

**Richtlinie des Landkreises Kamenz  
zu den angemessenen Kosten für Unterkunft  
nach den Sozialgesetzbüchern II und XII  
(Unterkunftskostenrichtlinie)**

*(veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Kamenz Ausgabe April 2006 vom 25.03.2006)*

**§ 1 Grundlagen**

- (1) Der Landkreis Kamenz ist gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende.  
Hierunter fallen unter anderem auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunftskosten gemäß § 19 Satz 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 SGB II.
- (2) Ebenso ist der Landkreis Kamenz gemäß § 3 Absätze 1 und 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27 Absatz 1, § 29 Absatz 1 sowie § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- (3) Gemäß § 27 Ziffer 1 SGB II wird das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Gesundheit durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschaliert werden können. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunft- und Heizungskosten 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.

**§ 2 Angemessene Unterkunftskosten**

- (1) Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII auf der Grundlage des § 22 Absatz 1 SGB II bzw. des § 29 Absatz 1 und § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.
- (2) Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die Obergrenzen gemäß der Tabelle in dieser Richtlinie bei den Bruttokaltmieten (Grundmiete zuzüglich der Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser) nicht überschritten werden und die Leistungsberechtigten die Wohnungen vor Einsetzen der Leistung bereits bewohnt haben (bestehende Mietverhältnisse). Erhöht sich während des Leistungsbezuges der vertragliche, bislang anerkannte Mietpreis z. B. aufgrund von Sanierung bzw. Modernisierung, so werden nur die Kosten der Unterkunft bis zur geltenden Obergrenze als angemessen anerkannt.

## Höchstbeträge für Mieten oder Belastungen (Eigenheim/Eigentumswohnung)

Bei einer Bedarfsgemeinschaft mit	In Gemeinden mit Mietenstufe	Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und Bad oder Dusche	Voll saniert
einem Alleinstehenden	II	45	170	210	230
	III		215	225	245
zwei Personen	II	60	225	285	310
	III		240	300	330
drei Personen	II	75	270	340	365
	III		290	360	390
vier Personen	II	85	305	385	415
	III		325	410	445
fünf Personen	II	95	350	440	475
	III		370	470	510
Mehrbetrag für jede weitere Person	II	10	35	45	50
	III		35	50	55

Mietenstufe II: Alle Kommunen des Landkreises Kamenz außer Stadt Kamenz und Stadt Radeberg

Mietenstufe III: Stadt Kamenz und Stadt Radeberg

- (3) Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, 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 zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Bei der Entscheidung über die Dauer der befristeten Übernahme ist zu berücksichtigen, ob ein Wohnungswechsel beabsichtigt bzw. erforderlich ist oder im Falle geringfügiger Überschreitungen der

Obergrenzen durch den Leistungsempfänger bzw. die Bedarfsgemeinschaft die begrenzte Kostenübernahme hingenommen werden kann.

Bei Umzug des Leistungsempfängers während des laufenden Sozialleistungsbezuges in eine andere, unangemessen große Wohnung oder teure Wohnung sind von Beginn an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft anzuerkennen, unabhängig davon,

- ob der Leistungsberechtigte den Sozialleistungsträger vor Abschluss des Mietvertrages in Kenntnis gesetzt hat, und
- ob der Leistungsberechtigte die Differenz zwischen den angemessenen und den tatsächlichen Mietkosten selbst tragen kann.

Für Leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften, die im Landkreis Kamenz erstmals Wohnsitz nehmen (Zuzug) oder bei denen sich während des Leistungsbezuges das Mietverhältnis durch Umzug ändert, gelten die Obergrenzen für Bruttokaltmieten gemäß § 2, Tabelle Spalte 5 (Wohnraum mit Sammelheizung und Bad oder Dusche).

### **§ 3 Es gelten folgende Maßgaben:**

- (1) Zum Bedarf für die Unterkunft gehören auch Nebenkosten, z. B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, an Wohnungsbaugesellschaften zu zahlende Nutzungsgebühren, Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungskosten, Kosten der Grubenleerung, Schornsteinreinigung, Wasserschaden- und Hauspflichtversicherung sowie gegebenenfalls Kosten für Sondereinrichtungen wie Einbaumöbel (z. B. Küche).
- (2) Zum Bedarf für die Unterkunft gehören nicht Kosten für Heizung, Beköstigung, Beleuchtung, Bedienung, Wäsche und Ähnliches. Zum Bedarf gehört ebenfalls nicht die 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 Kosten der Unterkunft.

- (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 Garage- 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 ebenfalls nicht die Kosten für Teil- oder Vollmöblierung der Wohnung.
- (5) Die Aufteilung der Unterkunftskosten ist grundsätzlich nach dem Wohnbedarf vorzunehmen.

Dabei bestehen keine Bedenken, dass die Aufteilung nach der Zahl der Haushaltsangehörigen vorgenommen wird, wenn keine besonderen Umstände zum Wohnbedarf vorgebracht werden. Bei der Berechnung der Anteile ist von den um Untermieteinnahmen geminderte Kosten der Unterkunft auszugehen.

