

**Verwaltungsvorschrift des Wartburgkreises
zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der
Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei
Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung
für Arbeitsuchende
- Unterkunftsrichtlinie 2010 -**

1. Allgemeines

Für Unterkunft und Heizung sowie für weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, 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.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, 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 Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die Richtlinie entbindet nicht davon den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen und gegebenenfalls eine abweichende Entscheidung zu treffen.

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne. **Sie kann durch Arbeitsanweisungen ergänzt werden. Die Thüringer Sozialhilferichtlinien sind auch im SGB II entsprechend anwendbar.**

Soweit nachfolgend vom Regelsatz bzw. von Regelsätzen die Rede ist, trifft dies auch auf die Regelleistung und das Sozialgeld nach dem SGB II zu.

2. Rechtsgrundlagen

Diese Verwaltungsvorschrift findet ihre Rechtsgrundlagen

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

3. Kosten für Unterkunft und Heizung

Der Leistungsträger erbringt die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit diese angemessen sind.

Unterkunftskosten sind

- bei Mietwohnungen die Bruttokaltmiete (Grundmiete inklusive kalter Betriebskosten),
- bei Wohneigentum die tatsächlichen Aufwendungen (unter Beachtung von Punkt 4.3), soweit damit keine Wertsteigerung verbunden ist und
- Nutzungsentgelte z. B. für Notunterkünfte, Frauenhäuser.

Bei der Gewährung von Unterkunftskosten für Leistungsberechtigte in Einrichtungen wird entsprechend § 42 Abs.1 Nr. 2 SGB XII in Verbindung mit § 35 Abs. 1 SGB XII ein Betrag in Höhe von 280,00 € für die Warmmiete (enthaltene Heizkosten 50 €) festgesetzt.

Bei der Gewährung von Zuschüssen zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung beim Bezug von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) entsprechend § 22 (7) SGB II ist gemäß den Empfehlungen des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Arbeit vom 12.12.2006 zu verfahren und 20 % der BAföG-Leistung als anrechenfreies Einkommen nach § 11 Abs. 3 Nr.1 a SGB II abzusetzen (vgl. auch BSG Urteil B 14 AS 61/07 R – 63/07 R vom 17.03.09).

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- Einnahmen aus Untermietverhältnissen sowie
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Grundsätzlich ist bei der gemeinsamen Nutzung einer Unterkunft davon auszugehen, dass die Kosten anteilig, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, dem Alter oder der Nutzungsintensität, pro Kopf aufzuteilen sind (vgl. u. a. B 4/14 AS 38/08 R).

4. Angemessenheit von Unterkunftskosten

4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche in m ²
1	45
2	60
3	75
4	85
jede weitere Person	10

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

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnlich gehbehindert) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein (z. B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

4.2 Mietwohnungen

Die Kosten der Unterkunft sind angemessen, wenn sich aus dem Produkt der Wohnungsgröße (siehe 4.1) und der Miete je Quadratmeter ein angemessener Preis ergibt.

Leistungsberechtigte können zugunsten des einen Faktors auf Teile des anderen verzichten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter dem Richtwert und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann.

Die Untersuchung des örtlichen Wohnungsmarktes u. a. unter Einbeziehung der Gemeinden, der Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften hat eine durchschnittliche Bruttokaltmiete im unteren Mietsegment von 5,15 € - 5,30 €/m² (inklusive kalter Betriebskosten) ergeben.

Für 1 – 2 Personenhaushalte werden 5,30 €/m² und ab 3 Personen im Haushalt 5,15 €/m² zugrunde gelegt.

Es gelten daher die folgenden *gerundeten* Richtwerte im gesamten Wartburgkreis:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche in m ²	Angemessene Bruttokaltmiete
1	45	239 €
2	60	318 €
3	75	386 €
4	85	438 €
5	95	489 €
6	105	541 €
7	115	592 €
8	125	644 €
jede weitere Person	zzgl. 10	zzgl. 52 €

Übersteigt die tatsächliche Miete den Richtwert ist die Besonderheit des Einzelfalles (u. a. bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften) zu betrachten und gegebenenfalls zu prüfen, ob in der Region eine angemessene Wohnung tatsächlich angemietet werden kann.

Lebt ein Hilfebedürftiger in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei den angemessenen Kosten der Unterkunft auf ihn als Einzelperson abzustellen (BSG B 14/11 b AS 61/06 R vom 18.06.2008).

