

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

Titel	Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung
Kurzbeschreibung	Richtlinie der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt über die Angemessenheit der Aufwendungen der Kosten für Unterkunft und Heizung nach SGB II und XII
sachlicher Anwendungsbereich	
örtlicher Geltungsbereich	Landeshauptstadt Erfurt
In Kraft treten	01.01.2017
Unterschrift	gez. A. Bausewein, Oberbürgermeister

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

1. Allgemeines

Gemäß §§ 22 Abs. 1 SGB II; 35 Abs. 1 und 4 SGB XII werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Herleitung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erfolgte entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf der Grundlage eines von der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt entwickelten Schlüssigen Konzeptes. Die der Richtlinie zugrunde liegenden Werte wurden unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nach gesicherten mathematisch-statistischen Methoden auf der Grundlage empirischer Datenerhebung ermittelt.

Diese Richtlinie soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und des 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.

2. angemessene Wohnflächen

Bedarfsgemeinschaft mitPersonen	Wohnfläche bis zu.....m ²
1	48
2	60
3	75
für jede weitere Person zuzüglich	15

3. angemessene Aufwendungen für Unterkunft in Euro

Bedarfsgemeinschaften mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
angemessene Aufwendungen für Nettokaltmiete	263,52	318,00	395,25	471,60
angemessene Aufwendungen für kalte Betriebskosten	72,00	84,00	102,00	128,70
angemessene Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete)	335,52	402,00	497,25	600,30

Aufgrund des Ausfalls von Erkenntnismöglichkeiten bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 4 Personen wird der für die Landeshauptstadt Erfurt geltende Wert (Mietenstufe III) der rechten Spalte der Wohngeldtabelle nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich 10 % als angemessene Aufwendungen für die Bruttokaltmiete angesehen.

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

4. angemessene Aufwendungen für die Heizung

- (1) Bei zentraler Warmwassererzeugung sind die folgenden maximalen Aufwendungen für Heizung (einschließlich Warmwasserbereitung) als angemessen anzusehen:

Verbrauch in kWh je m ² und Jahr
< 137

Verbrauch in € je m ² und Jahr
< 13,20

- (2) Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung), sind für Heizung die Werte nach Abs. 1 abzüglich der Beträge in Höhe des Mehrbedarfes nach § 21 Abs. 7 SGB II angemessen.
- (3) Der unter 4. (1) ermittelte angemessene Verbrauchswert (kWh je m² und Jahr) wird entsprechend des Heizwertes der Medien für Einzelheizungen umgerechnet.

5. Nichtprüfungsgrenzen

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, wenn die Summe aus Bruttokaltmiete und Aufwendungen für die Heizung (= Bruttowarmmiete) die vorgenannten Angemessenheitswerte in der Summe je Bedarfsgemeinschaftsgröße nicht überschreiten.

Bedarfsgemeinschaften mitPersonen	max. Bruttokaltmiete in €	max. Heizkosten in €	Grenzbetrag Wirtschaftlichkeitsprüfung in €
1	335,52	52,80	388,32
2	402,00	66,00	468,00
3	497,25	82,50	579,75
4	600,30	99,00	699,30

In diesen Fällen ist kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

6. Dynamisierung der Unterkunftskosten nach nicht zugesicherten Umzügen

Bei einem nicht zugesicherten Umzug gilt, dass die zukünftige Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht statisch auf die Aufwendungen zum Zeitpunkt des Auszuges aus der zuvor bewohnten Wohnung begrenzt ist. Es hat vielmehr eine Dynamisierung unter Berücksichtigung der Veränderungen der Angemessenheitsgrenze seit dem Vergleichszeitpunkt zu erfolgen.

Die Dynamisierung ist entsprechend folgender Faktoren ab 01.01.2017 möglich:

Bedarfsgemeinschaften mit	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Nettokaltmiete	1,00	1,02	1,03	1,00
Betriebskosten	1,06	1,03	1,04	1,05
Heizkosten	1,00	1,00	1,00	1,00

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

7. zusätzlicher Flächenbedarf bei Behinderung Umgangsrecht und Familienzuwachs

- (1) Bei Menschen mit Behinderung, die insbesondere im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „G“ (Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt ein Mehrbedarf gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe). Der Mehrbedarf wird entsprechend des über die Einzelfallentscheidung zugebilligten Quadratmetermehrbedarfs über die angemessenen Werte für eine Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person hergeleitet.

Wird ein erhöhter Wohnflächenbedarf mit der Ausübung des Umgangsrechts im Falle der Trennung der Eltern begründet, ist eine Einzelfallentscheidung nach Umfang des Umgangsrechts und des Aufenthaltsbestimmungsrechts vorzunehmen.

Zukünftiger Wohnflächenmehrbedarf kann bei absehbarer Rückkehr eines Kindes aus einer Pflegefamilie oder Heimerziehung bzw. eines Familienangehörigen aus einer stationären Einrichtung anerkannt werden.

- (2) Zukünftiger Wohnflächenmehrbedarf mit resultierendem erhöhtem Bedarf für Unterkunft und Heizung kann bei Schwangerschaften zwölf Wochen vor dem errechneten Geburtstermin anerkannt werden.

