



Konzept zur Ermittlung der angemessenen Richtwerte für Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 SGB XII für den Landkreis Schwäbisch Hall

I. Ausgangslage

Nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) (B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009) erfolgt die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten in mehreren Schritten.

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard zu bestimmen. Im zweiten Schritt ist festzulegen, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist.

Ausgangspunkt für die Angemessenheit der Wohnungsgröße ist die Anzahl der in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen. Zu beachten ist, dass bei Wohngemeinschaften, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden, separate Prüfungen der Angemessenheit zu erfolgen haben. Dies bedeutet beispielsweise, dass Alleinstehende in Wohngemeinschaften als 1-Personen-Haushalte zu betrachten sind. Die Unterkunftskosten werden in der Regel pro Kopf aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle, in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist (z.B. Haushaltsgemeinschaften oder Untermietverhältnisse). Vgl. hierzu BSG vom 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 R; NDV-RD 2007, 51 ff.; FEVS 58, 353 ff.; BSG vom 31.10.2007 – B 14/11b AS 7/07 R; NDV-RD 2008, 81 ff.. Zudem ist es geboten, einen zukünftigen, erkennbaren Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft (ab der 13. Woche) schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Ein größerer Wohnraumbedarf kann auch bei getrennt lebenden oder geschiedenen Paaren mit Kind / Kindern gegeben sein. Ob dies tatsächlich der Fall ist, hängt vor allem von der Häufigkeit des Umgangs, dem Alter, dem Geschlecht und der Zahl der betroffenen Kinder ab. Hier ist auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Ausschließlich besuchsweiser Aufenthalt im Rahmen des Umgangsrechts löst grundsätzlich keinen höheren Unterkunftsbedarf aus. Gemäß BSG lässt sich die Wohnungsgröße anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festlegen. In Baden-Württemberg und somit auch für den Landkreis Schwäbisch Hall gelten für die Bestimmung der Angemessenheit § 10 Abs. 5 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i.V.m. der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Zuwendungen zur Wohnraumförderung und den Durchführungshinweisen zur LWoFG.



Hieraus ergeben sich folgende Richtwerte für die Haushaltsgrößen:

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße
Eine Person	45 m ²
Zwei Personen	60 m ²
Drei Personen	75 m ²
Vier Personen	90 m ²
Für jede weitere Person max.	Je 15 m ²

Diese Werte entsprechen den durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes anerkannten Richtwerten (vgl. u.a. B 14 AS 131/10 R).

Die jeweiligen Quadratmeterzahlen stellen Obergrenzen dar und begründen keinen Mindestanspruch.

II. Vorgehensweise

1. Ermittlung des maßgeblichen Vergleichsraums

Im Rahmen der Vergleichsbetrachtung für den Landkreis wurden zunächst Wohnungen im einfachen und unteren Segment des räumlich maßgebenden Wohnungsmarktes herangezogen. Sie genügen hinsichtlich ihrer Lage, Ausstattung, Bausubstanz und Zustand, Zuschnitt der Räume und Ausstattung der Sanitäranlagen für ein einfaches und bescheidenes Leben und bilden einen Vergleich mit der durchschnittlichen Wohnsituation unterer Einkommenschichten. Höherwertige Wohnungen wurden nicht in die Vergleichsgruppe einbezogen (Kappungsgrenze). Eine Festlegung des Standards bezüglich der Ausstattung wurde nicht vorgenommen. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass alle in der Datenauswertung verwendeten Wohnungen einen entsprechenden Wohnstandard aufweisen, da diese Unterkünfte zur Vermietung angeboten werden oder bereits vermietet sind. Damit dürfte ein angemessenes und bedarfsgerechtes Wohnen möglich sein. Das Alter der Gebäude wurde nicht berücksichtigt. Es wurden Wohnungen von tatsächlich auf dem Markt angebotenen Wohnungen und auch von bereits vermieteten Wohnungen in die Erhebung einbezogen. Wohnräume in Wohnheimen, Herbergen, Gefälligkeitsmietverhältnisse, kurzzeitig vermieteter Wohnraum (Ferienwohnungen, Wohnungen für Montagemitarbeiter, Wochenendpendler, etc.) wurden nicht berücksichtigt. Der Begriff Unterkunft i.S.d. SGB II und XII umfasst Wohnungen und Häuser. Es gelten zwar auch Obdachlosenunterkünfte, Wohnwagen, Hotelzimmer und Garagen als Unterkünfte. Da diese dem Leistungsberechtigten jedoch auf Dauer keine ausreichende Wohnmöglichkeit bieten, wurden auch sie bei der Berechnung der Angemessenheitsgrenze nicht berücksichtigt. Zudem waren Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad, ohne Warmwasser im Bad außer Betracht zulassen, da diese Wohnungen nicht den einfachen, sondern den darunter liegenden untersten Standard widerspiegeln (B 14 AS 50/10 R). Dies wurde durch die Kappungsgrenze nach unten ausreichend sichergestellt.



Zur Vergleichbarkeit der Wohnungen wurde die Nettokaltmiete herangezogen. Die Nettokaltmiete ist die Grundmiete ohne die mietvertraglich geschuldeten monatlichen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten incl. Warmwasser in angemessener Höhe.

Der Landkreis Schwäbisch Hall lässt sich in 4 räumliche Vergleichsgebiete aufteilen. Gemessen an den Quadratmeterpreisen sind Unterschiede in den Referenzmieten in den Vergleichsräumen festzustellen. Zudem musste aufgrund der räumlichen Entfernung eine Differenzierung vorgenommen werden.

