

Verwaltungsvorschrift des Landkreises Nordhausen

Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Unterkunftsrichtlinie)

§ 1 Regelungsgegenstand

Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch und § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch werden vom kommunalen Träger in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Unterkunftsrichtlinie regelt Inhalt und Umfang der anzuerkennenden Bedarfe einschließlich der damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden Bedarfe (u.a. Wohnungsbeschaffung, Umzug, Mietkaution).

§ 2 Umfang der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen

(1) Zum Bedarf gehören die Grundmiete, die kalten Betriebskosten und die Heizkosten. Bei atypischen Unterkunftsverhältnissen (u.a. Frauenschutzwohnung, Obdachlosenhaus) ergibt sich der Bedarf aus den Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte Dritten für die Nutzung der Unterkunft schuldet.

(2) Der Leistungsträger trägt nicht die Verantwortung für die Beschaffung oder Bereitstellung von Wohnraum.

§ 3 Angemessenheit der Grundmiete

(1) Die abstrakte Angemessenheit der Grundmiete wird durch Datenerhebungen im Landkreis auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts ermittelt. Die Anlage „Schlüssiges Konzept“ ist Bestandteil der Unterkunftsrichtlinie. Die Angemessenheitswerte werden alle zwei Jahre überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt.

(2) Für die Jahre 2011 und 2012 gelten in Anlehnung an Nr. 5.18.1 der Thüringer Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen folgende Richtwerte zur Angemessenheit der Wohnfläche bei Mietwohnungen:

Haushaltsgröße	Wohnflächen-Richtwert
1-Personen-Haushalt	bis 45 m ²
2-Personen-Haushalt	bis 60 m ²
3-Personen-Haushalt	bis 75 m ²
4-Personen-Haushalt	bis 90 m ²
je weitere Person	plus 15 m ²

Bei Menschen mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, nachgewiesen durch gültigen Schwerbehindertenausweis mit Vermerk „AG“, kann die angemessene Wohnfläche um 15 m² überschritten werden. Bei einem vom Kind getrennt lebenden Elternteil oder einer anderen umgangsberechtigten Bezugsperson kann die angemessene Wohnfläche um maximal 10 m² pro Kind überschritten werden, soweit dies zur Verwirklichung des Umgangsrechtes gemäß § 1684 bzw. § 1685 BGB erforderlich ist.

(3) Im Landkreis Nordhausen sind zur realitätsgerechten Abbildung des grundsicherungsrelevanten Wohnungsmarktes neun Vergleichsräume gebildet worden. In den jeweiligen Vergleichsräumen gelten für die Jahre 2011 und 2012 die nachfolgend dargestellten Richtwerte zur Angemessenheit der Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei Mietwohnungen:

Vergleichsraum	Angemessene Grundmiete pro Quadratmeter in € nach Haushaltsgrößen (Anzahl der Haushaltsmitglieder)				
	1	2	3	4	> 4
Stadt Nordhausen	4,51	4,50	4,54	4,40	4,33
Hohnstein/Südharz	4,50	4,46	4,29	4,20	4,20
Stadt Ellrich	4,50	4,46	4,29	4,20	4,20
Hainleite	4,50	4,46	4,29	4,20	4,20
Werther	4,50	4,46	4,29	4,20	4,20
Stadt Heringen/Helme	4,50	4,46	4,29	4,20	4,20
Hohenstein	4,50	4,46	4,29	4,20	4,20
Stadt Bleicherode	4,26	4,37	4,27	4,60	4,20
Sollstedt	4,28	4,24	4,20	4,20	4,20

Der Vergleichsraum Stadt Nordhausen besteht aus der Kernstadt Nordhausen und den Ortsteilen Salza, Niedersalza, Krimderode und Rüdigsdorf; der Vergleichsraum Hohnstein/Südharz aus der Verwaltungsgemeinschaft Hohnstein/Südharz und den Nordhäuser Ortsteilen Steigerthal, Stempeda, Petersorf, Rodishain, Leimbach und Himmelgarten; der Vergleichsraum Werther aus der Einheitsgemeinde Werther sowie den Nordhäuser Ortsteilen Hörningen, Herreden, Hochstedt und Hesserode; der Vergleichsraum Stadt Heringen/Helme aus der Landgemeinde Heringen, den Gemeinden Görzbach und Urbach sowie den Nordhäuser Ortsteilen Steinbrücken, Sundhausen und Bielen. Die übrigen Vergleichsräume bestehen aus der jeweiligen Gemeinde, erfüllenden Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft einschließlich der kommunalrechtlich zugehörigen Orte bzw. Ortsteile.

(4) Die Wohnfläche darf den jeweiligen Richtwert aus Abs.2 und der Quadratmeterpreis den jeweiligen Richtwert aus Abs.3 überschreiten, wenn die Grundmiete insgesamt das Produkt dieser Richtwerte nicht übersteigt. Beim erstmaligen Eintritt der Hilfebedürftigkeit kann bei dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnis die angemessene Grundmiete dauerhaft um bis zu 10 % überschritten werden.

§ 4 Angemessenheit der kalten Betriebskosten

(1) Kalte Betriebskosten sind diejenigen mit der Unterkunft verbundenen Nebenkosten, die gemäß § 556 Abs. 1 BGB iVm § 2 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

(2) Zu den kalten Betriebskosten zählen insbesondere:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart.

(3) Als Angemessenheitsrichtwert (Indikator) für das Jahr 2010/2011 gilt der Betrag von 1,00 €/m². Für die Bestimmung der Angemessenheit ist das Produkt aus dem Angemessenheitsrichtwert und der abstrakt angemessenen Wohnfläche gemäß § 3 bzw. § 6 dieser Richtlinie zu Grunde zu legen. Liegen die kalten Betriebskosten im Einzelfall über diesem Betrag, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen. Die Prüfung der Angemessenheit hat die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

(4) Der Indikator für die Angemessenheit der Betriebskosten ist jährlich zu überprüfen und durch Beschluss des Kreisausschusses gegebenenfalls neu festzusetzen.

§ 5 Angemessenheit der Heizkosten

(1) Heizungskosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe bzw. Heizenergie und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

(2) Ist in dem Heizenergiebedarf ein Anteil für die (zentrale) Warmwasserbereitung enthalten, so ist grundsätzlich auch dieser Bedarf anzuerkennen. Zusätzliche Energiebedarfe einer dezentralen Warmwasserbereitung neben der Heizungsanlage (z.B. Elektroboiler) sind nicht Regelungsgegenstand der kommunalen Unterkunftsrichtlinie.

(3) Soweit der Heizenergiebedarf durch Brennstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung (Bevorratung) notwendig ist, werden diese Aufwendungen des Leistungsberechtigten als Bedarf anerkannt. In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Hilfebedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, soll die erforderliche Bevorratung mit Brennstoffen zu günstigsten Konditionen erfolgen.

(4) Als Angemessenheitsrichtwerte (Indikatoren) für das Jahr 2010/2011 gelten je nach Heizungsart folgende Beträge:

Feste Brennstoffe:	0,75 €/m ²
Heizgas:	1,35 €/m ²
Fernwärme:	1,67 €/m ²
Heizöl, Heizstrom, alternative Heizung	1,25 €/m ²

Für die Bestimmung der Angemessenheit ist das Produkt aus dem Angemessenheitsrichtwert und der abstrakt angemessenen Wohnfläche gemäß § 3 bzw. § 6 dieser Richtlinie zu Grunde zu legen. Liegen die Heizkosten im Einzelfall über diesem Betrag, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen. Die Prüfung der Angemessenheit hat die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

(5) Die Indikatoren für die Angemessenheit der Heizkosten sind jährlich zu überprüfen und durch Beschluss des Kreisausschusses gegebenenfalls neu festzusetzen. Neben möglichen eigenen Erhebungen des Grundsicherungsträgers sollen dabei vor allem die Empfehlungen des Freistaates Thüringen sowie der aktuelle bundesweite Heizkostenspiegel Berücksichtigung finden.

§ 6 Umfang und Angemessenheit der Bedarfe bei Wohneigentum

(1) Soweit es sich um ein geschütztes Hausgrundstück oder geschützte Eigentumswohnung handelt, können als Unterkunftsbedarf alle Kosten anerkannt werden, die gem. § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. Ist die Immobilie kreditfinanziert, gehören zu den Unterkunftsbedarfen auch die Darlehenszinsen, nicht aber die Tilgungsleistungen. Es sind nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

(2) Die Anerkennung der Bedarfe für kalte Betriebskosten und Heizkosten geschieht nach Maßgabe der §§ 4 und 5 dieser Richtlinie.

(3) Bei Mietkauf werden Betriebs- und Heizkosten anerkannt, jedoch nicht die monatlichen Mietkaufraten.

(4) Für die abstrakte Angemessenheit der Wohnfläche gelten folgende Richtwerte:

Haushaltsgröße	Wohnflächen-Richtwert
1- bis 2-Personen-Haushalt	bis 80 m ²
3-Personen-Haushalt	bis 100 m ²
4-Personen-Haushalt	bis 120 m ²
je weitere Person	plus 20 m ²

§ 7 Umzugsbedingte Bedarfe

(1) Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungs- und Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Leistungsträger als Bedarf anerkannt werden.

(2) Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne diese Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen nur dann als Bedarf anerkannt werden, wenn sie nicht

aus eigenen Mitteln, Rückzahlungen und Verrechnungen bereits geleisteter Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile aufgebracht werden können.

(3) Mietkautionen können als Darlehen oder, bei Einverständnis des Vermieters, als Bürgschaft oder kombiniert gewährt werden. Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter abzutreten. Mit der Gewährung des Darlehens ist ein Tilgungsplan zu vereinbaren.

§ 8 Auszahlung

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind an die leistungsberechtigte Person zu zahlen. Auf Antrag der leistungsberechtigten Person sind sie an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist.

§ 9 Ermächtigung zum Erlass von Verwaltungsvorschriften

(1) Auf Grund der sich entwickelnden höchstrichterlichen Rechtsprechung als auch der Vielzahl der Fallgestaltungen wird die Verwaltung des Landkreises ermächtigt, Verwaltungsvorschriften für folgende Themen zu erlassen:

- Übernahme von Miet- und Energieschulden
- Reparatur- und Instandhaltungskostenübernahme bei Wohneigentum
- Schuldrechtliche Sicherung von Darlehen
- Unterkunft für Obdachlose und Nichtsesshafte
- Unterkunft in der Frauenschutzwohnung/im Frauenhaus
- Angemessenheitsberechnung bei Gemeinschaftsunterkünften
- Zusicherung zum notwendigen Umzug
- Zusicherung zum notwendigen Umzug von Jugendlichen unter 25 Jahren
- Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten
- Übernahme von Umzugs- und Renovierungskosten
- Bevorratung mit Brennstoffen
- Zuschüsse bei ungedeckten Kosten der Unterkunft für Auszubildende

(2) Die Verwaltungsvorschriften sind durch den Kreisausschuss zu bestätigen.

§ 10 Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 06.07.2011 in Kraft.

Nordhausen, [einsetzen: Datum]

Claus
Landrat