Wohnt eine Schwangere in einer nicht angemessenen Unterkunft, so ist der erhöhte Bedarf anzuerkennen, wenn die Unterkunft nach Geburt des Kindes angemessen wäre.

Abweichend hiervon wird nach Umzug ohne Zusicherung und Anerkenntnis der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der bisherigen Unterkunft ab dem Zeitpunkt der Geburt die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung entsprechend der geänderten Bedarfsgemeinschaftsgröße übernommen.

- (3) Zusätzlicher Aufwand wegen besonderer persönlicher Voraussetzungen:

Ist ein Mietvertrag ausdrücklich unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines Betreuungsvertrages abgeschlossen worden und übersteigen die Aufwendungen die v .g. Angemessenheitsgrenzen und können die Verträge auch nur gemeinsam abgeschlossen und gekündigt werden, dann sind diese Kosten min. in den ersten 6 Monaten als tatsächlicher Aufwand zu übernehmen. Ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Betreuungspauschale angemessen sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Bei Personen mit einer Pflegestufe gemäß dem SGB XI und bei Personen, welche Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem SGB XII erhalten, ist regelmäßig ein besonderer Betreuungsbedarf dem Grunde nach anzuerkennen.

Eine Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung oberhalb der Richtwerte kann auch gerechtfertigt sein, wenn familiäre Besonderheiten eine Kostensenkung mittels Umzug als nicht zumutbar und wegen Geringfügigkeit der Überschreitung unverhältnismäßig erscheinen lassen.

- (4) Zur Integration in regulären Wohnraum kann bei obdachlosen bzw. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen im Rahmen einer Einzelfallentscheidung ein angemessener Aufschlag auf die Bruttokaltmiete sowie die Heizkosten erfolgen.

8. öffentlich-rechtliche Mietverträge

Eine Unterkunft ist grundsätzlich angemessen, wenn sie der Bedarfsgemeinschaft durch das Team Wohnen bzw. das Sachgebiet Migrantenbetreuung des Amtes für Soziales und Gesundheit der Stadtverwaltung Erfurt vermittelt und aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Mietverhältnisses durch die Stadtverwaltung Erfurt angemietet wurde, solange dieses besteht und nicht in ein privatrechtliches Mietverhältnis überführt wurde.

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

9. selbstgenutzte Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen Angemessenheit der Flächen (§§ 12 SGB II, § 90 SGB XII)

Folgende Flächen werden nach Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft als angemessen angesehen:

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

Angemessenheit der Schuldzinsen

Die zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit die Bedarfsgemeinschaft ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe bewohnt. Den Vergleichsmaßstab bildet die jeweils maßgebende Wohnraumgröße. Demnach sind Schuldzinsen angemessen, wenn sie zusammen mit den übrigen Bewirtschaftungskosten die für die entsprechende Bedarfsgemeinschaftsgröße angemessenen Bruttokaltmietwerte einer Mietwohnung nicht überschreiten.

zu übernehmende Aufwendungen

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

- Schuldzinsen und dauernde Lasten;
grundsätzlich können Schuldzinsen auch höher als die angemessene Nettokaltmiete sein, wenn die die Summe aus Nebenkosten, Zinsen und Erhaltungsaufwand multipliziert mit der angemessenen Fläche das maßgebliche Produkt nicht übersteigt.
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben;
zu den öffentlichen Abgaben gehören insbesondere:
 - Kanalgebühren
 - Gebühren für die Fäkalschlammentsorgung
 - Wassergeld (Richtwert: 113 Liter / Person und Tag = 41 m³ / Jahr und Person)
 - Abfallgebühren
 - Schornsteinreinigungsgebühren
 - Tilgungsraten für gestundete Beiträge nach §§ 7, 7b ThürKAG
- Versicherungsbeiträge, die nach Grund und Höhe angemessen sind;
- sonstige Aufwendungen:
 - Instandhaltungsrückstellungen bei Eigentumswohnungen
 - Kosten für die Heizungswartung
- der notwendige Erhaltungsaufwand

und sonstige mit der Nutzung des Wohneigentums untrennbar verbundene Lasten.

Diese Aufwendungen sind bei Vorlage entsprechender Nachweise zu übernehmen, wenn sie angemessen sind.

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

Stromkosten für die Außenbeleuchtung und Gartenpflege sind in den regelbedarfsrelevanten Stromaushgaben enthalten und daher nicht als Leistungen nach §§ 22 SGB II; 35 SGB XII zu übernehmen.

zu übernehmende Heizkosten

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe analog den angemessenen Heizkosten für Mietwohnungen entsprechend der Bedarfsgemeinschaftsgröße 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.

Erhaltungsaufwand

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur (Erhaltungsaufwand) von selbst bewohntem Wohneigentum können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen und unabweisbar sind. Voraussetzung ist, dass sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen und angemessen sind. (= notwendige Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante). 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. Die Wesensart des Gebäudes darf sich durch die Aufwendungen nicht verändern. 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 (Bruttokaltmiete), 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, das dinglich gesichert werden soll.