Zur Einteilung wurden neben den in den jeweiligen Vergleichsgebieten genannten Kriterien zusätzlich folgende Daten des Statistischen Landesamtes herangezogen:

- a) Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre in den einzelnen Städten und Gemeinden
- b) Die Kaufkraft je Einwohner (erst möglich ab 5.000 Einwohnern, da zuvor statistisch nicht erfasst)
- c) Das Verhältnis von Ein- und Auspendlern (= Arbeitsplatzsituation) je Stadt bzw. Gemeinde

Diese Daten konnten jedoch nur als Anhaltspunkte dienen. Ein einheitliches Bild lieferten sie nicht.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die die Einteilung in Vergleichsräume sowie für die Höhe der Angemessenheitsgrenze ist die Infrastruktur. Es wurden daher verschiedenste Daten aller 30 Gemeinden erhoben und die sich ergebenden Strukturen miteinander verglichen. Berücksichtigt wurden unter anderem die verkehrstechnische Anbindung (Bus, Bahn, Autobahnanschluss, Flughafen). Ebenso von Belang waren die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und das Vorhandensein von Kindergärten und Schulen. Die medizinische Versorgung sowie seniorenrechter Wohnraum (Betreutes Wohnen, Alten-, Pflegeheime) spielten eine Rolle. Darüber hinaus wurde die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, kulturellen Einrichtungen, Weiterbildungsmöglichkeiten) berücksichtigt. Auch bereits bestehende Kooperationen zwischen einzelnen Gemeinden wurden in die Betrachtung einbezogen. Bei der Auswertung der gesamten Daten wurde festgestellt, dass alle Gemeinden über ein eigenes Rathaus, zumindest einen Kindergarten sowie eine Grundschule verfügen. Bei den fast in allen Gemeinden vorhandenen Hauptschulen erfolgt derzeit aufgrund des Rückgangs der Schülerzahlen eine Ausdünnung, was bedeutet, dass einige der derzeit bestehenden Schulen zum nächsten Schuljahr geschlossen werden müssen. Die hausärztliche Versorgung ist derzeit noch in allen Gemeinden sichergestellt.

Im Ergebnis wurden Gemeinden zu einem Vergleichsgebiet zusammengeschlossen, die sich von Lage und Struktur möglichst ähnlich waren.



2. Vergleichsgebiete im Landkreis

Vergleichsgebiet 1- Große Kreisstadt Schwäbisch Hall:

In Schwäbisch Hall liegen die Preise eindeutig höher als im übrigen ländlichen Bereich. Selbst die Mieten in der Großen Kreisstadt Crailsheim sind vergleichbar denen des restlichen Landkreises. Mit 37.137 Einwohnern (Stand: 31.12.2011) ist Schwäbisch Hall die größte Stadt des Landkreises. Schwäbisch Hall hat weitaus vielfältigere Angebote als die restlichen Städte und Gemeinden des Landkreises. So verfügt nur Schwäbisch Hall über eine Hochschule und ein Goethe-Institut. In Schwäbisch Hall sind zudem alle Schulformen vertreten einschließlich verschiedenster beruflicher Gymnasien und Berufsschulen sowie einer freien Waldorfschule. Die verkehrstechnische Anbindung ist mit dem „Adolf-Würth-Airport“, der unmittelbaren Nähe zu den Autobahnen A6 und A7, der direkten Anbindung an die Bahnlinie nach Heilbronn und Stuttgart sowie des Stadtbusses deutlich besser als anderswo im Landkreis. Auch ist das kulturelle Angebot das Größte und Vielfältigste. Für Touristen ist die Stadt mit der historischen Altstadt, den Freilicht-spielen, einem Freilandmuseum, der Kunsthalle „Würth“ und vielen weiteren Angeboten überregional bekannt. Dies belegt u.a. auch ein Artikel aus dem „Haller Tagblatt“ vom 22.05.2012 in dem sich der Oberbürgermeister von Schwäbisch Hall wie folgt äußert: „Bei allen Werten (im Bereich Tourismus) kann ein stetiges Wachstum (Indikatoren: Autos, Übernachtungen, Touren) in den vergangenen fünf bis zehn Jahren belegt werden, teilweise in Bereichen von über 40 Prozent. Das Wachstum zeigt die Bedeutung der Stadt als Mittelzentrum der Region und auch als touristisches Zentrum“. Zudem ist eine hohe Neubautätigkeit zu beobachten. Mit insgesamt 99 Bauplätzen für Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser für insgesamt 1.200 neue Einwohner, die allein im Baugebiet „Breiteich“ geschaffen wurden, wächst Schwäbisch Hall stetig überproportional und das bei den mit Abstand höchsten Preisen je m² für Wohnbauflächen (bis 260,00 € / Stand 09/2011) im Landkreis. Seit 2006 sinkt die Gesamteinwohnerzahl des Landkreises und dies sogar stärker als vom Statistischen Landesamt prognostiziert, was bedeutet, dass die Stadt Schwäbisch Hall gegen den kreisweiten Trend ihre Einwohnerzahl noch erhöht. In Schwäbisch Hall ist der Sitz der Kreisverwaltung. Hier befindet sich mit dem Diakonie-Krankenhaus das größte Krankenhaus im Landkreis. Im Gesamten führt dies zu einer Steigerung der Mietpreise im Vergleich zu den restlichen 29 Städten und Gemeinden und zu einer kreisweiten Sonderstellung, was es erforderlich machte, Schwäbisch Hall als ein separates Vergleichsgebiet auszuweisen

Im Stadtbereich gibt es keine besonderen preisgünstigen Gebiete. Die Mietpreise sind gleichmäßig verteilt, eine Ghettobildung ist daher nicht zu befürchten.

Das Vergleichsgebiet 1 hat einen Anteil von 19,71 % an der Gesamtbevölkerung des Landkreises.

Im verbleibenden ländlichen Bereich war die vorgenommene Einteilung angezeigt, da zwar keine besonderen preislichen Unterschiede erkennbar sind, aber es sich nicht um **einen** homogenen Lebens- und Wohnbereich handelt.



Vergleichsgebiet 2 - Braunsbach, Bühlertann, Bühlerzell, Ilshofen, Mainhardt, Michelbach an der Bilz, Michelfeld, Obersontheim, Rosengarten, Untermünkheim, Vellberg, Wolpertshausen:

