

**Richtlinie  
des Landkreises Bautzen zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach  
den Sozialgesetzbüchern II und XII (Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)**

**Kapitel 1  
Rechtsgrundlagen**

**§ 1 Zuständigkeit**

- (1) Der Landkreis Bautzen ist gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Hierunter fallen unter anderem auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunft- und Heizungskosten gemäß § 19 Satz 1 in Verbindung mit § 22 SGB II.
- (2) Ebenso ist der Landkreis Bautzen gemäß § 3 Absätze 1 und 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1, § 29 sowie § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach den Kapiteln des SGB XII.

**§ 2 Verordnungsermächtigung**

Gemäß § 27 Ziffer 1 und Ziffer 2 SGB II ist das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschaliert und bis zu welcher Höhe Umzugskosten übernommen werden können. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunft- und Heizungskosten sowie der Umzugskosten im Wege einer Verordnung zu regeln. Es überlässt die Beurteilung dem zuständigen Leistungsträger, der zugleich als Sozialhilfeträger aus der bisherigen Sozialhilfepraxis über langjährige Kompetenz und Erfahrung verfügt.

**Kapitel 2  
Angemessene Unterkunftskosten**

**§ 3 Grundsatz**

Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII auf der Grundlage des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II bzw. des § 29 Absatz 1 Satz 1 und § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

#### § 4 Angemessene Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und dem angemessenen Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Die angemessenen Wohnflächen richten sich bis zum Erlass einer gültigen Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001 (WoFG, BGBl. I 2376) auf der Grundlage der ehemaligen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Innenministeriums zum Sächsischen Belegungsrechtsgesetz (VwV-SächsBelG) vom 22.04.1996 (SächsABl Seite 478, Punkt 5.12) nach der Personenanzahl der Bedarfsgemeinschaft wie folgt:

Ein Alleinstehender:	45 Quadratmeter
Zwei Personen:	60 Quadratmeter
Drei Personen:	75 Quadratmeter
Vier Personen:	90 Quadratmeter
Fünf Personen:	105 Quadratmeter

Für jedes weitere dem Haushalt zuzurechnende Familienmitglied erhöht sich die Wohnfläche um bis zu 15 m<sup>2</sup>. Zur Wohnfläche zählen auch Nebenräume (Küche, Flur, Bad, WC).

Im Einzelfall kann eine zusätzliche Wohnfläche infolge besonderer schwerwiegender Erfordernisse von bis zu 15 m<sup>2</sup> angemessen sein.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten ohne Heizungskosten) werden die marktüblichen Wohnungsmieten des maßgeblichen örtlichen Wohnbereichs des Leistungsempfängers zugrunde gelegt. Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, ist dieser vorrangig zugrunde zu legen, soweit dieser aktuell und aufgrund einer Plausibilitätsprüfung oder anderweitiger Erkenntnisquellen aussagekräftig ist.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Übernahme der den angemessenen Umfang übersteigenden Wohnkosten für Wohnungen mit einer gehobenen Ausstattung.

Folgende Richtwerte in Bezug auf die Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete und Nebenkosten ohne Heizungskosten) gelten im Regelfall als angemessen, wobei eine Abweichung der kalten Nebenkosten über einen Wert von 1,00 EUR je m<sup>2</sup> als auch unter einen Wert von 0,80 EUR je m<sup>2</sup> regelmäßig eine gesonderte Prüfung der Angemessenheit bedingt. Für Gemeinden und Städte ohne einen rechtsgültigen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB oder § 558 d BGB bzw. ohne eine aktuelle Mietdatenbank im Sinne des § 558 e BGB gelten folgende Richtwerte als ortsübliche Bruttokaltmiete:

#### **ortsübliche Bruttokaltmiete für Gemeinden und Städte ohne qualifizierten Mietspiegel (Grundmiete und kalte Nebenkosten):**

Städte Kamenz und Radeberg	5,45 EUR je m <sup>2</sup> (incl. kalte Nebenkosten)
Sonstige kreisangehörige Städte und Gemeinden	5,20 EUR je m <sup>2</sup> (incl. kalte Nebenkosten)

