

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) und 2. 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 Amtsblatt des Landkreises Mittelsachsen Nr. 73/2020e vom 05.06.2020). 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 Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Mittelsachsen
 - 3.1.4 Abstrakt angemessene Wohnfläche
 - 3.1.5 Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis
 - 3.1.6 Datenerhebung
 - 3.1.7 Richtwerte für abstrakt angemessene Unterkunftskosten im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2018
 - 3.1.8 Richtwerte für abstrakt angemessene Unterkunftskosten ab dem 01.01.2019
 - 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 Unterkunfts-kosten 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

Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Im Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters kann es mehr als einen Vergleichsraum geben.

3.1.3 Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Mittelsachsen

Im Gebiet des Landkreises Mittelsachsen werden die nachfolgenden fünf Vergleichsräume mit den zugehörigen Kommunen gebildet:

Umland Chemnitz

Stadt Augustusburg, VG Burgstädt, Claußnitz, Stadt Flöha, Stadt Frankenberg, Hartmannsdorf, Leubsdorf, Lichtenau, Stadt Lunzenau, Niederwiesa und Stadt Penig;

Mittelbereich Mittweida

Erlau, Stadt Geringswalde, Stadt Hainichen, Königshain-Wiederau, Kriebstein, VG Mittweida, VG Rochlitz, Rossau und Wechselburg;

Mittelbereich Döbeln

Stadt Döbeln, Großweitzschen, Stadt Hartha, Stadt Leisnig, VG Ostrau, Stadt Roßwein, Striegistal und Stadt Waldheim;

Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)

Bobritzsch-Hilbersdorf, Stadt Brand-Erbisdorf, Eppendorf, Stadt Frauenstein, Großhartmannsdorf, Stadt Großschirma, Halsbrücke, VG Lichtenberg/Erzgeb., Mulda/Sa., Neuhausen/Erzgeb., Oberschöna, Stadt Oederan, Rechenberg-Bienenmühle, Reinsberg und VG Sayda,

sowie

Stadt Freiberg.

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 m²
- 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 60 m²
- 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 75 m²
- 4-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 85 m²
- 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft: 95 m²

Für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft erhöht sich der Bedarf um jeweils weitere 10 m².

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 Vergleichsräumen 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 im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2018

Die nachstehenden Werte beschreiben den Mietpreis pro Quadratmeter und Monat, zusammengesetzt aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten („Bruttokaltmiete“), der bei der Angemessenheitsprüfung im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2018 zu berücksichtigen ist.

Bedarfsgemeinschaften

mit Personen	1	2	3	4	5
Wohnfläche	bis 50 m²	bis 60 m²	bis 75 m²	bis 85 m²	bis 95 m²
Umland Chemnitz	303,00 €	336,60 €	409,50 €	448,80 €	543,40 €
Mittelbereich Mittweida	296,50 €	333,00 €	406,50 €	438,60 €	500,65 €
Mittelbereich Döbeln	311,00 €	343,20 €	403,50 €	447,95 €	492,10 €
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	292,00 €	330,60 €	414,75 €	455,60 €	539,60 €
Stadt Freiberg	307,50 €	362,40 €	437,25 €	504,05 €	560,50 €

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.

3.1.8 Zuordnung der Kommunen zu den Mietkategorien

Die nachstehenden Werte beschreiben den Mietpreis pro Quadratmeter und Monat, zusammengesetzt aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten („Bruttokaltmiete“), der bei der Angemessenheitsprüfung ab dem 01.01.2019 zu berücksichtigen ist.

Bedarfsgemeinschaften

mit Personen	1	2	3	4	5
Wohnfläche	bis 50 m²	bis 60 m²	bis 75 m²	bis 85 m²	bis 95 m²
Umland Chemnitz	308,50 €	343,20 €	417,00 €	457,30 €	553,85 €
Mittelbereich Mittweida	302,00 €	339,60 €	414,00 €	447,10 €	510,15 €
Mittelbereich Döbeln	317,00 €	349,80 €	411,00 €	456,45 €	501,60 €
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	297,50 €	337,20 €	423,00 €	464,10 €	549,10 €
Stadt Freiberg	313,50 €	369,60 €	445,50 €	514,25 €	570,95 €

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.

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 Unterkunfts-kosten 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) 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
- Die 2. Richtlinie zur Änderung der Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII tritt mit Ausnahme von Punkt 6 (Neufassung von Ziffer 3.18) mit Wirkung zum 01.01.2017 in Kraft. Punkt 5 (Neufassung von Ziffer 3.1.7) tritt zum 31.12.2018 außer Kraft. Punkt 6 (Neufassung von Ziffer 3.1.8) tritt ab dem 01.01.2019 in Kraft.