

Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) für den Landkreis Miltenberg nach SGB II und SGB XII

(Stand: 01.07.2017)

1. Vorgaben des Bundessozialgerichts

Nach der Produkttheorie des Bundessozialgerichts (Urteil vom 07.11.2006, B 7b 18/06 R) bemisst sich die Angemessenheit nach dem Produkt aus Wohnfläche und Wohnstandard. Dies bedeutet insbesondere, dass ein höherer Wohnstandard mit zwangsläufig höheren Mietkosten je qm dann akzeptiert wird, wenn die Wohnfläche geringer ist und dadurch im Ergebnis die Angemessenheitsgrenze nicht überstiegen wird.

Die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten sind nach der Rechtsprechung des BSG in drei Schritten zu ermitteln (vgl. BSG, Urteil vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R):

- Zunächst ist die angemessene Wohnfläche festzulegen.
- Sodann ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu definieren, anhand dessen die angemessene Miete ermittelt wird.
- Schließlich muss das Mietniveau des unteren Segments - nach Wohnungsgrößen differenziert - in diesem Raum festgestellt werden. Auf Wohnungen dieses Niveaus kann der Hilfebedürftige verwiesen werden (vgl. BSG, Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R).

2. Festlegung der abstrakten Angemessenheit

2.1. Festlegung der angemessenen Wohnflächen

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - Az. B 7b AS 10/06 R) und in der Literatur ist mittlerweile anerkannt, dass für die Frage des angemessenen Wohnraumbedarfes auf die landesrechtlichen Vorschriften zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues abzustellen ist und somit in Bayern z. B. eine Wohnfläche von bis zu 50 qm für eine Person noch als größenangemessen angesehen werden muss (vgl. Nr. 1.5 der Hinweise der Obersten Baubehörde vom 24.04.2007 zum Vollzug des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts – IIC4-4702-002/07).

Die angemessenen Wohnflächen betragen hiernach:

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
bis qm	50	65	75	90	105	15

Diese Wohnflächen werden als angemessen festgelegt.

2.2. Definition des räumlichen Vergleichsmaßstabes

Räumlicher Vergleichsmaßstab ist der Landkreis Miltenberg als Ganzes.

Der Landkreis Miltenberg hat ca. 128.000 Einwohner in 32 überwiegend ländlich strukturierten Städten und Gemeinden. Keine Gemeinde hat mehr als 10.000 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Das Mietniveau ist in allen Kommunen des Landkreises vergleichbar, denn es gilt überall die Mietstufe II des WoGG (siehe Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV).

Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen (vgl. BSG, Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Die Festlegung verkennt nicht, dass eine Verweisung auf Wohnungen in anderen Städten oder Gemeinden für einen Hilfebedürftigen problematisch sein kann, wenn besondere Bindungen zum Wohnort bestehen, wie z.B. beim Schulbesuch von minderjährigen Kindern oder bei der Ausübung von Ehrenämtern. Der Schutz des sozialen Umfeldes ist indes auf der Ebene der konkreten Angemessenheit (siehe Ziffer 3) zu berücksichtigen, d.h. bei der Frage, ob ein Umzug in eine andere Gemeinde zumutbar ist und – wenn dies nicht der Fall sein sollte – ob im räumlichen Umgriff der Wohnortgemeinde ausreichend angemessene Wohnungen zur Verfügung stehen (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

2.3. Festlegung des angemessenen Wohnungsstandards

2.3.1. Ermittlung der angemessenen Grundmiete pro qm

Zu diesem Zweck erhebt das Sozialamt seit 2005 die Mietangebote aus allgemein kostenlos zugänglichen Medien sowie durch Anfrage bei den Vermietern von Sozialwohnungen.

