

**Verwaltungsvorschrift**  
**des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge**  
**zur Bestimmung der Wohnflächenhöchstgrenzen sowie der Höhe der angemessenen**  
**Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften**  
**Sozialgesetzbuch**  
  
**(VwV Wohnflächenhöchstgrenzen sowie Unterkunfts- und Heizungskosten)**

## **1. Allgemeines und Rechtsgrundlagen**

Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) i.V.m. § 9 Abs. 1 Sächsisches Gesetz zur Ausführung des Sozialgesetzbuches (SächsAGSGB) Träger des Bedarfes für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und gemäß § 3 Abs. 2 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) i.V.m. § 10 und § 13 Abs. 1 und 2 SächsAGSGB örtlicher Träger der Sozialhilfe.

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende umfasst gemäß § 19 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 22 Abs. 1 SGB II auch den Bedarf für Unterkunft und Heizung. Die Sozialhilfe umfasst gemäß § 27 a Abs. 1 und § 42 S. 1 Ziffer 4 i.V.m. § 35 SGB XII auch die Übernahme der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII.

Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat im Rahmen der Festlegung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung die Wohnflächenhöchstgrenzen nach § 22 a SGB II festzulegen. Die Ermächtigung gilt gemäß § 35 a SGB XII entsprechend für Leistungen nach dem SGB XII.

Nach §§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

## **2. Kosten für Unterkunft und Heizung**

### **2.1. Kosten der Unterkunft**

Welche Aufwendungen für Unterkunfts-kosten im Einzelfall angemessen sind, ist nach der Rechtsprechung des BSG grundsätzlich nach der sogenannten Produkttheorie zu bemessen. Danach ist der Betrag der angemessenen Unterkunfts-kosten aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (1. Faktor) und den nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Quadratmeterpreis (2. Faktor) zu errechnen. Dabei müssen nicht beide Faktoren je für sich betrachtet angemessen sein, vielmehr muss allein das Produkt aus Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) und Standard (Quadratmeterpreis) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben.

### 2.1.1. Wohnflächenhöchstgrenzen

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) wurde die abstrakt angemessene Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Anzahl ihrer Haushaltsmitglieder entsprechend der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes ermittelt und festgelegt.

Anzahl der haushaltsangehörigen Personen	Wohnflächenhöchstgrenzen in m <sup>2</sup>
1	≤ 48
2	> 48 ≤ 60
3	> 60 ≤ 75
4	> 75 ≤ 85
5	> 85 ≤ 95

Für jede weitere Person im Haushalt sind weitere 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche anzusetzen. Für die Zeiträume vom 01.07.2013 bis 31.10.2014 und vom 01.11.2014 bis 31.10.2016 gilt für einen Ein-Personen-Haushalt weiterhin eine Wohnfläche bis zu 45 m<sup>2</sup> als angemessen.

### 2.1.2. Angemessene Kosten der Unterkunft

Die Herleitung der angemessenen Richtwerte für die Bruttokaltmiete (Grundmiete inklusive Nebenkosten) erfolgt gemäß den Anforderungen der ständigen Rechtsprechung des BSG auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts.

Die dieser Verwaltungsvorschrift zugrunde gelegten Werte sind durch die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft, Stadtentwicklung mbH Hamburg unter Beachtung der Rechtsprechung des BSG nach gesicherten mathematisch-statistischen Methoden auf der Grundlage empirischer Datenerhebung ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BSG vom 30.01.2019 zur Vergleichsraumbildung werden in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft die maximalen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) für die Zeiträume

01.07.2013 – 30.06.2014,

01.07.2014 – 01.11.2016,

01.11.2016 – 01.11.2018 und

für den Zeitraum ab 01.11.2018

rückwirkend neu festgesetzt. Der Festsetzung für den einzelnen Zeitraum liegen die bereits in der Vergangenheit erhobenen Mietwertdaten im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes 2012/2013, der Fortschreibung 2014, des schlüssigen Konzeptes 2016 sowie der Fortschreibung 2018 zugrunde.

### 2.1.3. Zeitraum ab 01.11.2018 (Schlüssiges Konzept in der Fortschreibung von 2018)

Für den Zeitraum ab 01.11.2018 sind in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft folgende maximale Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen (Angaben in Euro):

<b>Fortgeschriebene Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Vergleichsraum</b>	≥ 24 bis ≤ 48 m <sup>2</sup>	> 48 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	+10 m <sup>2</sup>
VG Pirna	302,40	366,60	450,75	526,15	556,70	58,60
VG Bad Gottleuba-Berggießhübel	302,40 <sub>1</sub>	356,40 <sub>1</sub>	454,50	487,90 <sub>1</sub>	526,30	55,40
Bannewitz; Kreischa; Stadt Rabenau;	285,60	353,40	438,00	485,35	539,60	56,80
Stadt Freital	301,44	393,60	468,00	562,70	577,60	60,80
VG Dohna-Müglitztal; Stadt Heidenau	302,40	366,00	439,50	476,85	555,75	58,50
Dürröhrsdorf-Dittersbach; Stadt Stolpen	269,28	351,00	398,25	589,90 <sub>1</sub>	462,65 <sub>1</sub>	48,70 <sub>1</sub>
Stadt Neustadt in Sachsen	281,76	350,40	436,50	528,70 <sub>1</sub>	529,15	55,70
VG Klingenberg; VG Tharandt	274,08	328,80	411,00	460,70	487,35 <sub>1</sub>	51,30 <sub>1</sub>
VG Königstein/ Sächs. Schweiz	269,76 <sub>1</sub>	344,40 <sub>1</sub>	441,75	490,45 <sub>1</sub>	537,70 <sub>1</sub>	56,60 <sub>1</sub>
VG Lohmen/Stadt Wehlen; Stadt Hohnstein	332,64	413,40	514,50 <sub>1</sub>	514,25 <sub>1</sub>	598,50 <sub>1</sub>	63,00 <sub>1</sub>
Stadt Wilsdruff	285,12 <sub>1</sub>	373,80 <sub>1</sub>	420,75 <sub>1</sub>	521,90 <sub>1</sub>	572,85 <sub>1</sub>	60,30 <sub>1</sub>
Stadt Sebnitz	302,40 <sub>1</sub>	350,40 <sub>1</sub>	442,50 <sub>1</sub>	449,65 <sub>1</sub>	532,95 <sub>1</sub>	56,10 <sub>1</sub>
Stadt Glashütte; VG Altenberg	282,72 <sub>1</sub>	335,40 <sub>1</sub>	426,75 <sub>1</sub>	435,20 <sub>1</sub>	494,00 <sub>1</sub>	52,00 <sub>1</sub>
VG Bad Schandau	277,44 <sub>1</sub>	363,60 <sub>1</sub>	430,50	549,95	459,80 <sub>1</sub>	48,40 <sub>1</sub>
Stadt Dippoldiswalde	302,40 <sub>1</sub>	366,60	445,50	629,85 <sub>1</sub>	644,10 <sub>1</sub>	67,80 <sub>1</sub>
<sub>1)</sub> Aufgrund einer geringen Fallzahl (< 18 Bestandsmieten) ist die Aussagekraft eingeschränkt. Quelle: Mietwerterhebung Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2016, Neuberechnung August 2019.						

## 2.1.4. Zeitraum 01.11.2016 bis zum 31.10.2018 (Schlüssiges Konzept 2016)

Für den Zeitraum vom 01.11.2016 bis zum 31.10.2018 sind in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft folgende maximale Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen (Angaben in Euro):

<b>Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Vergleichsraum</b>	≥ 24 bis ≤ 48 m <sup>2</sup>	> 48 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	+10 m <sup>2</sup>
VG Pirna	298,08	360,60	447,75	495,55	546,25	57,50
VG Bad Gottleuba-Berggießhübel	298,08 <sub>1</sub>	350,40 <sub>1</sub>	451,50	459,85 <sub>1</sub>	515,85	54,30
Bannewitz; Kreischa; Stadt Rabenau;	281,76	347,40	435,00	457,30	529,15	55,70
Stadt Freital	297,12	387,00	465,00	529,55	566,20	59,60
VG Dohna-Müglitztal; Stadt Heidenau	298,08	360,00	436,50	449,65	545,30	57,40
Dürröhrsdorf-Dittersbach; Stadt Stolpen	265,44	345,00	396,00	555,05 <sub>1</sub>	454,10 <sub>1</sub>	47,80 <sub>1</sub>
Stadt Neustadt in Sachsen	277,92	344,40	433,50	498,10 <sub>1</sub>	518,70	54,60
VG Klingenberg; VG Tharandt	270,24	323,40	408,00	434,35	477,85 <sub>1</sub>	50,30 <sub>1</sub>
VG Königstein/ Sächs. Schweiz	265,92 <sub>1</sub>	339,00 <sub>1</sub>	438,75	462,40 <sub>1</sub>	527,25 <sub>1</sub>	55,50 <sub>1</sub>
VG Lohmen/Stadt Wehlen; Stadt Hohnstein	327,84	406,80	511,50 <sub>1</sub>	484,50 <sub>1</sub>	587,10 <sub>1</sub>	61,80 <sub>1</sub>
Stadt Wilsdruff	281,28 <sub>1</sub>	367,80 <sub>1</sub>	417,75 <sub>1</sub>	491,30 <sub>1</sub>	561,45 <sub>1</sub>	59,10 <sub>1</sub>
Stadt Sebnitz	298,08 <sub>1</sub>	344,40 <sub>1</sub>	439,50 <sub>1</sub>	424,15 <sub>1</sub>	522,50 <sub>1</sub>	55,00 <sub>1</sub>
Stadt Glashütte; VG Altenberg	278,88 <sub>1</sub>	330,00 <sub>1</sub>	423,75 <sub>1</sub>	410,55 <sub>1</sub>	484,50 <sub>1</sub>	51,00 <sub>1</sub>
VG Bad Schandau	273,60 <sub>1</sub>	357,60 <sub>1</sub>	427,50	517,65	451,25 <sub>1</sub>	47,50 <sub>1</sub>
Stadt Dippoldiswalde	298,08 <sub>1</sub>	360,60	442,50	591,60 <sub>1</sub>	631,75 <sub>1</sub>	66,50 <sub>1</sub>
<sub>1)</sub> Aufgrund einer geringen Fallzahl (< 18 Bestandsmieten) ist die Aussagekraft eingeschränkt. Quelle: Mietwerterhebung Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2016, Neuberechnung August 2019.						

### 2.1.5. Zeitraum 01.11.2014 bis zum 31.10.2016 (Schlüssiges Konzept in der Fortschreibung von 2014)

Für den Zeitraum vom 01.11.2014 bis zum 31.10.2016 sind in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft folgende maximale Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen (Angaben in Euro):

<b>Fortgeschriebene Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Vergleichsraum</b>	≥ 24 bis ≤ 45 m <sup>2</sup>	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	+10 m <sup>2</sup>
VG Pirna	272,53	356,52	439,64	479,59	563,01	59,26
VG Bad Gottleuba-Berggießhübel	1)	368,63	1)	1)	1)	1)
Bannewitz; Kreischa; Stadt Rabenau;	257,93	326,14	444,81	1)	610,37 <sub>2</sub>	64,25 <sub>2</sub>
Stadt Freital	261,11	345,66	433,63	470,01	531,53	55,95
VG Dohna-Müglitztal; Stadt Heidenau	261,79	348,37	440,71	485,56	536,14	56,44
Dürrröhrsdorf-Dittersbach; Stadt Stolpen	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Stadt Neustadt in Sachsen	259,72	346,91	426,06	1)	1)	1)
VG Klingenberg; VG Tharandt	1)	1)	1)	1)	1)	1)
VG Königstein/ Sächs. Schweiz	1)	1)	1)	1)	1)	1)
VG Lohmen/Stadt Wehlen; Stadt Hohnstein	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Stadt Wilsdruff	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Stadt Sebnitz	282,46	365,52	438,70	468,13 <sub>2</sub>	1)	1)
Stadt Glashütte; VG Altenberg	261,91 <sub>2</sub>	325,99	346,30	472,65	483,00	50,84
VG Bad Schandau	1)	3)	1)	1)	1)	1)
Stadt Dippoldiswalde	263,84	341,30	427,6 <sub>2</sub>	492,33	539,41 <sub>2</sub>	56,78 <sub>2</sub>

1) Aufgrund geringer Fallzahlen (0 ≥ Fallzahl < 18) kann kein Richtwert ausgewiesen werden. 2) Aufgrund geringer Fallzahlen (18 ≥ Fallzahl < 30) ist die Aussagekraft eingeschränkt. 3) Aufgrund fehlender Betriebskostenwerte kann keine Brutto-Kaltmiete ausgewiesen werden.  
Quelle: Fortschreibung Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2014, Neuberechnung September 2019.

