

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

Titel	Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung
Kurzbeschreibung	Richtlinie der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung nach SGB II und XII
sachlicher Anwendungsbereich	Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII
örtlicher Geltungsbereich	Landeshauptstadt Erfurt
In Kraft treten	01.09.2011
Unterschrift Amtsleiter	gez. Guido Kläser, Amtsleiter

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung

1. Angemessenheit

2. Verfahren bei Abschluss eines Mietvertrages während des Leistungsbezuges

3. Verfahren bei Übersteigen des angemessenen Umfangs der Aufwendungen

4. selbstgenutzte Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen

4.1 Angemessenheit der Flächen

4.2. Angemessenheit der Schuldzinsen

4.3. Instandhaltungsaufwendungen

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

0. Vorbemerkung

Diese Richtlinie dient der Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß §§ 22 des Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II), 35 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII). Bei der Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten sind die in der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes entwickelten Grundsätze (vgl. insbesondere B 14 AS 15/09 R vom 19.10.2010, B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009, B 14 AS 65/08 R vom 20.08.2009, B 14 AS 32/07 R vom 02.07.2009 sowie B 7b AS 18/06 R vom 7. November 2006) berücksichtigt.

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

Durch die Richtlinie wird der Regelfall erfasst – in begründeten Einzelfällen ist eine abweichende Entscheidung möglich.

Die Richtlinie ist eine Verwaltungsvorschrift und stellt kein Gesetz in materieller und formeller Hinsicht dar.

1. Angemessenheit

Nach SGB II und XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Als angemessen sind diese anzusehen, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und Betriebskosten (kalt) / m² multipliziert mit dem Wohnflächenrichtwert der Bedarfsgemeinschaft (BG) nach dem SGB II bzw. der Anzahl der leistungsberechtigten Personen in der Unterkunft nach dem SGB XII (im folgenden Leistungsberechtigter Personenkreis (LPK) die jeweiligen Grenzen für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten nicht übersteigen (Tabellen 1 der Anlage).

Im Rahmen dieser Richtlinie treten die Kostenbestandteile

- Nettokaltmiete
- Betriebskosten kalt (inkl. Wasservorauszahlung)
- Heizkosten

auf.

Die Summe aus Nettokaltmiete und Betriebskosten kalt ergibt die Bruttokaltmiete.

Die Angemessenheit der Nettokaltmiete wird als Richtwert bezogen auf die Größe des LPK bestimmt. Als Richtwerte dienen die folgenden Wohnflächen:

- 1 Person 45 m²,
- 2 Personen 60 m²,
- 3 Personen 75 m²,
- jede weitere Person 10 m².

Der Basiswert der Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist auf der Grundlage des Mietspiegels vom 01.01.2011 für die Landeshauptstadt Erfurt ermittelt worden.

Räumlicher Bezirk als Vergleichsmaßstab zur Ermittlung des Basiswertes Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt.

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

Mit dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt wurde entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung festgelegt, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

Der Erfurter Mietspiegel gibt die Quadratmetermietpreise von nach Größe, Beschaffenheit und Ausstattung unterschiedlichen Wohnungstypen wieder. Diese wurden gem. §§ 558, 558 c BGB aus den Mietvertragsabschlüssen und -änderungen der letzten vier Jahre zum Stichtag 30.04.2010 (beginnend ab 01.05.2006) ermittelt und dienen zur Festsetzung der jeweiligen Mietpreisspanne. Für einige Mietspiegelfelder stand eine empirische Datenbasis aus einer Erhebung zur Verfügung. Auf der Grundlage der daraus ermittelten 5/7-Spannen und auf der Basis der von den Beteiligten aus ihren Registern ermittelten Spannen wurden die einzelnen Felder des Mietspiegels vereinbart. Die 5/7-Spanne ergibt sich, wenn in einer bestimmten Wohnungskategorie von allen zur Verfügung stehenden Quadratmeter-Mietpreisfällen jeweils 1/7 der Fälle der niedrigsten bzw. der höchsten Quadratmeterpreise gestrichen werden. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt wurden ca. 60 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt erfasst.

Der für die vorliegende Richtlinie ermittelte Basiswert der Nettokaltmiete bewegt sich am oberen bzw. mittleren Ende der Mietpreisspannen von teilweise modernisierten bzw. modernisierten Wohnungen. Er entspricht damit den Anforderungen des Bundessozialgerichtes.

