

Nichtamtliche, aktualisierte Lesefassung der ursprünglichen Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII vom 14.12.2016 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Mittelsachsen Nr. 13/16 vom 28.12.2016) mit Einarbeitung der 1. Richtlinie zur Änderung der Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII vom 14.12.2016 (veröffentlicht im elektronischen Amtsblatt des Landkreises Mittelsachsen Nr. 117/2018e vom 27.12.2018). Hinweis: Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit des auf dieser Seite bereitgestellten Textes wird ausgeschlossen. Die amtliche Fassung und die entsprechenden Änderungen finden Sie im Amtsblatt des Landkreises Mittelsachsen.

## **Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII**

*- Beschluss des Kreistages Mittelsachsen Nr. KT 244/12./2016 vom 14.12.2016 -*

### **Inhaltsübersicht**

- 1 Einleitung
- 2 Funktion
- 3 Kosten der Unterkunft
  - 3.1 Abstrakte Angemessenheit
    - 3.1.1 Richtwerte
    - 3.1.2 Vergleichsraum
    - 3.1.3 Mietkategorien
    - 3.1.4 Abstrakt angemessene Wohnfläche
    - 3.1.5 Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis
    - 3.1.6 Datenerhebung
    - 3.1.7 Richtwerte für abstrakt angemessene Unterkunftskosten
    - 3.1.8 Zuordnung der Kommunen zu den Mietkategorien
  - 3.2 Konkrete Angemessenheit
- 4 Kosten der Heizung
- 5 Inkrafttreten

### **1 Einleitung**

Die vorliegende „Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung“ ersetzt mit Wirkung zum 01.01.2017 die bisherige, seit dem 01.01.2013 geltende Richtlinie. Die Ausführungen finden für die Leistungsgewährung nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) Anwendung.

Mit der Richtlinie benennt der Landkreis Mittelsachsen in seiner Funktion als Kostenträger der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) grundlegende fachliche Vorgaben. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung Soziales und des Jobcenters dient die Richtlinie als Entscheidungshilfe und Maßgabe für den Regelfall, um eine weitgehende Gleichbehandlung der leistungsberechtigten Personen sicherzustellen.

Eine von der Richtlinie abweichende Leistungsbewilligung soll nur erfolgen, wenn diese auf Grund der besonderen Umstände des Einzelfalls erforderlich ist. Die hierfür maßgebenden Gründe sind zu dokumentieren.

Die Abteilung Soziales beim Landkreis Mittelsachsen und das Jobcenter legen die neuen Richtwerte zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten der Bearbeitung eines jeden Neuantragsverfahrens und - in bereits laufenden Fällen - eines jeden Weiterbewilligungsverfahrens und jeder Anspruchsüberprüfung nach dem 3. Kapitel SGB XII zugrunde.

## **2 Funktion**

In den Rechtskreisen des SGB II und des SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Richtlinie benennt konkrete regionale Richtwerte, die im Rahmen der Einzelfallbearbeitung bei der Überprüfung der Kosten 2 der Unterkunft und Heizung auf ihre Angemessenheit hin Anwendung finden und beinhaltet grundlegende Aussagen zur Rechtsanwendung.

Die nachstehend angegebenen Bruttokaltmieten sind im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung zugrunde zu legen. Liegen die Kosten der Unterkunft und Heizung (Bruttokaltmiete und Heizkosten) unterhalb der Angemessenheitswerte, sind diese entsprechend anzuerkennen. Andernfalls ist bei Überschreiten der Angemessenheitswerte unter Berücksichtigung des Einzelfalls zu prüfen, ob die tatsächlichen Kosten zu übernehmen sind oder ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist.

Die Richtlinie wird nach Bedarf bei geänderter Rechtslage oder veränderter Verhältnisse entsprechend angepasst, insbesondere dann, wenn sich die Richtwerte zu den Kosten der Unterkunft ändern.

Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bearbeiten die Einzelfälle auf der Basis des Gesetzes, der aktuellen Rechtsprechung und unter Berücksichtigung dieser Richtlinie. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Umsetzung dieser Richtlinie in der Gewährung der Leistungen an die Leistungsberechtigten zu regeln.

