

[schließen \(Esc\)](#)

Kontakt zum Landratsamt

Zugang nur nach Terminvereinbarung und mit besonders dringlichen Anliegen

Aufgrund der Corona-Pandemie werden im Landratsamt Starnberg zum Schutz der Mitarbeiter, der Besucher und zur Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes nur noch Termine für besonders dringliche Anliegen vergeben, die eine persönliche Vorsprache erfordern.

Bitte bringen Sie einen Nachweis zur Terminvereinbarung mit und zeigen diesen an der Information am Haupteingang des Landratsamtes vor.

Um persönliche Kontakte weiter zu reduzieren, wurden die Öffnungszeiten eingeschränkt:

Mo., Di., Do. 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Mi. 7.30 Uhr bis 14 Uhr

Fr. 7.30 Uhr bis 12 Uhr

Bitte beachten Sie auch, dass Begleitpersonen kein Zutritt zum Gebäude gewährt werden kann und der Zutritt weiterhin nur mit Mund-Nasen-Bedeckung möglich ist.

Terminvereinbarungen sind grundsätzlich per Telefon oder E-Mail möglich: Ansprechpartner der Fachbereiche.

In **Zulassungs- und Führerscheingelegenheiten** erfolgt die Terminvereinbarung online.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Rücksichtnahme!

Sprungziele

- zum Inhalt
- zum Hauptmenü
- zum Untermenü
- zum Kurzmenü
- zur Volltextsuche

[Einstellungen öffnen](#)

Angemessenheit der Unterkunftskosten - Mietobergrenzen im Landkreis Starnberg

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich nach der Wohnungsgröße und nach den Kosten der Unterkunft. Die angemessene Fläche richtet sich nach den Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes für den sozialen Wohnungsbau.

Rechtsgrundlagen

§ 22 Abs. 1 SGB II und §§ 42 Nr. 2, 42a, § 35 SGB XII

Angemessene Unterkunftskosten

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²
2-Personen-Haushalt	bis zu 65 m ²
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²
4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ²
jede weitere Person	bis zu 15 m ²

Angemessen sind folgende Aufwendungen für die Unterkunft:

für alle Gemeinden des Landkreises und die Stadt Starnberg	Angemessener Wohnraum bis zu m²	Angemessene Nettokaltmiete bis zu	Angemessene Betriebskosten	An- gemessene Brutto- kaltmiete bis zu
1-Personen-Haushalt	50 m ²	600,00 €	74,50 €	674,50 €
2-Personen-Haushalt	65 m ²	751,40 €	96,85 €	848,25 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	861,00 €	98,25 €	959,25 €
4-Personen-Haushalt	90 m ²	999,90 €	125,10 €	1.125,00 €
5-Personen-Haushalt	105 m ²	1.220,10 €	147,00 €	1367,10 €
	Zuschlag	Angemessene Kaltmiete/m²	Zuschlag	
Jede weitere Person	15 m ²	174,30 €	21,00 €	195,30 €

Bei der Prüfung, ob die Kosten der Unterkunft insgesamt als angemessen zu betrachten sind, ist von einer **Bruttokaltmiete** auszugehen (Nettokaltmiete + Betriebskosten). Die abstrakt angemessenen Betriebskosten werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert. Damit besteht die Möglichkeit, hohe Betriebskosten mit einer geringen Kaltmiete (oder umgekehrt) auszugleichen (BSG, Urteil v. 10.09.2013, B4 AS 77/12 R, Rd. Nrn. 31 u. 43).

Heiz- und Warmwasserkosten können in tatsächlicher Höhe anerkannt werden, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit wird im Einzelfall festgelegt.

Bei einem Wohnungswechsel, ob innerhalb oder außerhalb des bisherigen Landkreises, wird dringend empfohlen, bei den jeweiligen Sozialleistungsträgern (Sozialhilfeverwaltung Starnberg oder das Jobcenter Landkreis Starnberg) wegen einer Mietübernahme nachzufragen.

Ansprechpartner

- für Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II):

*Jobcenter Landkreis Starnberg
Moosstraße 5
82319 Starnberg*

*Telefon: 08151 95 96 4 - 0
Fax: 08151 95 96 4 - 13
E-Mail: Jobcenter-LK-Starnberg@jobcenter-ge.de*

- für Sozialhilfe und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII):

*Soziale Hilfen I
Team 221
Strandbadstraße 2
82319 Starnberg*

*Telefon: 08151 148-238
Fax: 08151 148-539
E-Mail: soziales@LRA-starnberg.de
De-Mail: info@lk-starnberg.de-mail.de
Internet: <https://www.lk-starnberg.de/221>
Raum: 242*

Weitere Telefonnummern: 08151- 148-239 oder 148-438, oder 148- 242

Ansprechpartner

*Herr Michael Kröck
Team 221 Soziale Hilfen
Teamleiter
Strandbadstraße 2
82319 Starnberg*

Telefon: 08151 148-224

Fax: 08151 148-539

E-Mail: michael.kroeck@LRA-starnberg.de

Raum: 232

Zuständige Stelle

Soziale Hilfen I
Team 221

Strandbadstraße 2
82319 Starnberg

08151 148-238

08151 148-539

soziales@LRA-starnberg.de

DE-Mail: info@lk-starnberg.de-mail.de

Internet: <https://www.lk-starnberg.de/221>

Öffnungszeiten

Allgemeine Öffnungszeiten:

Mo., Di., Do. 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Mi. 7.30 Uhr bis 14 Uhr

Fr. 7.30 Uhr bis 12 Uhr

Coronavirus

Zugang aufgrund der aktuellen Situation nur nach **Terminvereinbarung** für besonders dringliche Anliegen.

Zutritt nur mit Mund-Nasen-Bedeckung und Nachweis zur Terminvereinbarung. Kein Zutritt für Begleitpersonen.