Als Datengrundlage wurden Angebote für Wohnungen im Landkreis Miltenberg im Zeitraum vom 01.01.2016 bis 24.05.2017 aus „Wochenblatt“ und „Schaufenster“ (Zeitungen, die im gesamten Landkreis kostenlos verteilt werden, zunächst 1.155 Datensätze (DS)) herangezogen, daneben 7 DS, die bei Anbietern von Sozialwohnungen im Landkreis, deren Vermittlung auch für Hartz-IV und Grundsicherungsempfänger zugänglich ist.

Diese erste Rohdatenbasis (1.162 DS) wurde bereinigt um Doppeltmessungen, um Angebote, die nicht genügend Informationen enthielten, um den Nettomietpreis pro qm zu berechnen (z.B. ohne qm-Angabe, ohne Mietangabe, „Warmmiete“, vollmöblierte Wohnungen) sowie um Wohnungsangebote von außerhalb des Landkreisgebietes). Eine Vorabauswahl nach Wohnungsstandard erfolgte nicht. Es verblieb eine verwertbare Datenbasis von 685 DS.

Aus diesem Datenbestand wurden herausgezogen für die

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche	Wohnungsangebote
1 Person	bis 50 qm	bis einschl. 50 qm
2 Personen	bis 65 qm	> 50 qm bis einschl. 65 qm, soweit nicht aus dem Angebot eine Zimmerzahl unter 2 hervorging
3 Personen	bis 75 qm	> 65 qm bis einschl. 75 qm, soweit nicht aus dem Angebot eine Zimmerzahl unter 3 hervorging
4 Personen	bis 90 qm	> 75 qm bis einschl. 90 qm, soweit nicht aus dem Angebot eine Zimmerzahl unter 4 hervorging
5 Personen	bis 105 qm	> 90 qm, soweit nicht aus dem Angebot eine Zimmerzahl unter 4 hervorging

Diese Wohnungsangebote pro Haushaltsgrößensparte wurden gestaffelt nach dem Grundmietpreis je qm.

Als angemessene Grundmiete pro qm wurde der teuerste Grundmietpreis je qm des günstigsten Drittels der zu Grunde liegenden Wohnungsangebote pro Haushaltsgrößensparte angenommen.

Dabei ergaben sich für die

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	3	4	5
angemessene Wohnfläche bis qm	50	65	75	90	105
€/qm	6,52 €	5,96 €	5,64 €	5,22 €	5,42 €

2.3.2. Ermittlung der angemessenen Grundmiete in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße

Die Berechnung der angemessenen Grundmiete in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße erfolgte durch Multiplikation der angemessenen Wohnfläche mit dem angemessenen Grundmietpreis je qm.

Lediglich beim 4-Personen-Haushalt, bei dem sich nach dem vorstehend beschriebenen Verfahren ein angemessener qm-Preis von 5,22 € ergeben hätte, wurde für die Berechnung für diese Haushaltsgröße zu Gunsten der leistungsberechtigten Personen das Ergebnis vom 5-Personen-Haushalt (5,42 €) übernommen, weil die Datenbasis mit nur 18 auswertbaren Datensätzen über knapp eineinhalb Jahre als zu gering erschien.

Personen	1	2	3	4	5
qm	50	65	75	90	105
€/qm	6,52 €	5,96 €	5,64 €	5,42 €	5,42 €
angemessene Grundmiete	326,00 €	387,40 €	423,00 €	487,80 €	569,10 €
Aufgerundet	326,00 €	388,00 €	423,00 €	488,00 €	570,00 €

Bei Haushaltsgrößen über 5 Personen wird **pro weiterer Person ein Zuschlag von 61,00 €** als angemessen festgelegt.

Dies entspricht dem aufgerundeten Mittelwert der 4 Differenzbeträge zwischen den errechneten Angemessenheitsgrenzen der jeweils nebeneinander liegenden Haushaltsgrößensparten.

2.3.3. Angemessene kalte Nebenkosten

Kalte Nebenkosten werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen, sofern sie nicht offensichtlich überhöht sind.

