

# **Richtlinie zur Regelung der pauschalen Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Saalekreis (KdU-Richtlinie)**

## **Einleitung**

Im Rahmen des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) sowie auf Grund des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung und damit unmittelbar in Zusammenhang stehender Kosten wie Umzugskosten, Mietkautionen und Wohnungsbeschaffungskosten zu erbringen. Die Unterkunftsrichtlinie soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt. Insbesondere soll Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume sollen entsprechend dem Zweck der maßgeblichen Rechtsvorschrift ausgefüllt werden. Die Unterkunftsrichtlinie ist kein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

Der Landkreis Saalekreis ist im Rahmen der Umsetzung von Vorschriften des § 22 Abs. 1 SGB II in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2954) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung arzneimittelrechtlicher und anderer Vorschriften vom 17. Juli 2009 (BGBl. I S. 1990,2013) und des § 29 Abs. 1 SGB XII in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I. S. 3022) zuletzt geändert durch Gesetz zur Regelung des Assistenzpflegebedarfs im Krankenhaus vom 30. Juli 2009 (BGBl. I S. 2495) sowie nach den Bestimmungen des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 1997 (BGBl. I. S. 2022), zuletzt geändert durch Artikel 2e dieses Gesetzes vom 24.09.2008 (BGBl. I S. 1856), Träger der Kosten für Unterkunft und Heizung.

## **§ 1 Allgemeiner Gegenstand**

Kosten für Unterkunft und Heizung sind:

- die Grundkosten; bei Mietwohnraum die Kaltmiete / bei Eigenheimen die Schuldzinsen
- die Nebenkosten (kalte Betriebskosten)
- die Heizkosten

Hierzu gehören grundsätzlich nicht:

- Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen (Breitbandkabelanschluss),
- Nutzungsentschädigungen für Nebengebäude wie u.a. Garage, Werkstatt und Parkplätze,

- Nutzungsentschädigungen für Gärten,
- Nutzungsentschädigungen für die Überlassung von Möbeln und Haushaltsgeräten,
- Nutzungsentschädigungen für Dienste, die nicht mit der Verwaltung und Erhaltung der Mieträume im Zusammenhang stehen.

Zu den Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II, §§ 29; 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII gehören insbesondere nicht

- Ausgaben für den Stromverbrauch,
- Kosten für die Kochbefuerung,
- Kosten für die Aufbereitung für Warmwasser.

Weiterhin abzusetzen sind u.a.:

- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung bzw. dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl der Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt,
- Kosten für den Stromverbrauch, wenn diese bei Wohnheimen bzw. Obdachlosenunterkünften in den Gesamtkosten der Nutzungsentgelte enthalten sind.

## **§ 2 Allgemeine Voraussetzung für eine Kostenübernahme**

Grundvoraussetzung für die Übernahme der gegenständlichen Kosten ist die tatsächliche Nutzung durch den Antragsteller und die Kostentragung bei vorliegender Nutzbarkeit.

Berücksichtigungsfähige Unterkünfte sind insbesondere:

- Mietwohnraum,
- selbst genutztes Wohneigentum / Eigenheim,
- Räume in der Obdachlosenunterkunft,
- Räume in einem Frauenhaus,
- Räume in einem Übergangwohnheim.

## **§ 3 Die Kosten im Besonderen**

### **1. Grundkosten**

#### **1.1. Mietwohnraum**

Die Grundmiete im Sinne dieser Richtlinie ist die an einen Dritten zu zahlende Nutzungsentschädigung für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum.

## 1.2. Wohneigentum/Eigenheime

Bei Eigenheimen und Wohneigentum finden Berücksichtigung:

- Schuldzinsen, soweit sie mit der Anschaffung und Erhaltung des selbst bewohnten Eigentums in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- Zinsen für Stundungen und Finanzierung von Anschlussbeiträgen,
- Erbpachtzinsen.

## 1.3. Besondere Unterbringungsformen

1. Gemeinschaftsunterkünfte sind Unterkünfte, bei denen die Räume (Wohn-/Schlafraum, Bad/Toilette, Küche/Kochgelegenheit) von mehr als fünf Personen genutzt werden, ohne dass die Kosten der Haushaltsführung gemeinsam getragen werden oder eine Wohngemeinschaft vorliegt. Bei Gemeinschaftsunterkünften (z. B. Frauenhäuser, Obdachlosenunterkünften, Wohnheime für Spätaussiedler und Asylbewerber) sind die Tages bzw. Monatssätze als angemessene Unterkunftskosten zu übernehmen.
2. Bei Mietverträgen mit Betreuungsleistungen (z. B. betreutes Wohnen), in denen keine separate Abrechnung der Betreuungsleistung erfolgt, sind Kosten für Unterkunft (inklusive Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von 270,00 € pro Person bei Einzelbelegung und 195,00 € pro Person bei Doppelbelegung im Monat als angemessen anzusehen.
3. Für die Nutzung von Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf im Sinne der Grundmiete (zuzüglich Neben- und Heizkosten) anzuerkennen.