Kontaktdaten unserer Fachbereiche und Ansprechpartner.

Elektronische Kontaktaufnahme:

Nutzen Sie bitte unser:
Kontaktformular

Öffnungszeiten weiterer Fachbereiche

Ihre Rückmeldung

- Kontaktformular
- Wie zufrieden sind Sie mit unserem Service?
- Barrierefreiheit online: Mängel dieser Seite melden

Hilfen nach § 22 Abs. 8, 9 SGB II und § 36 SGB XII

(Übernahme von Miet- und Energieschulden/Wohnungshilfen)

Richtlinien des Fachbereichs 22 Sozialwesen

§ 1

Problembeschreibung

- (1) Die Wohnsituation vieler Leistungsberechtigter wird geprägt durch unzureichenden Wohnraum, unangemessen hohe Mieten, Miet- und Energieschulden und Schwierigkeiten mit dem Vermieter und der Hausgemeinschaft.
- (2) Miet- und Energieschulden und Schwierigkeiten mit der Hausgemeinschaft führen häufig zum Verlust der Wohnung und zu Obdachlosigkeit.
- (3) Die Unterbringung in Notunterkünften führt bei den Betroffenen, insbesondere bei Familien mit Kindern, zu erheblichen Problemen.

§ 2

Ziel

Ziel der Wohnungshilfe ist es, dem Leistungsberechtigten den Erhalt seiner angemessenen Normalwohnung zu ermöglichen oder - bei Verlust der Wohnung - das Anmieten einer angemessenen Unterkunft zu ermöglichen.

§ 3

Grundsätze

Die Vermeidung von Obdachlosigkeit erfordert sowohl den Einsatz von persönlichen als auch von wirtschaftlichen Hilfen und eine spezifische Vorgehensweise. Da der Landkreis über langjährige Erfahrungen mit Hilfen bei Miet- und Energieschulden und über entsprechend erfahrenes und qualifiziertes Personal verfügt, wurde die Gewährung von Hilfen nach § 22 Abs. 8, 9 SGB II (Übernahme von Miet- und Energieschulden bei laufenden Leistungen nach SGB II) nicht auf das Jobcenter Landkreis Starnberg übertragen. Diese Aufgabe wird, wie auch die Hilfe nach § 36 SGB XII, vom Fachbereich 22 Sozialwesen wahrgenommen. Bei Anträgen auf Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. bei Mitteilungen des Gerichts nach § 22 Abs. 9 SGB II für Personen, die Arbeitslosengeld II beziehen, ist deshalb eine enge Zusammenarbeit mit dem Jobcenter Landkreis Starn-

berg unerlässlich. Personen, die zwar dem Grunde nach leistungsberechtigt nach SGB II, aber nicht hilfebedürftig nach § 9 SGB II sind, können nach § 21 Satz 2 SGB XII Leistungen nach § 36 SGB XII erhalten. Im Einzelfall sind der Fachbereich 23 Jugend und Sport, der Fachbereich 42 Wohnraumförderung, die Gemeinden und weitere Stellen in die Zusammenarbeit einzubeziehen.

§ 4

Vermeidung von Miet- und Energieschulden

- (1) Im Interesse einer wirksamen Leistungsgewährung ist sicherzustellen, dass Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe, soweit sie für die Deckung des Unterkunfts- und Energiebedarfs bestimmt sind, zuverlässig und rechtzeitig an den Vermieter bzw. an den Energieversorger überwiesen werden und Miet- und Energieschulden dadurch nicht entstehen können. Die Miete und die Mietnebenkosten sollen deshalb vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. dem Träger der Sozialhilfe unmittelbar an den Vermieter überwiesen werden, wenn Anhaltspunkte für eine zweckfremde Verwendung durch den Leistungsberechtigten vorliegen (§ 22 Abs. 7 S. 2 und 3 SGB II und § 35 Abs. 1 S. 3 und 4 SGB XII). Mutmaßungen genügen nicht, solange keine Tatsachen feststehen, die erwarten lassen, dass der Leistungsberechtigte seiner Pflicht nicht nachkommen wird. Solche Tatsachen liegen nicht nur vor, wenn der Leistungsberechtigte sich bereits einmal pflichtwidrig verhalten hat, sondern z.B. auch dann, wenn er die zweckwidrige Verwendung ankündigt, z.B. anlässlich einer Leistungskürzung, oder bei Überschuldung des Leistungsberechtigten.
- (2) Dem Leistungsberechtigten ist die Abzweigung der Unterkunfts- und Energiekosten an den Empfangsberechtigten schriftlich mitzuteilen (§ 22 Abs. 7 S. 4 SGB II, § 35 Abs. 1 S. 5 SGB XII). Änderungen in der Höhe der Abzweigungsbeträge oder die Einstellung der Zahlungen sind dem Leistungsberechtigten umgehend schriftlich mitzuteilen.

§ 5

Verfahrensablauf bei Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8, 9 SGB II und § 36 SGB XII

- (1) Zunächst werden eingehende Mietkündigungen und Räumungsklagen (§ 22 Abs. 8, 9 SGB II, § 36 SGB XII) sowie Anträge auf Übernahme von Miet- und Energieschulden und telefonische Anfragen vom Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe entgegengenommen. Anschließend setzt er den zuständigen Sachbearbeiter für persönliche Sozialhilfe mit dem „Übersichtsblatt“ (Anlage IV) und der Sozialhilfeeakte über den Fall in Kenntnis.
- (2) Vom Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe wird der Schuldner unter Hinweis auf seine Mitwirkungspflichten aufgefordert, innerhalb einer möglichst kurz bemessenen Frist Fragen zu seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zu beantworten und persönlich im Amt vorzusprechen (Vordruck, s. Anlage V). Kommt der Schuldner dieser Aufforderung nicht nach, wird vom Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe die Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 8, 9 SGB II und § 36 SGB XII wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt. Wenn der Schuldner selbst den Termin zur Feststellung von Hilfebedürftigkeit absagt (z.B. weil er die Schulden selbst begleicht), genügt ein entsprechender Aktenvermerk. Ein Ablehnungsbescheid muss nicht erlassen werden.
- (3) Wenn die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 2 Buchst. a Nr. 3 (Angemessenheit der Miete und der Aufwendungen für Energie) und § 7 Abs.2 Buchst. b Nr. 1 dieser Richtlinien (keine unverhältnismäßig hohen Miet- und Energieschulden) nicht erfüllt sind, nimmt der Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe nicht an dem gemeinsamen Gespräch teil.