## § 5 Umfang der Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

- (1) Zum Bedarf für die Unterkunft (Bruttokaltmiete) gehören insbesondere neben der Grundmiete (Nettokaltmiete) auch folgende Kosten (Nebenkosten):
  - Wasserkosten (Wassergeld, Grundgebühren, Zähler- und Anlagengebühren),
  - Abwasserkosten (z. B. Gebühren für Kanalisation, Kosten der Grubenentleerung),
  - Abfallgebühren (Haushaltsgrundgebühr, Behältergebühr),
  - Schornsteinreinigung,
  - laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer B),
  - Heizungswartungskosten,
  - gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung (auch für Keller, Flure),
  - Kosten für die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelnetzanlagenbetrieb, sofern diese vom Vermieter zwingend vorgeschrieben sind,
  - Hausmeisterkosten (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge),
  - Aufwendungen für den Fahrstuhl,
  - Kosten für die Straßenreinigung (einschließlich Winterdienst),
  - Kosten der Gartenpflege (z. B. Pflege von Spielplätzen),
  - Kosten der Ungezieferbekämpfung,
  - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Gas-, Sturm-, Wasserschaden- sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug) sowie
  - sonstige Nebenkosten nach § 556 Absatz 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch.
- (2) Zum Bedarf für die Unterkunft gehören keine Kosten für Heizung, Beköstigung, private Beleuchtung, Bedienung, Wäsche und ähnliches. Es erfolgt ebenfalls keine Übernahme der Gebühren für einen Kabelanschluss, da die Gebühren in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen sind. Stehen jedoch Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Leistungsempfängers, sondern sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen.
- (3) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlegung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garagen- oder Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.
- (4) Zu den Kosten der Unterkunft gehören in der Regel ebenfalls nicht die Kosten für Teil- oder Vollmöblierung der Wohnung.
- (5) Die tägliche Nutzungsgebühr eines Leistungsberechtigten für eine Obdachlosenunterkunft auf Grund einer Einweisungsverfügung oder bei Aufnahme in einem Frauenschutzhaus ist in Höhe der entsprechend örtlichen Vereinbarung als Bedarf für die Kosten der Unterkunft anzuerkennen und wird direkt an die jeweilige Einrichtung überwiesen.

## § 6 Angemessene Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

- (1) Zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümern von Immobilien können bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen maximal die Kosten einer angemessenen Mietwohnung im Sinne des § 4 dieser Richtlinie übernommen werden.
- (2) Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind als Kosten der Unterkunft insbesondere zu berücksichtigen:
  - Wasserkosten (Wassergeld, Grundgebühren, Zähler- und Anlagengebühren),
  - Abwasserkosten (z. B. Gebühren für Kanalisation, Kosten der Grubenentleerung, Regenwassergebühr),
  - Abfallgebühren (Haushaltsgrundgebühr, Behältergebühr),
  - Schornsteinreinigung,
  - laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer B),
  - Heizungswartungskosten,
  - Versicherungsbeiträge, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (z. B. für eine Gebäudebrand-, Feuer-, Diebstahl-, Wasserschaden-, Öltank- oder Gebäudehaftpflichtversicherung),
  - Schuldzinsen, soweit sie mit der Finanzierung des Wohngebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
  - Erbpachtzinsen,
  - angemessene Instandhaltungsrückstellungen im Rahmen von Hausgeldzahlungen gemäß § 21 Absatz 5 des Wohnungseigentumsgesetzes; die Angemessenheit unterliegt dabei einer gesonderten Prüfung.

Als monatlicher Unterkunftsbedarf ist in der Regel 1/12 der Jahresbelastung anzuerkennen.

- (3) Zwingende Erhaltungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen können nur im Einzelfall und im angemessenen Umfang nach vorheriger Einholung von mindestens drei Kostenangeboten durch den Leistungsempfänger und nach vorheriger Zustimmung durch den Leistungsträger übernommen werden. In der Regel kann von einem Erhaltungsaufwand ausgegangen werden, wenn die Aufwendungen dem Zweck dienen, das Wohngebäude oder die Eigentumswohnung in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten, wobei die Wesensart des Wohngebäudes durch die Aufwendungen nicht verändert und das Wohngebäude/die Eigentumswohnung über den ursprünglichen Zustand hinaus nicht verbessert wird.

Kosten einer Maßnahme werden nicht als Instandsetzungsaufwendungen berücksichtigt, soweit sie nicht der Wert- bzw. Funktionserhaltung dienen, sondern eine wertsteigernde Verbesserung bewirken.

Zur Beurteilung des zwingenden Reparaturbedarfes kann durch den Leistungsträger als Entscheidungsgrundlage eine baufachliche Stellungnahme eingeholt werden.

Erhaltungsaufwendungen sollen nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht werden.

- (4) Tilgungsbeiträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft

anerkannt werden. Weiterhin werden Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes nicht als Kosten der Unterkunft übernommen.

- (5) Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wenn die Gesamtheit der Aufwendungen für die jeweilige Unterkunft einschließlich etwaiger Schuldzinsen die Kosten einer angemessenen Mietwohnung im Sinne des § 4 dieser Richtlinie nicht überschreiten.

## **§ 7 Unangemessene Kosten der Unterkunft**

- (1) Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft bei Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang entsprechend §§ 4 bis 6 dieser Richtlinie, sind sie als Bedarf nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel oder in anderer Weise die Aufwendungen auf die Angemessenheit zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Darüber ist der Hilfebedürftige schriftlich, unter Bekanntgabe der angemessenen ortsüblichen Bruttokaltmiete je Quadratmeter und der angemessenen Wohnungsgröße, zu informieren (Kostensenkungshinweis).

