Unstrut-Hainich-Kreis
FD Soziale Hilfen

Richtlinie KdU

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

6. Auflage

A. Einleitung

Mit dieser Richtlinie benennt der Unstrut-Hainich-Kreis (UHK) in seiner Funktion als Kostenträger bei Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) grundlegende fachliche Vorgaben, gerichtet an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des UHK und der Bundesagentur für Arbeit, die im Jobcenter Unstrut-Hainich-Kreis (JC) und Fachdienst Soziale Hilfen (FD SH) KdU in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII bearbeiten (Adressaten).

Durch die vorliegende Fortschreibung wird die seit Februar 2020 gültige und rückwirkend zum 01.06.2018 in Kraft getretene Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII für den Unstrut-Hainich-Kreis (5.Auflage) auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 (BSG vom 30.01.2019 u.a. B 14 AS 11/18 R) und einer aktuellen Mietdatenerhebung korrigiert und angepasst.

Der Unstrut-Hainich-Kreis wird nach den Vorgaben des BSG nicht mehr in Mietkategorien unterteilt. Die Vergleichsraumbildung wurde überprüft und in der Folge revidiert. Da die grundlegende Methodik der Datenerhebung und Datenauswertung durch das BSG nicht beanstandet wurde, erfolgte keine Veränderung.

I. Inkrafttreten und Anwendung der neuen Richtwerte

Die Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2021 in Kraft.

II. Funktion

In beiden Rechtskreisen werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Die Richtlinie benennt regionale Richtwerte, die im Rahmen der Einzelfallbearbeitung bei der Überprüfung von Kosten der Unterkunft auf ihre Angemessenheit hin benötigt werden und beinhaltet grundlegende Aussagen zur Rechtsanwendung.

Die Adressaten bearbeiten die jeweils in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Einzelfälle auf der Basis des Gesetzes und unter Berücksichtigung dieser Richtlinie, etwaig vorhandener weiterer Verwaltungsvorschriften und Arbeitshilfen sowie höchstrichterlicher Rechtsprechung, die insbesondere aktueller Kommentarliteratur zu entnehmen ist.

Die Richtlinie wird nach Bedarf an geänderte Rechtslage / Verhältnisse angepasst werden, insbesondere dann, wenn sich Richtwerte zu abstrakt angemessenen Unterkunftskosten ändern.

B. Kosten der Unterkunft

Im Gegensatz zur Rechtslage bei Heizkosten ist bei Unterkunftskosten zwischen abstrakter und konkreter Angemessenheit zu unterscheiden.

I. Abstrakte Angemessenheit

1. Grundbegriffe

Der Richtwert beschreibt die abstrakte Angemessenheit von Kosten der Unterkunft auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Er bestimmt sich nach der von dem Bundessozialgericht (BSG) entwickelten „Produkttheorie“, vgl. etwa BSG vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R.

Gemäß Produkttheorie BSG bestimmt sich der Richtwert aus dem Produkt von abstrakt angemessener Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. „Quadratmeterpreis“ kann sowohl die Netto-Kaltmiete als auch die Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete + kalte Betriebskosten) pro Quadratmeter sein, je nach dem, für welche Prüf-Systematik sich der Grundsicherungsträger entscheidet. Die hiesige Richtlinie definiert den Quadratmeterpreis auf der Basis der Brutto-Kaltmiete, s.u.. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren wiederspiegeln: (Abstrakte Quadratmeterzahl * abstrakter Quadratmeterpreis = Richtwert)

Die Ermittlung der Richtwerte muss gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung auf der Grundlage eines „schlüssigen Konzeptes“ erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wieder gegeben werden.

2. Abstrakt angemessene Wohnfläche

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße hat die höchstrichterliche Rechtsprechung die Bestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsrecht herangezogen. Die entsprechenden Flächen-Werte für Thüringen finden sich daher in der nachstehenden Tabelle zu Richtwerten wieder.