Bei der Ermittlung der Richtwerte für Betriebskosten (kalt) und Heizkosten wird die Wohnfläche entsprechend der Größe der Bedarfsgemeinschaft zugrunde gelegt. Die jeweiligen Quadratmeterpreise für Betriebskosten (kalt) und Heizkosten ergeben sich aus Durchschnittswerten der Betriebskostenabrechnungen des vorangegangenen Abrechnungsjahres unter Berücksichtigung von Preisänderungen einzelner Betriebskostenpositionen im aktuellen Jahr. Datenbasis hierfür sind die Abrechnungsdaten des Stadtgebietes Erfurt ermittelt auf Grundlage der jährlichen Studie der techem AG "Energie Kennwerte - Hilfen für den Wohnungswirt" sowie Abfragen der Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Erfurt.

Die überarbeiteten Richtwerte werden zum 31.12. für das Folgejahr durch das Amt für Soziales und Gesundheit bereitgestellt.

Gehören zum LPK Personen insbesondere

- mit einem oder mehreren Leistungsberechtigten mit einem Behinderungsgrad von wenigstens 50 % und diesen gleichgestellte Menschen mit Behinderung,
- mit einer oder mehreren Personen in der Pflegestufe 1, 2 oder 3 (i. S. d. SGB XI)

können den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung tragend die Werte der Tabellen 1 der Anlage um bis zu 10 % der für die Größe des LPK zutreffenden Maximalwerte der Bruttokaltmiete und Heizkosten erhöht werden.

2. Verfahren bei Abschluss eines Mietvertrages während des Leistungsbezuges

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der LPK entsprechend § 22 Abs. 4 SGB II die Zusicherung des Leistungsträgers für die Übernahme der Leistungen für die neue Unterkunft einholen bzw. hat er den Träger der Sozialhilfe nach § 35 Abs. 2 SGB XII zu informieren.

Das vorzulegende Mietangebot muss die Positionen Nettokaltmiete, kalte Betriebskostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung und Wohnfläche enthalten. Einem Mietvertragsabschluss ist in der Regel nur zuzustimmen, wenn die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten nicht überschritten werden (Tabellen 1 der Anlagen).

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

Ist bereits bei einer gewünschten Neuankündigung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (zum Beispiel durch eine für die konkrete Wohnung unrealistische Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge) ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht zu erteilen.

Erfolgt ein Umzug aus dem Zuständigkeitsbereich einer anderen Kommune in den Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt Erfurt ohne Zustimmung / Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers, ist eine Übernahme der Kosten von Unterkunft und Heizung maximal bis zur Höhe der jeweiligen Richtwerte der Tabellen 1 der Anlage möglich.

Bei fehlendem Leistungsbezug bzw. -antrag hat eine Zusicherung zum Umzug gem. § 22 Abs. 4 SGB II und eine evtl. Kostenübernahme gem. § 22 Abs. 6 SGB II zu unterbleiben, da das SGB II nur für den leistungsberechtigten Personenkreis anwendbar ist. Dies gilt insbesondere bei einem beabsichtigten Zuzug von außerhalb.

Erfolgt ein Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Landeshauptstadt Erfurt ohne Zustimmung / Zusicherung im Sinne der §§ 22 Abs. 4 SGB II, 35 Abs. 2 SGB XII und erhöhen sich die angemessenen Aufwendungen, wird weiterhin nur der angemessene bisherige Bedarf anerkannt, bei Verringerung der Aufwendungen erfolgt eine Übernahme maximal bis zur Höhe der jeweiligen Richtwerte der Tabellen 1 der Anlage.

3. Verfahren bei Übersteigen des angemessenen Umfangs der Aufwendungen

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des LPK so lange zu berücksichtigen, wie es dem LPK 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.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Amortisation der Umzugskosten) führt ein Übersteigen der Richtwerte der Tabellen 1 der Anlagen bis zu 10 % nicht zur Anwendung der §§ 22 Abs.1 S. 3 SGB II; 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII.

Eine Mieterhöhung der jährlichen Miete aufgrund durchgeführter Modernisierung nach § 559 BGB führt nicht zur Anwendung der §§ 22 Abs.1 S. 3 SGB II; 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII. Die neuen Aufwendungen sind zu übernehmen, sofern die neuen Aufwendungen der Bruttokaltmiete die Richtwerte der Tabelle 1 a nicht mehr als 10 % übersteigen.

