



Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

für Bezieher*innen von Grundsicherungsleistungen für Arbeitssuchende (SGB II)/Sozialhilfe (SGB XII)

Bemessungsgrundlage: Bruttowarmmiete

Die Jobcenter und Sozialämter im Kreis Kleve gehen bei der Bemessung der „angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung“ im Kreis Kleve gemäß eigenem „schlüssigem Konzept“ ab dem 01.08.2016 von der "Bruttowarmmiete" der entsprechenden Vergleichsregion aus. Die Größe der Wohnung sowie deren Baujahr spielen dabei keine Rolle mehr, sondern nur die Anzahl der Personen, die innerhalb der Antrag stellenden Bedarfsgemeinschaft leben und die Gesamtkosten der Unterkunft bestehend aus der Summe von Grundmiete, Kaltnebenkosten und Heizkosten (= Bruttowarmmiete).

Mietobergrenze: mehr Flexibilität

Bei der Mietobergrenze besteht die volle Verrechnungsmöglichkeit innerhalb der drei Komponenten (Grundmiete, Kaltnebenkosten und Heizkosten). Dies erhöht die Flexibilität, da etwas höhere Aufwendungen in dem einen Bereich mit niedrigeren Aufwendungen in den anderen Bereichen ausgeglichen werden können, solange die Mietobergrenze (Bruttowarmmiete) eingehalten wird.

Richtwerte für Nebenkosten gesenkt

Auffällig bei den neuen Mietrichtwerten (Bruttowarmmiete) ist, dass diese im Vergleich zu den bisher gültigen Richtwerten (Bruttokaltmiete zuzüglich Heizkosten) teilweise drastisch gesenkt worden sind. Diese Senkung betrifft vor allem die Kaltnebenkosten, welche um 30 bis 50 % gesenkt wurden, obwohl einige Kommunen im Jahre 2016 die Grundsteuern und die Kosten für Kanal und Abwasser kräftig erhöht haben und dies als Umlage auf die Kaltnebenkosten niederschlägt. Bislang wurde für den Gasverbrauch 1,30 bis 1,40 € pro qm Wohnfläche anerkannt, ab 01.08.2016 werden nur noch zwischen 0,86 und 0,92 € pro qm anerkannt, in seltenen Konstellationen auch bis zu 1,20 €. Für die größeren Städte des Kreises

Kleve und für größere Bedarfsgemeinschaften ergeben sich die größten Einbußen.

Obwohl die Energiepreise derzeit recht günstig sind, haben die Stadtwerke/ Energieversorger dies kaum auf die Preise für Gas umgelegt. Falls sich die Preisspirale erneut nach oben entwickelt, hinken üblicherweise die Preisanpassungen der Jobcenter um zwei bis drei Jahre der Entwicklung hinterher. Dies würde katastrophale Auswirkungen für die Hilfestellung in Hartz IV und Sozialhilfe haben und vermutlich zu drastisch vermehrten Gasabsperungen und Räumungsklagen führen.

Einzelfallprüfung

Soweit die Aufwendungen für Grundmiete, Kaltnebenkosten und Heizkosten den Mietrichtwert (Bruttowarmmiete) übersteigen, wäre noch zu überprüfen, ob aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles der Richtwert anzuheben ist. Dies kann bspw. im Falle von Alter, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit der Fall sein. So benötigt bspw. ein Rollstuhlfahrer mehr Wohnfläche, was zu einer höheren Bedarf für die Kosten der Unterkunft und Heizung führen kann. Oder wenn die Wohnanlage mit einem Aufzug ausgestattet ist und der Aufzug aufgrund einer Gehbehinderung notwendig ist, kann dies zu einem höheren Bedarf bei den Kaltnebenkosten führen. Die Umlage für Betrieb und Wartung des Aufzuges kann sich leicht mit 20 bis 30 € in den Betriebskosten niederschlagen, welche ggfs. zusätzlich anzuerkennen wären.

Strittig ist, ob Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau (mit Wohnberechtigungsschein/WBS) generell als angemessen angesehen werden müssen, auch wenn die Werte der Richtwerttabelle überschritten werden, da die Wohnungen ja speziell für Bedürftige öffentlich gefördert werden.

Gegebenenfalls muss eine Einzelfallprüfung erfolgen, da die Vergabe von Wohnungen mit

Wohnberechtigungsschein ja gerade an bestimmte benachteiligte Personengruppen erfolgt.