## **3 Kosten der Unterkunft**

### **3.1 Abstrakte Angemessenheit**

Im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung wird losgelöst von den tatsächlich anfallenden Kosten festgelegt, bis zu welcher Kostenhöhe ein Leistungsanspruch für die Kosten der Unterkunft besteht. Es sind folgende Grundbegriffe von Bedeutung:

#### **3.1.1 Richtwerte**

Die Richtwerte sind die durch das „schlüssige Konzept“ ermittelten Beträge, die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis zuzüglich der ermittelten Nebenkostenwerte ergeben.

#### **3.1.2 Vergleichsraum**

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist bei der Erhebung eines schlüssigen Konzeptes ein räumlicher Vergleichsraum abstrakt-genereller Art festzulegen, in welchem die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft definiert werden. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend große Räume der Wohnbebauung vom Vergleichsraum umfasst sind (vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009 B 4 AS 30/08 R). Bei der Festlegung des Vergleichsraumes handelt es sich um eine politische Festlegung, die gerichtlich nicht zur Überprüfung steht. Der Landkreis Mittelsachsen hat das gesamte Gebiet des

Landkreises Mittelsachsen als Vergleichsraum festgelegt und die Datenerhebung entsprechend auf diesen Vergleichsraum erstreckt.

### **3.1.3 Mietkategorien**

Innerhalb dieses Vergleichsraumes ist zu einer weiteren örtlichen Differenzierung die Festlegung von Mietkategorien erforderlich, um eine Segregation bzw. Ghettoisierung zu vermeiden. Eine Mietkategorie stellt eine empirische Differenzierung der Angebotsstruktur innerhalb eines Vergleichsraumes dar. Der Landkreis Mittelsachsen ist in drei Mietkategorien gegliedert. Der Begriff der Mietkategorie deckt sich mit dem von der Rechtsprechung verwendeten Begriff des „Clusters“ bzw. der „Clusterbildung“.

### **3.1.4 Abstrakt angemessene Wohnfläche**

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße hat die höchstrichterliche Rechtsprechung die Bestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsrecht herangezogen. Mangels gültiger landesrechtlicher Bestimmungen trifft der Landkreis Mittelsachsen für die Leistungsberechtigten nach dem SGB II und nach den Kapiteln 3 und 4 SGB XII die nachfolgende Regelung zum Wohnflächenbedarf:

- 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 50 m<sup>2</sup>
- 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 60 m<sup>2</sup>
- 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 75 m<sup>2</sup>
- 4-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 85 m<sup>2</sup>
- 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 95 m<sup>2</sup>

Für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft erhöht sich der Bedarf um jeweils weitere 10 m<sup>2</sup>.

### **3.1.5 Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis**

Bei der Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises ist gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard (nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz) zu Grunde zu legen.

### **3.1.6 Datenerhebung**

Im Auftrag des Landkreises Mittelsachsen hat die Firma Analyse & Konzepte BeratungsGmbH Richtwerte für abstrakt angemessenen Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen auf der Basis eines schlüssigen Konzeptes im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermittelt. Diese Mietwerterhebung enthält folgende Bausteine:

- Bildung von Mietkategorien zur Regionalisierung des Kreisgebietes
- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung regionalisierter Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

### **3.1.7 Richtwerte für abstrakt angemessene Unterkunftskosten**

Die nachstehenden Werte beschreiben den Mietpreis pro Quadratmeter und Monat, zusammengesetzt aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten („Bruttokaltmiete“), der bei der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen ist.

## Bedarfsgemeinschaften

mit Personen	1	2	3	4	5
Wohnfläche	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 75 m <sup>2</sup>	bis 85 m <sup>2</sup>	bis 95 m <sup>2</sup>
Mietkategorie I	295,50 €	344,40 €	423,75 €	455,60 €	516,80 €
Mietkategorie II	287,50 €	339,60 €	406,50 €	447,10 €	492,10 €
Mietkategorie III	283,50 €	334,20 €	409,50 €	432,65 €	481,65 €

Für große Haushalte mit sechs und mehr Personen konnten keine Richtwerte für die Angemessenheit ermittelt werden. Im Regelfall müssen daher die tatsächlichen Kosten für die Wohnung übernommen werden. Eine Kostensenkung kann nur im Wege der Einzelfallprüfung vorgenommen werden, wenn eine günstigere große Wohnung im örtlichen Vergleichsraum vorhanden und tatsächlich verfügbar ist.

Entsprechendes gilt in Bezug auf den Richtwert in der Mietkategorie II für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen: Für diese Wohnungsgröße gab es zum Untersuchungszeitpunkt der Fortschreibung 2018 nicht genügend Mietangebote, um eine belastbare Aussage über die Verfügbarkeit zu treffen.