Werden durch den LPK anderweitige schwerwiegende Gründe gegen eine Senkung der Kosten der Bruttokaltmiete und/oder der Heizkosten geltend gemacht, so ist in Rücksprache mit dem Vorgesetzten eine Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles vorzunehmen.

Der für die vorliegende Richtlinie ermittelte Basiswert der Heizkosten bewegt sich im erhöhten Bereich des bundesweiten Heizspiegels. Bei Überschreiten dieses Basiswertes kann davon ausgegangen werden, dass Unangemessenheit der Heizkosten entsprechend der Rechtsprechung des BSG vorliegt.

In den Werten der Tabellen 1b und 2b sind die Kosten für Warmwasser, das über eine zentrale Heizungsanlage erzeugt und über die Heizkosten abgerechnet wird, enthalten.

Die vom Vermieter zu erstellenden Umlagenabrechnungen sind vom LPK vorzulegen. Nachzahlungen in Höhe von maximal 10 % über der für den jeweiligen Einzelfall zutreffenden Tabelle können ohne weitere Prüfung übernommen werden.

Abweichungen von über 10 % sind vom LPK zu begründen und werden bei Plausibilität übernommen.

Bei Beheizung der Unterkunft mit mehreren Heizarten ist auf die Fläche abzustellen, die jeweils beheizt wird. Hieraus ist der prozentuale Anteil der Heizart zu ermitteln.

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

4. selbstgenutzte Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen

4.1 Angemessenheit der Flächen

Folgende Flächen werden nach Anzahl der Personen des LPK als angemessen angesehen:

LPK Anzahl der Personen	Hausgrundstück Wohnfläche in m ²	Eigentumswohnung Wohnfläche in m ²
1	90	80
2	90	80
3	110	100
4	130	120
5	150	140
6	170	160
jede weitere Person	20	20

4.2. Angemessenheit der Schuldzinsen

Die zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit der LBK ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe bewohnen. Den Vergleichsmaßstab bildet die jeweils maßgebende Wohnraumgröße. Demnach sind Schuldzinsen angemessen, wenn sie die für die entsprechende Anzahl der Personen des LPK maßgebende Wohnraumgröße von Mietwohnungen multipliziert mit dem Basiswert der Nettokaltmiete nicht überschreiten (vgl. Tabellen Anlage 2).

Zu den zu übernehmenden Aufwendungen der Unterkunft für Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen gehören nachfolgend aufgeführte Positionen:

- Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben und Versichertenbeiträge den Grundbesitz betreffend
- Erbpacht
- Schuldzinsen (max. Tabelle 2)
- Gebäudeversicherungen
- Sonstige Aufwendungen wie
 - Kanalgebühren,
 - Wassergeld (max. 113 Liter pro Person und Tag = 41 m³/Jahr und Person),
 - Müllabfuhr,
 - Schornsteinreinigungsgebühren,
 - Instandhaltungsrückstellungen bei Eigentumswohnungen,
 - Kosten für Heizungswartung und
 - Kosten der Fäkalschlamm Entsorgung.

Diese Aufwendungen sind bei Vorlage entsprechender Nachweise zu übernehmen

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe bis zu den entsprechenden Richtwerten der Tabellen 2 der Anlage übernommen. Bei Beantragung der Kosten für Heizungen mit festen Brennstoffen, Ölheizungen und Gasheizungen ohne Netzversorgung kann eine Kostenübernahmeerklärung erfolgen. Die vorgelegten Rechnungen werden bis zu den Maximalwerten der Tabelle 2 übernommen.

Bei Beheizung der Unterkunft mit mehreren Heizarten ist auf die Fläche abzustellen, die jeweils beheizt wird. Hieraus ist der prozentuale Anteil der Heizart zu ermitteln.

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

4.3. Instandhaltungsaufwendungen

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen. Voraussetzung ist, dass sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen und angemessen sind. Weiterhin muss es sich um einen Teil der Unterkunft i. S. der §§ 22 SGB II, 35 SGB XII handeln. Diese umfasst alle baulichen Anlagen (oder Teile hiervon), die geeignet sind, Schutz vor den Unbilden der Witterung zu bieten und einen Raum der Privatheit zu gewährleisten, also die existenziell notwendigen Bedarfe der Unterkunft sicherzustellen. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Die zu berücksichtigenden Aufwendungen werden auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten (Nettokaltmiete), die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten, begrenzt. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieterinnen und Mieter geltenden Obergrenzen, werden keine Zuschüsse erbracht. Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden.

Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Reparaturen ab einem Betrag von 500,00 EUR sind durch mindestens 2 Kostenvoranschläge zu belegen und durch das Jobcenter oder das Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt zu überprüfen. Zahlungen erfolgen generell nur auf Vorlage der Rechnung und ab 500,00 EUR in Verbindung mit einem bestätigten Kostenvoranschlag.

Diese Richtlinie tritt am 01.09.2011 in Kraft.

Die Unterkünfte des LPK, der im laufenden, ununterbrochenen Leistungsbezug steht und deren Angemessenheit durch die Verwaltung vor dem Datum des Inkrafttretens dieser Richtlinie überprüft und im folgenden festgestellt wurde, haben Bestandsschutz.

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen (Stand 01.09.2011)

Tabellen 1-
Tabelle 1 a

LPK Anzahl Personen	Netto-Kaltmiete €/Monat	Betriebskosten kalt €/Monat	Bruttokaltmiete €/Monat
1	211,50	90,00	301,50
2	282,00	120,00	402,00
3	352,50	150,00	502,50
4	399,50	170,00	569,50
5	446,50	190,00	636,50
6	493,50	210,00	703,50
7	540,50	230,00	770,50
8	587,50	250,00	837,50
jede weitere Person	47,00	20,00	67,00
Basiswert / m ²	4,70	2,00	6,70

Tabelle 1b

LPK Anzahl Personen	Heizkosten					
	Öl	Erdgas	Flüssiggas	Fernwärme	Braunkohlen- brikett	Brenn- holz
	l / Jahr	kwh / Jahr	l / Jahr	€/ Monat	kg / Jahr	kg / Jahr
1	810	8.235	1.260	72,00	1.575	2.205
2	1.080	10.980	1.680	96,00	2.100	2.940
3	1.350	13.725	2.100	120,00	2.625	3.675
4	1.530	15.555	2.380	136,00	2.975	4.165
5	1.710	17.385	2.660	152,00	3.325	4.655
6	1.890	19.215	2.940	168,00	3.675	5.145
7	2.016	21.045	3.220	184,00	4.025	5.635
8	2.250	22.875	3.500	200,00	4.375	6.125
jede weitere Person	180	1.830	280	16,00	350	490
Basiswerte / m ²	18,00	183,0	28,0	1,60	35	49

Landeshauptstadt Erfurt Amt für Soziales und Gesundheit	Richtlinie	Produkt 3111/3116/3120-/
---	------------	--------------------------

Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum Stand 01.09.2011

Tabellen 2
Tabelle 2a

LPK Anzahl Personen	Maximalbetrag Schuldzinsen EUR / Monat
1	211,50
2	282,00
3	352,50
4	399,50
5	446,50
6	493,50
jede weitere Person	47,00

Tabelle 2b

Verbrauchsrichtwerte für Heizkosten Hausgrundstück					
LPK Anzahl Personen	Erdgas	Öl	Braunkohlen- brikett	Flüssiggas	Brenn- holz
	kwh / Jahr	l / Jahr	kg / Jahr	l / Jahr	kg / Jahr
1	16.445,5	1.575	3.150	2.498,5	4.410
2	16.445,5	1.575	3.150	2.498,5	4.410
3	20.100,1	1.925	3.850	3.053,7	5.390
4	23.754,6	2.275	4.550	3.608,9	6.370
5	27.409,2	2.625	5.250	4.164,1	7.350
6	31.063,8	2.975	5.950	4.719,3	8.330
jede weitere Person	3.654,6	350	700	555,2	980

Verbrauchsrichtwerte für Heizkosten Eigentumswohnung					
LPK Anzahl Personen	Erdgas	Öl	Braunkohlen- brikett	Flüssiggas	Brenn- holz
	kwh / Jahr	l / Jahr	kg / Jahr	l / Jahr	kg / Jahr
1	11.739,52	1.168	2.800	1.783,5	3.920
2	11.739,52	1.168	2.800	1.783,5	3.920
3	14.674,4	1.460	3.500	2.229,4	4.900
4	17.609,3	1.752	4.200	2.675,2	5.880
5	20.544,2	2.044	4.900	3.121,1	6.860
6	23.479,0	2.336	5.600	3.567,0	7.840
jede weitere Person	2.934,9	292	700	445,9	980

1 kg Brennholz entspricht 0,002 m³