Zu diesem Vergleichsgebiet wurden die Gemeinden rund um die Stadt Schwäbisch Hall sowie die Gemeinden, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe von der günstigen Lage zu diesem Zentrum profitieren, zusammengefasst. Diese Gemeinden sind von der Struktur her stärker als die des Vergleichsgebietes 4. Zudem ist dieser Bereich im Vergleich zum eher landwirtschaftlich geprägten Vergleichsgebiet 4 mehr industriell geprägt. Trotz der begünstigten Lage nahe zum Mittelzentrum „Schwäbisch Hall“ haben alle diese Gemeinden ihren ländlichen Charakter bewahrt. Die Mietpreise sind vergleichbar und insgesamt betrachtet deutlich geringer als jene in der Stadt Schwäbisch Hall. Die Bühlertalgemeinden (Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Ilshofen, Wolpertshausen, Braunsbach) sind Bestandteil dieses Gebietes. Auch wurde darauf geachtet, Gemeinden, die auf Verwaltungsebene miteinander kooperieren in einem Vergleichsgebiet zu belassen. Im Vergleichsgebiet 2 sind dies Rosengarten und Michelfeld, die zusammen mit der Stadt Schwäbisch Hall ein gemeinsames Gewerbegebiet ausweisen. Untermünkheim und Braunsbach kooperieren ebenfalls. Darüber hinaus haben sich die Gemeinden Wolpertshausen, Ilshofen und Vellberg für gewisse Aufgaben miteinander verbunden. Ebenso verhält es sich mit den Gemeinden Obersontheim, Bühlerzell und Bühlertann. In allen Gemeinden sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Der öffentliche Personennahverkehr ist auf die Stadt Schwäbisch Hall ausgerichtet. Die Gemeinden sind verkehrstechnisch gut miteinander verbunden. Schüler/innen haben neben Schwäbisch Hall in Bühlertann, Ilshofen Mainhardt und Michelbach an der Bilz die Möglichkeit eine Realschule zu besuchen. Zudem verfügt Michelbach an der Bilz auch über ein Gymnasium und ein Aufbaugymnasium in kirchlicher Trägerschaft. Die Tageszeitung „Haller Tagblatt“ hat neben der Stadt Schwäbisch Hall ihr Hauptverbreitungsgebiet in diesem Vergleichsgebiet. Mit einem Bevölkerungsanteil von 24,17% genügt das Gebiet dem vom BSG geforderten „ausreichend großen Wohn- und Lebensbereich“.

Vergleichsgebiet 3 –_Gemeinden „Limpurger Land“ (Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen):

Die Stadt Gaildorf sowie die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen liegen im südlichen Teil des Landkreises und grenzen direkt an den Rems-Murr bzw. den Ostalbkreis an. Sie bilden ein in sich homogenes Gebiet. Die Stadt Gaildorf ist laut Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ein Unterzentrum und als Mittelzentrum vorgeschlagen. Alle Gemeinden sind trotz fehlenden direkten Autobahnanschlusses gewerblich stark mit vielen Arbeitsplätzen. Sowohl die Einwohner als Privatpersonen als auch die ansässigen Firmen sind überwiegend Richtung Rems-Murr-Kreis und in den Ostalbkreis orientiert. Der öffentliche Nahverkehr ist auf Gaildorf als Zentrum ausgerichtet. Alle Gemeinden untereinander sind mit dem ÖPNV gut vernetzt. Die Verbindungen in den restlichen Landkreis sind weitaus schlechter. Sämtliche Bedarfe des täglichen Lebens können vor Ort befriedigt werden. Nahezu alle Formen des Einzelhandels sind vertreten.



Die medizinische Versorgung mit verschiedensten Ärzten, Zahnärzten, Apotheken ist sichergestellt. Die Gemeinden bilden den „Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land“. In Gaildorf selbst sind Grund-, Haupt-, Werkreal-, Realschule und Gymnasium vertreten. Oberrot und Fichtenberg besitzen zusätzlich eine gemeinsame Hauptschule. Die unteren Klassen gehen in Oberrot, die höheren in Fichtenberg zur Schule. Für diesen Bereich gibt es mit der „Gaildorer Rundschau“ eine eigene regionale Zeitung. Die Berichterstattung ist bevorzugt auf diese Region sowie die Nachbarkreise ausgelegt. Ebenso verhält es sich mit dem Veranstaltungskalender. Selbst der ärztliche Notfalldienst verweist häufig sicher auch aufgrund der räumlichen Nähe auf Ärzte aus den benachbarten Kreisen (Rems-Murr-Kreis, Ostalbkreis). Die Durchschnittsmieten sind vergleichbar. Gaildorf hat trotz seines Status als Zentrum der Region keine höheren Grundmieten als die übrigen drei Gemeinden.

Mit einem Anteil von 11,32% an der Gesamtbevölkerung des Kreises ist dieses das kleinste gebildete Vergleichsgebiet.

Vergleichsgebiet 4 - Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen:

Das Vergleichsgebiet 4 ist mit einem Bevölkerungsanteil von 44,80% das größte Vergleichsgebiet. Es gibt keine erkennbaren preislichen Unterschiede. Die Mietpreise bewegen sich auch in der Großen Kreisstadt Crailsheim auf dem gleichen Niveau wie in den anderen Städten und Gemeinden in diesem Gebiet. Es bestehen zwischen verschiedenen Städten und Gemeinden Verwaltungsgemeinschaften bzw. Gemeindeverwaltungsverbände. Im Einzelnen sind auf diese Weise folgende Städte und Gemeinden miteinander verbunden: Langenburg mit Gerabronn, Kirchberg an der Jagst mit Rot am See und Wallhausen, Crailsheim mit Satteldorf, Frankenhardt und Stimpfach. Die so genannten „Wäldergemeinden“ (Fichtenau, Frankenhardt, Kreßberg, Stimpfach) sind Bestandteil des vierten Vergleichsgebietes. Hinzu kommen die noch sehr landwirtschaftlich geprägten Gemeinden der „Hohenloher Ebene“. Insgesamt betrachtet sind alle hier zugeordneten Städte und Gemeinden strukturmäßig etwas schwächer als die Städte und Gemeinden des restlichen Landkreises und miteinander vergleichbar. In diesem Gebiet sind die durchschnittlich geringsten Mietpreise zu verzeichnen. Einkaufsmöglichkeiten sind in jeder Gemeinde vorhanden. Neben Crailsheim, wo alle Schulformen vertreten sind, gibt es in Blaufelden, Kirchberg an der Jagst und Schrozberg Realschulen sowie in Gerabronn und Kirchberg an der Jagst je ein Gymnasium (in Kirchberg Privatschule). Alle Städte und Gemeinden sind mit dem öffentlichen Nahverkehr miteinander verbunden. Natürlich werden kleinere Gemeinden und Ortsteile seltener angefahren als größere. Gute Verbindungen bestehen unter anderem durch die Remstal-, Murr- und die Tauberbahn. Das Zentrum dieses Bereiches bildet die Stadt Crailsheim. Dort befinden sich die Außenstelle des Landratsamtes und z.B. das Krankenhaus, das die grundlegende medizinische Versorgung für den gesamten Bereich gewährleistet. Auch für diese Region gibt es mit dem „Hohenloher Tagblatt“ eine eigene regionale Zeitung.



Eine weitere Differenzierung würde zudem die Vergleichsräume derart klein gestalten, dass eine repräsentative Datengrundlage nicht mehr für alle Bereiche vorhanden wäre.