Weitere Besonderheiten des Einzelfalles können beispielsweise sein:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen, die auf das soziale Umfeld angewiesen sind,
- schwere Erkrankungen/Behinderungen,
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit und
- Alleinerziehende.

Im Einzelfall ist dann zu entscheiden, ob eine Abweichung zum Richtwert gerechtfertigt ist.

Hinsichtlich der Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum innerhalb der Richtwerte werden insbesondere im SGB XII Bereich gegebenenfalls die Revisoren eingesetzt.

4.3 Wohneigentum

Die Richtwerte für Mietwohnungen bilden ebenfalls die Angemessenheitsgrenze für Wohneigentum.

Laut BSG-Urteil vom 03.03.09 (B 4/14 AS 38/08 R) gehört eine Erhaltungsaufwandspauschale nicht zu den berücksichtigungsfähigen Unterkunfts aufwendungen nach § 22 SGB II, weil es sich nicht um tatsächliche Aufwendungen im Bewilligungszeitraum handelt. Diese Entscheidung ist auf das SGB XII übertragbar, da § 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII eine wortgleiche Regelung enthält

Erhaltungsaufwand kann bei konkretem Bedarf im Einzelfall auf Antrag im entsprechenden Bedarfszeitraum bei den Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, soweit er angemessen ist (3 Vergleichsangebote sind vorzulegen) und damit keine Wertsteigerung verbunden ist.

Bei Maßnahmen über 1.000 € ist vor der Übernahme i. d. R. eine Prüfung durch die Revisoren oder das Sachgebiet Bauaufsicht des Landratsamtes vorzunehmen.

4.4 Verfahrensweise bei unangemessen hohen Unterkunftskosten

Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel bis zu 6 Monaten übernommen. Diese Frist beginnt regelmäßig erst nach der Feststellung, ob Besonderheiten (siehe Punkt 4.2) vorliegen. Sie beginnt ausnahmsweise früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R).

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten oberhalb der Richtwerte liegen und sind keine Besonderheiten ersichtlich, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. sechs Monate) zu bescheiden. Der Leistungsberechtigte ist zu belehren, dass nach Ablauf der Frist die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß reduziert werden.

Ist es dem Leistungsberechtigten trotz nachweislicher Bemühungen (Anfragen an Wohnungsunternehmen, Annoncen, Internetrecherchen) nicht möglich Wohnraum anzumieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R).

Weigert sich der Leistungsbezieher sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen, obwohl es ihm zumutbar ist (z. B. Verhandlung über Mietsenkung, Untervermietung, Wohnungswechsel - siehe 4.5), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

Personen mit erheblichen Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz können bei der Kostensenkung unterstützt werden.

4.5 Umzug

4.5.1 Unzumutbarkeit eines Umzuges

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

- In der Folge des Umzugs müsste das soziale Umfeld aufgegeben werden. Das Umfeld bezieht sich in der Regel auf den Wohnort bzw. im ländlichen Bereich auf einen Umkreis von bis zu 30 km.
- 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).
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen (ggf. Einschaltung des Arztes).

Eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben. Hierbei sind die Kosten des Wohnungswechsels im Verhältnis zur Überschreitung der Richtwerte für einen gewissen Zeitraum (i. d. R. 1 Jahr) – unter Berücksichtigung der Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt – zu betrachten.

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

4.5.2 Notwendigkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, 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,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern oder
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung, Schwangerschaft, häusliche Gewalt).

5. Heizkosten

5.1 Angemessenheit der Heizkosten

Die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung ergeben sich in der Regel aus der Höhe der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag. Die Vorauszahlungen werden unter Beachtung der nachfolgenden Ausführungen übernommen.

Als Nichtprüfungsgrenze wird derzeit ein Betrag von 1,30 €/m² (maximal bis zur angemessenen Wohnfläche) angesehen.

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der jeweiligen Abrechnungen des/r Vorjahre/s.

