

**Richtlinie
des Landkreises Bautzen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den
Sozialgesetzbüchern 2 und 12 (Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)**

Gender-Hinweis

Lediglich aus Gründen der Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wird durchgehend die männliche Sprachform verwendet. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen gelten jedoch gleichermaßen für alle in Frage kommenden Geschlechter.

Präambel

Der Landkreis Bautzen ist gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB 2) Träger einzelner Leistungen des Bürgergeldes, Grundsicherung für Arbeitsuchende. Hierunter fallen unter anderem auch Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung. Ebenso ist der Landkreis Bautzen gemäß § 3 Absatz 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB 12) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe in den verschiedenen Leistungsarten nach den Kapiteln des SGB 12 gehört auch die Übernahme der Kosten zur Unterkunft und Heizung.

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB 2 bzw. SGB 12 werden Leistungen im Sinne des § 22 SGB 2 und § 35 SGB 12 bzw. § 42a SGB 12 für Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Beurteilung und Bestimmung, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, ist dem Landkreis Bautzen für sein Zuständigkeitsgebiet zugewiesen.

Nach Maßgabe der in der Rechtsprechung diesbezüglich entwickelten Grundsätze hat der Landkreis Bautzen die in dieser Richtlinie festgelegten verschiedenen Vergleichsräume und die jeweils als „angemessen“ dargestellten Beträge aus einem zu Grunde liegenden Konzept abgeleitet.

**Kapitel 1
Angemessene Unterkunftskosten**

§ 1 Angemessene Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

(1) Angemessen ist eine Wohnung grundsätzlich nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich kalte Nebenkosten ohne Heizkosten) je Quadratmeter Wohnfläche.

(2) Für Sachsen gilt aktuell die Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum - FRL gMW) vom 20.12.2023.

(3) Die angemessenen Wohnflächenhöchstgrenzen werden entsprechend unter Abs. 2 genannter FRL gMW wie folgt bestimmt:

- Alleinstehende: 45 Quadratmeter,
- 2-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
- 3-Personen-Haushalte: 75 Quadratmeter und
- 4-Personen-Haushalte: 85 Quadratmeter

Für jede weitere der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft angehörende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 Quadratmeter. Zur Wohnfläche gehören alle Nebenräume wie beispielsweise Küche, Flur, Bad oder WC. Die angegebenen Wohnungsgrößen stellen grundsätzlich die Höchstwerte dar. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen. Lediglich in begründeten Einzelfällen kann zu Gunsten von Leistungsberechtigten eine Überschreitung der Wohnflächenhöchstgrenze anerkannt werden; dies gilt insbesondere in Haushalten mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung.

(4) Zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises der Bruttokaltmiete wird im Gebiet des Landkreises Bautzen nach neun Vergleichsräumen differenziert:

Tabelle 1: Vergleichsräume Landkreis Bautzen

Vergleichsraum	Stadt / Gemeinde
1. Bautzener Land	Cunewalde, Doberschau-Gaußig, Göda, Großdubrau, Großpostwitz/O.L., Hochkirch, Königswartha, Kubschütz, Malschwitz, Neschwitz, Obergurig, Puschwitz, Radibor, Schirgiswalde-Kirschau (Stadt), Sohland a. d. Spree, Weißenberg (Stadt), Wilthen (Stadt)
2. Bischofswerdaer Land	Burkau, Demitz-Thumitz, Frankenthal, Großharthau, Großröhrsdorf (Stadt), Lichtenberg, Neukirch/Lausitz, Ohorn, Pulsnitz (Stadt), Rammenau, Schmölln-Putzkau, Steinigtwolmsdorf
3. Dresdener Land	Arnsdorf, Ottendorf-Okrilla, Radeberg (Stadt), Wachau
4. Hoyerswerdaer Land	Bernsdorf (Stadt), Elsterheide, Lauta (Stadt), Lohsa, Spreetal, Wittichenau (Stadt)
5. Kamenzer Land	Crostwitz, Elstra (Stadt), Großnaundorf, Haselbachtal, Königsbrück (Stadt), Laußnitz, Nebelschütz, Neukirch, Oßling, Panschwitz-Kuckau, Räckelwitz, Rabitz-Rosenthal, Schwepnitz, Steina
6. Stadtgebiet Bautzen	Bautzen (Stadt)
7. Stadtgebiet Bischofswerda	Bischofswerda (Stadt)
8. Stadtgebiet Hoyerswerda	Hoyerswerda (Stadt)
9. Stadtgebiet Kamenz	Kamenz (Stadt)

Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Multiplikation der nach § 1 Absatz 3 dieser Richtlinie bestimmten Wohnflächenhöchstgrenze mit der für den jeweiligen Vergleichsraum angemessenen Bruttokaltmiete je Quadratmeter. Die auf Grundlage eines Konzepts ermittelten Werte für angemessene Bruttokaltmieten sind der als Anlage 1 dieser Richtlinie beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Abweichend von den Tabellenwerten können aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalles auch höhere Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Wer in einer angemessenen und zumutbaren Unterkunft wohnt, hat keinen Anspruch darauf, durch einen Wohnungswechsel die im Kreisgebiet geltenden angemessenen Bruttokaltmieten in vollem Umfang auszuschöpfen.

§ 2 Umfang der Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

(1) Zum Bedarf für die Unterkunft gehören neben der Nettokaltmiete die vom Vermieter nach der jeweilig geltenden Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten. Nicht zum Unterkunftsbedarf gehören die Kosten für die Beheizung der Unterkunft, diese werden gesondert berücksichtigt.

(2) Als Unterkunftskosten werden einmalige oder laufende Gebühren für einen Kabelanschluss zum Empfang von Rundfunk- oder Fernsehprogrammen grundsätzlich nicht anerkannt, da diese Gebühren der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen sind und bereits über den Regelbedarf abgegolten werden.

(3) Mietzahlungen für eine oder mehrere Garage(n) bzw. Pkw-Stellfläche(n) werden grundsätzlich nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt. Derartige Aufwendungen können als Unterkunftskosten nur berücksichtigt werden, wenn sich der Wohnraum ohne die Parkmöglichkeit nicht anmieten lässt. Dies ist durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen.

§ 3 Obdachlosenunterkünfte und Frauenschutzhäuser

Die tägliche Nutzungsgebühr für eine Obdachlosenunterkunft bzw. die Kosten des Aufenthalts in einem Frauenschutzhause sind entsprechend der örtlichen Vereinbarungen als Bedarf für die Kosten der Unterkunft anzuerkennen und werden direkt gegenüber den jeweiligen Einrichtungen ausgeglichen.

§ 4 Angemessene Unterkunftskosten bei selbst bewohnten Immobilien

(1) Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Eigentümer ist nach einheitlichen Kriterien zu bewerten. Bei der Prüfung der Angemessenheit sind die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresbruttokaltmiete zu vergleichen.

(2) Berücksichtigungsfähig sind Steuern, Abgaben, Versicherungen und ähnliche Aufwendungen, Wasser- und Abwassergebühren und alle sonstigen üblichen Nebenkosten, die ein Vermieter bei Vermietung seines Eigentums auf Mieter umlegen könnte. Diese Kosten werden bei der Anspruchsberechnung grundsätzlich als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Monat der jeweiligen Fälligkeit berücksichtigt.

(3) Zur Sicherung der Substanz und der Bewohnbarkeit zwingend notwendige Reparatur- bzw. Instandhaltungsaufwendungen können durch den Leistungsträger nur im Einzelfall

und im Regelfall maximal bis zur Grenze der angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden. Diesbezügliche Anträge sind grundsätzlich vor der Ausführung entsprechender Maßnahmen zu stellen. Durch die Leistungsberechtigten sollen mindestens drei Kostenangebote vorgelegt werden. Zur Beurteilung der Erforderlichkeit der beabsichtigten Maßnahme kann durch den Leistungsträger als Entscheidungsgrundlage eine bau fachliche Stellungnahme eingeholt werden.

(4) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb oder in sonstigem unmittelbaren Zusammenhang mit einer selbst bewohnten Immobilie aufgenommen worden sind, werden grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt. Nicht als Kosten der Unterkunft übernommen werden ferner Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes.