Innerhalb dieser Räume wurde unter Beachtung des homogenen Lebens- und Wohnbereichs gemäß BSG-Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R, RdNr. 20-23 die Ermittlung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus der zuvor definierten Wohnungen vorgenommen. Es wurden ausreichend große Räume der Wohnbebauung beschrieben, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit insgesamt betrachtet, den geforderten homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Jeder Vergleichsbereich ist zudem so gestaltet, dass – auch nach Berücksichtigung der „Nachfragekonkurrenz“ durch andere Personen mit niedrigem Einkommen (z.B. Studenten) – alle Leistungsberechtigten eine realistische Möglichkeit haben, eine im Richtwertbereich liegende Unterkunft anmieten zu können.

3. Ermittlung des Quadratmeterpreises – Produkttheorie

Die Angemessenheit des Quadratmeterpreises wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ermittelt. Nach Maßgabe der Produkttheorie wurde festgestellt, wie viel auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist. Dabei wurde auf den maßgeblichen Wohnungsmarkt abgestellt, d.h. auf die tatsächlich am Markt angebotenen und vermieteten Wohnungen – siehe auch Rubrik „Erkenntnisquellen“. Einen Mietspiegel gibt es für keine Stadt oder Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall. So kann die dem Leistungsberechtigten zugestandene Quadratmeterzahl mit dem Quadratmeterpreis multipliziert werden, um die angemessene Miete festzustellen (Referenzmiete). Es handelt sich hierbei um den abstrakten Quadratmeterpreis. Dieser stellt einen Richtwert zur Orientierung sowohl im SGB II als auch im SGB XII dar und dient zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes „Angemessenheit“.

Es versteht sich von selbst, dass sich bei geringerer Wohnungsgröße und Einhaltung des Richtwertes ein höherer m²-Preis errechnet bzw. bei Überschreitung der angemessenen Wohnungsgrößen und Einhaltung des Richtwertes ein niedrigerer m²-Preis errechnet (= Produkttheorie). Bei Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße ist die Angemessenheit der anfallenden Heizkosten besonders zu beachten.

Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des BSG von einer Nettokaltmiete auszugehen. Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz zählen, sofern diese zwingend mit der Wohnung angemietet werden müssen und ausnahmsweise eine Weitervermietung nicht zumutbar ist, zur Kaltmiete. Auch Zuschläge für Möblierung gehören zur Kaltmiete, wenn die Wohnung nicht ohne Möbel anmietbar ist. Zur Errechnung der Gesamtkosten der Unterkunft sind noch die anerkennungsfähigen, angemessenen kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten zu addieren.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die im Mietvertrag festgesetzten Vorauszahlungen angemessen sind. Sind keine Vorauszahlung im Mietvertrag vereinbart, sind keine zu leisten. Wurden jedoch Vorauszahlungen im Vertrag vereinbart, dürfen die in der



Betriebskostenverordnung (BetrKV) genannten Kosten in tatsächlicher Höhe mit dem Mieter abgerechnet werden gemäß § 556 BGB. Eine detaillierte Aufstellung der abrechenbaren Kosten liefert § 2 BetrKV. Besonders zu beachten sind die Kosten für den Kabelanschluss (vgl. ShR 35.06/1). Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Betriebs- und Heizkosten ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, die z.B. das Alter, evtl. Behinderungen, Krankheiten und die Wohnverhältnisse (Wärmedämmung, etc.) berücksichtigt. Der Anspruch auf Heizkosten besteht in Höhe der konkret-individuell geltend gemachten Aufwendungen. Eine Pauschalierung ist unzulässig. Liegen die Heizkosten über einem aus einem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten. Heizkostenvorauszahlungen nur in dem Verhältnis als angemessen anzuerkennen, in dem die abstrakt angemessene Wohnungsfläche zur tatsächlichen Wohnungsfläche steht, ist mit der Funktion der Angemessenheitsgrenze, die lediglich die Übernahme unverhältnismäßig hoher Heizkosten ausschließt, nicht zu vereinbaren (B 14 AS 36/08 R).

In der Praxis ist eine vereinfachte Prüfung durchzuführen. Dies bedeutet, sind die in den Richtlinien unter 35.06/2 angegebenen Tabellenwerte, die Durchschnittswerte für Deutschland West darstellen, eingehalten, kann die Angemessenheit der Kosten unterstellt werden. Lediglich bei Überschreitung der genannten Werte ist eine differenzierte Prüfung vorzunehmen. Angemessene Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zählen ebenfalls zu den Unterkunftskosten.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für Haus- und Wohnungseigentümer ist nach den gleichen Kriterien zu bemessen wie für Mieter (B 14 AS 91/10 R).

Häuser und Eigentumswohnungen sind geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Absatz 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII, wenn Sie vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt werden und die durch Urteil des BSG (B 7b AS 2/05 R) festgelegten Größen nicht überschreiten. Aus der Klassifizierung als „geschütztes Vermögen“ kann aber nicht auf die Angemessenheit der für diese Unterkunft entstehenden Aufwendungen geschlossen werden. Zweck ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt. Der Eigentümer ist nicht weitergehend als der Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemessen hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (B 14 AS 32/07 R).

Maßgeblich hier ist die Zinsbelastung, die bis zur entsprechenden Mietobergrenze – wobei auch hier grundsätzlich ein Übergangszeitraum von in der Regel bis zu sechs Monaten, verbunden mit einer Kostensenkungsaufforderung (vgl. Ausführungen „Mietwohnungen“) zur Senkung der Kosten - zu gewähren ist. Tilgungsleistungen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da dies eine Vermögenssteigerung zur Folge hätte. Ausnahmen sind unter Anlegung strenger Maßstäbe möglich. Der Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II schließt die Berücksichtigung von Tilgungsraten nicht aus. Auch Sinn und Zweck der Leistung steht der Übernahme von Tilgungsleistungen nicht entgegen.



Allerdings besteht insoweit ein Spannungsverhältnis zwischen dem Schutz des Wohneigentums einerseits und der Beschränkung der Leistungen nach dem SGB II auf die aktuelle Existenzsicherung andererseits. Die mit der Tilgung eintretende Minderung auf dem Wohneigentum ruhende Belastung führt jedoch bei wirtschaftlicher Betrachtung zu einer Mehrung des Vermögens des Eigentümers. Dies ist aber bei Abwägung der widerstreitenden Zielvorgaben jedenfalls dann hinzunehmen, wenn ohne Übernahme der Tilgungsleistungen (maximal bis zur maßgeblichen Mietobergrenze) durch den Grundbesitzer der Verlust des selbst genutzten Wohneigentums droht. Hierfür spricht auch das Gebot der Gleichbehandlung von Leistungsberechtigten Mietern und Wohnungseigentümern (B 14/11b AS 67/06 R).