- (4) Aufgabe des Sachbearbeiters für wirtschaftliche Sozialhilfe ist die Prüfung, ob für die Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 8, 9 SGB II bzw. nach § 36 SGB XII (gegebenenfalls i. Verb. mit § 21 Satz 2 SGB XII) die wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Prüfung, ob der Hilfestellung Umstände entgegenstehen, die in der Person des Leistungsberechtigten begründet liegen, nimmt der Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe vor. Der Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe teilt dem Schuldner in Form eines Bescheides die Entscheidung unverzüglich mit, wobei die Gründe, die der Entscheidung zugrunde liegen, nachvollziehbar zu erläutern sind.
- (5) Der Entwurf ist vom Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe unter Angabe des Datums mitzuzeichnen. Einen Abdruck des Bescheides erhalten die zuständige Obdachlosenbehörde, in der Regel die Wohnsitzgemeinde des Schuldners, und, wenn Kinder im Haushalt des Schuldners leben, der Fachbereich 23 Jugend und Sport.
- (6) In Fällen, in denen die Voraussetzungen nach § 7 der Richtlinien nicht erfüllt sind, die zuständigen Bearbeiter aber gleichwohl eine Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8, 9 SGB II oder § 36 SGB XII für notwendig erachten, entscheidet FL 22 über die Leistung.

§ 6

Hinweise zur fristlosen Kündigung wegen Mietschulden nach § 543 BGB und zur Schutzfristregelung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

- (1) Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes ist das Sozialamt oder das Jobcenter nicht als sogenannter Erfüllungsgehilfe des Mieters anzusehen. Eine durch die Behörde verursachte verspätete Mietzahlung berechtigt den Vermieter daher nicht zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB (BGH, VIII ZR 64/09).
- (2) Im Falle des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a BGB ist der rückständige Teil der Miete nur dann nicht als unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.
- (3) Nach Zustellung der Räumungsklage ist eine Wohnungskündigung bei Zahlungsverzug grundsätzlich nur dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Mieter alle fälligen Mietforderungen oder die fälligen Entschädigungen nach § 546 a Abs. 1 BGB bezahlt hat oder eine öffentliche Stelle (z.B. ein Sozialhilfeträger) sich zur Zahlung verpflichtet (s. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (s. auch Abs. 4)

Entschädigungen nach § 546 a Abs. 1 BGB sind im Fall der verspäteten Rückgabe zu zahlen. Im Falle einer fristlosen Wohnungskündigung muss eine Entschädigung in Höhe der bisherigen Miete weitergezahlt werden.

„Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs“ in § 569 BGB meint das Zustelldatum der Räumungsklage (§ 261 ZPO). Diese wird den betroffenen Mietern persönlich oder durch Niederlegung beim Postamt zugestellt. In letzterem Fall beginnt die sogenannte „Schonfrist“ von zwei Monaten nicht nach dem Tag der Abholung der Klageschrift beim Postamt, sondern nach dem Tag der Niederlegung. Gemäß § 193 BGB verlängert sich die Frist, wenn ihr Ende auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag fällt. In diesen Fällen endet die Frist am nächsten Werktag. **Nach einem Räumungsurteil macht der Ausgleich der fälligen Mietforderungen innerhalb der Schutzfrist, aber nach Urteilsverkündung, die Kündigung nicht unwirksam.** Es besteht für den Mieter dann nur die Möglichkeit, bei zwischenzeitlicher Begleichung der Mietschulden eine Vollstreckungsabwehrklage einzulegen.

Auf Folgendes ist zu achten:

- Es reicht nicht aus, den in der fristlosen Kündigung angegebenen Rückstand auszugleichen, wenn bereits die Miete für den Folgemonat fällig geworden ist.
 - Nicht auszugleichen sind sonstige Kosten des Vermieters, wie rückständige Heiz- und Warmwasserkostennachzahlungen, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten. Diese zählen nicht zu den Forderungen, die nach § 569 Abs.3 Nr. 2 S. 1 BGB zu befriedigen sind.
 - Entscheidend für die Einhaltung der Schutzfrist ist der rechtzeitige Eingang der Zahlung beim Vermieter, nicht der Zeitpunkt der Zahlung durch den Mieter.
 - Eine Befriedigungserklärung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB (s. hierzu Muster in Anlage VI) ist als Schuldbeitritt zu bewerten und daher grundsätzlich bedingungsfeindlich. Der Fachbereich 22 Sozialwesen darf also in der Schutzfristerklärung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB keine Bedingungen stellen und auch keine Summe einsetzen, da sonst gegebenenfalls die Erklärung nichtig ist. Ein Verweis darauf, dass die Erklärung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB abgegeben wird, ist jedoch als Zweckbestimmung sinnvoll, da damit das Ziel, nämlich die uneingeschränkte Fortsetzung des Mietverhältnisses, verdeutlicht wird. Auch auf ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters aufgrund einer noch nicht gerichtlich geklärten Mietminderung kann verwiesen werden.
 - Bei einer Befriedigungserklärung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB gilt, dass diese lediglich fristgemäß beim Vermieter eingegangen sein muss. Hier reicht der Eingang per Fax sowie die Adressierung an den Prozessbevollmächtigten des Klägers. Das Amtsgericht erhält Abdruck dieser Erklärung.
 - Wird Widerspruch innerhalb der Schutzfrist von 2 Monate gegen die Entscheidung des Sozialhilfeträgers eingelegt, muss vor Ablauf der 2 Monate über eine Abhilfe oder Vorlage an die Regierung entschieden werden.
 - Nimmt der Vermieter den vom Fachbereich 22 Sozialwesen gezahlten Mietrückstand an, ist er zur Vertragsfortsetzung verpflichtet und muss bei neuerlichem Zahlungsverzug auch erneut fristlos kündigen.
- (4) Ist die Schutzfrist bereits abgelaufen oder wurde in den zurückliegenden zwei Jahren bereits eine Kündigung durch Zahlung unwirksam gemacht, bleibt nur noch die Verhandlung mit dem Vermieter. In diesen Fällen wird dieser in der Regel alle sonstigen Kosten, wie Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher zusätzlich geltend machen. Auch Bedingungen, wie die Übernahme von Kosten für fällige Schönheitsreparaturen, sind hier denkbar. Hier muss – bei Übernahme der Forderung - wie in allen Fällen bei Mietschuldenübernahmen eine Ermessensentscheidung im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII erfolgen (s. Muster einer Übernahmeerklärung in Anlage VII).

