

Richtlinie des Landkreises Nordhausen zur 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 und Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen

(1) Zum Bedarf gehören die Grundmiete, die kalten Betriebskosten und die Heizkosten. Die abstrakte Angemessenheit der Grundmiete und der kalten Betriebskosten (sog. Brutto-Kaltmiete) wird durch Datenerhebungen im Landkreis auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts ermittelt. Die abstrakten Angemessenheitsrichtwerte werden alle zwei Jahre überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt.

(2) Zur Feststellung der Höhe anzuerkennender Unterkunftsbedarfe in der Fallbearbeitung sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten mit den abstrakten Angemessenheitsrichtwerten für die Brutto-Kaltmiete insgesamt gem. § 6 Abs. 2 zu vergleichen. Übersteigen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten die Richtwerte gem. § 6 Abs. 2, so muss eine weitere Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen; Einzelheiten dazu regelt die Verwaltungsvorschrift zum Kostensenkungsverfahren. Bei 6-Personen-Haushalten und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert bestimmt werden. Für diese Haushaltsgrößen muss stets eine Prüfung im Einzelfall durchgeführt werden.

(3) Bei atypischen Unterkunftsverhältnissen (u. a. Frauenschutzwohnung, Obdachlosenunterkunft) ergibt sich der Bedarf aus den Aufwendungen, die die leistungsberechtigte Person Dritten für die Nutzung der Unterkunft schuldet. Die Angemessenheit dieser Aufwendungen beurteilt sich unabhängig von den §§ 3 ff. nach den besonderen Umständen im Einzelfall.

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

§ 3 Abstrakte Angemessenheit der Wohnfläche

(1) In Anlehnung an die Thüringer Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen gelten 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 |
| 5-Personen-Haushalt | bis 105 m ² |

(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 getrenntlebenden 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.

§ 4 Abstrakte Angemessenheit der Grundmiete

(1) Der Landkreis Nordhausen bildet einen Vergleichsraum. Es gelten deshalb für den gesamten Landkreis die nachfolgend dargestellten Richtwerte zur Angemessenheit der Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei Mietwohnungen:

| Vergleichsraum | Haushaltsgröße | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| Landkreis Nordhausen | 4,90 €/m ² | 4,68 €/m ² | 4,64 €/m ² | 4,76 €/m ² | 4,86 €/m ² |

(2) Beim erstmaligen Eintritt der Hilfebedürftigkeit kann bei dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnis die angemessene Grundmiete dauerhaft um bis zu 10 % überschritten werden.

§ 5 Abstrakte Angemessenheit der kalten Betriebskosten

(1) Kalte Betriebskosten sind diejenigen mit der Unterkunft verbundenen Nebenkosten, die gemäß § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 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) Im Landkreis Nordhausen gelten die nachfolgend dargestellten Richtwerte zur Angemessenheit der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche bei Mietwohnungen:

| Vergleichsraum | Haushaltsgröße | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| Landkreis Nordhausen | 1,40 €/m ² | 1,37 €/m ² | 1,32 €/m ² | 1,25 €/m ² | 1,18 €/m ² |

(4) Aus der Summe der abstrakten Angemessenheitsrichtwerte für die Grundmiete gem. § 4 Abs. 1 und den abstrakten Angemessenheitsrichtwerten für die kalten Betriebskosten gem. Abs. 3 ergeben sich die nachstehenden Richtwerte für die angemessenen Brutto-Kaltmieten pro Quadratmeter:

| Vergleichsraum | Haushaltsgröße | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| Landkreis Nordhausen | 6,30 €/m ² | 6,05 €/m ² | 5,96 €/m ² | 6,01 €/m ² | 6,04 €/m ² |

§ 6 Anwendung der Produkttheorie

(1) Die in den §§ 3,4 und 5 dargestellten Angemessenheitsrichtwerte können sowohl unter als auch überschritten werden, sofern das Produkt aus dem Angemessenheitsrichtwert für die Wohnfläche gem. § 3 und dem Angemessenheitsrichtwert für die Brutto-Kaltmiete gem. § 5 Abs. 4 nicht überschritten wird. Überschreitet die Wohnungsgröße für eine Person z. B. die gem. § 3 festgesetzten 45 m², so ist dies unschädlich, wenn durch einen geringeren Quadratmeterpreis bei der Bruttokaltmiete insgesamt ein Ausgleich stattfindet.

(2) Die entsprechend der Produkttheorie zu ermittelnden Richtwerte für die angemessene Brutto-Kaltmiete insgesamt stellen sich wie folgt dar:

| Vergleichsraum | Haushaltsgröße | | | | |
|----------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| Landkreis Nordhausen | 283,50 € | 363,00 € | 447,00 € | 540,90 € | 634,20 € |

§ 7 Abstrakte Angemessenheit der Heizungskosten

(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 der leistungsberechtigten Person 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) Die Angemessenheitsrichtwerte pro Quadratmeter orientieren sich an den im jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegel aufgeführten Werten für den maximalen Heizenergiebedarf. Für nicht im bundesweiten Heizspiegel ausgewiesene Energieträger/Heizsysteme ist auf die ortsüblichen Preise abzustellen.

(5) Für die Bestimmung der Angemessenheit ist das Produkt aus dem Angemessenheitsrichtwert und der abstrakt angemessenen Wohnfläche gemäß § 3 zu Grunde zu legen. § 2 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 8 Umfang und Angemessenheit der Bedarfe bei Wohneigentum

(1) Soweit es sich um ein geschütztes Hausgrundstück oder eine 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 Unterkunfts-kosten auch die Darlehenszinsen, nicht aber die Tilgungsleistungen. Es sind nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

(2) Durch die Anerkennung der Bedarfe nach Abs. 1 darf keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern eintreten. Die Aufwendungen für Wohneigentum sind deshalb nur dann als abstrakt angemessen zu bewerten, wenn sie die nach Anzahl der Haushaltsmitglieder festgesetzten Angemessenheitsrichtwerte der §§ 3 bis 7 für eine Mietwohnung nicht überschreiten.

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

§ 9 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.

§ 10 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.

§ 11 Ermächtigung zum Erlass von Verwaltungsvorschriften

(1) Die Verwaltung wird dazu ermächtigt, diese Richtlinie alle zwei Jahre auf der Grundlage des schlüssigen Konzepts fortzuschreiben und gegebenenfalls Aktualisierungen der Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Grundmiete und der kalten Betriebskosten entsprechend § 2 Abs. 1 S. 3 vorzunehmen.

(2) Aufgrund der vielfältigen Kasuistik und der Dynamik der Rechtsprechung wird die Verwaltung des Landkreises ferner ermächtigt, Verwaltungsvorschriften für folgende Themen zu erlassen:

- Übernahme von Miet-, Energie- und vergleichbaren Schulden
- Reparatur- und Instandhaltungskostenübernahme bei Wohneigentum
- Bewilligung und Sicherung von Darlehen
- Unterkunftskosten in Frauenschutzwohnung/Frauenhaus und Obdachlosenunterkunft
- Angemessenheitsberechnung bei Gemeinschaftsunterkünften
- Leistungsrechtliches Verfahren beim Umzug
- Leistungsrechtliches Verfahren beim Umzug junger Menschen unter 25 Jahren
- Verfahrensweise bei unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung
- Übernahme von Umzugs- und Renovierungskosten
- Bevorratung von Brennstoffen

(3) Die Änderungen nach Abs. 1 und der Erlass oder die Änderung von Verwaltungsvorschriften nach Abs. 2 sind durch den Kreisausschuss zu beschließen.

§ 12 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am 01.01.2020 in Kraft.

Nordhausen, 17.12.2019

Jendricke
Landrat