In jedem Fall hat eine getrennte Prüfung der Angemessenheit nach Kaltmiete (= ehemals Grundmiete), kalten Betriebskosten sowie Heizkosten zu erfolgen.

Wenn sich die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch einen nicht erforderlichen Umzug erhöhen, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen übernommen (B 14 AS 107/10 R). Der Anwendungsbereich ist nach Systematik und Sinn und Zweck auf Umzüge im örtlichen Vergleichsraum beschränkt. (B 4 AS 60/09 R). § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II schränkt also auch die Übernahme solcher Kosten ein, die nach allgemeinen Maßstäben im Vergleichsraum als angemessen anzusehen sind. Damit sind Einschränkungen für eine Gruppe von Leistungsberechtigten verbunden, denen weder in den örtlichen Vergleichsraum zuziehende Leistungsberechtigte (B 4 AS 60/09 R) noch Geringverdienende, aber nicht im Leistungsbezug stehende Personen (B 4 AS 10/10 R) unterworfen sind. Bereits ortsansässige im Leistungsbezug stehende Leistungsberechtigte sollen insoweit die Vorteile, die sich für Leistungsberechtigte insbesondere aus der Bestimmung der Angemessenheit nach der Produkttheorie ergeben, nicht in vollem Umfang ausschöpfen können. Veränderungen im Wohnumfeld sind für sie aus grundsicherungsrechtlicher Sicht nur möglich, soweit sie kostenneutral erfolgen können. Die mit dieser Einschränkung verbundenen Nachteile gebieten es aber, vom Leistungsberechtigten nur maßvolle Beschränkungen in seinen Gestaltungsmöglichkeiten zu fordern, was bedeutet, dass ein Umzug schon dann als erforderlich angesehen werden kann, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsberechtigter leiten lassen würde. Zudem muss die Überschreitung der Höhe der bisherigen Kosten der Unterkunft in einem angemessenen Verhältnis zur Ursache des (nicht zwingend erforderlichen) Umzuges in die neue Wohnung stehen; d.h. der durch den Umzug erzielbare Gewinn an Lebensqualität lässt auch unterhalb der Angemessenheitsgrenze allenfalls eine geringfügige Kostensteigerung zu. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II hat somit die Funktion einer individuellen Angemessenheitsgrenze.

Konkret bedeutet dies:

Lebt der Leistungsberechtigten innerhalb des maßgeblichen Vergleichsraums in einer von den Kosten her angemessenen Wohnung, die seine existentiellen Wohnbedürfnisse ausreichend erfüllt, ist die Übernahme weitergehender Kosten nicht geboten. Sein Anspruch bleibt auf die Kosten dieser Wohnung beschränkt, solange nicht Veränderungen in seinen persönlichen Umständen eintreten, die eine Neubestimmung der für ihn



angemessenen Wohnkosten innerhalb der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen des § 22 Absatz 1 Satz 1 gerechtfertigt erscheinen lassen.

Die Prüfung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist in zwei Schritten daran zu messen, ob

- a) der Auszug aus der bisherigen Wohnung notwendig oder aus sonstigen Gründen erforderlich ist
- und
- b) ob sich die Kosten der von dem/den Leistungsberechtigten gewählten neuen Wohnung als angemessen darstellen.

Allein die Unterschreitung der Höchstfläche nach den landesrechtlichen Förderbestimmungen um eine bestimmte Quadratmeterzahl lässt jedenfalls keinen generellen Rückschluss auf die Erforderlichkeit eines Umzuges zu (B 14 AS 107/10 R).

Die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen für die Unterkunft ist keine Voraussetzung für die Anerkennung der Aufwendungen. Sie kann ggf. durch Direktzahlung an den Vermieter bei Vorliegen der Voraussetzungen (vgl. § 22 Absatz 7 SGB II, § 35 Abs. Satz 3 SGB XII) sichergestellt werden.

Zu den Unterkunftskosten zählen auch Kautionen bzw. Genossenschaftsanteile (max. in Höhe von 3 Monatskaltmieten – wobei hier Angemessenheit und Fälligkeit zu beachten sind), Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten. Doppelte Mietaufwendungen können ebenfalls Bestandteil der Unterkunftskosten sein (vgl. hierzu ShR 35.06/6 zu § 35 SGB XII).

Trotz der Produkttheorie werden Quadratmeterpreise nicht unbegrenzt anerkannt. Nach § 558 BGB orientiert sich bei preisfreien Mietverhältnissen in der Wohnraummiete die zulässige Miethöhe an der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) regelt, dass die Miete unter anderem dann als unangemessen hoch anzusehen ist, wenn die ermittelte Vergleichsmiete die vereinbarte Miete um mindestens 20% übersteigt. Quadratmeterpreise die mehr als 20% höher als der maßgebliche Richtwert sind, werden daher nicht anerkannt.

Kaltmieten, die bis zu 10,00 € monatlich über dem errechneten Richtwert liegen, werden ohne weitere Prüfung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit anerkannt (Bagatellgrenze)

4. Beobachtungszeitraum

Die Angebotsmieten (Zeitungen, Internet – Immoscout und andere Erkenntnisquellen, insgesamt 791 Fälle) wurden von Februar 2012 bis 20.06.2012 zusammengetragen und werden kontinuierlich weitergeführt.

Bei den Bestandsmieten wurden im März 2012 bei den zwei großen Wohnungsbau-genossenschaften des Landkreises entsprechende Erkundigungen eingeholt. Daten hat lediglich die BG Crailsheim (554 Mietwohnungen) zur Verfügung gestellt. Die laufenden



Fälle nach SGB II und SGB XII wurden mit Stand 30.04.2012 ausgewertet. Von der Wohngeldstelle des Landkreises werden monatlich seit Mai 2012 die im jeweiligen Monat auslaufenden und zur Weiterbewilligung anstehenden Fälle sowie die Neufälle ausgewertet (Stand 19.06.2012: 114 Fälle). Nicht erfasst werden können aufgrund eigener Zuständigkeit die Wohngeldfälle der Städte Schwäbisch Hall und Crailsheim.