Deshalb müssen auch diesbezüglich Einzelfallprüfungen vorgenommen werden.

### 3.1.8 Zuordnung der Kommunen zu den Mietkategorien

Die Mietwerterhebung stellt 3 Mietkategorien fest. Die Kommunen des Landkreises werden wie folgt diesen Mietkategorien zugeordnet:

#### Mietkategorie I:

Stadt Augustusburg, Verwaltungsgemeinschaft Burgstädt, Stadt Flöha, Stadt Frankenberg/Sa., Stadt Freiberg, Gemeinde Hartmannsdorf, Gemeinde Lichtenau, Verwaltungsgemeinschaft Lichtenberg/Erzgeb., Verwaltungsgemeinschaft Mittweida, Gemeinde Niederwiesa

#### Mietkategorie II:

Gemeinde Bobritzsch-Hilbersdorf, Gemeinde Claußnitz, Gemeinde Erlau, Gemeinde Großhartmannsdorf, Stadt Großschirma, Gemeinde Großweitzschen, Gemeinde Halsbrücke, Gemeinde Königshain-Wiederau, Gemeinde Kriebstein, Gemeinde Oberschöna, Verwaltungsgemeinschaft Ostrau, Gemeinde Reinsberg, Gemeinde Rossau, Gemeinde Striegistal, Gemeinde Wechselburg

#### Mietkategorie III:

Stadt Brand-Erbisdorf, Stadt Döbeln, Gemeinde Eppendorf, Stadt Frauenstein, Stadt Geringswalde, Stadt Hainichen, Stadt Hartha, Stadt Leisnig, Gemeinde Leubsdorf, Stadt Lunzenau, Gemeinde Mulda/Sa., Gemeinde Neuhausen/Erzgeb., Stadt Oederan, Stadt Penig, Gemeinde Rechenberg-Bienenmühle, Verwaltungsgemeinschaft Rochlitz, Stadt Roßwein, Verwaltungsgemeinschaft Sayda, Stadt Waldheim

## 3.2 Konkrete Angemessenheit

Leistungen für Unterkunft werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 1 SGB XII grundsätzlich nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen erbracht. Leben leistungsberechtigte Personen bei der Beantragung der Leistung bereits in einer abstrakt unangemessenen Wohnung, so dass gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII übergangsweise die

tatsächlichen Unterkunftskosten als Bedarf zu berücksichtigen sind, ist im Rahmen der Zumutbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, die im SGB XII entsprechend zur Anwendung kommt, für eine Absenkung der Aufwendungen durch Wohnungswechsel zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß zu reduzieren sind.

Das geschieht nach der Rechtsprechung in folgenden Prüfungsschritten:

- Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten?
- Ist die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze gerechtfertigt?
- Ist kostengünstiger Wohnraum vorhanden?

Wird sodann ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt, folgen weitere Prüfschritte:

- Ist eine Kostensenkung rechtlich und tatsächlich möglich?
- Ist die Kostensenkung zumutbar?
- Ist die Kostensenkung wirtschaftlich?

#### **4 Kosten der Heizung**

Auch Bedarfe für Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 4 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Ein kommunaler Heizkostenspiegel ist nicht vorhanden. Daher greift der Landkreis Mittelsachsen im Rahmen der Einzelfallprüfung bei Heizkosten auf den Bundes-Heizspiegel ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) jeweils rechte Spalte („zu hoch“) zurück.

Der Grenzwert der Heizkosten errechnet sich aus einem Grenzbetrag pro Quadratmeter und der maßgebenden Wohnflächenobergrenze. Dabei ist der Grenzbetrag dem Bundes-Heizkostenspiegel zu entnehmen und beinhaltet die Kosten je qm und Jahr.

Bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenzen ist die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen.

#### **5 Inkrafttreten\***

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie für die Gewährung von Leistungen der Unterkunft und Heizung im Landkreis Mittelsachsen, KT-Beschluss Nr. KT 361/23./2012, außer Kraft.

Freiberg, den 15. Dezember 2016

gez. Matthias Damm  
Landrat

\* Inkrafttreten in seiner ursprünglichen Fassung

- Die 1. Richtlinie zur Änderung der Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII tritt am 01.01.2019 in Kraft: Änderung in Ziffer 3.1.7