Diese abstrakten Wohnungsgrößen begründen keinen Mindestanspruch. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

3. Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis

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

4. Richtwerte

Im Auftrag des Landkreises hat eine sachverständige Firma Richtwerte für abstrakt angemessenen Wohnraum im UHK auf Basis eines schlüssigen Konzeptes ermittelt.

Diese Mietwerterhebung enthält insbesondere folgende Bausteine:

- Bildung von zwei Mittelbereichen (Mittelbereich Mühlhausen und Mittelbereich Bad Langensalza) für das Kreisgebiet
- repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung von regionalisierten Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

Die nachstehenden Richtwerte beschreiben den Mietpreis pro m² zusammengesetzt aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten („Brutto-Kaltmiete“), der auf dem regionalen Wohnungsmarkt des UHK abstrakt noch angemessen erscheint.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)

Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +15 m²
Mühlhausen	261,90	348,00	426,00	519,30	561,75	+80,25
Bad Langensalza	257,40	349,20	409,50	522,00	571,20	+81,60

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2020

Der Unstrut Hainich-Kreis mit einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 50 km und einer Nord- Süd-Ausdehnung von rd. 30 km verfügt über zwei Mittelbereiche. Dies sind die Mittelbereiche Mühlhausen und Bad Langensalza.

Der Mittelbereich Mühlhausen besteht aus den gemeinschaftsfreien Gemeinden Anrode, Menteroda, Dünwald, Unstruttal und Mühlhausen (große kreisangehörige Stadt), den erfüllenden Gemeinden Südeichsfeld, Unstrut Hainich vorher Landgemeinde Unstrut-Hainich, Vogtei und Nottertal-Heilinger-Höhen vorher Verwaltungsgemeinschaft Schlotheim.

Der Mittelbereich Bad Langensalza setzt sich aus der gemeinschaftsfreien Gemeinde Stadt Bad Langensalza, der erfüllenden Gemeinde Herbsleben und der Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt zusammen.

II. Konkrete Angemessenheit

Die Frage, ob tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft im Einzelfall angemessen erscheinen oder nicht, kann nicht allein mit dem Richtwert zur abstrakten Angemessenheit beantwortet werden, sondern setzt eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung folgender Prüfschritte voraus:

1. Überschreiten tatsächliche Aufwendungen den Richtwert ?

Ist das nicht der Fall, steht die Angemessenheit im konkreten Fall bereits fest: Die tatsächlichen Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte für Unterkunft hat, sind angemessen. Die Prüfung ist dann beendet.

2. Überschreiten des Richtwertes ausnahmsweise gerechtfertigt ?

Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft, die den Richtwert überschreiten, können ausnahmsweise angemessen sein, wenn im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die ein Übersteigen rechtfertigen.

Ist das der Fall, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten angemessen, die Prüfung ist dann beendet.

Andernfalls ist die Prüfung fortzusetzen.

3. Ist kostengünstigerer Wohnraum vorhanden ?

Ist das nicht der Fall, sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft, die den Richtwert ungerechtfertigt übersteigen, angemessen, die Prüfung ist beendet.

Ist kostengünstigerer Wohnraum vorhanden, sind die erhöhten Aufwendungen für Unterkunft unangemessen. Die Einleitung des Kostensenkungsverfahrens ist dann zu prüfen.

III. Kostensenkungsverfahren

Mit Feststellung der Unangemessenheit steht nicht automatisch fest, dass ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird. Dies setzt vielmehr voraus, dass auch die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind.

1. Kostensenkung rechtlich und tatsächlich möglich ?

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Leistungsberechtigten rechtlich oder tatsächlich unmöglich sein.

Liegt ein solcher Fall vor, ist die Prüfung beendet. JC/FD SH leitet kein Kostensenkungsverfahren ein.

Andernfalls geht JC/FD SH davon aus, dass Kostensenkung möglich ist. Die Prüfung würde dann fortgesetzt werden.

2. Kostensenkung zumutbar ?

Ist das nicht der Fall, ist die Prüfung beendet. JC/FD SH leitet kein Kostensenkungsverfahren ein.

Andernfalls geht JC/FD SH davon aus, dass die Kostensenkung zumutbar ist. Die Prüfung würde dann fortgesetzt werden.

3. Kostensenkungsverfahren wirtschaftlich ?

Im letzten Prüfungsschritt ist die Frage zu beantworten, ob die Durchführung des Kostensenkungsverfahrens unter Einschluss der möglichen Folgen wirtschaftlich erscheint.

Ist das nicht der Fall, ist die Prüfung beendet. JC/FD SH leitet kein Kostensenkungsverfahren ein.

Andernfalls ist die Prüfung ebenfalls beendet. JC/FD SH leitet ein Kostensenkungsverfahren ein und senkt später Kosten der Unterkunft auf angemessenes Niveau ab, sofern sich nicht bis dahin neue Informationen ergeben haben, die eine Absenkung hindern.

C. Kosten der Heizung

Auch Bedarfe für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Diese grundsätzliche gesetzliche Regel entspricht der Lage bei den Unterkunftskosten.

I. Angemessenheit

Aus rechtlichen Gründen ist es im Bereich der Heizkosten nicht möglich, Richtwerte zur abstrakten Angemessenheit zu ermitteln, wie dies im Bereich der Unterkunftskosten funktioniert.

Möglich bleibt, zur Verwaltungsvereinfachung im Bereich der Heizkosten eine Nichtprüfungsgrenze festzulegen, bis zu der Heizkosten im Einzelfall nicht auf Angemessenheit hin überprüft werden müssen. Eine solche Nichtprüfungsgrenze wird außer-

halb dieser Richtlinie festgelegt werden, sofern dies zweckmäßig erscheint.

1. Überschreiten tatsächliche Aufwendungen den Vergleichswert ?

Anhaltspunkte dafür, dass Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass sie die durchschnittlich anfallenden Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Ein kommunaler Heizkostenspiegel ist für den Unstrut-Hainich-Kreis nicht vorhanden. Daher greift JC/FD SH im Rahmen der Einzelfallprüfung bei Heizkosten auf den Bundes-Heizkostenspiegel zurück, jeweils rechte Spalte („zu hoch“), abrufbar auf der Homepage www.heizspiegel.de.

Soweit sich danach im jeweiligen Einzelfall ergibt, dass der so ermittelte Vergleichswert nicht überschritten wird, ist die Angemessenheitsprüfung beendet. Die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten sind dann angemessen im Sinne des Gesetzes.

Andernfalls liegen damit Anhaltspunkte für unangemessene Heizkosten vor. Die Prüfung ist fortzusetzen.

2. Überschreiten ausnahmsweise gerechtfertigt ?

Soweit sich im Einzelfall ergibt, dass eine Überschreitung des so ermittelten Vergleichswertes aus besonderen Gründen (in der Person oder in der baulichen Situation liegend) gerechtfertigt ist, wären diese Heizkosten angemessen im Sinne des Gesetzes. Die Prüfung wäre dann beendet.

Andernfalls bleibt die Annahme aufrecht erhalten, dass die den Vergleichswert überschreitenden Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch sind. Es ist dann zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird.

II. Kostensenkungsverfahren

Ob im Falle unangemessen hoher Heizkosten ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird oder nicht, hängt von folgenden weiteren Voraussetzungen ab.

1. Kostensenkung möglich ?

Die Prüfung erfolgt entsprechend B.III.1.

2. Kostensenkung zumutbar ?

Die Prüfung erfolgt entsprechend B.III.2.

3. Kostensenkungsverfahren wirtschaftlich ?

Die Prüfung erfolgt entsprechend B.III.3.

Mühlhausen, im Dezember 2020

- Zanker –

Landrat