Durch fortlaufende Marktbeobachtung wird sichergestellt, dass Preisbewegungen auf dem Wohnungsmarkt hinreichend berücksichtigt werden. Zudem werden im Bereich SGB II und SGB XII die monatlich stattfindenden Umzüge je Haushaltsgröße und Vergleichsgebiet erfasst, um zu gewährleisten, dass die Anzahl der bis zur Mietobergrenze angebotenen Wohnungen den Bedarf tatsächlich deckt. Da mehr Bestands- als Angebotsmieten zur Auswertung vorlagen, wurden die Angebotsmieten vier- bzw. sechsfach (je nach Anteil der „freien“ Wohnungen im jeweiligen Vergleichsgebiet) bei der Errechnung des medianen Mittelwertes berücksichtigt. Somit wird gewährleistet, dass die durchschnittlich höheren Angebotsmieten nicht geringer gewichtet sind als die Bestandsmieten. Dies führt zu einer Erhöhung der Mietobergrenzen und ermöglicht den Leistungsbeziehern, zu dem für sie maßgeblichen Richtwert auch tatsächlich eine Unterkunft anmieten zu können. Dennoch werden im Stadtgebiet Schwäbisch Hall (VG 1) aufgrund der akuten Wohnungsknappheit Engpässe bei kleinen und mittleren Wohnungen auftreten. Um dem bereits vorab entgegen zu wirken wird, sollte in der konkreten Situation nicht ausreichend Wohnraum vorhanden sein, festgelegt, dass dann als Mietobergrenze der Höchstwert nach der Tabelle zu § 12 WoGG anzusetzen ist zzgl. ggf. um den vom BSG geforderten „Sicherheitszuschlag“ von 10%. Wobei bei der aktuellen Wohnungssituation davon auszugehen ist, dass zumindest bis zur Höchstgrenze nach dem WoGG ausreichend Wohnraum vorhanden ist. Auch hier wird durch die laufende Marktbeobachtung sichergestellt, dass Veränderungen der Wohnungssituation umgehend erkannt und berücksichtigt werden können. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit ist eventuell in den nächsten Jahren mit einer Entspannung der Situation zu rechnen.

Erkenntnisquellen, Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung

Die Erkenntnisquellen wurden in zwei Bereiche aufgeteilt, nämlich Angebotsmieten und Bestandsmieten.

Angebotsmieten (791 Fälle) wurden über

- Studium von Zeitungsanzeigen
- Immoscout, Recherche im Internet
- „Freie“ Wohnungen der BG Crailsheim

eingeholt.

Viele Vermieter inserieren mehrfach bzw. sowohl in den Zeitungen als auch im Internet. Um zu vermeiden, dass Wohnungen mehrfach erfasst werden und so das Ergebnis verfälschen, wurden sämtliche Wohnungen zunächst getrennt nach Stadt bzw. Gemeinde erfasst und u.a. durch den Abgleich der angegebenen Telefonnummern sichergestellt, dass jede Wohnung nur einmal berücksichtigt wird.



Bestandsmieten (3.760 Fälle) wurden über

- SGB II Fälle (2.427 Fälle)
- SGB XII Fälle incl. vermieteten Wohnungen der BG Crailsheim (1.219 Fälle)
- Wohngeldfälle (114 Fälle)

eingeholt.

Die Datenerhebung wurde unterteilt zum Einen in die jeweiligen Vergleichsräume und hierbei jeweils in 1-Personen-Haushalte, 2-Personen-Haushalte, 3-Personen-Haushalte usw., zum Anderen in die jeweiligen Erkenntnisquellen.

Nicht alle der 4.551 erhobenen Unterkunftsdaten waren für die Berechnung eines angemessenen Mietzinses geeignet. Die gesammelten Daten ergaben eine Spanne von 1,32 € bis 25,00 € pro Quadratmeter. Durch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Quadratmeterpreise ist es nicht möglich, einen angemessenen Mietzins zu berechnen. Für eine exaktere Abbildung der tatsächlichen Situation wurden zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze alle Unterkünfte aus der Berechnung genommen, die einen Quadratmeterpreis von weniger als 2,50 € oder mehr als 7,50 € aufwiesen.

Lediglich für Wohnungen bis 45 m² im Vergleichsgebiet 1 (Stadt Schwäbisch Hall) wurde der obere Wert auf 8,50 € erhöht. Aufgrund der hohen Nachfragekonkurrenz vor allem durch Studenten herrscht ein Mangel an kleinen Wohnungen in diesem Bereich, was bedeutet, dass die Durchschnittsmieten deutlich höher liegen als in jedem anderen Gebiet und bei allen anderen Wohnungsgrößen. Durch die Anhebung der Kappungsgrenze wird sichergestellt, dass auch 1-Personen-Haushalte im Stadtgebiet Schwäbisch Hall ausreichend angemessenen Wohnraum finden können. Wohnungen mit gehobenem Standard werden damit dennoch nicht berücksichtigt. Die höheren Preise resultieren nach Marktbeobachtung lediglich aus der vergleichsweise sehr hohen Nachfrage.

Bei einem Quadratmeterpreis von unter 2,50 € ist davon auszugehen, dass es sich vor allem um Gefälligkeitsmieten oder Untermietverträge handelt. Die in diesem Preissegment geschlossenen Mietverträge sind nicht den ortsüblichen Preisen auf dem Wohnungsmarkt angepasst.

Zudem sind unterdurchschnittliche Mieten vorwiegend bei großflächigen Wohnungen zu finden. Die Quadratmeterpreise sind hier etwas niedriger angesetzt, um relativ große Unterkünfte noch zu einem akzeptablen Preis an kleinere Familien vermieten zu können.

Durch sehr niedrige Mietpreise werden in den einzelnen Vergleichsgebieten die median errechneten Durchschnittsmieten herabgesetzt. Als Folge sinkt die Angemessenheitsgrenze im jeweiligen Vergleichsgebiet, was bedeutet, dass den Leistungsempfängern auf dem Markt weniger Wohnungen innerhalb der errechneten Grenze zur Verfügung stehen.

Im oberen Bereich erfolgte die Kappung bei einem Quadratmeterpreis von mehr als 7,50 € (bzw. 8,50 €; s.o.), da es sich hierbei in der Regel um einzeln vermietete Zimmer, Wohnungen mit einer geringen Raumzahl vor allem aber um Unterkünfte mit gehobenem Standard handelt.