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

- (6) Die Nutzungsgebühr eines Leistungsberechtigten für eine Obdachlosenunterkunft auf Grund einer polizeilichen Einweisungsverfügung ist in vollem Umfang als Bedarf für die Kosten der Unterkunft anzuerkennen.  
Das gleiche gilt in den Fällen einer polizeilichen Rückeinweisung in eine durch den Gerichtsvollzieher geräumten privaten Wohnung. Sinngemäß ist zu verfahren, wenn eine Aufnahme in ein Frauenschutzhaus erfolgt.

#### **§ 4 Obergrenzen für Bruttokaltmieten**

- (1) Bei den Obergrenzen der Bruttokaltmieten kann eine zusätzliche Wohnfläche anerkannt werden, wenn wegen der Besonderheit des Einzelfalls ein zusätzlicher Raum oder zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist (z. B. Rollstuhlfahrer).
- (2) Die Obergrenzen der Bruttokaltmieten werden nach den für das Wohngeldgesetz gültigen Mietenstufen (Anlage zu §1 Abs. 4 WoGV) gestaffelt.

#### **§ 5 Eigenheim/Eigentumswohnung**

- (1) Bei der Prüfung der angemessenen Hausgröße ist grundsätzlich von der Wohnungsgröße auszugehen. Für Familien/Bedarfgemeinschaften mit bis zu 4 Personen kann von folgenden Regelwerten ausgegangen werden:
- für ein Eigenheim bis zu 130 qm  
und
  - für eine Eigentumswohnung bis zu 120 qm
- (2) Für die fünfte Person und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 qm. Bei Familien/Bedarfgemeinschaften mit weniger als 4 Personen reduziert sich die in Satz 1 genannte Wohnfläche für jede Person unter 4 Personen um 20 qm.
- (3) Ist die tatsächliche Wohnungsgröße geringer, ist für die Berechnung die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde zu legen.
- (4) Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind als Kosten der Unterkunft zu den in § 3 Absatz 1 benannten Nebenkosten auch anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:
- Steuern vom Grundbesitz

- Versicherungsbeiträge, z. B. für eine Gebäudebrand-, Feuer-, Diebstahlversicherung, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen; Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft,
- Erbpachtzinsen

Bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen dürfen die zu berücksichtigenden Kosten die Höchstbeträge gemäß § 2 Abs. 2 (Tabelle) nicht überschreiten.

- (5) Tilgungsbeiträge für Darlehn, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Dies gilt auch bei Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und Straßen.
- (6) Bei Bezug der Eigenheimzulage ist zu berücksichtigen:
- a) Wird die Eigenheimzulage an den Empfänger ausbezahlt, hat sie keine Auswirkungen auf die Kosten der Unterkunft. Die Eigenheimzulage ist damit Einkommen und verliert ihre Zweckbestimmung.
  - b) Erfolgt die Auszahlung direkt zur Tilgung der Baudarlehen, steht sie dem Leistungsempfänger nicht zur Verfügung, mindert aber unter Umständen die Kosten der Unterkunft, da sich in der Regel die Schuldzinsen verringern.
  - c) Erfolgt die Auszahlung in einen Bausparvertrag, welcher nicht in die Baufinanzierung fest eingebunden ist, so ist dies grundsätzlich verwertbares Vermögen. Der Bausparvertrag kann jederzeit gekündigt werden.
- (7) Der Eigenheimbesitzer kann zur Realisierung von notwendigen größeren Reparaturen auf den Kreditmarkt verwiesen werden.

Bei zwingendem Reparaturbedarf können die Kosten in Höhe von bis zu 1.000,00 EUR im Jahr übernommen werden.

Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, wenn:

- es keine Wertsteigerungsmaßnahmen sind und
- die Kosten der Unterkunft nicht überschritten werden.

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

## **§ 6 Betriebskosten**

- (1) Erscheinen die monatlichen Betriebskostenzahlungen (kalte Betriebskosten) unangemessen hoch, ist der Leistungsempfänger darauf schriftlich hinzuweisen. In Verbindung damit ist ihm anzukündigen, dass in Zukunft nur noch die angemessenen Betriebskosten übernommen werden. Die Ankündigung ist bei fortgesetztem unangemessenem hohem Verbrauch konsequent umzusetzen.

- (2) Analog ist dann zu verfahren, wenn bei unangemessen hohem Verbrauch die monatlichen/ jährlichen Betriebskostenzahlungen angehoben werden und nicht mehr den Durchschnittswerten vergleichbarer Haushalte entsprechen.
- (3) In Fällen, wo eine Betriebskostenauszahlung infolge zu hoher monatlicher Abschlagszahlungen erfolgt, ist diese Auszahlung gegen die Kosten der Unterkunft aufzurechnen.
- (4) Betriebskostennachzahlungen (kalte Betriebskosten) aus dem Vorjahr, die die Angemessenheit überschreiten, stellen Schulden dar und können im Rahmen des SGB II nicht übernommen werden.

### **§ 7 Überprüfung und In-Kraft-Treten**

- (1) Die Inhalte dieser Richtlinie und insbesondere die mit dieser Richtlinie festgelegten Obergrenzen für Bruttokaltmieten werden jährlich überprüft und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Verhältnissen angepasst.
- (2) Diese Richtlinie tritt am 1. April 2006 in Kraft.
- (3) Gleichzeitig wird der Beschluss Nr. 0067/03/04 vom 16.12.2004 aufgehoben.

Kamenz, den 08.03.2006

Kockert  
Landrätin

(S)