

**Verwaltungsvorschrift des Landkreises Gotha
zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der
Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei
Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für
Arbeitsuchende**

- Unterkunftsrichtlinie -

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.	Allgemeines	3
2.	Kosten der Unterkunft	3
2.1	Betriebskosten	4
2.2	Ausgeschlossene Unterkunftskosten	4
2.3	Kosten der Unterkunft bei Eigenheimen/Wohneigentum	5
2.4	Anteilige Berücksichtigung bei Haushalts- oder Wohngemeinschaften	5
2.5	Unterkunftskosten in Frauenhäusern und Notunterkünften	6
2.6	Umzüge von unter 25-Jährigen	6
2.7	Besondere Bestimmungen für Auszubildende	6
3.	Angemessenheit der Unterkunftskosten	6
3.1	Angemessene Wohnfläche	7
3.2	Angemessene Kosten nach Wohnungsmarkttyp	8
3.3	Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten	9
4.	Heizkosten	10
4.1	Laufende Heizkosten	10
4.2	Einmalige Heizkosten	11
5.	Wohnungswechsel während des Leistungsbezugs	12
5.1	Zusicherung	12
5.2	Erforderlichkeit des Umzugs	12
5.3	Umzugskosten	12
6.	Zahlungsweise	13
7.	Übergangsregelung	13
8.	Inkrafttreten	14

Anlage

Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises Gotha (graphische Darstellung)
einschließlich der einzelnen Städte und Gemeinden

1. Allgemeines

Die nachstehenden Ausführungen gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch für Leistungen nach dem SGB XII und beruhen auf folgender Rechtsgrundlage:

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt - § 35 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - § 35 SGB XII i. V. m § 42 S. 1 Nr. 4 SGB XII
- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) - § 22 SGB II

Der Landkreis Gotha hat die Unterkunftsrichtlinie grundlegend überarbeitet und Richtwerte für Unterkunft und Heizung neu festgelegt. Ausschlaggebend waren dafür die Anforderungen des Bundessozialgerichtes zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes. Deshalb wurde das Unternehmen Analyse & Konzepte GmbH Hamburg, das bereits langjährige Erfahrungen auf diesem Gebiet besitzt, mit der Mietwerterhebung zur Erstellung einer KdU-Richtlinie des Landkreises Gotha beauftragt.

Ziel dieser Untersuchung war es, mit Hilfe der Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Landkreis Gotha eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern „die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen.“

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschriften ausgefüllt werden.

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

2. Kosten der Unterkunft

Für die Unterkunft sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen.

2.1 Betriebskosten

1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören - wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind - neben der Miete auch die Betriebskosten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- Kosten der Wasserversorgung (insbesondere Kosten des Wasserverbrauchs),
- Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage),
- Kosten des Betriebes eines Fahrstuhles, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Kosten der Hausreinigung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von allen Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile),
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes,
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebes einer Gemeinschaftsantennenanlage oder laufende monatliche Grundgebühren für Kabelanschlüsse, wenn diese untrennbar mit der Miete verbunden sind,
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung (Kosten der Wartung, der Wasserversorgung),
- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen).

2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garagen- und 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.

3) Ein in der Miete enthaltener Möbelzuschlag ist nur dann bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, wenn die Wohnung nur mit Möblierung anzumieten ist und der Mietpreis sich auch unter Einbezug des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit liegt.

2.2 Ausgeschlossene Unterkunftskosten

1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht Kosten für Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabelerstanschluss, Bedienung, Wäsche. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

2) Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelbedarf abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung

und Kochfeuerung = Haushaltsenergie) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der im Regelbedarf enthaltenen Beträge zu kürzen.

2.3 Kosten der Unterkunft bei Eigenheimen/Wohnungseigentum

1) Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen (siehe Nr. 2.1). Die zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze für die Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gelten auch für Eigenheimbesitzer bzw. Inhaber von Wohneigentum.