Durch eine Kappung erst in dieser Höhe werden auch Unterkünfte im mittleren und oberen Segment berücksichtigt, was erforderlich ist, um eine sozial gerechte Mietgrenze zu definieren. Als Mietobergrenze kann so der mediane Mittelwert gewählt werden. Es ist nicht der obere Spannenwert maßgebend. Da sich nicht nur in den Zeitungs- und Internetannoncen sondern auch im Bereich „Wohngeld“ eine größere Anzahl von Wohnungen vor allem im mittleren aber auch im oberen Segment befinden, wurden diese Wohnungen bei der Errechnung des medianen Mittelwertes ausreichend berücksichtigt. Hinzu kommt, dass so auch Unterkünfte jüngeren Baujahres berücksichtigt werden und dem Leistungsempfänger somit mehr Wohnungen auf dem Markt zur Verfügung stehen. Wichtig ist dies vor allem für Wohnungen mit einer geringen Quadratmeterzahl (bis 45 m²). Hier finden sich statistisch gesehen die teuersten Unterkünfte.

Durch Unterkünfte mit deutlich über dem Durchschnitt liegenden Mieten, wird die Angemessenheitsgrenze zu stark aufgewertet, was zu einer Verzerrung der tatsächlichen Marktsituation führen würde.

Insgesamt waren 258 Unterkunftsdaten außerhalb der festgesetzten Kappungsgrenzen. Die relativ große Anzahl der Wohnungen außerhalb der Kappungsgrenzen resultiert unter anderem daraus, dass es in Crailsheim im Bereich der „Burgbergstraße“ (ehemaliges Kasernengelände) viele Wohnungen gibt, die aufgrund von Etageduschen und -Wc's sowie mangelnder Beheizbarkeit (Öfen sind von den Mietern selbst zu kaufen) sehr günstig angeboten werden und von den Leistungsbeziehern (ohne darauf verwiesen zu werden) dennoch angemietet werden. Weiterhin sind im Bereich der Leistungen nach dem SGB XII viele Leistungsbezieher, die aufgrund ihrer persönlichen Situation nicht auf eine preislich angemessene Unterkunft verwiesen werden können. Darüber hinaus resultiert diese hohe Zahl auch aus den zum Teil extrem hohen Mietpreisen im Stadtgebiet Schwäbisch Hall. Somit verbleiben für die Berechnung einer angemessenen Mietobergrenze je Vergleichsraum und Wohnungsgröße insgesamt noch 4.293 Datensätze.

	SGB XII	SGB II	Wohngeld	Zeitungen / Internet	Gesamtzahl
Vergleichsgebiet 1	219	797	0	182	1198
Vergleichsgebiet 2	91	396	37	168	692
Vergleichsgebiet 3	54	274	19	107	454
Vergleichsgebiet 4	855	960	58	334	2207

Mit einer Gesamtzahl von 4.551 ausgewerteten Unterkunftsdaten konnten bislang 5,42% der 83.917 Wohnungen (Stand 2011 lt. Stat. Landesamt) im Landkreis Schwäbisch Hall erfasst werden. Eine größere Anzahl an Wohnungen konnte mangels Datenmaterial nicht ausgewertet werden. Nach den gewonnenen Erkenntnissen sind die erhobenen Daten repräsentativ für das jeweilige Vergleichsgebiet.



5. Berechnung des angemessenen Quadratmeterpreises

Das BSG hat in seinem Urteil vom 17.12.2009 festgelegt, dass für die Datenauswertung anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden müssen. In seinem Urteil vom 19.10.2010 (B 14 AS 50/10 R) hat es darüber hinaus festgestellt, dass wegen der Besonderheiten von Mietspiegeln die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes regelmäßig die Anforderung an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept nicht erfüllt.

Es wurde daher zur Errechnung der jeweiligen Mietobergrenzen der Medianwert – auch Zentralwert genannt – herangezogen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte steht, wenn alle Beobachtungswerte der Größe nach geordnet sind. Er bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften. In der Statistik halbiert der Median eine Verteilung. Extrem abweichende Werte, die deutlich höher oder tiefer liegen als die mittleren Werte werden dabei nicht berücksichtigt.

Alle Daten sind nachvollziehbar in Excel-Listen zusammengeführt und stehen zur Verfügung. Die Angebotsmieten aus Zeitungen und Internet liegen zudem in Papierform vor.

III. Einzelfallprüfung – konkrete Verfügbarkeit

Wird der Richtwert überschritten, ist im Rahmen einer konkreten Prüfung des Einzelfalles unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände festzustellen, ob die über dem Richtwert liegenden KDU weitergezahlt wird.

Eine Senkung der Aufwendungen ist unter anderem (=keine abschließende Aufzählung) dann nicht zumutbar, wenn der Hilfesuchende nur vorübergehend im Leistungsbezug steht (z.B. Rentenantragsteller). Auch Behinderten, die behinderungsbedingt einen besonderen Wohnbedarf haben und in einer behindertengerecht ausgestatteten Wohnung leben, ist eine Kostensenkung nicht zuzumuten. Ebenso verhält es sich bei Betagten, insbesondere bei Bewohnern von betreuten Seniorenwohnungen.

Ansonsten gilt, dass Aufwendungen für eine Unterkunft, die unangemessen hoch sind, nur solange anzuerkennen sind, wie den Betroffenen eine Senkung der Kosten nicht möglich ist. Die Unterkunftskosten können durch Wohnungswechsel, Vermietung, Untervermietung oder auf andere Weise gesenkt werden. Zur Senkung der Kosten ist der Leistungsberechtigte aufzufordern. Gleichzeitig empfiehlt es sich, ihn durch allgemeine Hinweise über seine Rechte und Pflichten aufzuklären. So obliegt es dem Leistungsberechtigten substantiiert darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum im maßgeblichen Vergleichsgebiet auf dem Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft ihm nicht zugänglich war. Bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung ist es dem Leistungsberechtigten zuzumuten, kontinuierlich und konsequent allen Angeboten an privaten, städtischen und insbesondere öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis der Bemühungen unter Benen-



nung von Art, Ort, Zeit und beteiligten Personen nachvollziehbar zu belegen. Zur Unterstützung kann er von hier die erfassten Angebotswohnungen entsprechender Größe für das betreffende Vergleichsgebiet erhalten. Für die Suche nach einer kostengünstigeren Wohnung ist dem Leistungsberechtigten in der Regel ein Zeitraum von bis zu sechs Monaten einzuräumen (L 8 AS 138/05 ER, B 4 AS 16/11 R vom 22.03.2012 bestätigt dies). Diese Frist kann ggf. verlängert werden. Ist im Übrigen die gesetzte Frist zur Senkung unangemessen hoher Kosten der vorhandenen Unterkunft ohne ausreichende Bemühungen und entsprechende Nachweise durch den Leistungsberechtigten verstrichen, werden nur noch Unterkunfts-kosten in angemessener Höhe übernommen.

