

2. Änderung der Unterkunftsrichtlinie –

Richtlinie des Landkreises Eichsfeld 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 - mit Gültigkeit vom 01.01.2010

Inhaltsverzeichnis	1
1. Allgemeines	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Kosten für Unterkunft	2
3.1. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen	2
3.1.1. Ermittlung der angemessenen Grundmiete	3
3.1.2. Angemessenheit von Betriebskosten in Mietwohnungen	4
3.2. Kosten der Unterkunft bei Haus-/Wohneigentum	4
3.2.1. Finanzierungskosten für Haus-/Wohneigentum	5
3.2.2. Betriebskosten für Haus-/Wohneigentum	5
3.2.3. Sonstige Kosten (Erhaltungsaufwand) für Haus-/Wohneigentum	6
3.3. Absetzbeträge von den Kosten der Unterkunft	6
3.4. Nutzungsentgelte in Frauenhäusern und Notunterkünften	7
4. Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft	7
4.1. Übernahme nicht angemessener Kosten der Unterkunft im Ausnahmefall	7
4.2. Verfahrensweise bei unangemessenen Kosten der Unterkunft	7
5. Umzug	8
5.1. Umzug mit Zusicherung	8
5.1.1. Umzugskosten	9
5.1.2. Wohnungsbeschaffungskosten – Mietkaution	9
5.2. Umzug ohne Zusicherung	9
6. Heizkosten	10
6.1. Kosten für Warmwasseraufbereitung	10
6.2. Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten ohne Warmwasseraufbereitung	10
7. Zahlungsweise	11
8. Fortschreibung	11
9. Inkrafttreten	11
Tabellen:	
Tabelle 1 - Richtwerte für angemessene Kaltmieten in Mietwohnungen	3
Tabelle 2 - Richtwerte für angemessene Betriebskosten in Mietwohnungen	4
Tabelle 3 - Wohnflächenhöchstgrenzen für Haus-/Wohneigentum	5
Tabelle 4 - Richtwerte für angemessene Betriebskosten bei Haus-/Wohneigentum	6
Tabelle 5 - Richtwerte für angemessene Heizkosten ohne Warmwasseraufbereitung	11

1. Allgemeines

Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen. Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zu finanzieren.

Diese Unterkunftsrichtlinie soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt.

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

2. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind begründet:

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII
- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) § 22 SGB II

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) sowie der §§ 29 Abs. 1, 42 S. 1 Nr. 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) 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 Eichsfeld haben, folgende Festlegungen getroffen:

3. Kosten der Unterkunft

3.1. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen

Zu den Kosten der Unterkunft gehören – wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind – neben der Nettokaltmiete auch Betriebskosten welche als Monatsbeträge zu berücksichtigen sind.

Zu den **Betriebskosten** gehören z.B.

Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Grundsteuern, Schornsteinfegerreinigung, Gemeinschaftsantennen, Sach- und Haftpflichtversicherungen, (die der Vermieter für das Gebäude, den Öltank, Aufzug zu übernehmen hat), laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z.B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des notwendigen Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfeempfänger aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.

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 (z.B. Schwerbeschädigtenausweis mit dem Merkzeichen „aG“ – außergewöhnliche Gehbehinderung). In der Regel ist aber eine Weitervermietung der Garage zumutbar.

Zu den Betriebskosten **gehören nicht:**

Kosten für Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabelerstanschluss, Warmwasseraufbereitung, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.ä.

Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

3.1.1. Ermittlung der angemessenen Grundmiete

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. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (BSG-Urteil vom 15.04.2008, B 14 /7b AS 34/06 R).

Auszugehen ist dabei von der **sog. Produkttheorie**, die letztlich auf das Produkt der angemessenen Wohnfläche mit dem Wohnstandard abstellt, wobei sich dieses Produkt in der Höhe der Wohnungsmiete niederschlägt (BSG Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R; Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R; Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R).

Es sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis (vgl. z.B. BVerwG, FEVS 45, 363 und FEVS 47, 97).

Bei der Bestimmung der Richtwerte wurden die Wohnflächen in entsprechender Anwendung der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2008 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) vom 01.05.2008 (Thüringer Staatsanzeiger 08/2008) zugrunde gelegt .