Es werden im Regelfall folgende Werte als angemessene Verbrauchsmengen empfohlen:

feste Brennstoffe:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge/Jahr
1 - 2	34,0 Zentner
3 - 4	42,5 Zentner
5 und mehr	51,0 Zentner

Heizöl:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge/Jahr
1 - 2	1.200 Liter
3 - 4	1.500 Liter
5 und mehr	1.800 Liter

Erdgas:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge/Jahr
1 - 2	1.200 m ³
3 - 4	1.500 m ³
5 und mehr	1.800 m ³

Bei Einzelheizungen soll in der Regel der angemessene jährliche Verbrauch anhand der letzten Rechnung für Heizmaterialien durch 12 Monate sowie ggf. Köpfe geteilt und ab dem Leistungsmonat jeweils als 1/12 angerechnet werden. Dabei ist auch die Nichtprüfungsgrenze bis zur jeweiligen angemessenen Wohnfläche zu betrachten (siehe auch 4.3).

Höhere Heizkosten können insbesondere berücksichtigt werden bei:

- erhöhtem Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandenen veralteten Heizmöglichkeiten mit schlechtem Wirkungsgrad sowie
- ungünstiger Lage, Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Einmalige Heizkosten können im Einzelfall auch im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt werden (z. B. Betankung Öltank, Lieferung von Kohle oder Holz begrenzt auf die o. g. Mengen).

Kürzungen sind nur bei unwirtschaftlichem Verbrauchsverhalten vorzunehmen.

Den Leistungsberechtigten soll für eine Übergangszeit Gelegenheit gegeben werden ihr Heizverhalten anzupassen. Dies ist ihnen schriftlich mitzuteilen mit dem Hinweis wie lange die tatsächlichen Kosten noch übernommen werden, welcher Verbrauch anerkannt werden kann und das künftig Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr übernommen werden.

5.2 Bereinigung der Heizkostenvorauszahlung um die Kosten für Warmwasser

Beinhalten die Heizkostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser, ist der Vorauszahlungsbetrag, sofern sich der exakte Betrag nicht ermitteln lässt, um die entsprechenden (fortzuschreibenden) Beträge aus dem Regelsatz für die Warmwasserbereitung zu mindern (vgl. BSG-Urteil vom 27.02.2008 – B 14/11b AS 15/07 und Empfehlungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes).

6. Darlehen zur Finanzierung von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat. Zur Sicherung des Darlehens ist der Anspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Die Abzahlung des Darlehens durch ratenweise Einbehaltung von den laufenden Leistungen ist nur mit Zustimmung des Leistungsempfängers möglich.

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Leistungsempfänger Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

7. Umzugskosten und damit zusammenhängende Kosten

Nach Möglichkeit 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 die entstehenden Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Ist die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment, gehören die Kosten zu den angemessenen Unterkunftskosten (BSG vom 16.12.08 B 4/14 AS 49/07 R).

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. Sie gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig sowie der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95 und BSG Urteil vom 16.12.08 B 4/14 AS 49/07 R, das darauf Bezug nimmt).

Doppelte Mietzahlungen für die neue Wohnung und die während der Kündigungsfrist anfallenden Kosten der bisherigen Wohnung können in Ausnahmefällen übernommen werden.

8. Änderung der Richtlinie

Der Landrat wird ermächtigt, auf der Grundlage geänderter gesetzlicher Bestimmungen und sozialgerichtlicher Urteile, die Anpassung der „Verwaltungsvorschrift des Wartburgkreises zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende“ jeweils zeitnah vorzunehmen.

Der Sozialausschuss des Kreistages ist über die vorgenommenen Änderungen und deren Begründung jeweils zeitnah zu informieren.

9. Inkrafttreten und Bestandsschutz

Die Richtlinie tritt zum 25.01.2010 in Kraft. Die enthaltenen Werte sollen jährlich überprüft bzw. fortgeschrieben werden.

Bewilligungen, die auf der Grundlage der bisher gültigen Unterkunftsrichtlinie erfolgt sind, gelten bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraumes fort.

Unterkunftskosten Bruttokaltmiete im Wartburgkreis

ab 01.04.2010

Anzahl der Bewohner	angemessene Wohnfläche	angemessene Bruttokaltmiete	
	in m ²	Richtwert in €	je m ² in €
1 Personenhaushalt	45	239	5,30
2 Personenhaushalt	60	318	5,30
3 Personenhaushalt	75	386	5,15
4 Personenhaushalt	85	438	5,15
5 Personenhaushalt	95	489	5,15
6 Personenhaushalt	105	541	5,15
7 Personenhaushalt	115	592	5,15
8 Personenhaushalt	125	644	5,15
zzgl. bei jeder weiteren Person	10	52	