§ 7

Voraussetzungen für die Übernahme von Miet- und Energieschulden

- (1) Ziel der Hilfe ist die dauernde Wohnungssicherung. Sie muss gerechtfertigt sein, wobei nicht nur die Ursachen der Verschuldung und die zukünftige Sicherung der Mietzahlung geprüft werden müssen, sondern auch, ob der Leistungsberechtigte sich aus eigener Kraft nicht helfen kann. Es ist deshalb eine Ermessensentscheidung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zu treffen, wobei
- die Höhe der Rückstände,

- ihre Ursachen,
- das Alter und eventuelle Behinderungen von Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft,
- das bisherige Verhalten (erstmaliger oder wiederholter Rückstand, eigene Bemühungen),
- ein erkennbarer Wille zur Selbsthilfe

zu berücksichtigen sind (Beschluss des Sozialgericht München, S 32 AS 2959/10, vom 02.09.2013 - siehe Fall Sabrina Klammer).

- (2) Miet- und Energieschulden sollen insbesondere dann übernommen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) wirtschaftliche Kriterien

1. Bedürftigkeit des Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft (z.B. keine Vermögenswerte oder Hilfemöglichkeiten durch Angehörige),
2. keine Möglichkeit der Ratenzahlung,
3. Angemessenheit der Miete und der Aufwendungen für Energie (s. Abs. 3),
4. Sicherheit, dass Miete und Energiekosten auf Dauer durch Einkommen oder Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII aufgebracht werden.

b) persönliche Kriterien

1. keine unverhältnismäßig hohen Miet- und Energieschulden (s. Abs. 4),
2. wiederholtes Entstehen von Miet- und Energieschulden,
3. Schuldensituation,
4. Bereitschaft, an der umfassenden Beseitigung der Ursachen, die zum Entstehen der Miet- und Energieschulden beigetragen haben, aktiv mitzuwirken. Ob fehlende Mitwirkung vorliegt, muss jedoch in jedem Einzelfall geprüft werden. So kann sich mangelnde Mitwirkung aus dem Unvermögen des Hilfesuchenden ergeben, z. B. bei einer Suchterkrankung oder psychischen Erkrankung.

- (3) Angemessenheit der Miete

- a) bei Leistungsberechtigten nach § 19 SGB II, § 27 und 41 SGB XII:

In jedem Einzelfall ist die für den Einzelfall heranzuziehende angemessene Miete zu bestimmen (s. auch Urteil des BSG vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47). Den Angemessenheitsgrenzen liegen die für die Förderung von Mietwohnraum in Bayern festgelegten Wohnungsgrößen (Ziff. 20.2 WfB 2008) und die für die jeweilige Gemeinde ermittelten Wohnungsmieten, die im unteren Preissegment marktüblich sind, zugrunde (s. Interne Dienstanweisung Nr. 08). Der tatsächlichen Größe der Wohnung kommt dabei nur in Ausnahmefällen Bedeutung zu, z.B. dann, wenn wegen der Größe der Wohnung deutlich höhere Heizkosten zu erwarten sind. Kinder, die sich nicht ausschließlich aber regelmäßig an den Wochenenden und während der Ferien im elterlichen Haushalt aufhalten, sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

- b) bei Antragstellern, die entweder keine oder nur vorübergehend (bis zu 3 Monate) laufende Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII beziehen:

Die Miete ist angemessen, wenn die vom Landkreis festgelegten Obergrenzen zuzüglich eines Aufschlages von 10% nicht überschritten werden. Abweichend hiervon ist ein Aufschlag von 20% zu berücksichtigen

- bei Familien mit einem Kind, das einen Kindergarten besucht oder sich in Schul- oder Berufsausbildung befindet,
- bei Familien, mit pflegebedürftigen Angehörigen,
- bei Antragstellern über der gesetzlichen Altersgrenze.

Unverhältnismäßig hoch sind Unterkunftskosten, wenn sie die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum um mehr als 20 % überschreiten. Die Übernahme von Mietschulden kommt bei unverhältnismäßig hohen Mieten in der Regel nicht in Betracht. Über Ausnahmen entscheidet der Leiter des FB 22 Sozialwesen.

