ²	Höchstbeträge für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist:		
		Wohnraum bis zum 31.12.1965	Wohnraum 01.01.1966 bis 31.12.1991	Wohnraum ab 01.01.1992
1-Personenhaushalt	50	234 (184+50)	256 (206+50)	300 (250 +50)
Preis je m²		4,68 (3,68 + 1,00)	5,12 (4,12 + 1,00)	6,00 (5,00 + 1,00)
2-Personenhaushalt	60	285 (225 + 60)	310 (250 + 60)	345 (285 + 60)
Preis je m²		4,75 (3,75 + 1,00)	5,17 (4,17 + 1,00)	5,75 (4,75 + 1,00)
3-Personenhaushalt	75	340 (265 + 75)	365 (290 + 75)	410 (335 + 75)
Preis je m²		4,53 (3,53 + 1,00)	4,87 (3,87+ 1,00)	5,47 (4,47 + 1,00)
4-Personenhaushalt	85	395 (310 +85)	425 (340+ 85)	475 (390 + 85)
Preis je m²		4,65 (3,65 + 1,00)	5,00 (4,00 +1,00)	5,59 (4,59 + 1,00)
5-Personenhaushalt	95	450 (355 +95)	485 (390 + 95)	545 (450 + 95)
Preis je m²		4,74 (3,74 + 1,00)	5,11 (4,11 + 1,00)	5,74 (4,74 + 1,00)
6-Personenhaushalt	105	505 (400 + 105)	545 (440 + 105)	610 (505 + 105)
Preis je m²		4,81 (3,80 + 1,00)	5,19 (4,19 + 1,00)	5,81 (4,81 + 1,00)

Für die Kosten der Unterkunft (kalt) in einer **stationären oder teilstationären Einrichtung** ist gemäß der Arbeitsanweisung 13/2005 der Sozialagentur Sachsen-Anhalt für einen Einpersonenhaushalt ein Betrag in Höhe von 225,00 EUR (davon 180,00 EUR Kaltmiete und 45,00 EUR Nebenkosten) festgelegt.

Bei **Wohnwagen** ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

Bei **Frauenhäusern, Obdachunterkünften u. a.** sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit dem Regelsatz abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie) sowie unter Abzug der Betreuungskosten, zu übernehmen.

3.3. Angemessene Heizkosten

Der Betrag für die Heizkosten sollte **1,00 EUR** monatlich je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

3. Fallgruppe

Soweit über Art, Form und Maß der zu erbringenden Leistungen nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden ist, ist die Ermessensausübung unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Gründe im Bescheid darzustellen.

In begründeten Fällen, wenn eine Unterschreitung der Heizkosten und eine Überschreitung der Mietkosten ohne Heizkosten vorliegt bzw. umgekehrt, kann eine Gesamtrechnung der Unterkunftskosten (Höchstbetrag der Mietkosten ohne Heizung plus Heizkosten) durchgeführt werden.

Weigert sich ein Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen, werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

Bei Wohneigentum ist einer Frist ebenfalls entbehrlich, wenn eine Reduzierung der Unterkunftskosten durch Vermietung oder Verpachtung verweigert wird.

Macht ein Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter geltend, dass es ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich ist, innerhalb von sechs Monaten die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß zu senken, so hat er dies in schriftlicher Form nachzuweisen, dass eine Absenkung trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BverwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211).

4. Unwirtschaftliches Verhalten

Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über den angemessenen Beträgen, ist zunächst ein Vergleich zum Vorjahr anzustellen und festzustellen, ob der Hilfeempfänger/Leistungsberechtigte die verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser, Heizung durch sein unwirtschaftliches Verhalten verursacht hat. Ist dies der Fall, so ist dieser Hilfeempfänger/Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung der Verbrauchskosten mit einer Fristsetzung von max. 6 Monaten zu belehren.

Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten im Umgang mit den verbrauchsabhängigen Kosten nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie zur Angemessenheit der Unterkunftskosten vom 17.12.2004.

7. Übergangsregelung

Die Punkte 2 und 3 in der Fassung bis zum 30.09.2005 geltenden Fassung sind nicht anzuwenden für Bewilligungszeiträume (§ 41 Abs. 1 Satz 4 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 44 Abs. 1 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch), die vor dem 1. Oktober 2005 beginnen.

8. Geltungsbereich der Richtlinien

Die Richtlinien gelten für

1. den Landkreis Wernigerode und
2. den Eigenbetrieb „Kommunale Beschäftigungsagentur des Landkreises Wernigerode“.


Dr. Ermrich