

Richtlinie

**zur Gewährung von Kosten der
Unterkunft und Heizung im Rahmen des
SGB II und SGB XII – Stadt Gera**

- Unterkunftsrichtlinie -

1. Allgemeines

1.1

Für die Kosten der Unterkunft und der Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende einmalige Leistungen (Umzug, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffung) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen, deren Kosten die Stadt aufgrund der Zuständigkeit zu tragen hat.

1.2

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 im Verwaltungshandeln gleich ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

1.3

Diese Richtlinie gilt nicht für die Unterbringung von Personen im Rahmen des Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetzes und der Thüringer Spätaussiedleraufnahmeverordnung.

2. Rechtsgrundlagen

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) gemäß **§ 22 SGB II**
- in der Hilfe zum Lebensunterhalt gemäß **§ 35 SGB XII**
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß **§ 42 S. 1 Nr. 4 i.V.m. § 35 SGB XII**

3. Kosten der Unterkunft – Angemessenheit –

3.1

Die für die Stadt Gera angemessenen Kosten der Unterkunft wurden auf der Basis einer Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ermittelt. Die auf dieser Grundlage ermittelten Werte für die Bruttokaltmiete begrenzen die Unterkunftskosten auf deren Angemessenheit.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich eine Ungleichbehandlung von Mietern und Wohneigentümern auszuschließen. Die Angemessenheit ist an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen.

Bei der Ermittlung der Angemessenheit wird auf das **Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter** abgestellt.

Die Angemessenheit ergibt sich aus § 11 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) i.V.m. der Thüringer Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen (Abschnitt 9, Pkt. 9.1).

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (mit Ausnahme der Heizkosten) sind in angemessenem Umfang als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen.

Die Wohnflächenobergrenze ist als Richtwert anzusehen. Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximale Bruttokaltmiete nicht überschritten wird.

Unter Beachtung und Anwendung vorgenannter gesetzlicher Regelungen ergeben sich folgende Höchstwerte für Wohnungsgröße und Bruttokaltmiete:

Haushaltsgröße	Wohnflächen-obergrenze in qm	Netto-kaltmiete (Grundmiete) in EUR/qm	Kalte Betriebskosten in EUR/qm	Brutto-kaltmiete in EUR/qm	maximale Brutto-kaltmiete in EUR
Ein- Personenhaushalt	bis zu 45 qm	4,57	1,24	5,81	261,45
Zwei- Personenhaushalt	bis zu 60 qm	4,34	1,13	5,47	328,20
Drei- Personenhaushalt	bis zu 75 qm	4,30	1,09	5,39	404,25
Vier- Personenhaushalt	bis zu 90 qm	4,21	1,03	5,24	471,60
Fünf- Personenhaushalt	bis zu 105 qm	4,50	1,03	5,53	580,65
Jede weitere Person	bis zu 15 qm	4,50	1,03	5,53	82,95

(Quelle: Mietwerterhebung durch Analyse & Konzepte GmbH, Endbericht Mai 2016)

Maßgebend bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist alleinig der Grenzwert der maximalen Bruttokaltmiete (Produkttheorie) (vgl. BSG, Urteile vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, B 14 AS 50/10 R, B 14 AS 65/10 R -).

Aufgrund besonderer persönlicher Bedürfnisse von Haushaltangehörigen im Sinne des ThürWoFG (in Bedarfs- oder Einsatzgemeinschaft) kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 qm anerkannt werden.

Mieteinnahmen aus Untervermietungen von Teilen der angemieteten Unterkunft sind bei der Bedarfsberechnung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Tilgungsbeträge bei Wohneigentum werden grundsätzlich nicht übernommen.

3.2 Besonderheiten bei Betriebskostenabrechnungen (ohne Heizkosten)

3.2.1 Nachzahlungen

Nachzahlungen sind in der Regel in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Obergrenzen für die Stadt Gera basieren auf den ermittelten Werten der Mietwerterhebung im Rahmen des schlüssigen Konzeptes und sind im Einzelfall bei Überschreitung auf wirtschaftlichen Umgang zu prüfen.

Der tatsächliche Bedarf ist mit der jeweils aktuellen lückenlosen Betriebskostenabrechnung nachzuweisen.

Bei Unstimmigkeiten in der Betriebskostenabrechnung ist eine Klärung zwischen Leistungsberechtigten und Vermieter herbeizuführen.