2) Neben den unter 2.1 genannten Betriebskosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits von Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11b Abs. 1 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII),
- Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum
Soweit der Hilfebedürftige die Übernahme von Schuldzinsen durch den Leistungsträger geltend macht, hat er beim Leistungsträger Folgendes vorzulegen:
 - Darlehensvertrag mit Grundbuchauszügen (wohnungswirtschaftlicher Verwendungszweck ist nachzuweisen),
 - Jahreskontoauszug über Kreditbelastung mit Folgeänderungen ist jährlich vorzulegen.Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft.
- Erbpachtzinsen,
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.

3) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

2.4 Anteilige Berücksichtigung bei Haushalts- oder Wohngemeinschaften

1) Nutzen hilfebedürftige Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, so sind die Kosten der Unterkunft in der Regel unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind.

2) Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld im Rahmen der SGB XII-Fallbearbeitung,
- Untermieteinnahmen.

2.5 Unterkunftskosten in Frauenhäusern und Notunterkünften

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelbedarfen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nr. 2.2).

2.6 Umzug von unter 25-Jährigen

Sofern Jugendliche unter 25 Jahren - § 22 Abs. 5 SGB II- umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers erfolgte.

2.7 Besondere Bestimmungen für Auszubildende

Auszubildende erhalten nach Maßgabe des § 27 Abs. 3 SGB II einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Der Zuschuss setzt voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen und dass diese nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind. Unangemessene Kosten werden nicht – auch nicht für eine Übergangszeit – berücksichtigt.

3. Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Landkreis Gotha leitet sich aus der Erhebung der Analyse & Konzepte GmbH Hamburg zum 01.10.2010 ab.

3.1 Angemessene Wohnfläche

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die landesrechtlichen Regelungen im geförderten Mietwohnungsbau abzustellen.

1) Als **Wohnflächenhöchstgrenzen** gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m ²
1	45	120	130
2	60	120	130
3	75	120	130
4	90	120	130
Jede weitere Person	15	20	20

Die angegebenen Quadratmeterzahlen stellen Obergrenzen dar und begründen keinen Mindestanspruch. Die Spalten 2 und 3 dienen insbesondere der Beurteilung der Angemessenheit des Wohneigentums hinsichtlich der Vermögensbewertung.

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z. B. Küche, Flur, Bad, WC).

2) Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, oder bei schwerer Pflegebedürftigkeit ist im Einzelfall ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² anzuerkennen.

3) Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige ist bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht zu berücksichtigen.

Studiert z. B. ein Kind eines Hilfebedürftigen und wohnt es infolgedessen nicht bei ihm, so führt der Umstand, dass ein Zimmer bereitgehalten wird, wenn sich das Kind besuchsweise bei ihm aufhält, nicht dazu, dass ein Bedarf für eine weitere Person zugrunde zu legen ist.

4) Bei sogenannten temporären Bedarfsgemeinschaften mit umgangsberechtigten Kindern kann ein zusätzlicher Wohnbedarf bestehen. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Zuschlag zur angemessenen Wohnungsgröße zu berücksichtigen ist, muss anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilt werden. Kriterien hierfür sind insbesondere der zeitliche Umfang der Ausübung des Umgangsrechts, das Alter und die Anzahl der Kinder oder die Entfernung zum Haushalt des anderen Elternteils. Bei Aufenthalten, die lediglich Besuchscharakter haben, erscheint die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnbedarfs nicht sachgerecht.

5) Bei Schwangerschaft ist der mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretende Bedarf bereits ab der 13. Schwangerschaftswoche zu berücksichtigen.

3.2 Angemessene Kosten nach Wohnungstyp

1) Bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten wurde festgestellt, dass der Landkreis Gotha nicht über einen einheitlichen Wohnungsmarkt verfügt. Daher war es notwendig, vor der Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Der Landkreis wurde in drei Wohnungstypen unterteilt und für diese jeweils die Mietwerterhebung durchgeführt.

Die Übersicht über die Zuordnung der Städte und Gemeinden zu dem entsprechenden Wohnungstyp ist als Anlage beigefügt.

2) Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft nach der Mietwerterhebung für den

Wohnungstyp 1

Haushaltsgröße Personen	max. Wohnfläche m ²	Netto- kaltmiete €/m ²	Netto- kaltmiete €	Kalte Betriebskosten €/m ²	Kalte Betriebskosten €	Brutto- kaltmiete €
1	45	3,98	179,10	0,95	42,75	221,85
2	60	4,31	258,60	0,84	50,40	309,00
3	75	3,95	296,25	0,88	66,00	362,25
4	90	3,92	348,50	0,91	81,90	434,70
Mehrbedarf für jede weitere Person	15					
	105	3,95	414,75	0,74	77,70	492,45

Wohnungstyp 2

Haushaltsgröße Personen	max. Wohnfläche m ²	Netto- kaltmiete €/m ²	Netto- kaltmiete €	Kalte Betriebskosten €/m ²	Kalte Betriebskosten €	Brutto- kaltmiete €
1	45	4,20	189,00	0,95	42,75	231,75
2	60	4,35	261,00	0,84	50,40	311,40
3	75	4,12	309,00	0,88	66,00	375,00
4	90	3,97	357,30	0,91	81,90	439,20
Mehrbedarf für jede weitere Person	15					
	105	4,00	420,00	0,74	77,70	497,70

Wohnungstyp 3

Haushaltsgröße Personen	max. Wohnfläche m ²	Netto- kaltmiete €/m ²	Netto- kaltmiete €	Kalte Betriebskosten €/m ²	Kalte Betriebskosten €	Brutto- kaltmiete €
1	45	4,50	202,50	0,95	42,75	245,25
2	60	4,42	265,20	0,84	50,40	315,60
3	75	4,01	300,75	0,88	66,00	366,75
4	90	4,24	381,60	0,91	81,90	463,50
Mehrbedarf für jede weitere Person	15					
	105	4,10	430,50	0,74	77,70	508,20

3.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

- 1) Bei allen Entscheidungen hinsichtlich unangemessener KdU sind die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen und zu beachten.
- 2) Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).
- 3) Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. sechs Monate) zu informieren. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.
- 4) Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt.
- 5) Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von sechs Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war.
- 6) Die Sechs-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist.
- 7) Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.
- 8) In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:
 - Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leis-

tungsbezug ausscheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.

9) Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

4. Heizkosten

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Sie bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für die Heizung der Wohnung und Warmwasser ohne den Bedarf für die Kochenergie.

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II besteht der Anspruch auf Heizkosten zunächst jeweils in Höhe der konkret individuell geltend gemachten Aufwendungen. Eine Pauschalierung ist unzulässig. Im Regelfall gelten die Heizkosten als angemessen, solange sie den zu ermittelnden Grenzbetrag des maßgeblichen bundesweiten Heizspiegels nicht überschreiten.

Alle Zahlungen für laufende sowie einmalige Heizkosten unterliegen unabhängig von der Fälligkeit dem Jahreswert aus dem maßgeblichen bundesweiten Heizspiegel.

4.1 Laufende Heizkosten

1) Bei laufenden Heizkosten wird aus Gründen der Verfahrenserleichterung eine Nichtprüfungsgrenze für die Bewertung der Angemessenheit von Heizkosten festgelegt und zwar auf einen Betrag von 1,20 €/m² monatlich bezogen auf die tatsächliche / maximal angemessene Wohnfläche für Mietwohnungen (Nr. 3.1, Punkt 1, Spalte 2 der Wohnflächenhöchstgrenzen). Liegen die tatsächlichen monatlichen Kosten unterhalb des Grenzwertes, kann von der Angemessenheit der Heizkosten ohne weitere Prüfung ausgegangen werden.

2) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkosten-/ Warmwasserabrechnung ergeben, sind unter Anwendung des maßgeblichen bundesweiten Heizspiegels bei Angemessenheit zu übernehmen.

3) Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Guthaben, sind diese zu verrechnen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Guthaben mit den Unterkunftskosten zugunsten des kommunalen Trägers aufgerechnet werden.

4) Bei anderen nicht im Heizspiegel genannten Heizarten (z. B. Nachtspeicheröfen) ist aus Mangel an Vergleichsdaten die Angemessenheit anhand des maximalen Grenzbetrages des Heizspiegels festzulegen.

4.2 Einmalige Heizkosten

1) Bei einmaligen Heizkosten wird der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist (z. B. Lieferung von Kohle, Heizöl, Gas oder Holz). Diese Heizkosten werden entsprechend ihrer Fälligkeit bei Angemessenheit im Bedarf übernommen.

2) Für die Heizperiode werden im Regelfall folgende Werte als angemessene Verbrauchsmengen empfohlen (Nr. 29.15 Thüringer Sozialhilferichtlinien, 35. Ergl. 2010):

Feste Brennstoffe:

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Verbrauchsmengen für Neubevorratung
1 – 2	1.700 kg/Jahr
3 – 4	2.100 kg/Jahr
ab 5	2.800 kg/Jahr

Heizöl:

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Verbrauchsmengen für Neubevorratung
1 – 2	1.200 Liter
3 – 4	1.500 Liter
ab 5	1.800 Liter

Erdgas:

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Verbrauchsmengen für Neubevorratung
1 – 2	1.200 m ³
3 – 4	1.500 m ³
ab 5	1.800 m ³

Im Einzelfall ist ein über die angemessenen Verbrauchsmengen geltend gemachter Bedarf unter Anwendung des maßgeblichen bundesweiten Heizspiegels zu übernehmen. Dabei ist bei festen Brennstoffen aus Mangel an Vergleichsdaten die Angemessenheit anhand des maximalen Grenzbetrages des Heizspiegels festzulegen.

5. Wohnungswechsel während des Leistungsbezugs

5.1 Zusicherung

Der Leistungsberechtigte soll grundsätzlich vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Die Erteilung der Zusicherung setzt voraus, dass der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in einer konkreten Höhe. Der Leistungsberechtigte hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Falls die Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers liegt, ist dieser auf geeignete Art bezüglich der Angemessenheitsprüfung zu beteiligen.

5.2 Erforderlichkeit des Umzugs

Ein Umzug ist leistungrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

5.3 Umzugskosten

1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungrechtlich notwendigen Umzuges. Grundsätzlich ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen, Verköstigung).

2) Ist es dem Leistungsempfänger (aus anzuerkennenden Gründen) nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die notwendigen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte hat hierzu drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen.

3) Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering

wie möglich zu halten, können ggf. im Einzelfall auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein.

4) Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende und zulässige Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist.

5) Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

6) Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Umzugsbedarf, denn notwendig ist nur der Umzugsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

7) Auch die Kosten einer Einzugsrenovierung werden in Abhängigkeit von mietvertraglichen Regelungen nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

8) Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen.

6. Zahlungsweise

1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II). Dies ist z. B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u. a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z. B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen).

2) Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

7. Übergangsvorschrift

Grundsätzlich findet bei allen Leistungsfällen die KdU-Richtlinie für den neuen Bewilligungszeitraum Anwendung.

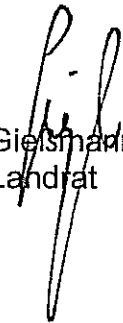
Für alle Leistungsfälle, die nach der bisher geltenden KdU-Richtlinie eine Zustimmung im Rahmen der danach geltenden Mietobergrenzen erhalten haben, gilt bei unveränderten Bedingungen Bestandsschutz.

Leistungsfälle, bei denen wegen unangemessener Unterkunftskosten die Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den bisher angemessenen Wert gekürzt wurden und bei denen nunmehr ein höherer Mietwert anzusetzen ist, sind von Amts wegen - spätestens mit der Weiterbewilligung rückwirkend ab Inkrafttreten dieser KdU-Richtlinie - mit den nunmehr angemessenen Kosten zu bewilligen.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.08.2011 in Kraft und ersetzt alle bisherigen Regelungen.

Gotha, ~~12~~ 8. JUL. 2011

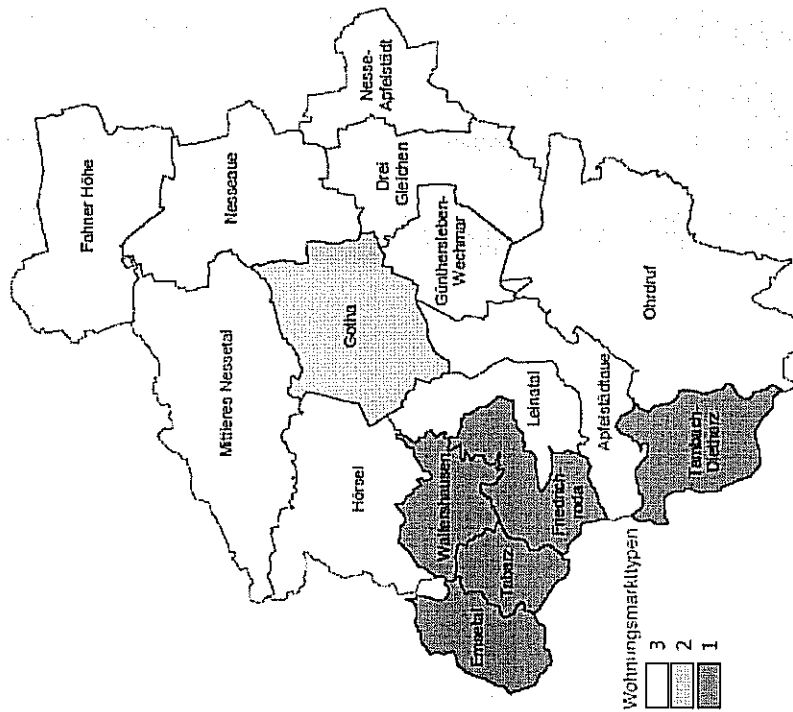

Gießmann
Landrat

Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises Gotha - graphische Darstellung

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung Landkreis Gotha 2010/2011

Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises Gotha



ANALYSE &
KONZEPTE

Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

Zuordnung der Städte und Gemeinden zum jeweiligen Wohnungsmarkttyp

Gemeinde/Stadt/Ortsteil	Wohnungsmarkttyp
Altenbergen	3
Apfelstädt	3
Aspach	3
Ballstädt	3
Bienstädt	3
Boilstädt	2
Brüheim	3
Bufleben	3
Burgtonna	3
Catterfeld	3
Cobstädt	3
Crawinkel	3
Dachwig	3
Döllstädt	3
Ebenheim	3
Eberstädt	3
Emleben	3
Engelsbach	3
Ernstroda	1
Eschenbergen	3
Finsterbergen	1
Fischbach	1
Friedrichroda	1
Friedrichswerth	3
Friemar	3
Fröttstädt	3
Gamstädt	3
Georgenthal	3
Gierstädt	3
Goldbach	3
Gospiteroda	3
Gotha	2
Grabsleben	3
Gräfenhain	3
Gräfentonna	3
Großfahner	3
Großretzbach	3
Günthersleben	3
Haina	3
Hausen	3
Herrenhof	3
Hochheim	3
Hörselgau	3
Hohenkirchen	3
Ingersleben	3
Kleinfahner	3

Gemeinde/Stadt/Ortsteil	Wohnungsmarkttyp
Kleinrettbach	3
Kornhochheim	3
Langenhain	1
Laucha	3
Leina	3
Luisenthal	3
Mechterstädt	3
Metebach	3
Molschleben	3
Mühlberg	3
Nauendorf	3
Neudietendorf	3
Neufrankenroda	3
Nottleben	3
Ohrdruf	3
Petriroda	3
Pferdingsleben	3
Pfullendorf	3
Remstädt	3
Schmerbach	1
Schnepfenthal	1
Schönau v.d.W.	3
Schwabhausen	3
Schwarzhausen	1
Seebergen	3
Siebleben	2
Sonneborn	3
Sundhausen	2
Tabarz	1
Tambach-Dietharz	1
Teutleben	3
Tonna	3
Töpfleben	2
Tröchtelborn	3
Trügleben	3
Tüttleben	3
Uelleben	2
Wahlwinkel	1
Waltershausen	1
Wandersleben	3
Wangenheim	3
Warza	3
Wechmar	3
Weingarten	3
Westhausen	3
Winterstein	1
Wipperoda	3
Wölfis	3
Zimmernsupra	3