Wasserverbrauch

Laut Internetrecherche beträgt der bundesdurchschnittliche Wasserverbrauch im Schnitt ca. 45 cbm pro Person und Jahr (44,165 cbm, 2014). Im Jahr 1998 waren es noch mehr als 47 cbm pro Person und Jahr. Der Wasserverbrauch ist somit rückgängig.

Beim Wasserverbrauch gilt daher eine „Nichtprüfungsgrenze“ von 50 cbm pro Person und Jahr. Die Festlegung erfolgt nicht in €, da der Wasserpreis überall unterschiedlich ist.

Als Orientierungshilfe zur Ermittlung der angemessenen Kosten kann die beiliegende Aufstellung der Wasserpreise im Landkreis Miltenberg (Anlage 1) herangezogen werden. In Streitfällen empfiehlt sich eine Rückfrage bei der Gemeinde, ob die Preise noch aktuell sind.

Bei unangemessenem Verbrauch erfolgt zunächst ein schriftlicher Hinweis. Bei Überschreiten der „Nichtprüfgrenze“ muss die LP Gründe für den überhöhten Verbrauch angeben, die wir dann individuell prüfen.

Müllabfuhr

Als angemessen gelten die tatsächlichen Müllgebühren im Landkreis Miltenberg (siehe Anlage 2).

Sonstige kalte Nebenkosten (ohne Strom)

Sonstige kalte Nebenkosten (ohne Strom) sind in der Regel insgesamt kein relevanter Kostenfaktor und werden daher grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anerkannt.

2.3.4. Angemessenheit der Heizkosten

Hinsichtlich der Angemessenheit der Heizkosten wird auf die gesonderten Richtlinien verwiesen.

2.4. Abgleich mit den Bestandsmieten

Ein Abgleich mit den Bestandsmieten wurde durchgeführt, indem die durchschnittlich tatsächlichen (nicht: anerkannten!) Grundmietkosten des Jobcenters Miltenberg (gemäß der Statistik der Arbeitsagentur für den Landkreis Miltenberg aus den Monaten November und Dezember 2016 sowie Januar 2017) mit den als angemessen festgelegten Grundmietbeträgen abgeglichen wurden.

Die durchschnittlichen Bestandsmieten liegen danach sehr deutlich unter den als angemessen festgelegten Grundmietbeträgen.

Ein Einbezug der Bestandsmieten in die Datenbasis zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen würde daher zu Lasten der Wohnungssuchenden gehen. Er wäre auch nicht sachgerecht, weil bereits vermietete Wohnungen für Wohnungssuchende nicht verfügbar sind. Ein solcher Einbezug wurde daher nicht durchgeführt.

3. Festlegung der konkreten Angemessenheit

Im Einzelfall muss stets eine zumutbare Selbsthilfemöglichkeit in Form (mindestens) einer zumutbaren verfügbaren Wohnung im räumlichen Umgriff des seitherigen Wohnorts aufgezeigt werden können, die im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen liegt.

Ist dies nicht möglich, bemisst sich die Angemessenheit nach dem tatsächlich verfügbaren zumutbaren Wohnraum.

4. Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles

Die festgesetzten Angemessenheitsgrenzen gelten im Regelfall. Die Besonderheit des Einzelfalles bleibt jedoch stets unberührt.

In begründeten Ausnahmefällen kann ein Überschreiten der angemessenen Unterkunftskosten - auch dauerhaft - akzeptiert werden. Dies gilt insbesondere,

- wenn in der gegenwärtigen Wohnung die Heizkosten so weit unter dem angemessenen Betrag liegen, dass sie den die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunftskosten übersteigenden Betrag wieder ausgleichen,
- wenn nach Feststellung des Gesundheitsamtes Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder Lebensalter einen Umzug unter Berücksichtigung der Höhe des übersteigenden Betrages unzumutbar machen.

Auf realisierbare und zumutbare Selbsthilfemöglichkeiten kann verwiesen werden (z.B. zulässige Weitervermietung einer Garage, Vermeidung von Kosten für Hausreinigung oder Garten- und Grundstückspflege durch Eigenleistung).