Sofern ein Wechsel der Unterkunft durch den Hilfebedürftigen und die Personen der Bedarfsgemeinschaft beabsichtigt ist, ist bei der Entscheidung über die Dauer der befristeten Kostenübernahme zu berücksichtigen, welche im konkreten Einzelfall erforderlichen Anstrengungen der Hilfebedürftige und die Personen der Bedarfsgemeinschaft zum Wechsel der Unterkunft leisten müssen.

In gleicher Weise ist in Fällen zu verfahren, in denen sich während des Leistungsbezuges der vertragliche, bislang anerkannte Mietpreis bei Mietwohnungen dahingehend ändert, dass die in dieser Richtlinie festgelegten Mietobergrenzen überschritten werden.

- (2) Nebenkostennachzahlungen sind zum Zeitpunkt ihrer Geltendmachung gegenwärtiger Bedarf im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II bzw. § 29 Absatz 1 Satz 1 SGB XII und werden übernommen. Übersteigen die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 bzw. § 29 Abs 1 Satz 1 SGB XII zu übernehmenden Nebenkosten den angemessenen Umfang, so ist nach § 7 Absatz 1 dieser Richtlinie zu verfahren.

Ist dagegen der Leistungsempfänger zum Zeitpunkt der Geltendmachung beim kommunalen Träger mit der Begleichung der Nachzahlung im Verzug, handelt es sich um Schulden im Sinne des § 22 Absatz 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII.

## **§ 8 Kosten für einen notwendigen Umzug**

Kosten für den Umzug für einen vom kommunalen Träger veranlassten oder aus anderen Gründen notwendigen Umzug können im Rahmen des § 22 Absatz 3 SGB II und § 29 Absatz 1 Satz 7 SGB XII übernommen werden. Über Art und Umfang der Umzugshilfe wird im Einzelfall entschieden. Die Prüfung erfolgt unter Berücksichtigung der Verhältnismäßig- und Wirtschaftlichkeit, wobei die Leistungsempfänger im Rahmen der Selbsthilfe verpflichtet sind, den Umzug möglichst kostengünstig zu gestalten, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Kosten für die Inanspruchnahme von Umzugsunternehmen nur in Ausnahmefällen übernommen werden können.

Ist ein Umzug aufgrund der Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich, wird der vorrangige Leistungsanspruch nach § 16 Absatz 1 SGB II geprüft.

Die Zusicherung zur Kostenübernahme des bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Trägers hat der Hilfebedürftige zuvor einzuholen.

### **Kapitel 3 Angemessene Heizkosten**

#### **§ 9 Grundsatz**

Bei der Bemessung der Heizungskosten sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Als grundsätzlich angemessen gelten Aufwendungen für Heizkosten, wenn die Richtwerte gemäß dieser Richtlinie nicht überschritten werden.

#### **§ 10 Richtwerte für Heizkosten**

- (1) Der Richtwert für Heizkosten ergibt sich aus der Multiplikation der Wohnflächenhöchstgrenze entsprechend § 4 dieser Richtlinie mit der durchschnittlichen Verbrauchsmenge an Brennstoff und den tatsächlichen Kosten bzw. maximal dem sich ergebenden Durchschnittspreis.
- (2) Bei der Bemessung der Heizkosten gelten als Richtwerte folgende durchschnittliche Verbrauchsmengen an Brennstoffen je Quadratmeter Wohnfläche, ausgehend von einem durchschnittlichen Energiewert in Höhe von 150 kWh

#### **Heizungsmedien Verbrauchsmenge/Quadratmeter/pro Jahr**

Brikett, feste Brennstoffe	27 Kilogramm/0,027 Tonnen/m <sup>2</sup>
Ölheizung	15 Liter/m <sup>2</sup>
Flüssiggas	21 Liter/m <sup>2</sup>
Gasheizung	17 Kubikmeter/ m <sup>2</sup>
Elektroheizung	150 Kilowattstunden/m <sup>2</sup>
Brennholz	36 kg/m <sup>2</sup>

- (3) Kann die Heizungsart keiner der unter § 10 Absatz 2 dieser Richtlinie angegebenen Medien zugeordnet werden, wird in Abhängigkeit von der anerkannten Wohnfläche je m<sup>2</sup> jeweils 1,00 EUR als Richtwert in Ansatz gebracht, wobei dieser jährlich überprüft und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Verhältnissen oder energiepreisbedingten Kostenänderungen angepasst wird.

Ist die monatliche Abschlagszahlung geringer, ist der tatsächliche Betrag zugrunde zu legen.

- (4) Wird in einem Haushalt mit verschiedenen Medien geheizt, werden als Kosten der Heizung die jeweiligen Richtwerte gemäß § 10 Absatz 2 dieser Richtlinie nach dem Anteil der jeweiligen Wohnfläche und nach Heizungsart zugrunde gelegt.

## **§ 11 Gewährung der angemessenen Heizkosten**

- (1) Für die Beurteilung der tatsächlichen Angemessenheit der Heizkosten erfolgen Einzelfallentscheidungen unter Berücksichtigung der örtlichen und individuellen - familiären - Besonderheiten. Liegen die Kosten unterhalb der Werte nach § 10 dieser Richtlinie, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden (sog. Nichtprüfungsgrenze).
- (2) Die anerkannten Heizkosten sollen monatlich mit der Regelleistung in 1/12 des Jahresbetrages für den jeweiligen Bewilligungszeitraum ausgezahlt werden. Entsteht der Bedarf im Gewährungszeitraum, kann die Übernahme von Heizkosten, soweit angemessen, als einmaliger Betrag für den jeweiligen Gewährungszeitraum - maximal für 1 Jahr - erfolgen. Hat der Leistungsberechtigte bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial gekauft und bezahlt und ist dieses Heizmaterial im Bewilligungszeitraum noch vorrätig und für den Bewilligungszeitraum ausreichend, besteht kein Anspruch auf Ersatz der bereits getätigten Aufwendungen für dieses Heizmaterial.
- (3) Heizkostennachzahlungen sind zum Zeitpunkt ihrer Geltendmachung gegenwärtiger Bedarf im Sinne des § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII und werden übernommen, wenn kein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt.  
  
Ist der Leistungsempfänger zum Zeitpunkt der Geltendmachung beim kommunalen Träger mit der Begleichung der Nachzahlung im Verzug, handelt es sich um Schulden im Sinne des § 22 Absatz 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII.
- (4) Übersteigen die durchschnittlichen Verbrauchsmengen an Brennstoffen bei Sammelheizungen und bei Selbsteinkauf von Brennstoffen die Richtwerte gemäß § 10 Absatz 2 dieser Richtlinie und übersteigen die Heizkosten bei Sammelheizungen und die Heizkosten bei Selbsteinkauf von Brennstoffen den im Einzelfall (§ 11 Abs. 1 S. 1 dieser Richtlinie) angemessenen Umfang, sind die Heizkosten nur in angemessener Höhe zu übernehmen.
- (5) Bei einer monatlichen Abschlagzahlung ist eine jährliche Vorlage der letzten Jahresabrechnung erforderlich.
- (6) Die Warmwassererwärmungskosten sind grundsätzlich keine Kosten der Heizung und daher in Höhe der tatsächlichen Kosten von den Heizungskosten abzuziehen. Sind die tatsächlichen Warmwassererwärmungskosten nicht ermittelbar, erfolgt der Abzug in Höhe der im Regelsatz enthaltenen Pauschalbeträge.

## **Kapitel 4 Gemeinsame Vorschriften für Heizungs- und Unterkunftskosten**

### **§ 12 Aufteilung der Heizungs- und Unterkunftskosten**

- (1) Die Aufteilung der Heizungs- und Unterkunftskosten ist grundsätzlich nach dem Wohnbedarf vorzunehmen. Dabei bestehen in der Regel keine Bedenken darüber, dass die Aufteilung nach der Zahl der Haushaltsangehörigen erfolgt, wenn keine besonderen Umstände zum Wohnbedarf dargelegt werden.

In jedem Fall ist zu beachten, dass Haushaltsangehörige, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen sind, den auf sie entfallenden Anteil der Kosten selbst tragen müssen.

- (2) Leben in der Haushaltsgemeinschaft mehrere Bedarfsgemeinschaften und/oder sonstige Personen, sind für diese die angemessenen Heizungs- und Unterkunftskosten, jeweils kopfteilig, getrennt zu ermitteln.
- (3)

## **Kapitel 5 Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 13 Überprüfung, Inkrafttreten und Übergangsregelung**

- (1) Die Inhalte dieser Richtlinie werden angepasst, wenn sich rechtliche und/oder örtliche Verhältnisse wesentlich ändern.
- (2) Diese Richtlinie tritt am 01.01.2009 in Kraft. Gleichzeitig treten die Unterkunft- und Heizkostenrichtlinien der bisherigen Landkreise Bautzen und Kamenz sowie der kreisfreien Stadt Hoyerswerda außer Kraft.
- (3) Für Verwaltungsbescheide, die bis zum 31.12.2008 bestandskräftig geworden sind, gelten für den Bewilligungszeitraum bis 31.12.2008 die jeweils in Absatz 2 genannten geltenden Richtlinien.

Bautzen, 19.12.2008

Michael Harig  
Landrat

Dienstsigel