- (4) Unverhältnismäßig hoch sind Miet- und Energieschulden auch dann, wenn mehrere Monatsmieten bzw. mehrere Abschlagszahlungen schuldig sind und der Antragsteller keine eigenen realitätsbezogene Bemühungen zur Beseitigung der Notlage nachweisen kann. Da Wohnungslosigkeit erst dann droht, wenn der Antragsteller mit 2 Monatsraten oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete bzw. Abschlagszahlungen in Verzug ist (§ 543 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB), ist zu beachten, dass diese Vorschrift bei der Ermessensentscheidung (siehe Abs. 1) berücksichtigt wird. Auch in diesen Fällen ist eine Mitschuldenübernahme nicht von vornherein ausgeschlossen.
- (5) Für Energieschulden von Leistungsberechtigten nach § 19 SGB II bleibt die Bundesagentur für Arbeit zuständig, wenn die Schulden auf Mehrverbrauch zurückzuführen sind (§ 6 Abs. 1 Ziff. 1 SGB II i. Verb. mit § 24 Abs. 1 S. 1 SGB II). Das Jobcenter erbringt für die Bundesagentur den Bedarf als Geldleistung und gewährt dem Hilfebedürftigen ein entsprechendes Darlehen.

Wenn die Stromschulden nicht auf Mehrverbrauch, sondern auf die Nichtabführung von Abschlagszahlungen zurückzuführen sind, ist der Landkreis für die Hilfestellung zuständig (§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 i. Verb. mit § 22 Abs. 8 SGB II).

- (4) Werden Mietschulden nach § 22 Abs. 8, 9 SGB übernommen, sollen die Hilfen als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 8 S. 4 SGB II). Bei Übernahme nach § 36 SGB XII können die Hilfen entweder als Beihilfe oder als Darlehen ausgereicht werden (§ 36 Abs. 1 S. 3 SGB XII).

§ 8

Vermeidung unverhältnismäßig hoher Mietschulden

Um keine unverhältnismäßig hohen Mietrückstände entstehen zu lassen, die eine Leistungsgewährung ausschließen oder erheblich erschweren, sollte sichergestellt sein, dass der Fachbereich 22 Sozialwesen spätestens nach einem Rückstand von zwei Monatsmieten vom drohenden Verlust der Wohnung informiert wird. Mit dem Verband Wohnen im Kreis Starnberg wurde deshalb folgendes Verfahren abgesprochen: Sobald der Mieter mit einem nicht unerheblichen Teil einer Monatsmiete in Rückstand ist, versucht der Verband Wohnen im Kreis Starnberg in einem persönlichen Gespräch mit dem Schuldner, Regelungen zur Tilgung der Mietschulden zu vereinbaren. Nimmt der Mieter innerhalb eines Monats das Gesprächsangebot nicht an oder erfüllt er die Vereinbarungen nicht, kündigt der Verband Wohnen im Kreis Starnberg den Mietvertrag bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten umgehend und informiert den Fachbereich 22 Sozialwesen.

§ 9

Maßnahmen bei Bewohnen einer unangemessen teuren Wohnung

- (1) Im Interesse einer möglichst sparsamen und wirtschaftlichen Mittelverwendung ist darauf zu achten, dass Leistungsberechtigte, die in einer unangemessen teuren Wohnung leben, sich unverzüglich um eine angemessene Wohnung bemühen. Vorrangig kommt die Anmietung einer Sozialwohnung in Betracht, die Beantragung ist gegenüber dem Jobcenter Landkreis Starnberg bzw. dem Fachbereich 22 Sozialwesen nachzuweisen.

- (2) Hat der Leistungsberechtigte die Wohnung vor seiner Hilfebedürftigkeit bzw. vor Kenntnis seiner voraussichtlichen Hilfebedürftigkeit angemietet, sind die unangemessen hohen Unterkunftskosten so lange als Bedarf anzuerkennen, als es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen, z.B. durch einen Wohnungswechsel, zu senken (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII). Für den Wohnungswechsel ist dem Leistungsberechtigten eine angemessene Frist einzuräumen. Angemessen ist in der Regel eine Frist von 3 bis 6 Monaten. Ist eine zumutbare Möglichkeit zum Umzug, zur Untervermietung o.ä. gegeben und die Frist abgelaufen, ist die Leistung für die Unterkunft auf den angemessenen Betrag zu kürzen. Zu beachten ist jedoch, dass von Leistungsberechtigten nach § 19 SGB II eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden muss, wenn dies unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).
- (3) Der Nachweis, dass eine angemessene und zumutbare Wohnung zur Verfügung steht, wird dadurch geführt, dass
- a) konkret eine Wohnung (z.B. Sozialwohnung), die der Leistungsberechtigte anmieten kann, oder
 - b) mehrere zur Vermietung angebotene Wohnungen (z.B. im Anzeigenteil der Tagespresse) benannt werden.
- (4) Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII für die vorübergehende Übernahme unangemessen hoher Kosten für Wohnungen liegen u.a. dann nicht mehr vor, wenn der Leistungsberechtigte die Senkung der Unterkunftskosten ausdrücklich ablehnt.
- (5) Während des Bezugs laufender Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII kann eine zunächst angemessene Wohnung durch Änderung der Verhältnisse unangemessen werden (z.B. durch Mieterhöhung, Absenkung der Obergrenzen für angemessenen Wohnraum, Verringerung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen). Soweit der Leistungsberechtigte wünscht, in der bisherigen Wohnung zu bleiben, sollen Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe als angemessen anerkannt werden, wenn dies nach der Besonderheit des Einzelfalles geboten ist.

Angemessen ist der Wunsch des Leistungsberechtigten dann, wenn für das Verbleiben in der bisherigen Wohnung ein verständlicher und nachvollziehbarer Grund vorliegt, von dem sich auch Personen mit geringem Einkommen, die jedoch keine Leistung nach SGB II bzw. SGB XII beziehen, in vergleichbarer Lage leiten lassen würden (z.B. gesundheitliche und familiäre Gründe, Altersgründe). Bei Leistungsbeziehern nach § 19 SGB II können unangemessen hohe Unterkunftskosten als angemessen anerkannt werden, wenn unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen ein Umzug unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II, s. auch Abs. 2 S. 5).