3.2.2 Guthaben

3.2.2.1 Im Rahmen des SGB II

Hier finden die gesetzlichen Bestimmungen des § 22 Abs. 3 SGB II Anwendung.

3.2.2.2 Im Rahmen des SGB XII

Aufgrund gültiger Rechtsprechung sind Guthaben als Einkommen zu behandeln und auf den Bedarf anzurechnen. Hierbei finden die gesetzlichen Bestimmungen des § 82 Abs. 4 SGB XII Anwendung.

3.3 Erhaltungsaufwand bei Wohneigentum

3.3.1 Im Rahmen des SGB II

Hier finden die gesetzlichen Bestimmungen des § 22 Abs. 2 SGB II Anwendung.

3.3.2 Im Rahmen des SGB XII

Mangels gesetzlicher Regelung wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 35 SGB XII die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II analog angewendet.

3.4 Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen

Zur Vermeidung erheblicher Nachzahlungen ist bei Mietangeboten, die ganz offensichtlich zu knapp kalkulierte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen enthalten, der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen. Der künftige Mieter hat Anspruch darauf, die Höhe der Vorauszahlungen zu kennen (insbesondere bei Sozialleistungsbezug), weil sonst das Mietverhältnis eventuell nicht zustande käme.

3.5 Unangemessene Kosten der Unterkunft

Die Verfahrensweise ergibt sich aus der gesetzlichen Regelung des § 22 Abs. 1 S. 3 u. 4 SGB II sowie § 35 Abs. 2 S. 1 u. 2 SGB XII.

4. Kosten der Heizung und Warmwasser

Die Heizkosten werden in tatsächlicher, aber angemessener Höhe übernommen. Der oberste Grenzwert für die Angemessenheit richtet sich nach dem jeweils aktuellen Bundesweiten Heizspiegel.

Als Obergrenze für einen angemessenen und wirtschaftlichen Verbrauch gelten die entsprechenden Werte aus der Spalte erhöht.

Die Besonderheiten des Einzelfalls, wie etwa ein erhöhter individueller Wärmebedarf, insbesondere aufgrund Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Kleinkindern, sind zu berücksichtigen.

Für die dezentrale Warmwasserbereitung gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelungen (§ 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII).

4.1 Besonderheiten bei Heizkostenabrechnungen

4.1.1 Nachzahlungen

Nachzahlungen sind in der Regel zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit richtet sich nach dem Bundesweiten Heizspiegel.

Als Obergrenze für einen angemessenen und wirtschaftlichen Verbrauch gelten die entsprechenden Werte aus der Spalte erhöht.

Bei Unstimmigkeiten in der Heizkostenabrechnung ist eine Klärung zwischen Leistungsberechtigten und Vermieter herbeizuführen.

4.1.2 Guthaben

Hier wird auf die Regelung unter Punkt 3.2.2 verwiesen.

5. Andere Wohn- und Unterkunftsformen

In der Stadt Gera gibt es auch andere Unterbringungsformen, für die grundsätzlich ebenfalls die angemessenen Werte gem. Pkt. 3 gelten (z. B. Notwohnungen für Wohnungslose u. a. Personengruppen, Frauenhaus usw.). Die Pflicht der Stadt zur Unterbringung ihrer Bürger ergibt sich aus den Regelungen des Art. 16 der Thüringer Verfassung und dem Ordnungsbehördengesetz i.V.m. §§ 67 ff. SGB XII.

6. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen

Wohnungsbeschaffungskosten (insbesondere Kautions, Genossenschaftsanteile, Maklergebühren, Doppelmiets) werden nur bei vorheriger Zusicherung durch den künftig zuständigen Leistungsträger übernommen. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind bei Erforderlichkeit als Darlehen zu übernehmen (vgl. § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII).

7. Umzugskosten

Die Zusicherung für Umzugskosten erteilt der bisherige Leistungsträger, wenn der Umzug erforderlich ist. Hierbei ist besonders auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Sachkosten/Leihgebühren können in angemessenem Umfang finanziert werden. Nur in Ausnahmefällen können Umzugskosten z. B. für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Hierfür sind jedoch mindestens drei Kostenangebote einzuholen.

8. Gültigkeit

Diese Änderung der Unterkunftsrictlinie der Stadt Gera tritt am 01.07.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie in der Fassung vom 22.Mai 2014 außer Kraft.