In der nachfolgend aufgeführten Tabelle sind die Richtwerte für angemessene Kaltmieten unter Berücksichtigung der Wohnflächen aufgeführt:

Tabelle 1 – Richtwerte für angemessene Kaltmieten in Mietwohnungen

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenhöchstgrenzen bis zu	Stadt Dingelstädt, Gemeinden und übrige Ortsteile des Landkreises Wohnflächenhöchstgrenze x 4,23 Euro / m ² monatlich bis zu	Stadt Heiligenstadt ohne OT Wohnflächenhöchstgrenze x 4,84 Euro / m ² monatlich bis zu	Stadt Leinefelde-Worbis Ohne weitere OT Wohnflächenhöchstgrenze X 4,61 Euro / m ² monatlich bis zu
1	45 m ²	190,35 €	217,80 €	207,45 €
2	60 m ²	253,80 €	290,40 €	276,60 €
3	75 m ²	317,25 €	363,00 €	345,75 €
4	90 m ²	380,70 €	435,60 €	414,90 €
5	102 m ²	431,46 €	493,68 €	470,22 €

jede weitere Person	zusätzlich 12 m ²	50,76 €	58,08 €	55,32 €
---------------------	------------------------------	---------	---------	---------

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind oder bei schwerer Pflegebedürftigkeit kann im Einzelfall ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von bis zu 12 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35, 93).

3.1.2. Angemessenheit von Betriebskosten in Mietwohnungen

Betriebskosten sind ebenso wie die übrigen Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Von Angemessenheit ist ohne weitere Prüfung auszugehen, soweit die in der nachfolgenden Tabelle genannten Beträge nicht überschritten werden. Die aufgeführten Höchstwerte gelten unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße, sodass auch bei Unterschreitung der Wohnflächenhöchstgrenzen die jeweiligen Höchstbeträge Anwendung finden.

Tabelle 2 - Richtwerte für angemessene Betriebskosten in Mietwohnungen

Anzahl der Personen im Haushalt	Richtwerte für Betriebskosten Wohnflächenhöchstgrenze x 1,00 Euro monatlich bis zu
1	45 €
2	60 €
3	75 €
4	90 €
5	102 €
jede weitere Person	zusätzlich bis zu 12 €

Liegen die tatsächlichen Betriebskosten über den genannten Beträgen, bedürfen diese einer näheren Prüfung.

3.2. Kosten der Unterkunft bei Haus- / Wohneigentum

Zu den Kosten der Unterkunft zählen die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Nettokaltmiete nicht übersteigen (siehe Tabelle 1).

Neben den unter 3.1 genannten Betriebskosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz
- Versicherungsbeiträge, z.B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen

- Erbpachtzinsen
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG (Gesetz über den Lastenausgleich) für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich **nicht** als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen (BSG Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R).

3.2.1. Finanzierungskosten für Haus-/Wohneigentum

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen tritt an die Stelle der Nettokaltmiete die monatliche Belastung durch Schuldzinsen, soweit sie mit der Errichtung, Modernisierung oder Instandsetzung des Wohnungseigentums in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Erbpachtzinsen und Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG (Gesetz über den Lastenausgleich) für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe sind ebenfalls grundsätzlich als Unterkuftsbedarf anzuerkennen. Bei der Angemessenheit der monatlichen Belastung durch o.g. Zinsen wird auf die Richtwerte für angemessene Kaltmieten (Tabelle 1) abgestellt.

3.2.2. Betriebskosten für Haus-/Wohneigentum

Die angemessenen Betriebskosten für selbstgenutztes Wohneigentum sind in den nachstehenden Tabellen zusammengestellt. Um der Besonderheit von Wohneigentum besser gerecht zu werden, wird bei der Bestimmung der Richtwerte für angemessene Betriebskosten von höheren Wohnflächenwerten ausgegangen. Dabei kommen mangels geeigneter aktueller Richtgrenzen die zwischenzeitlich außer Kraft getretenen Regelungen des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WobauG) zur Anwendung. Ausgehend von den Wohnflächengrenzen des § 39 II. WobauG sind bei einem Haushalt von 4 Personen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 120 m² und Eigenheime bis zu 130 m² Wohnfläche angemessen.

Für jede Person mehr oder weniger wird ein Zuschlag bzw. ein Abschlag von 20 m² vorgenommen.

Die Wohnflächenbestimmung erfolgt in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Angemessenheit von Wohneigentum im Rahmen des Vermögensschutzes nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05 R, Urteil vom 15.04.2008 B 14/7b AS 34/06 R).

Tabelle 3 - Wohnflächenhöchstgrenzen für Haus-/Wohneigentum

Personen im Haushalt	Angemessene Wohnfläche Eigenheim bis zu	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnung bis zu
1	70 m ²	60 m ²
2	90 m ²	80 m ²
3	110 m ²	100 m ²
4	130 m ²	120 m ²
je weitere Person	zusätzlich 20 m ²	zusätzlich 20 m ²

Tabelle 4 – Richtwerte für angemessene Betriebskosten bei Haus-/Wohneigentum

Personen im Haushalt	Richtwerte für angemessene Betriebskosten Wohnflächenhöchstgrenze (Tabelle 3) x 1,00 Euro	
	Eigenheim monatlich bis zu	Eigentumswohnung monatlich bis zu
1	70,00 €	60,00 €
2	90,00 €	80,00 €
3	110,00 €	100,00 €
4	130,00 €	120,00 €
je weitere Person	zusätzlich 20,00 €	zusätzlich 20,00 €

Nachgewiesene Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Wohneigentums, sind ohne weitere Prüfung angemessen, wenn die in Tabelle 4 genannten Beträge nicht überschritten werden.

3.2.3. Sonstige Kosten (Erhaltungsaufwand) für Haus-/Wohneigentum

Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn die Aufwendungen notwendig sind um das **Wohneigentum** in bewohnbarem Zustand zu erhalten, die Wesensart des Gebäudes sich durch die Aufwendungen nicht verändert und das Gebäude nicht über seinen ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wird (keine Wertsteigerung).

Zum Erhaltungsaufwand zählt nur derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten bezieht. Notwendige Erhaltungsaufwendungen können z.B. Kosten für die Wartung und Reparatur einer Heizung sein.

Die Gewährung einer Erhaltungspauschale wird grundsätzlich nicht befürwortet (BSG, Urteil vom 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R).

Leistungen für Erhaltungsaufwand (keine wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen) können nur nach Vorlage entsprechender Nachweise und bei unbedingter Erforderlichkeit (Unaufschiebbarkeit) in angemessener Höhe gewährt werden.

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe dienen mindestens 3 Kostenvoranschläge, die durch den Hilfebedürftigen im Regelfall vor Beginn der Arbeiten vorzulegen sind.

Abzugrenzen sind wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen, wie größere Reparatur-, Erneuerungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Für diese Maßnahmen werden **keine Kosten** übernommen.

3.3. Absetzungsbeträge von den Kosten der Unterkunft

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld
- Untermieteinnahmen

- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen.

Leben Hilfebedürftige mit anderen Personen (die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören), zusammen, so sind die Kosten für Unterkunft und Heizung grundsätzlich anteilig (pro Kopf) zu ermitteln (BSHG BVerwGE 97, 110, 112; 75, 168, 179; 88, 90).

3.4. Nutzungsentgelte in Frauenhäusern und Notunterkünften

Nutzungsentgelte in Frauenhäusern und Notunterkünften sind grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z.B. Haushaltsenergie), zu übernehmen.

4. Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft

4.1. Übernahme nicht angemessener Kosten der Unterkunft im Ausnahmefall

Wird anhand der Tabellen 1, 2 und 4 festgestellt, dass die Unterkunfts-kosten außerhalb des Rahmens liegen, so hat eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall zu erfolgen.

Die Angemessenheitshöchstbeträge bei der Nettokaltmiete können bei Besonderheiten des Einzelfalles ausnahmsweise um insgesamt bis zu 10 v.H. erhöht werden.

Besonderheiten des Einzelfalles können beispielsweise sein:

- Lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- Besondere Wohngemeinschaften wie ambulant betreutes Wohnen
- Veränderung der familiären Situation bei Trennung oder Tod von Lebenspartnern

Die Aufzählung dient der Orientierung und ist nicht abschließend. Bei der Beurteilung von Besonderheiten des Einzelfalles ist auch die interne Arbeitsanweisung heranzuziehen.

4.2. Verfahrensweise bei unangemessenen Kosten der Unterkunft

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, z. B. durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für **sechs Monate** (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II); (BSG Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 43/06 R; Urteil vom 19.03.2008, B 11 b AS 41/06 R; Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R).

Ergibt die Prüfung der Angemessenheit unter Zuhilfenahme der Tabellen 1, 2 und 4 im Einzelfall, dass die Unterkunfts-kosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunfts-kosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate ab Zugang der Aufforderung) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunfts-kosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

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 - ohne nochmalige Fristsetzung - anerkannt. Macht der Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, im Einzelnen darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211).

Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der jeweilige Einzelfall gegenüber anderen vergleichbaren Sachverhalten aufweist. Bei der Prüfung kommt es nicht auf die 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. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird.

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsbezieher in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverlangen voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitsuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.
- Eine weitere Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

Unangemessen hohe Kosten der Unterkunft werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen Kosten der Unterkunft (BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

5. Umzug

5.1. Umzug mit Zusicherung

Bevor eine Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft erteilt wird, soll der Hilfebedürftige dem Leistungsträger 3 Mietangebote vorlegen. Die Mietangebote sollen auch gegebenenfalls weitere Kosten für die neue Wohnung beziffern. Weitere Kosten sind beispielsweise Kosten für die Einzugsrenovierung.

Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat. Insoweit hat der Hilfeempfänger dem Leistungsträger vor Anmietung der Wohnung bereits 3 Kostenvoranschläge für anfallende Renovierungskosten vorzulegen.

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 (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

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.

5.1.1. Umzugskosten

Bei vorheriger Zusicherung können Umzugskosten übernommen werden. Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges.

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

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

Grundsätzlich ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen).

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind (vor der Beauftragung eines Umzugsunternehmens) mit dem Leistungsträger weitergehende Abstimmungen zu treffen.

5.1.2. Wohnungsbeschaffungskosten - Mietkaution

Bei vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Die Leistungsbezieher haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236; § 22 III SGB II). Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter durch den Leistungsbezieher an den Leistungsträger abzutreten.

5.2. Umzug ohne Zusicherung

Leistungsbezieher die während des Bezuges von Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teurere Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft.

Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die die § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII den Anspruch auf befristete

Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

6. Heizkosten

Bei der Anmietung von Wohnraum/Bewirtschaftung von Wohneigentum sollen die Heizkostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 1,20 Euro/ m² für Heizkosten ohne Warmwasseraufbereitung nicht überschreiten.

6.1. Kosten für Warmwasseraufbereitung

Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für Heizung der Wohnung/Wohneigentum ohne den Bedarf für die Warmwasseraufbereitung. Diese Kosten sind mit der Regelleistung abgegolten (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II).

Beinhalten die Heizkostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für die Warmwasseraufbereitung, ist der Vorauszahlungsbetrag, sofern sich der exakte Betrag nicht ermitteln lässt, analog der Entscheidung des BSG vom 27.02.2008 (Az.: B 14/11b AS 15/07 R) zu kürzen. Die Abzugsbeträge werden jährlich intern entsprechend den Vorgaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales festgesetzt.

Sind Warmwasserzählerstände durch entsprechende Zählerableseverfahren ermittelbar, so ist dieser Betrag abzuziehen.

6.2. Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten ohne Warmwasseraufbereitung

Die Angemessenheit von Heizkosten ist in der Praxis schwer zu prüfen. Es kommt hierbei noch mehr als bei den Kosten der Unterkunft auf die Umstände des Einzelfalles an. Die Höhe der Heizkosten hängt einerseits von dem durch den Hilfebedürftigen zu steuernden Heizverhalten, andererseits aber auch von zahlreichen vom Hilfesuchenden nicht oder nicht kurzfristig beeinflussbaren Faktoren ab. So wirken sich beispielsweise Lage und baulicher Zustand der Wohnung, Geschosshöhe, Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster, Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage sowie meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen) auf die Höhe der Heizkosten aus. Dadurch können bei gleichem vernünftigem Heizverhalten dennoch sehr unterschiedliche Kosten anfallen.

Von angemessenen Heizkosten ohne Kosten für die Warmwasseraufbereitung ist daher ohne weitere Prüfung auszugehen, soweit die nachstehend genannten Richtwerte (Tabelle 5) nicht überschritten werden.

Tabelle 5 – Richtwerte für angemessene Heizkosten ohne Warmwasseraufbereitung

Anzahl Personen	Richtwerte für angemessene Heizkosten ohne Warmwasseraufbereitung (Wohnflächenhöchstgrenze x 1,20 Euro)		
	Mietwohnungen bis zu	Eigenheim bis zu	Eigentumswohnung bis zu
1	54 €	84 €	72 €
2	72 €	108 €	96 €
3	90 €	132 €	120 €
4	108 €	156 €	144 €
je weitere Person	14,40 €	24 €	24 €

7. Zahlungsweise

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 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).

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

8. Fortschreibung

Die Unterkunftsrichtlinie wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben.

9. Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Unterkunftsrichtlinie - tritt zum 31.12. 2009 außer Kraft.

Die 2. Änderung dieser Unterkunftsrichtlinie - Richtlinie des Landkreises Eichsfeld 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 tritt zum 01.01.2010 in Kraft.

Heilbad Heiligenstadt, den 10.12.2009
Landkreis Eichsfeld

gez. Dr. Werner Henning
Landrat

Gesamtzahl der Wohneinheiten im Eichsfeld **45.310** Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
davon Mietwohnungen **19.275** Thüringer Landesamt für Statistik
davon erfasste Wohnungen **9.691** = **50,28 %** Mietdatenerhebung per 31.10.2009

		Miethöhe in Euro / m ²													
		2,00 - 2,99	3,00 - 3,99	4,00 - 4,09	4,10 - 4,19	4,20 - 4,29	4,30 - 4,39	4,40 - 4,49	4,50 - 4,59	4,60 - 4,69	4,70 - 4,79	4,80 - 4,89	4,90 - 4,99	5,00 - 5,99	Gesamt
Heilbad Heiligenstadt (ohne OT)	in % *	2	8	4	1	3	4	5	8	4	11	4	5	12	33
	kumm.	2	10	14	15	18	22	27	35	39	46	50	55	67	100
	Anzahl WE	78	290	146	26	110	150	177	285	145	262	143	178	442	1191
															50 % =>
															4,84 €
Leinefelde-Worbis (ohne weitere OT)	in % *	0	19	0	3	0	0	7	14	7	22	3	8	7	10
	kumm.	0	19	19	22	22	29	43	50	72	75	83	90	100	100
	Anzahl WE	1	822	3	115	0	2	307	601	301	942	114	363	286	447
															50 % =>
															4,61 €
Dingelstädt, übrige Gemeinden und Orsteile (OT)	in % *	7	24	10	4	4	6	9	2	4	5	5	0	5	100
	kumm.	7	31	41	46	50	56	70	81	85	90	95	95	100	100
	Anzahl WE	126	432	176	76	71	111	237	37	69	93	85	7	82	1.764
															50 % =>
															4,23 €

9.691

* % gerundet

Prozentwert 50 %

Werte in der 50 % - Spalte gemittelt

Landkreis Eichsfeld

örtliche Mietdatenerhebung zum 31.12.2008

basierend auf den gemeldeten Daten der Vermieter
Angemessenheit bei 50%

Anlage 1 b

zur Kreistags-Drucks. 09/196
des Landkreises Eichsfeld

Gesamtzahl der Wohneinheiten im Eichsfeld § 45.310 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
davon Mietwohnungen § 19.275 Thüringer Landesamt für Statistik
davon erfasste Wohnungen § 10.076 = 52,27 % Mietdatenerhebung per 31.12.2008

		Miethöhe in Euro / m ²															
		2,00 - 2,99	3,00 - 3,99	4,00 - 4,09	4,10 - 4,19	4,20 - 4,29	4,30 - 4,39	4,40 - 4,49	4,50 - 4,59	4,60 - 4,69	4,70 - 4,79	4,80 - 4,89	4,90 - 4,99	5,00 - 5,99	Gesamt		
Heilbad Heiligenstadt (ohne OT)	in % * kumm. Anzahl	2 2 78	8 10 290	4 14 146	1 15 26	3 18 110	4 22 150	5 27 177	8 35 285	4 39 145	7 46 262	4 50 143	5 67 442	12 100 1191	33 100 3.623	50 % =>	4,84 €
Leinefelde-Worbis (OT Leinefelde)	in % * kumm. Anzahl	3 3 91	27 30 932	1 31 20	8 39 274	7 46 236	4 50 136	11 61 375	8 78 274	1 79 43	2 81 53	2 83 76	8 91 288	10 100 363	100 3.476	50 % =>	4,33 €
Leinefelde-Worbis (OT Worbis)	in % * kumm. Anzahl	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 1	0 0 0	0 0 2	24 24 291	15 50 315	10 75 121	0 75 0	0 75 1	0 24 3	24 100 298	100 1.213	50 % =>	4,56 €
Dingelstädt, übrige Gemeinden und OT Hig. und Lfd.-Wbs.	in % * kumm. Anzahl	7 7 126	25 32 432	10 42 181	7 49 128	1 50 17	11 61 191	9 70 159	2 81 42	4 85 69	5 90 90	5 95 83	0 95 7	5 100 82	5 100 1.764	50 % =>	4,21 €

10.076

* % gerundet

Prozentwert 50 %

Werte in der 50 % - Spalte gemittelt

Vergleich der bisherigen zu den künftigen Kaltmieten

zur Kreistags-Drucks. 09/196 - des Landkreises Eichsfeld

Angemessenheit bei 50 % (unteres Segment) des erfassten Wohnraums

Mietwohnung	45m ²		4,23 € pro m ²		4,61 € pro m ²		4,84 € pro m ²	
	übige Gemeinden derzeit	übige Gemeinden NEU	Städte derzeit	Städte derzeit	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU
1 Person	220,00 €	190,35 €	235,00 €	235,00 €	207,45 €	207,45 €	217,80 €	217,80 €
Kaltmiete								

Differenz	Differenz		Differenz	
	übige Gemeinden	Leinefelde/ Worbis o. OT	Heiligenstadt ohne OT	Heiligenstadt ohne OT
	-29,65 €	-27,55 €		-17,20 €

Mietwohnung	60 m ²		4,23 € pro m ²		4,61 € pro m ²		4,84 € pro m ²	
	übige Gemeinden derzeit	übige Gemeinden NEU	Städte derzeit	Städte derzeit	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU
2 Personen	260,00 €	253,80 €	285,00 €	285,00 €	276,60 €	276,60 €	290,40 €	290,40 €
Kaltmiete								

Differenz	Differenz		Differenz	
	übige Gemeinden	Leinefelde/ Worbis o. OT	Heiligenstadt ohne OT	Heiligenstadt ohne OT
	-6,20 €	-8,40 €		5,40 €

Mietwohnung	75 m ²		4,23 € pro m ²		4,61 € pro m ²		4,84 € pro m ²	
	übige Gemeinden derzeit	übige Gemeinden NEU	Städte derzeit	Städte derzeit	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU
3 Personen	310,00 €	317,25 €	335,00 €	335,00 €	345,75 €	345,75 €	363,00 €	363,00 €
Kaltmiete								

Differenz	Differenz		Differenz	
	übige Gemeinden	Leinefelde/ Worbis o. OT	Heiligenstadt ohne OT	Heiligenstadt ohne OT
	7,25 €	10,75 €		28,00 €

Mietwohnung	90 m ²		4,23 € pro m ²		4,61 € pro m ²		4,84 € pro m ²	
	übige Gemeinden derzeit	übige Gemeinden NEU	Städte derzeit	Städte derzeit	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU
4 Personen	355,00 €	380,70 €	385,00 €	385,00 €	414,90 €	414,90 €	435,60 €	435,60 €
Kaltmiete								

Differenz	Differenz		Differenz	
	übige Gemeinden	Leinefelde/ Worbis o. OT	Heiligenstadt ohne OT	Heiligenstadt ohne OT
	25,70 €	29,90 €		50,60 €

Mietwohnung	102 m ²		4,23 € pro m ²		4,61 € pro m ²		4,84 € pro m ²	
	übige Gemeinden derzeit	übige Gemeinden NEU	Städte derzeit	Städte derzeit	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU
5 Personen	405,00 €	431,46 €	440,00 €	440,00 €	470,22 €	470,22 €	493,68 €	493,68 €
Kaltmiete								

Differenz	Differenz		Differenz	
	übige Gemeinden	Leinefelde/ Worbis o. OT	Heiligenstadt ohne OT	Heiligenstadt ohne OT
	26,46 €	30,22 €		53,68 €

Mietwohnung	102 m ²		4,23 € pro m ²		4,61 € pro m ²		4,84 € pro m ²	
	übige Gemeinden derzeit	übige Gemeinden NEU	Städte derzeit	Städte derzeit	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Leinefelde/ Worbis o. OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU	Heiligenstadt ohne OT NEU
jede weitere Person	35,00 €	50,76 €	35,00 €	35,00 €	55,32 €	55,32 €	58,08 €	58,08 €
Kaltmiete								

Differenz	Differenz		Differenz	
	übige Gemeinden	Leinefelde/ Worbis o. OT	Heiligenstadt ohne OT	Heiligenstadt ohne OT
	15,76 €	20,32 €		23,08 €

* Abweichung zur 1. KdU-Richtlinie, da nach der Richtlinie des sozialen Wohnungsbaus (Thür. Staatsanzeiger Nr. 18/2008 - Punkt 11.2) die Wohnungsgrößenordnung geändert wurde.