Unverhältnismäßig hohe Unterkunftskosten (s. § 7 Abs. 3 Buchst. b Satz 3 der Richtlinien) können in der Regel aber nicht als angemessen anerkannt werden.

- (6) Wird während des Bezugs laufender Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII von einem Leistungsberechtigten eine unangemessen teure Unterkunft angemietet und ist er seiner Pflicht nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII vorwerfbar nicht nachgekommen, besteht keine Verpflichtung zur Übernahme der unangemessen hohen Kosten. Die Übernahme der Differenz zwischen den tatsächlichen (unangemessen hohen) Aufwendungen und den angemessenen Aufwendungen ist auch für eine Übergangszeit in der Regel ausgeschlossen.

§ 10

Anmietung einer Sozialwohnung;

Verfahren

- (1) Bei einer unangemessen teuren Wohnung, insbesondere bei Kürzung der berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten, werden die Leistungsberechtigten mit der höchsten Dringlichkeit für eine Sozialwohnung vorgemerkt (§ 3 Abs. 4 Nr. 2 DVWoR). Der Fachbereich 22 Sozialwesen/das Jobcenter Landkreis Starnberg klären, ob sich Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte, die aufgefordert wurden, sich eine preiswertere Unterkunft zu suchen oder deren Unterkunftsbedarf wegen unangemessen hoher Miete gekürzt wurde, beim Fachbereich 42 Wohnraumförderung um eine Sozialwohnung beworben haben und dort die Information über die unangemessen hohe Miete vorliegt, um sie bei der Bemessung der Dringlichkeit der Wohnungsbewerbung berücksichtigen zu können.
- (2) Dem Vermieter werden vom Fachbereich 42 Wohnraumförderung für die Belegung von Sozialwohnungen mindestens 5 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benannt. Dieser Auswahlvorschlag wird vor der vorzunehmenden Benennung mit der Gemeinde, in deren Gebiet die zu belegende Wohnung liegt, abgestimmt. Die Auswahl aus dem Belegungsvorschlag trifft der Vermieter. Sofern der Verband Wohnen im Kreis Starnberg Vermieter ist, stimmt dieser seine Auswahl mit der Gemeinde ab. Um dem Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe die Möglichkeit zu geben, gegenüber der Gemeinde und dem Vermieter auf die Dringlichkeit des Falles hinzuweisen, erhält er vom Fachbereich 42 Wohnraumförderung einen Abdruck des an den Wohnungssuchenden gerichteten Benennungsschreibens.
- (3) Wird der vorgeschlagene Leistungsberechtigte vom Vermieter bzw. von der Gemeinde abgelehnt, ist der Vermieter bzw. die Gemeinde vom Jobcenter/Fachbereich 22 Sozialwesen zu den Ablehnungsgründen zu befragen. Bei Ablehnungsgründen, die in der Person des Leistungsberechtigten liegen, können eventuell Hilfen nach §12 Abs.2 der Richtlinien gewährt werden.
- (4) Der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte hat sich gegenüber dem Fachbereich 42 Wohnraumförderung zur Benennung für eine Sozialwohnung zu erklären. Über die Erklärung oder die nicht erfolgte Rückmeldung erteilt der Fachbereich 42 Wohnraumförderung dem Fachbereich 22 Sozialwesen/Jobcenter Landkreis Starnberg auf Anfrage Auskünfte. Vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe ist der Unterkunftsbedarf zu kürzen, wenn der Hilfebedürftige/ Leistungsberechtigte ohne zureichenden Grund die Annahme der angebotenen Sozialwohnung ablehnt. Als Unterkunftsbedarf ist insoweit nur noch die Miete der angebotenen Sozialwohnung zu berücksichtigen.

§ 11

Anmietung einer freifinanzierten Wohnung

Die Anmietung einer freifinanzierten Wohnung wird vom Jobcenter Landkreis Starnberg bzw. vom Fachbereich 22 Sozialwesen durch Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, einer Mietkaution und von Umzugskosten nur ermöglicht, wenn für den Umzug die vorherige Zusicherung bzw. Zustimmung nach § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII eingeholt wurde. Die Zusicherung/Zustimmung soll erteilt, wenn der Umzug aus einem schwerwiegenden Grund erforderlich ist, keine Sozialwohnung zur Verfügung steht und die Miete angemessen ist (§ 7 Abs. 3 der Richtlinien).

§ 12

Hilfen zur Beschaffung einer Wohnung

- (1) Bei Anmietung einer Wohnung gem. §§ 10 und 11 dieser Richtlinien können die damit verbundenen Kosten für Umzug, Mietkaution und Genossenschaftsanteile übernommen werden.
- (2) Wenn der Vermieter die erneute Vermietung von der Tilgung von Mietschulden oder von der Erfüllung anderweitiger Auflagen und Bedingungen (z.B. sozialpädagogische Betreuung) abhängig macht, können in begründeten Einzelfällen entsprechende Hilfen gewährt werden. Die Entscheidung liegt, soweit die Hilfen vom Fachbereich 22 Sozialwesen zu erbringen sind, bei FL 22.
- (3) Beihilfen für Maklerkosten werden aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt.
- (4) Für Umzüge werden nur die Kosten übernommen, die nach Ausschöpfung der Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten unabweislich anfallen. Reichen die Selbsthilfemöglichkeiten nicht aus, einen Umzug in Eigenregie abzuwickeln, sind vorrangig die vom Caritasverband Starnberg angebotenen Umzugshilfen in Anspruch zu nehmen.
- (5) Beihilfen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind als Darlehen auszugeben (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II und § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII).

§ 13

Inkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 01.11.2011 in Kraft.