5. Anweisung an die Sachbearbeiter

Die Sachbearbeiter werden angewiesen, die neuen Angemessenheitsgrenzen in laufenden Fällen ab 01.07.2017 zu berücksichtigen.

Miltenberg, den 12.06.2017
Landratsamt Miltenberg
Sozialamt

Vill

Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) für den Landkreis Miltenberg nach SGB II und SGB XII

(Stand: 01.07.2017)

Anlage 1

Wasser- und Abwasserpreise im Landkreis

Gemeinde/Markt/Stadt	Wassergebühren	Abwassergebühren																								
Altenbuch	Wassergebühren brutto 4,07 €/m³ Grund der Senkung: damals Zweckverband beigetreten, Beitragssatz damals erhoben	Abwassergebühren 4,50 €/m³ Grund der Erhöhung: Generalsanierung seit 2 Jahren																								
Amorbach	Wassergebühren brutto 3,45 €/m³	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Abwasser-gebühren je m³</th> <th>Ort</th> <th>Preis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Amorbach</td> <td>3,21 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Neudorf</td> <td>3,21 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Reicharts- hausen</td> <td>3,21 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Amorhof</td> <td>4,89 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Beuchen</td> <td>5,78 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Boxbrunn</td> <td>3,41 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Gründe für Erhöhung: Bevölkerungsrückgang, Strom von Klärwerk abgeschaltet, neue Ge- bührenkalkulation</td> </tr> </tbody> </table>	Abwasser-gebühren je m ³	Ort	Preis		Amorbach	3,21 €		Neudorf	3,21 €		Reicharts- hausen	3,21 €		Amorhof	4,89 €		Beuchen	5,78 €		Boxbrunn	3,41 €	Gründe für Erhöhung: Bevölkerungsrückgang, Strom von Klärwerk abgeschaltet, neue Ge- bührenkalkulation		
Abwasser-gebühren je m ³	Ort	Preis																								
	Amorbach	3,21 €																								
	Neudorf	3,21 €																								
	Reicharts- hausen	3,21 €																								
	Amorhof	4,89 €																								
	Beuchen	5,78 €																								
	Boxbrunn	3,41 €																								
Gründe für Erhöhung: Bevölkerungsrückgang, Strom von Klärwerk abgeschaltet, neue Ge- bührenkalkulation																										
Bürgstadt	Wassergebühren brutto 2,36 €/m³	Abwassergebühren 2,46 €/m³																								
Collenberg	Wassergebühren brutto 3,10 €/m³ Grund der Erhöhung: neues Was- serhaus	Abwassergebühren 4,90 €/m³																								
Dorfprozelten	Wassergebühren brutto 3,78 €/m³ Grund der Erhöhung: Investitionen	Abwassergebühren 4,15 €/m³ Grund der Erhöhung: neue Kanäle																								
Eichenbühl	Wassergebühren brutto Eichenbühl 3,45 €/m³ Ortsteile 3,04 €/m³	Abwassergebühren 2,76 €/m³																								
Elsensfeld	Wassergebühren brutto 1,47€/m³ Grund: neue Gebührenkalkulation	Abwassergebühren 1,60 €/ m³ + Niederschlagswassergebühr: 0,31 €/m² ge- bührenrelevante (versiegelte) Fläche (jährlich)																								
Erlenbach	Wassergebühren ab 01.10.2016 brutto 1,69 €/m³	Abwassergebühren ab 01.10.2016 2,58 €/m³																								
Eschau	Wassergebühren brutto 3,03 €/m³	Abwassergebühren 2,59 €/m³ Grund: neue Gebührenkalkulation																								
Faulbach	Wassergebühren ab 01.01.2017 brutto 3,95 €/m³ Grund: neue Wasserleitungen	Abwassergebühren 4,63 €/m³ Grund: Maßnahmen im Abwasserzweckverband																								
Großheubach	Wassergebühren brutto 3,58 €/m³ Grund der Erhöhung: Investition Wasserleitungen	Abwassergebühren 2,64 €/m³ Grund der Erhöhung: Investition Kanalleitungen																								