Das BSG respektiert die Einbindung Leistungsberechtigter in ihr soziales Umfeld und billigt ihnen im Rahmen der Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen zu, dass von ihnen ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, regelmäßig nicht verlangt werden kann. Bleibt das soziale Umfeld erhalten, sind umgekehrt Kostensenkungsmaßnahmen im Normalfall zumutbar.

Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Leistungsberechtigten auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern selbstverständlich zugemutet werden (B 4 AS 30/08 R).

Nicht in allen Fällen kann ein Umzug (sollte anderweitig eine Kostensenkung nicht möglich sein) innerhalb des kompletten Vergleichsgebietes gefordert werden. Liegen besondere Umstände vor, ist der räumliche Bereich enger zu fassen. Auch hier bedeutet dies jedoch nicht, dass keinerlei Veränderung der Wohnraumsituation stattfinden darf.

Sollte das objektive Fehlen einer Unterkunftsalternative gegeben sein und andere Kostensenkungsmaßnahmen nicht möglich sein, werden die tatsächlichen Kosten übernommen. Dies aber nicht unbegrenzt, sondern nur bis zur Höhe des jeweiligen Höchstwertes der Tabelle zu § 12 WoGG zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10 % (vgl. BSG-Urteil vom 17.12.2009).

Auf eine „abstrakte Zusicherung“ über die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten besteht kein Rechtsanspruch. § 22 Abs. 4 SGB II bestimmt, dass der Leistungsberechtigten vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen einholen soll. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. § 22 Abs. 4 SGB II setzt nach seinem Wortlaut neben der Erforderlichkeit eines tatsächlich stattfindenden Umzuges ausdrücklich die beabsichtigte Anmietung bzw. den Bezug einer neuen Unterkunft im Sinne eines nach Lage der Wohnung und den aufzuwendenden Kosten bestimmten und konkretisierten Wohnungsangebotes voraus und normiert damit zwei tatbestandliche Voraussetzungen für die Abgabe der Zusicherung. Somit scheidet auch eine isolierte Feststellung der Angemessenheit der Kosten einer bereits bewohnten oder angemieteten Unterkunft aus. Vom Wortlaut des § 22 Abs. 4 SGB II wird auch nicht die fern liegende Möglichkeit erfasst, dass die bisherige Wohnung gekündigt und dann erneut angemietet wird (B 4 AS 219/10 R vom 22.11.2011).



Zur realistischen Abbildung eines abstrakt angemessenen Mietpreises ist laut BSG-Urteil vom 19.10.2010 (B 14 AS 2/10 R) die Einbeziehung des Faktors „kalte Betriebskosten“ erforderlich. Schon der Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II zeigt, dass diese Kosten zu den KdU für einen Leistungsberechtigten gehören und nicht – wie die Heizkosten – getrennt erfasst werden. Dies entspricht den mietrechtlichen Vorgaben im Mietwohnungsbau, an denen sich der Gesetzgeber des SGB II wegen der KdU orientiert. Eine vertragliche Vereinbarung über die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt bei Abschluss eines Mietvertrages nahezu ausnahmslos, denn ohne eine solche Regelung können die in § 556 Abs. 1 BGB genannten Betriebskosten vom Vermieter nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die aktuelle Tendenz der Rechtsprechung geht dahin, Alleinerziehenden zumindest mit Kindern bis Ende des Grundschulalters pauschal eine höhere Wohnfläche als angemessene Wohnfläche (konkret plus 10 m² bei einem Kind) zuzuerkennen. Für das Bundesland Baden-Württemberg liegt hierzu aber bislang kein Urteil vor. Dies wird weiterhin beobachtet, um ggf. unverzüglich das Konzept anpassen zu können.

Nach einem aktuellen Urteil des BSG ist es spätestens bei einer Überschreitung von 65% des maßgeblichen Richtwertes unerheblich, aus welchen Gründen der Einzug in eine derart teure Wohnung erfolgte. Die tatsächlichen Kosten sind vom Träger nicht zu übernehmen

Inkrafttreten

Das „schlüssige Konzept“ ist die Grundlage für alle Entscheidungen im Bezug auf die angemessenen Kosten der Unterkunft im SGB II und im SGB XII. Die ermittelten Richtwerte für die Vergleichsgebiete sind ab dem 01.09.2012 verbindlich anzusetzen.

Anlage: Übersicht über die Richtwerte

26.07.2012, T. Hefler



Übersicht über die Richtwerte für die Leistungen der Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete)

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	VG 1	VG 2	VG 3	VG 4
1 Person	0 - 45 m ²	5,73 € m ² = max. 257,85 €	5,63 € m ² = max. 253,35 €	5,68 € m ² = max. 255,60 €	5,56 € m ² = max. 250,20 €
2 Personen	46 - 60 m ²	5,59 € m ² = max. 335,40 €	5,45 € m ² = max. 327,00 €	5,33 € m ² = max. 319,80 €	5,04 € m ² = max. 302,40 €
3 Personen	61 - 75 m ²	5,44 € m ² = max. 408,00 €	5,16 € m ² = max. 387,00 €	5,00 € m ² = max. 375,00 €	4,79 € m ² = max. 359,25 €
4 Personen	76 - 90 m ²	5,38 € m ² = max. 484,20 €	5,17 € m ² = max. 465,30 €	4,75 € m ² = max. 427,50 €	4,87 € m ² = max. 438,30 €
jede weitere Person	max. je 15 m ²	max. je m ² 5,47 €	max. je m ² 4,82 €	max. je m ² 4,55 €	max. je m ² 4,64 €

VG 1:	Schwäbisch Hall
VG 2:	Braunsbach, Bühlertann, Bühlerzell, Ilshofen, Mainhardt, Michelbach an der Bilz, Michelfeld, Obersontheim, Rosengarten, Untermünkheim, Vellberg, Wolpertshausen
VG 3:	Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen
VG 4:	Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen