

LANDRATSAMT  
BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

## **Richtlinie des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII (Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie)**

**Rechtsgrundlagen:** § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII; § 42 Satz 1 Nr. 4 SGB XII; § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II

**Beschluss des Ausschusses für soziale und kulturelle Angelegenheiten vom:**  
06.02.2017

**Beschluss des Kreisausschusses vom:**  
08.05.2017

**Beschluss des Kreistages vom:**  
24.05.2017

**Gültig ab:** 01.06.2017

**Hiermit außer Kraft gesetzt wird folgende Richtlinie:**

Richtlinie des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII ab 01.01.2009

---

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Unterkunftskosten können für jede Einrichtung oder Anlage, die Schutz vor Witterung und Raum für Privatheit bietet, übernommen werden. Dies beinhaltet jede Art von Wohnraum die von der leistungsberechtigten Person (LP) bewohnt wird, z.B. Mietwohnung, Untermiete, Wohngemeinschaft, selbst genutztes Eigenheim, Pension, Wohnwagen, aber auch anderes.

Eine Übernahme von Unterkunftskosten ist nur möglich, wenn diese tatsächlich anfallen. Sofern eine Unterkunft kostenfrei zur Verfügung steht (z.B. Wohnrecht), werden keine Kosten übernommen.

Der Nachweis der Unterkunftskosten erfolgt in erster Linie durch den Mietvertrag. Wurden die Miete und/oder die Nebenkosten im Laufe der Mietdauer erhöht, ist das Mieterhöhungsschreiben vorzulegen bzw. die letzte Nebenkostenabrechnung, aus der die aktuellen Abschläge ersichtlich sind.

Sollte kein schriftlicher Mietvertrag vorhanden sein oder sollten aufgrund der vorgelegten Unterlagen die Unterkunftskosten nicht eindeutig nachgewiesen sein, ist eine Mietbescheinigung anzufordern.

---

## 1.1. Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Hierunter fallen auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunfts- und Heizungskosten gemäß § 19 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II.

## 1.2. Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)

Ebenso ist der Landkreis gemäß § 3 Abs. 1 und 2 SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27a Abs. 1, § 35 Abs. 2 sowie § 42 Satz 1 Nr. 4 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).

## 2. Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten

### 2.1. Ermittlung des abstrakt angemessenen Bedarfs

Zur Bestimmung der im Einzelfall angemessenen Leistung für die Unterkunft ist zunächst der „abstrakt angemessene Bedarf“ (abstrakte Angemessenheitsprüfung) zu ermitteln; dabei ist die sogenannte „Produkttheorie“ zugrunde zu legen.<sup>1</sup> Der angemessene Bedarf ist demnach das Produkt aus angemessener Wohnfläche und abstrakter Referenzmiete.<sup>2</sup>

Dieser Richtwert muss über ein schlüssiges Konzept festgestellt werden. Dieses Konzept wurde für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen von der Fa. Empirica AG, Berlin erstellt. Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, muss die Richtwerttabelle Werte in der Einheit „Euro je Wohnung“ und nicht „Euro je qm“ ausweisen. Denn für einen Haushalt soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete.<sup>3</sup>

#### 2.1.1. Quadratmeterzahl

Die Quadratmeterzahl bestimmt sich nach den landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung. Die angemessene Wohnfläche beträgt danach in Bayern höchstens:

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	1	2	3	4	5	Jede weitere
Wohnfläche	50	65	75	90	105	15

#### 2.1.2. Vergleichsräume

Voraussetzung für die Festlegung der angemessenen Kaltmiete ist die Bestimmung von örtlichen Vergleichsräumen.

---

<sup>1</sup> AMS vom 02.08.2016

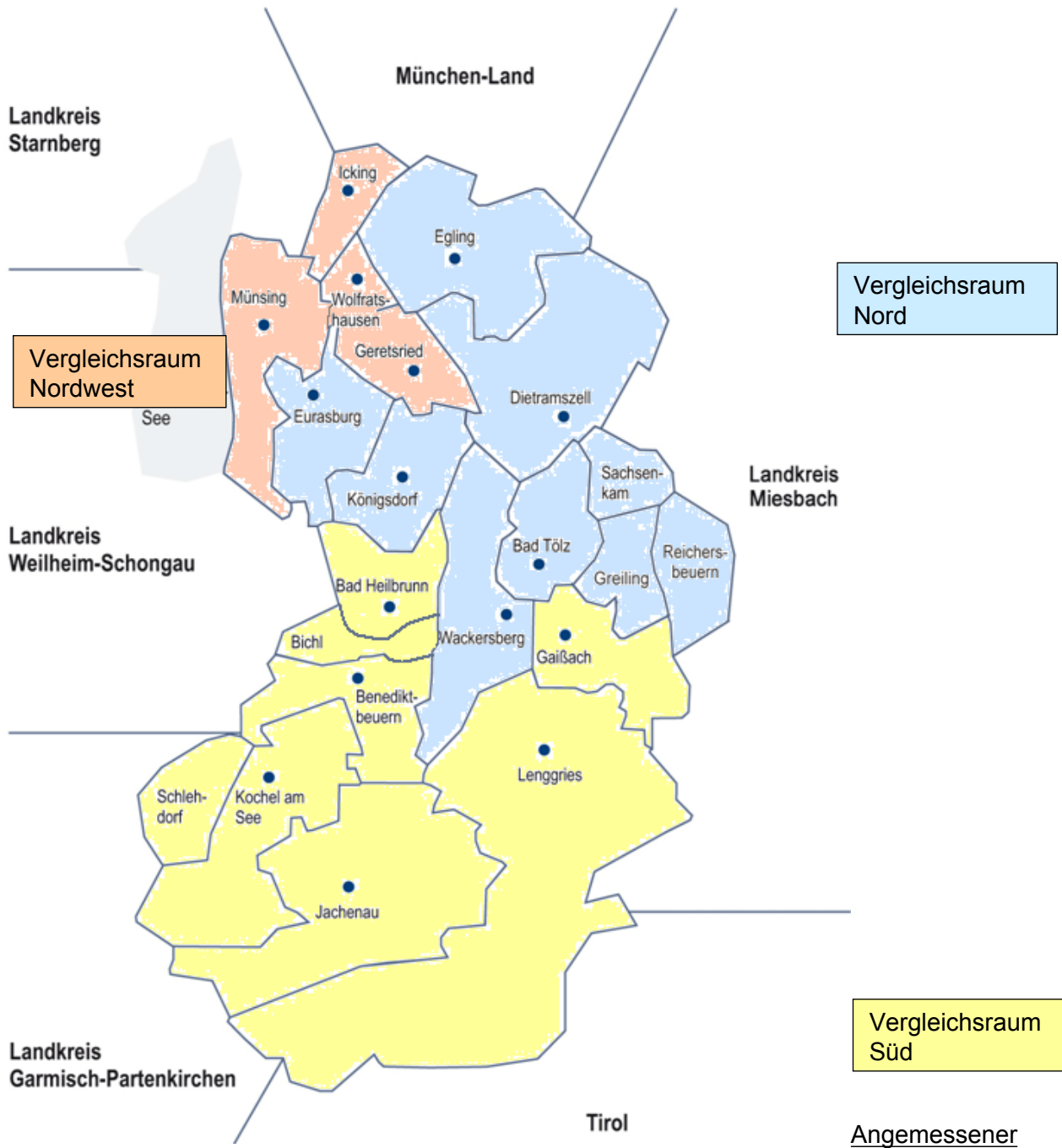
<sup>2</sup> Produkttheorie des BSG, Urteil vom 27.2.2008, B14/7b AS 70/06 R, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

<sup>3</sup> Empirica AG: Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Erstauswertung 2016

---

Diese wurden von der Fa. Empirica AG aufgrund des Mietniveaus im Landkreis wie folgt ermittelt:

Vergleichsraum Nordwest	Vergleichsraum Nord	Vergleichsraum Süd
Münsing	Bad Tölz	Bichl
Icking	Eurasburg	Benediktbeuern
Geretsried	Wackersberg	Bad Heilbrunn
Wolfratshausen	Egling	Lenggries
	Greiling	Kochel am See
	Dietramszell	Gaißach
	Reichersbeuern	Schlehdorf
	Königsdorf	Jachenau
	Sachsenkam	



### Wohnstandard

Angemessen sind die Aufwendungen für die Unterkunft nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.<sup>4</sup>

Allerdings ist (...) auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung **anzumieten wäre** für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> BSG vom 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R

<sup>5</sup> BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R

#### 2.1.4. Höhe der angemessenen Kaltmiete:<sup>6</sup>

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaltmiete Vergleichsraum Nordwest	Kaltmiete Vergleichsraum Nord	Kaltmiete Vergleichsraum Süd
1	50	470 €	420 €	420 €
2	65	600 €	550 €	490 €
3	75	680 €	620 €	540 €
4	90	790 €	740 €	690 €
5	105	920 €	860 €	800 €
Jede weitere	15	+ 132 €	+ 123 €	+ 114 €

Hierbei handelt es sich um eine Nichtprüfungsgrenze. Dies bedeutet, dass Kosten bis zu dieser Grenze als angemessen betrachtet werden.

Es werden folgende Kosten berücksichtigt:

- Bei Wohnungen: Kaltmiete
- Bei Pensionen: Auf einen Monatsbetrag hochgerechnete Kosten für das Zimmer (ohne Verpflegungs-, Reinigungskosten u.ä.)
- Bei selbst genutzten Eigenheimen: Zinsbelastungen und laufende Belastungen (z.B. Rücklagen bei Eigentumswohnungen, vgl. §§ 16, 21 WoEigG) ohne Nebenkosten, diese sind gesondert zu übernehmen
- Sonstige Kosten, die untrennbar mit der Unterkunft verbunden sind und die nicht isoliert gekündigt werden können (z.B. Stellplatzkosten eines als Wohnung genutzten Wohnwagens, Kosten für eine eingebaute Küche<sup>7</sup>)

Die Leistungsberechtigten haben die Wahl, ob sie zugunsten eines höheren Wohnstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen.

Ebenso ist es möglich, dass Leistungsberechtigte einen niedrigen Wohnstandard zugunsten einer größeren Wohnung in Kauf nehmen.

Nicht anerkannt werden offensichtlich überhöhte Mietkosten, auch wenn der Richtwert eingehalten wird. Dies kann bei entsprechend kleinen Unterkünften der Fall sein. Bei einer Miete, deren Preis pro m<sup>2</sup> das Doppelte des angemessenen Wertes überschreitet, kann nicht mehr von einer Angemessenheit ausgegangen werden.

*Bezüglich der Übernahme der Unterkunftskosten ist in diesem Fall eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in der Akte zu dokumentieren.*

## 2.2. Ermittlung des konkret angemessenen Bedarfs

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen der LP über dem abstrakt als angemessen festgestellten Betrag, ist der „konkret angemessene Bedarf“ (konkret-individuelle Angemessenheit) zu prüfen, einschließlich der Zumutbarkeit einer Kostensenkung und der Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Empirica AG: Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Erstauswertung 2016

<sup>7</sup> sh. LSG NRW vom 13.12.2007, L 7 AS 19/07

<sup>8</sup> AMS vom 02.08.2016

*Hierbei handelt es sich jeweils um eine Einzelfallentscheidung.*

### **2.3. Heiz- und Betriebskosten**

Die Abschläge werden zunächst übernommen, wie sie vom Vermieter festgesetzt werden, sofern kein Hinweis auf eine missbräuchlich hoch angesetzte Rate vorliegt.

Nach Vorlage der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten werden die konkreten Kosten und der Abschlag auf Angemessenheit hin geprüft.