Großwallstadt	Wassergebühren ab 01.10.2016 brutto 0,64 €/m³	Abwassergebühren 0,90 €/m³
Hausen	Wassergebühren brutto 2,02 €/m³	Abwassergebühren 3,19 €/m³
Kirchzell	Wassergebühren brutto 3,09 €/m³	Abwassergebühren 2,94 €/m³
Kleinheubach	Wassergebühren brutto 1,70 €/m³	Abwassergebühren 2,30 €/m³
Kleinwallstadt	Wassergebühren brutto 1,44 €/m³	Abwassergebühren 2,34 €/m³
Klingenberg	Wassergebühren brutto 4,27 €/m³	Abwassergebühren 1,87 €/m³ + Niederschlagswassergebühr: 0,27 €/m² ge- bührenrelevante (versiegelte) Fläche (jährlich)
Laudenbach	Wassergebühren brutto 4,06 €/m³	Abwassergebühren 3,17 €/m³
Leidersbach	Wassergebühren ab 01.07.2017 brutto 3,50 €/m³	Abwassergebühren 3,98 €/m³ Grund: neue Gebührenkalkulation
Miltenberg	Wassergebühren brutto 2,36 €/m³	Abwassergebühren 1,29 €/m³ + Niederschlagswassergebühr: 0,23 €/m² ge- bührenrelevante (versiegelte) Fläche (jährlich)
Mömlingen	Wassergebühren brutto 2,78 €/m³	Abwassergebühren 3,00 €/m³
Mönchberg	Wassergebühren brutto 2,33 €/m³	Abwassergebühren 2,87 €/m³
Neunkirchen	Wassergebühren brutto 3,04 €/m³	Abwassergebühren 3,25 €/m³ Neue Gebührenkalkulation
Niedernberg	Wassergebühren brutto 1,24 €/m³	Abwassergebühren 3,80 €/m³ Grund: Kanalbau
Röllbach	Wassergebühren brutto 1,10 €/m³	Abwassergebühren 2,80 €/m³
Rüdenau	Wassergebühren brutto 3,21 €/m³	Abwassergebühren 3,66 €/m³
Schneeberg	Wassergebühren brutto 3,32 €/m³	Abwassergebühren 3,20 €/m³
Obernburg	Wassergebühren brutto 2,44 €/m³	Abwassergebühren 2,26 €/m³
Stadtprozelten	Wassergebühren brutto 2,62 €/m³	Abwassergebühren 6,00 €/m³ Grund der Erhöhung: Generalsanierung
Sulzbach	Wassergebühren ab 01.10.2016 brutto 2,10 €/m³	Abwassergebühren 2,61 €/m³
Weilbach	Wassergebühren brutto 4,60 €/m³	Abwassergebühren 2,60 €/m³
Wörth	Wassergebühren brutto 1,87 €/m³	Abwassergebühren 2,22 €/m³

Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) für den Landkreis Miltenberg nach SGB II und SGB XII

(Stand: 01.07.2015)

Anlage 2

Müllgebühren im Landkreis Miltenberg:

1 bis 4 Personen (60-l-Tonne für Restmüll; 120-l-Tonne für Papier; 120-l-Tonne für Bioabfälle + gelber Sack)

Nichtkompostierer	168,00 €/Jahr	=	14,00 €/Monat
Eigenkompostierer	156,00 €/Jahr	=	13,00 €/Monat

5 bis 8 Personen (120-l-Tonne für Restmüll; 120-l-Tonne für Papier; 120-l-Tonne für Bioabfälle + gelber Sack)

Nichtkompostierer	208,80 €/Jahr	=	17,40 €/Monat
Eigenkompostierer	195,60 €/Jahr	=	16,30 €/Monat