Starnberg,



Textor

Anlage: Hinweise zum Ablauf eines Zivilprozesses wegen Mietschulden, Auszug aus der ZPO (§ 721 ZPO),
Hinweise zur Wohnungsräumung, 2 Vordrucke (Übersichtsblatt und Antrag), Muster für eine Befriedigungserklärung, Muster für ein Angebot zu Übernahme von Mietschulden

Angemessenheit der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 u. 2, § 42 Satz 1 Ziff. 4 SGB XII

Richtlinien des Landkreises Starnberg für den Fachbereich 22
Sozialwesen und für das Jobcenter Landkreis Starnberg für die
Grundsicherung Arbeitsuchender

1. Grundlagen

- (1) Der Landkreis Starnberg ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 2 SGB II Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 19 Satz 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II.
- (2) Der Landkreis ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 SGB XII ebenso örtlicher Träger der Sozialhilfe. Die Hilfen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) umfassen gemäß § 27a Abs. 1, § 35 Abs. 1 sowie § 42 Satz 1 Ziff. 4 SGB XII auch die angemessenen Kosten der Unterkunft.
- (3) Für die Ausgestaltung der Leistungen nach Abs. 1 sieht § 22a SGB II vor, dass die Länder durch Gesetz die Kreise und kreisfreien Städte ermächtigen oder verpflichten können, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Von dieser Gesetzesermächtigung ist in Bayern bisher nicht Gebrauch gemacht worden. Der Freistaat Bayern überlässt somit die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten von Unterkunft und Heizung dem zuständigen kommunalen Leistungsträger, der zugleich als örtlicher Sozialhilfeträger über gute Kenntnisse des örtlichen Wohnungsmarktes verfügt.

2. Kriterien für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

- (1) Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. des § 35 Abs. 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.
- (2) Bei der Prüfung, welche Kosten der Unterkunft angemessen sind, kommt es darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht (s. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47). Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich also nach zwei Kriterien:
 - nach dem Wohnstandard
 - nach der Wohnfläche.

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.01.2020

2.1 Wohnstandard

Als Wohnstandard ist lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zuzubilligen.

2.2 Wohnfläche

- (1) Die Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft wird wesentlich durch die Wohnfläche bestimmt. Bei der Frage der Angemessenheit der Wohnfläche orientiert sich die Rechtsprechung an den Verwaltungsvorschriften zur Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau. Nach Ziff. 5.8 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) und Ziff. 22.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) bemisst sich der anzuerkennende Wohnflächenbedarf in Bayern wie folgt:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²
2-Personen-Haushalt	bis zu 65 m ²
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²
4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ²
jede weitere Person	bis zu 15 m ²

- (2) Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu 15 m² ist für Menschen mit Behinderungen (z.B. Rollstuhlfahrer) zu gewähren, die wegen ihrer Behinderung/Erkrankung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind (s. Nr. 22.2 S. 3 der WFB 2012).
- (3) Kinder, die sich nicht ausschließlich aber regelmäßig an den Wochenenden und während der Ferien im elterlichen Haushalt aufhalten, sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

3. Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten

- (1) Der Begriff der "angemessenen" Unterkunftskosten ist im SGB II und SGB XII nicht näher bestimmt. Als Vergleichsmaßstab der Unterkunftskosten sind die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist von Wohnungsmieten auszugehen, die am Wohnort des Leistungsbeziehers im unteren Preissegment marktüblich sind, nicht aber vom örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mieten (s. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG, Urteil vom 17.11.1994, 5 C 11.93, FEVS Bd. 45, 363).

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.01.2020

- (2) Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, wie das BSG in seinem Urteil vom 7.11.2006 (B 7b AS 10/06 R) dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie ja auch z. B. erwerbstätigen Pendlern selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urt. v. 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R). **Als Vergleichsraum gilt der gesamte Landkreis Starnberg.**
- (3) Aufgrund des Fehlens eines vom Bundessozialgericht geforderten schlüssigen Konzepts wurden die für den Landkreis Starnberg anzusetzenden angemessenen Unterkunftskosten zuletzt durch Heranziehung der Tabellenwerte aus § 12 Abs. 1 WoGG zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10 % festgesetzt (angelehnt an das Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R). Im Auftrag des Sozialausschusses des Kreistags wurde jedoch zwischenzeitlich von der Firma Analyse & Konzepte immo.consult GmbH ein schlüssiges Konzept erarbeitet. Der Sozialausschuss hat dem Konzept zugestimmt.

4. Obergrenzen für angemessene Nettokaltmieten

Aus dem Konzept ergeben sich ab 01.01.2020 folgende Angemessenheitsgrenzen **für alle Gemeinden des Landkreises und die Stadt Starnberg** für die **Nettokaltmiete**:

1-Personen-Haushalt	600,00 €
2-Personen-Haushalt	751,40 €
3-Personen-Haushalt	861,00 €
4-Personen-Haushalt	999,90 €
5-Personen-Haushalt	1.220,10 €
Jede weitere Person	174,30 €

5. Angemessene Betriebskosten

- (1) Die Unterkunftskosten umfassen auch die Mietnebenkosten (sog. umlagefähige Betriebskosten nach § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, wie Wasser- und Abwassergebühren, Müllgebühren, Hausbeleuchtung, Kaminkehrergebühren, Grundsteuer, Betriebskosten für einen Aufzug, Kosten für Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege etc.). Kosten der Warmwasserbereitung zählen nicht zu den anerkannten Betriebskosten. Sie sind im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung oder als Mehrbedarf zu übernehmen.
- (2) Als angemessene Betriebskostenpauschale wurde bisher ein Betrag von 1,86 € je m² anerkannt. Das schlüssige Konzept hat jedoch die tatsächlichen Betriebskosten im Landkreis Starnberg ermittelt und stellt folgende angemessene Betriebskosten **je m²** fest:

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.01.2020

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum	Betriebskosten
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²	1,49 €
2-Personen-Haushalt	bis zu 65 m ²	1,49 €
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²	1,31 €
4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ²	1,39 €
5-Personen-Haushalt	bis zu 105 m ²	1,40 €
jede weitere Person	bis zu 15 m ²	1,40 €

- (3) Bei Sozial- und Genossenschaftswohnungen sind die Betriebskosten grundsätzlich als angemessen anzuerkennen, sofern die jeweilige Wohnung den Flächenvorgaben nach Ziff. 2.2 entspricht.
- (4) Bei der Prüfung, ob die Kosten der Unterkunft insgesamt als angemessen zu betrachten sind, ist von einer **Bruttokaltmiete** auszugehen (Nettokaltmiete + Betriebskosten). Die abstrakt angemessenen Betriebskosten werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert. Damit besteht die Möglichkeit, hohe Betriebskosten mit einer geringen Kaltmiete (oder umgekehrt) auszugleichen (BSG, Urteil v. 10.09.2013, B4 AS 77/12 R, Rd. Nrn. 31 u. 43). Zukünftig ist somit die Angemessenheit der Unterkunftskosten insgesamt anhand folgender Grenzen zu beurteilen:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum	Angemessene Nettokaltmiete	Angemessene Betriebskosten	Angemessene Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²	600,00 €	74,50 €	674,50 €
2-Personen-Haushalt	bis zu 65 m ²	751,40 €	96,85 €	848,25 €
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²	861,00 €	98,25 €	959,25 €

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.01.2020

4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ²	999,90 €	125,10 €	1.125,00 €
5-Personen-Haushalt	bis zu 105 m ²	1.220,10 €	147,00 €	1.367,10 €
Jede weitere Person	bis zu 15 m ²	174,30 €	21,00 €	195,30 €

6. Angemessene Heizkosten

Nach den Bestimmungen des SGB II und SGB XII sind die tatsächlichen Kosten für Heizung und Warmwasser zu übernehmen, solange sie angemessen sind. Die zunächst vom Vermieter oder dem Versorgungsunternehmen festgesetzten monatlichen Abschlagszahlungen stellen insoweit keinen tatsächlichen Verbrauch, sondern nur einen vermuteten Verbrauch dar. Erst die Abrechnung des zurückliegenden Verbrauchszeitraums gibt Aufschluss über den tatsächlichen Verbrauch, der dann nach den Umständen des Einzelfalles, die auch die Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung mit einbeziehen muss, zu bewerten ist. Erst dann kann unter Umständen das Verbrauchsverhalten kritisiert und Gelegenheit zur Anpassung gegeben werden. Die Beweispflicht, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht angemessen sind, trifft hierbei stets den Sozialleistungsträger. Dieser Beweis ist gerade angesichts steigender Energiekosten in der Regel nur schwer zu führen. Gerichtlichen Bestand könnten nur solche Einzelfälle haben, in denen konkret eklatant verschwenderisches Verbrauchsverhalten nachgewiesen werden kann.

Um die Angemessenheit der Heiz- und Warmwasserkosten zu prüfen, bedarf es in jedem Einzelfall konkreter Feststellungen. Es sind hierbei sowohl bauliche Kriterien (Art und Güte der Isolierung der Fenster, Qualität der Wärmedämmung, Zustand und Alter der Heizungsanlage, die Lage der Wohnung im Haus, Raumhöhe) als auch subjektive Kriterien (gesundheitlicher Zustand der Hilfebedürftigen, spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen) heranzuziehen.

7. Obergrenzen bei Haus- oder Wohnungseigentum

Die Obergrenzen für die Angemessenheit der Unterkunftskosten (Zinsbelastungen für Haus- oder Wohnungsdarlehen und Hauslasten) sind auch bei Hauseigentümern oder Wohnungseigentümern auf der Grundlage der Haushaltsgröße anzusetzen (s. Ziff. 4 und Ziff. 5 Abs. 2). Zu den Heizkosten siehe Ziff. 6 Abs. 2.

8. Kürzung der Unterkunftskosten

Nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII sind Unterkunftskosten, auch wenn sie unangemessen hoch sind, in tatsächlicher Höhe so lange zu berücksichtigen, wie es 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.

9. Aufgaben der Gemeinden

Zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben der Gemeinden (Art. 57 Abs. 1 GO) zählt die Bereitstellung einer menschenwürdigen Unterkunft bei Obdachlosigkeit. Bei Bereitstellung oder Unterbringung durch die Gemeinde bei Obdachlosigkeit werden auch in diesen Fällen die in der Tabelle angegebenen Unterkunftskosten bis zur Obergrenze übernommen. Entstehen bei der Unterbringung des Obdachlosen höhere Kosten, so sind diese von der Gemeinde zu tragen.

10. Übergangsregelung

Bei Wohnungen, die vor dem 01.05.2013, 01.04.2015, 01.04.2017, 01.04.2019 oder 01.01.2020 angemietet wurden, ist ein Umzug nicht zu verlangen, wenn zwar die ab 01.05.2013, 01.04.2015, 01.04.2017, 01.04.2019 oder 01.01.2020 geltenden Obergrenzen für Kaltmieten (s. Ziff. 3) überschritten werden, jedoch die Nettomiete nach den bis 30.04.2013, 31.03.2015, 31.03.2017, 31.03.2019 oder 31.12.2019 geltenden Mietobergrenzen als angemessen bewertet wurde.

11. Überprüfung und In-Kraft-Treten

- (1) Der Sozialausschuss des Kreistages hat in seiner Sitzung am 11.03.2020 beschlossen, dass zur Überprüfung der angemessenen Unterkunftskosten im Abstand von zwei Jahren eine Indexfortschreibung stattfinden soll. Die nun bestehenden Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft gelten daher bis 31.12.2021.
- (2) Die Richtlinien treten am 01.01.2020 in Kraft.