

4. 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

1) Grundsätze / Rechtsgrundlagen

Der Landkreis Eichsfeld ist als kommunaler Träger gemäß §§ 6 I 1 Nr. 2 i.V.m. 19, 22 SGB II zuständig für die Gewährung der Kosten der Unterkunft und Heizung an Anspruchsberechtigte, denen Leistungen nach dem SGB II zustehen. Zur Wahrnehmung und inhaltlichen Ausgestaltung der Aufgaben nach §§ 22 ff SGB II erlässt der Landkreis Eichsfeld nachstehende Richtlinie mit Bindungswirkung für das Grundsicherungsamt – Jobcenter des Landkreises Eichsfeld, auf das diese Aufgaben nach § 6b I SGB II übertragen sind.

Der Landkreis Eichsfeld ist gemäß § 3 I, II SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Als örtlicher Sozialhilfeträger ist er zuständig nach §§ 27a I und 42 Nr. 4 SGB XII für die Gewährung der Kosten der Unterkunft an Anspruchsberechtigte, denen Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zusteht. Bei der Wahrnehmung und Ausgestaltung der Aufgaben nach §§ 35 ff SGB XII gilt diese Richtlinie mit Bindungswirkung für das Sozialamt entsprechend.

Zum Zwecke der Ermittlung rechtssicherer Mietobergrenzen im Landkreis Eichsfeld wurde durch das Unternehmen Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg im 4. Quartal 2015 eine empirische Erhebung zur Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen durchgeführt. Der Abschlussbericht mit Stand 01/2016 ist Grundlage für die Richtwerte zur Bruttokaltmiete.

2) Regelungsgegenstand

Diese Richtlinie regelt die abstrakte Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung für die oben genannten Anspruchsberechtigten.

Dabei gelten für Anspruchsberechtigte mit Wohneigentum dieselben Bestimmungen wie für Mieter.

3) Angemessenheit der Unterkunftskosten

a) Wohnflächenbedarf

Ein Faktor bei der Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist die für die Bedarfsgemeinschaft angemessene Wohnungsgröße. Für den Wohnflächenbedarf ist die entsprechende Landesregelung maßgeblich. Hierbei wurde in entsprechender Anwendung die Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programm 2013 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) - Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 5. August 2013 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 43/2013, S. 1677-1687) zugrunde gelegt mit Ausnahme der Regelung zu den 1-Personen-Haushalten.

Für die 1-Personen-Haushalte ist ausweislich der Mietwerterhebung eine ausreichende Anzahl an Wohnungen nur in der Größe bis 49 m² verfügbar.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen sind als angemessen anzuerkennen:

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenhöchstgrenzen bis zu
1-Personen-Haushalt	49 m ²
2-Personen-Haushalt	60 m ²
3-Personen-Haushalt	75 m ²
4-Personen-Haushalt	90 m ²
5-Personen-Haushalt	105 m ²
jede weitere Person	zusätzlich 15 m ²

b) Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten

Neben der Wohnungsgröße ist bei der Angemessenheitsprüfung als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Unterkunft dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Das Produkt aus Wohnfläche und Standard entspricht der Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche. Bei der Bestimmung der kalten Betriebskosten im Vergleichsraum muss nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, die Wirklichkeit abgebildet werden. Hierbei ist es zulässig, auf vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen, mithin auf sich daraus ergebende Durchschnittswerte.

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden folgende Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten ermittelt:

2015: Wohnungstyp I (Am Ohmberg, VG Dingelstädt, VG Eichsfelder Kessel, VG Ershausen/Geismar, Sonnenstein und VG Westerwald-Obereichsfeld)						
Größe in m ²	Personenanzahl	Nettokaltmiete in €/m ²	Nettokaltmiete in €	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €	Bruttokaltmiete in €
bis 49	1	4,41	216,09	0,97	47,53	263,62
49 bis zu 60	2	4,47	268,20	1,03	61,80	330,00
60 bis zu 75	3	4,30	322,50	1,05	78,75	401,25
75 bis zu 90	4	4,09	368,10	1,12	100,80	468,90
90 bis zu 105	5	3,63	381,15	1,04	109,20	490,35
+15	Jede weitere	3,63	+ 54,45	1,04	+ 15,60	+ 70,05

2015: Wohnungstyp II (VG Eichsfeld-Wipperaue, VG Hanstein-Rusteberg, VG Leinetal, VG Lindenberg/Eichsfeld und VG Uder)						
Größe in m ²	Personenanzahl	Nettokaltmiete in €/m ²	Nettokaltmiete in €	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €	Bruttokaltmiete in €
bis 49	1	4,47	219,03	0,97	47,53	266,56
49 bis zu 60	2	4,51	270,60	1,03	61,80	332,40
60 bis zu 75	3	4,57	342,75	1,05	78,75	421,50
75 bis zu 90	4	4,58	412,20	1,12	100,80	513,00
90 bis zu 105	5	3,78	396,90	1,04	109,20	513,00*
+ 15	Jede weitere	3,78	+ 56,70	1,04	+ 15,60	+ 73,29*

* Übernahme des Wertes für 4-PHH

2015: Wohnungstyp III (Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis und Ortsteile der Städte)						
Größe in m ²	Personenanzahl	Nettokaltmiete in €/m ²	Nettokaltmiete in €	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €	Bruttokaltmiete in €
bis 49	1	4,70	230,30	0,97	47,53	277,83
49 bis zu 60	2	4,70	282,00	1,03	61,80	343,80
60 bis zu 75	3	4,60	345,00	1,05	78,75	423,75
75 bis zu 90	4	4,75	427,50	1,12	100,80	528,30
90 bis zu 105	5	4,75	498,75	1,04	109,20	607,95
+ 15	Jede weitere	4,75	+ 71,25	1,04	+ 15,60	+ 86,85

c) Höhe der Bruttokaltmieten

Der Gesamtmietpreis der Wohnung, d.h. die Summe aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten (= Bruttokaltmiete) bestimmt nach einhelliger Auffassung der Gerichte und ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes die Angemessenheit.

2015 - Richtwerte (Höhe der Bruttokaltmieten in €):						
Wohnungstyp		1 Person bis zu 49 m²	2 Personen 49 bis zu 60 m²	3 Personen 60 bis zu 75 m²	4 Personen 75 bis zu 90 m²	5 Personen 90 bis zu 105 m²
I	Am Ohmberg, VG Dingelstädt, VG Eichsfelder Kessel, VG Ershausen/Geismar, Sonnenstein und VG Westerwald-Obereichsfeld	263,62	330,00	401,25	468,90	490,35
II	VG Eichsfeld-Wipperaue, VG Hanstein-Rusteberg, VG Leinetal, VG Lindenberge/Eichsfeld und VG Uder	266,56	332,40	421,50	513,00	513,00
III	Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis und Ortsteile der Städte	277,83	343,80	423,75	528,30	607,95

Fortschreibung der Mieterwerhebung 2013 Landkreis Eichsfeld, 2016

Die Bruttokaltmieten dieser Richtlinie verstehen sich als Nichtprüfungsgrenze. D.h. bei ihrer Wahrung gilt die Miete ohne weitere Prüfung als angemessen. Bei Nichtwahrung der Nichtprüfungsgrenze ist die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum Gegenstand der Einzelfallprüfung.

d) Erhöhung der Richtwerte im Einzelfall

Wenn aufgrund besonderer Umstände in der Person eines Anspruchsberechtigten ein besonderer Bedarf in Bezug auf den konkreten Wohnraum besteht, der außerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegt, erfolgt die konkrete Angemessenheitsprüfung unter Berücksichtigung dieser individuellen Bedarfslage. Die Bruttokaltmiete kann ausnahmsweise um insgesamt bis zu 10 % erhöht werden. Dies trifft insbesondere auf folgende Lebenssituationen zu:

Beispiele:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen
- schwere chronische Erkrankung (ärztlicher Nachweis erforderlich)
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- besondere Wohngemeinschaften wie ambulantes betreutes Wohnen
- Veränderungen der familiären Situation bei Trennung oder Tod von Lebenspartnern / Geburt / Eheschließung
- nur kurzzeitige absehbare Hilfebedürftigkeit
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnungsumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist
- Familien mit Kindern (wenn ein mit dem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist)

4) Angemessenheit der Heizkosten

Heizkosten sind in voller Höhe zu übernehmen sofern sie angemessen sind. Unangemessenheit ist zu vermuten und zu überprüfen, wenn die Verbrauchswerte des bundesweiten Heizspiegels in der jeweils gültigen Fassung – rechte Spalte der Tabelle – überschritten werden. Näheres zur Angemessenheitsprüfung regelt die Verwaltung.

5) Fortschreibung

Der Kreistag hat die Verwaltung zur Fortschreibung der Bruttokaltmieten dieser Richtlinie ermächtigt. Sofern eine Änderung in der Rechtsprechung Grundzüge der Richtlinie berühren sollte, mithin die Bruttokaltmiete und den Wohnflächenbedarf, ist eine Entscheidung des Kreistages erforderlich.

6) Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.04.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bestehende und seit dem 01.04.2014 geltende Richtlinie außer Kraft.

Heilbad Heiligenstadt, den 21.03.2016

Gez. Dr. Henning

Landrat