## 2.1.6. Zeitraum 01.07.2013 bis zum 31.10.2014 (Schlüssiges Konzept 2012/2013)

Für den Zeitraum vom 01.07.2013 bis zum 31.10.2014 sind in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft folgende maximalen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen (Angaben in Euro):

<b>Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Vergleichsraum</b>	≥ 24 bis ≤ 45 m <sup>2</sup>	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	+10 m <sup>2</sup>
VG Pirna	268,65	351,60	433,50	472,60	554,80	58,40
VG Bad Gottleuba-Berggießhübel	1)	363,60	1)	1)	1)	1)
Bannewitz; Kreischa; Stadt Rabenau;	254,25	321,60	438,75	1)	602,30 <sub>2</sub>	63,40 <sub>2</sub>
Stadt Freital	257,40	340,80	427,50	463,25	524,40	55,20
VG Dohna-Müglitztal; Stadt Heidenau	258,30	343,80	435,00	479,40	529,15	55,70
Dürröhrsdorf-Dittersbach; Stadt Stolpen	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Stadt Neustadt in Sachsen	256,05	342,00	420,00	1)	1)	1)
VG Klingenberg; VG Tharandt	1)	1)	1)	1)	1)	1)
VG Königstein/ Sächs. Schweiz	1)	1)	1)	1)	1)	1)
VG Lohmen/Stadt Wehlen; Stadt Hohnstein	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Stadt Wilsdruff	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Stadt Sebnitz	278,55	360,60	432,75	461,55 <sub>2</sub>		
Stadt Glashütte; VG Altenberg	257,85 <sub>2</sub>	321,00	340,50	465,80	475,95	50,10
VG Bad Schandau	1)	3)	1)	1)	1)	1)
Stadt Dippoldiswalde	260,10	336,60	421,50	485,35	532,00 <sub>2</sub>	56,00 <sub>2</sub>

<sub>1</sub> Aufgrund geringer Fallzahlen (0 ≥ Fallzahl < 18) kann kein Richtwert ausgewiesen werden. <sub>2</sub> Aufgrund geringer Fallzahlen (18 ≥ Fallzahl < 30) ist die Aussagekraft eingeschränkt. <sub>3</sub> Aufgrund fehlender Betriebskostenwerte kann keine Brutto-Kaltmiete ausgewiesen werden.  
Quelle: Mietwerterhebung Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2012, Neuberechnung September 2019.

Zukünftige Änderungen des Gebietsstandes bleiben hiervon unberührt.

## 2.2. Heizkosten

Heizkosten einschließlich der Aufbereitungskosten für Warmwasser, soweit ein Anspruch auf einen Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII besteht, werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei ist auf die Werte des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels zurückzugreifen.

### **2.3. Einzelfallentscheidungen**

Bei der Angemessenheitsprüfung ist stets der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II, § 35 Abs. 2 S. 1 SGB XII). Abweichungen von den Richtwerten für angemessene Unterkunftskosten und Heizkosten können damit gerechtfertigt sein (individuelle Angemessenheitsprüfung).

### **3. Anpassung durch die Verwaltung**

Zur Sicherung eines einheitlichen Verwaltungsvollzuges und zur Anpassung an die rechtlichen Rahmenbedingungen (durch Änderung der Gesetze und der Rechtsprechung des Bundesozialgerichts) wird die Verwaltung ermächtigt, ergänzende und konkretisierende Ausführungsbestimmungen (fachliche Hinweise) zu dieser Verwaltungsvorschrift zu erlassen.

Die Verwaltung ist verpflichtet, die von der Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft, Stadtentwicklung mbH ermittelten Werte für die Unterkunft alle zwei Jahre zu überprüfen und gebotene Änderungen neu festzusetzen.

### **4. Übergangsvorschriften**

#### **4.1. Zusicherung**

Leistungsberechtigte, denen eine Zusicherung zum Umzug hinsichtlich der angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Werten der Verwaltungsvorschrift des Landkreises zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (VwV Unterkunfts- und Heizungskosten), in Kraft getreten am 01.11.2018, erteilt worden ist, genießen Vertrauensschutz hinsichtlich des zugesicherten Betrages, solange sich die Umstände, die bei der Erteilung der Zusicherung vorlagen, nicht geändert haben.

#### **4.2. Laufender Bezug**

Soweit zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Verwaltungsvorschrift Bewilligungszeiträume gemäß § 41 Abs. 1 SGB II bzw. § 44 Abs. 1 S. 1 SGB XII noch nicht beendet sind, wird die Richtlinie erst nach Ende des Bewilligungszeitraumes oder bei Änderung des Mietverhältnisses vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes angewendet.

### **5. Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 01.02.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bislang gültige VwV Wohnflächenhöchstgrenzen sowie Unterkunfts- und Heizungskosten, in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.11.2018, außer Kraft.

Pirna, den 15.01.2020

gez.  
M. Geisler  
Landrat