## 2. Nebenkosten (kalte Betriebskosten)

Die Nebenkosten sind die Kosten, die in Abhängigkeit von deren Anfall vom Vermieter oder Dritten im laufenden Monat oder als Nachforderung in Rechnung gestellt werden.

Berücksichtigungsfähig sind die Kosten nur nach §§ 556 f. BGB in Verbindung mit der jeweils geltenden Berechnungsverordnung zu § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2346/2347) zuletzt geändert durch Gesetz über das Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634,641).

### 3. Heizkosten

Heizkosten sind:

- Beschaffungskosten für Brennmaterial
- Kosten, die ein Dritter für den Betrieb einer Heizung zur Erwärmung der Raumluft in Rechnung stellt.

### 4. Jahresabrechnung und Nachforderungen für Neben- und Heizkosten

Guthaben werden mit Auszahlung für Kosten der Unterkunft und Heizung verrechnet. Mindert sich durch eine Verrechnung des Dritten die Höhe der laufenden Zahlungsverpflichtung, wird der reduzierte Wert Grundlage der Leistung an den Antragsteller. Nachforderungen werden im Einzelfall geprüft und *grundsätzlich* für die vergangenen 12 Monate berücksichtigt. Berechtigte Nachforderungen, die nicht aus unwirtschaftlichem Verhalten oder einem unangemessen erhöhtem Verbrauch des Antragstellers resultieren, werden durch einmalige Zahlung übernommen. Bei der Beschaffung von Brennmaterial werden die geleisteten Abschlagszahlungen auf die Anschaffungskosten angerechnet. In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Leistungsbedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, kann abweichend von dem Grundsatz der monatlichen Zahlweise für Leistungsempfänger, welche die Brennstoffe selber erwerben, die Leistung in einer Summe vor der Heizperiode bzw. in entsprechenden Monatsbeträgen zusammen mit den Kosten der Unterkunft überwiesen werden. Werden Brennstoffe selbst beschafft, sind die Mengen der notwendigen Beschaffung pro Kalenderjahr je Quadratmeter anzurechnender Fläche beschränkt auf:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Braunkohlenbriketts | 35 kg             |
| Heizöl              | 21 Liter          |
| Erdgas              | 22 m <sup>3</sup> |
| Flüssiggas          | 21 kg             |
| Strom               | 170 kWh           |

## § 4 Angemessenheit

### 4.1. Pauschalierte Prüfung

Die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind bei Mietwohnungen pauschal immer dann angemessen, wenn nachstehende Werte nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Eigenheime und Wohneigentum gelten für die pauschale Prüfung der Grundkosten die gleichen Werte wie bei

Mietwohnungen. Sind nicht alle Personen einer Haushaltsgemeinschaft anspruchsberechtigt, erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit ausgehend vom kopfteiligen Betrag gemessen an der Haushaltsgröße.

| Anzahl der Bewohner | angemessene Wohnflächen in m <sup>2</sup> | angemessene Grundmiete in EUR | Nebenkosten in EUR | Summe aus Kaltmiete und Nebenkosten in EUR | Heizkosten in EUR |
|---------------------|---|-------------------------------|--------------------|--|-------------------|
| 1                   | bis 50                                    | 205                           | 63                 | 268  | 69                |
| 2                   | bis 60                                    | 246                           | 75                 | 321  | 82                |
| 3                   | bis 70                                    | 284                           | 88                 | 372  | 96                |
| 4                   | bis 80                                    | 324                           | 100                | 424  | 110               |
| 5                   | bis 90                                    | 365                           | 112                | 477  | 123               |
| je weitere Person   | 10  | 40                            | 12                 | 52   | 12                |

### Gleitklausel für Heizkosten

Die in dieser Richtlinie festgelegten Grenzen für Heizkosten sind jährlich zu überprüfen und anzupassen. Die Heizkosten gemäß oben stehender Tabelle ändern sich jeweils am 1. Januar eines Jahres (Anpassungstichtag) und werden bei der Bearbeitung von Erst – und Folgeanträgen berücksichtigt. Die Anpassung erfolgt erstmals zum 01. Januar 2009 gemäß folgender Kostengleitklausel:

$$K = K_0 \times \frac{VPI_{\text{Heiz}}}{VPI_{0,\text{Heiz}}}$$

|                        |   |
|------------------------|---|
| K                      | gültige Heizkostenobergrenze ab Anpassungstichtag   |
| K <sub>0</sub>         | gültige Heizkostenobergrenze vor Anpassungstichtag  |
| VPI <sub>Heiz</sub>    | durchschnittlicher Verbraucherpreisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe des Statistischen Bundesamtes aus den letzten 12 verfügbaren Monaten vor dem Anpassungstichtag         |
| VPI <sub>0, Heiz</sub> | durchschnittlicher Verbraucherpreisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe des Statistischen Bundesamtes aus den letzten 12 verfügbaren Monaten vor dem letzten Anpassungstichtag |

## **4.2. Einzelfallprüfung:**

Werden die festgesetzten einzelnen Werte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung überschritten, ist die angemessene Höhe der Kosten im Wege einer Einzelfallprüfung zu ermitteln. Bei Menschen mit Behinderungen (z.B. Rollstuhlfahrer) kann behinderungsbedingt ein erhöhter Wohnraumbedarf gerechtfertigt sein. Eine solche Einzelfallprüfung ist auch erforderlich, wenn durch Erhöhung von Neben- und Heizkosten die Kosten für Unterkunft und Heizung erhöht werden.

### **Neuanmietung/Neubezug von Wohnraum:**

Bei Umzug in eine neue Unterkunft können höchstens die bisherigen Kosten übernommen werden, soweit der Umzug nicht erforderlich war. Liegt die Erforderlichkeit des Umzuges vor, können die Zustimmung und die Übernahme der Kosten nur erfolgen, wenn die Werte für die Grund- und Nebenkosten und für Heizkosten im Einzelnen nicht überschritten werden. Wird die Wohnfläche bis zu 5 m<sup>2</sup> überschritten, ist zu prüfen, ob die höheren Neben- und Heizkosten durch geringere Grundkosten kompensiert werden. Übernahmefähig sind nur die notwendigen Umzugskosten. Dabei ist der Einsatz der eigenen Arbeitskraft sowie die Einbeziehung von Hilfspersonen im Rahmen der Mitwirkungsverpflichtung vorrangig.

### **Bestehender Wohnraum:**

Die Einzelfallprüfung der Kosten für Unterkunft und Heizung für Wohnraum, der im Zeitpunkt der erstmaligen Antragstellung bereits länger als zwei Jahre bewohnt wurde, erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung von:

- einer Kosten- und Ursachenanalyse,
- allen Umständen, die den Bedarf an dieser Unterkunft bestimmen,
- der Kostenentstehung bei Maßnahmen der Absenkung
- der Betrachtung der Gesamtkosten
- dem Zeitraum der erforderlichen Übernahme und
- dem Schutz des vorhandenen Vermögens.

Die im Einzelfall vorliegenden besonderen Umstände sind im Wege der Interessenabwägung in die Entscheidung einzubeziehen.

### **Kürzung von tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft und Heizung:**

Soweit Kosten für Unterkunft und Heizung im Einzelfall als unangemessen beurteilt werden, sind diese Kosten längstens für einen Zeitraum von 6 Monaten zu übernehmen. Bevor die Übernahme auf die angemessenen Kosten beschränkt wird, ist der Betroffene anzuhören. Dabei soll ihm die Gelegenheit eingeräumt werden, seine Kosten zu senken, insbesondere

durch eine Vermietung, Umnutzung, Verhandlungen mit Vertragspartnern oder durch einen Umzug. Dabei hat er auch die Möglichkeit, die übersteigenden Kosten selbst zu tragen. Dem Betroffenen ist mitzuteilen, ab welchem Zeitpunkt die Übernahme der Kosten nur noch in der angemessenen Höhe erfolgen soll. Über diesen Zeitpunkt hinaus kann der Betroffene die Übernahme der übersteigenden Kosten nur verlangen, wenn er die Behörde informiert und nachweist, dass alle ihm objektiv möglichen und subjektiv zumutbaren Bemühungen unternommen wurden, ohne dass eine Senkung eingetreten ist.

### **§ 5 Zahlweise**

Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden grundsätzlich mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts im Voraus an den Leistungsberechtigten erbracht. Zur Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der Mittel können die Leistungen auch an Dritte erbracht werden. Bei erforderlicher Vorleistung für den Bezug größerer Mengen von Öl/Gas/festen Brennstoffen kann die Leistung in einer Summe ausgezahlt werden. Der Vorausleistungsbetrag darf die Jahresheizkosten nicht überschreiten.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 01. April 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie der pauschalen Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Saalekreis (KdU - Richtlinie) vom 19. Dezember 2007 außer Kraft.

Merseburg, 04. März 2010

Frank Bannert

Landrat