§ 5 Fortschreibung der Richtlinienwerte

(1) Die Richtlinienwerte der Anlage 1 dieser Richtlinie sollen bei außergewöhnlichen Preissteigerungen fortgeschrieben werden.

(2) Eine außergewöhnliche Abweichung liegt vor, wenn der Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen hinsichtlich der Nettokaltmiete um mehr als 2 % bzw. hinsichtlich der kalten Betriebskosten um mehr als 3 % seit dem Abschluss der letzten Datenerhebung oder der letzten Fortschreibung gestiegen ist.

(3) Die Preisentwicklung der Nettokaltmiete richtet sich nach den Indexwerten der tatsächlichen Nettokaltmiete (CC20-0411). Die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten richtet sich nach den Indexwerten für Wasserversorgung und anderer Dienstleistungen für die Wohnung (CC20-044).

(4) Eine Überprüfung findet jeweils in den Monaten April und Oktober statt. Wird eine außergewöhnliche Abweichung festgestellt, sollen die jeweils betroffenen Richtlinienwerte der Anlage 1 (Nettokaltmiete und/oder kalte Betriebskosten) spätestens zum Beginn des Folgequartals in Höhe der ermittelten Preissteigerung fortgeschrieben werden.

Kapitel 2 Angemessene Heizkosten

§ 6 Anwendung des Bundesweiten Heizspiegels

(1) Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei wird nach der Maßgabe der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Werte des Bundesweiten Heizspiegels in der jeweils gültigen Fassung zurückgegriffen (Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R).

(2) Wird der Grenzwert nach Abs. 1 überschritten und kann der Leistungsberechtigte besondere personenbedingte Gründe hierfür nachweisen, können im Einzelfall auch höhere Heizkosten als angemessener Bedarf berücksichtigt werden. Allein der ungünstige energetische Standard einer Wohnung begründet eine Überschreitung der Grenzwerte nach Abs. 1 nicht.

(3) Soweit Leistungsberechtigte die Unterkunft mit Heizmaterialien erwärmen, die nicht im Bundesweiten Heizspiegel benannt sind, wird die Angemessenheit der Heizkosten unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles anhand des kostenintensivsten Heizmediums des Bundesweiten Heizspiegels in der jeweils gültigen Fassung beurteilt.

Kapitel 3

Gemeinsame Vorschriften für Unterkunfts- und Heizkosten

§ 7 Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten

(1) Die Prüfungen der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten erfolgen grundsätzlich getrennt voneinander.

(2) Die Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten ist – unabhängig von vertraglichen Zahlungsverpflichtungen - grundsätzlich nach dem Wohnbedarf vorzunehmen. Die Zuordnung der Aufwendungen erfolgt dabei in der Regel gleichmäßig (kopfteilig) nach der Zahl der Haushaltsangehörigen, wenn durch den Leistungsberechtigten keine besonderen Umstände zum Wohnbedarf dargelegt und nachgewiesen werden, die eine andere Aufteilung gebieten.

(3) Als Bedarf werden nur die auf Leistungsberechtigte entfallenden Anteile der Unterkunfts- und Heizkosten berücksichtigt. Nicht leistungsberechtigte Haushaltsangehörige haben den auf sie entfallenden Anteil der Kosten selbst zu tragen. Wohngemeinschaften sind, soweit es sich nicht um Bedarfs- oder Wirtschaftsgemeinschaften handelt, als Einzelhaushalte zu betrachten.

(4) Aufwendungen für die gewerbliche Nutzung von Wohnraum sind im Rahmen der Feststellung der als Bedarf anzuerkennenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigungsfähig.

(5) Unterkunfts- und Heizkosten sind von den Leistungsberechtigten durch geeignete Belege (z. B. Mietverträge, aktuelle Mietbescheinigungen, Bescheide oder Rechnungen von Versorgungsunternehmen u. ä.) nachzuweisen. Eine Anerkennung kann ohne Nachweis grundsätzlich nicht erfolgen.

Kapitel 4

Schlussbestimmung

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01.04.2024 in Kraft und ersetzt die bisher geltende Richtlinie vom 01.09.2021.

Bautzen, 25.03.2024

Udo Witschas
Landrat

Dienstsiegel

Tabelle 2: Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Wohnfläche in m ²	Personen im Haushalt	Nettokaltmiete je m ²	kalte Nebenkosten je m ²	Bruttokaltmiete je m ²	Bruttokaltmiete
Vergleichsraum Bautzener Land					
≤ 45	1	4,98 €	1,38 €	6,36 €	286,20 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,16 €	1,29 €	6,45 €	387,00 €
> 60 bis ≤ 75	3	4,91 €	1,26 €	6,17 €	462,75 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,14 €	1,26 €	6,40 €	544,00 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,14 €	1,26 €	6,40 €	
Vergleichsraum Bischofswerdaer Land					
≤ 45	1	6,02 €	1,67 €	7,69 €	346,05 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,58 €	1,39 €	6,97 €	418,20 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,48 €	1,29 €	6,77 €	507,75 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,68 €	1,48 €	7,16 €	608,60 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,68 €	1,48 €	7,16 €	
Vergleichsraum Dresdener Land					
≤ 45	1	6,41 €	1,51 €	7,92 €	356,40 €
> 45 bis ≤ 60	2	6,41 €	1,28 €	7,69 €	461,40 €
> 60 bis ≤ 75	3	6,71 €	1,27 €	7,98 €	598,50 €
> 75 bis ≤ 85	4	6,59 €	1,26 €	7,85 €	667,25 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		6,59 €	1,26 €	7,85 €	
Vergleichsraum Hoyerswerdaer Land					
≤ 45	1	5,32 €	1,63 €	6,95 €	312,75 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,18 €	1,51 €	6,69 €	401,40 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,11 €	1,54 €	6,65 €	498,75 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,28 €	1,41 €	6,69 €	568,65 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,28 €	1,41 €	6,69 €	
Vergleichsraum Kamenzer Land					
≤ 45	1	5,69 €	1,42 €	7,11 €	319,95 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,32 €	1,34 €	6,66 €	399,60 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,33 €	1,38 €	6,71 €	503,25 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,55 €	1,26 €	6,81 €	578,85 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,55 €	1,26 €	6,81 €	
Vergleichsraum Stadtgebiet Bautzen					
≤ 45	1	5,70 €	1,44 €	7,14 €	321,30 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,33 €	1,35 €	6,68 €	400,80 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,19 €	1,37 €	6,56 €	492,00 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,30 €	1,37 €	6,67 €	566,95 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,30 €	1,37 €	6,67 €	
Vergleichsraum Stadtgebiet Bischofswerda					
≤ 45	1	6,28 €	1,39 €	7,67 €	345,15 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,60 €	1,29 €	6,89 €	413,40 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,40 €	1,28 €	6,68 €	501,00 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,59 €	1,34 €	6,93 €	589,05 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,59 €	1,34 €	6,93 €	

Tabelle 3: Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Wohnfläche in m ²	Personen im Haushalt	Nettokaltmiete je m ²	kalte Nebenkosten je m ²	Bruttokaltmiete je m ²	Bruttokaltmiete
Vergleichsraum Stadtgebiet Hoyerswerda					
≤ 45	1	5,21 €	1,48 €	6,69 €	301,05 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,13 €	1,33 €	6,46 €	387,60 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,23 €	1,34 €	6,57 €	492,75 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,36 €	1,33 €	6,69 €	568,65 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,36 €	1,33 €	6,69 €	
Vergleichsraum Stadtgebiet Kamenz					
≤ 45	1	6,12 €	1,49 €	7,61 €	342,45 €
> 45 bis ≤ 60	2	5,80 €	1,48 €	7,28 €	436,80 €
> 60 bis ≤ 75	3	5,78 €	1,49 €	7,27 €	545,25 €
> 75 bis ≤ 85	4	5,80 €	1,36 €	7,16 €	608,60 €
> 85 bis + 10 je weitere Person		5,80 €	1,36 €	7,16 €	