Übernahmefähige Kosten

Zu den übernahmefähigen Kosten der Unterkunft zählen auch Renovierungskosten und Schönheitsreparaturen sowie Umzugskosten, Kautions (Darlehen), Doppelmieten bei Umzug (soweit diese unausweichlich sind) und die Jahresnebenkostenabrechnungen. Bei den Jahresnebenkostenabrechnungen prüft das Amt, ob bei Nachzahlungen der Richtwert (Bruttowarmmiete) überschritten wird. Die Nachzahlungen werden dabei auf die Monate des Abrechnungszeitraums aufgeteilt und bei der Ermittlung des angemessenen Mietrichtwertes hinzugerechnet (Nebenkostenguthaben werden entsprechend abgezogen). Dies kann dann im Nachhinein zu einer Unangemessenheit der Wohnung führen.

Verfahren bei „Unangemessenheit“ der Kosten

Was passiert, wenn die Unangemessenheit den Kosten der Unterkunft und Heizung festgestellt worden ist?

Die Behörde kann eine „Kostensenkungsaufforderung“ erlassen und muss dann zunächst (in der Regel die ersten 6 Monate) die tatsächlichen (höheren) Kosten anerkennen. Innerhalb dieses Zeitraumes haben die Leistungsberechtigten die Möglichkeit, die Kosten der Unterkunft und Heizung zu senken, bspw. indem sie die Möglichkeit einer Untervermietung in Betracht ziehen oder eine günstigere Wohnung suchen.

Erfolgreiche Suche nachweisen

Entscheidend ist dabei allerdings, dass eine angemessene Wohnung auch tatsächlich verfügbar ist bzw. diese auch tatsächlich angemietet werden kann. Wenn trotz plausibler Dokumentation intensiver Wohnungssuche angemessener Wohnraum nicht gefunden werden kann, muss die Behörde die bisherige tatsächliche Miete weiter anerkennen, auch über die 6-Monatsfrist hinaus. Dies setzt jedoch voraus, dass der Hilfeberechtigte akribisch seine erfolglose Wohnungssuche nachweist, bspw. indem er Zeitungsannoncen sammelt und notiert, wann er mit wem telefoniert und sich wie mit welchem Ergebnis um die jeweiligen Wohnungen bemüht hat. Auch wenn eine Nebenkostennachzahlung zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze führt, kann die Behörde eine Kostensenkungsaufforderung

erlassen. Falls ein Leistungsbezieher jedoch von vorneherein einen Umzug in eine angemessene Wohnung ausschließt und somit nicht bereit ist, sich um eine günstigere Wohnung zu kümmern, kann die Behörde direkt (ohne 6-Monatsfrist) die Zahlungen für die Miete auf den Richtwert beschränken.

Rechtliche Möglichkeiten

Wird so keine angemessene Wohnung gefunden, dann hat die Behörde im Falle eines Rechtsstreits die Nachweispflicht einer angemessenen Wohnung. Wer aus einer angemessenen Wohnung ohne Not in eine andere, teurere Wohnung zieht, erhält er nur noch die Kosten der vorherigen Wohnung. Dies gilt auch, wenn die neue Wohnung gemäß Richtwert angemessen ist.

Wenn das Amt zum Umzug aufgefordert hat, so muss es auch i. d. R. die Kosten tragen, die bei der Beschaffung der neuen Wohnung entstehen. Voraussetzung ist - entgegen häufig anders lautender Aussagen der Sachbearbeiter - nicht in jedem Fall, dass die Behörde dem Umzug zugestimmt und die neue Wohnung als angemessen eingestuft hat. Falls die bisherige Miete den Richtwert nur geringfügig übersteigt (5 - 10 %), so kann eine Kostensenkungsaufforderung bzw. ein Umzug unverhältnismäßig sein, da die Umzugskosten die geringe Mietüberschreitung nicht rechtfertigen.

Bei einem Großteil der vor dem Sozialgericht Duisburg gegen Städte und Gemeinden des Kreises Kleve anhängigen Verfahren geht es um die „Angemessenheit“ von Kosten der Unterkunft und Heizung, da dies die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs erfordert, der gerichtlich überprüfbar ist. Viele Fälle enden zugunsten der Hilfeberechtigten. Ohne Klageverfahren bleibt es in der Regel beim abgelehnten Widerspruch, da der Kreis Kleve offensichtlich darauf baut, dass viele Leistungsberechtigte eine Klage scheuen.

Übersicht über Mietrichtwerte

In der nachstehenden Tabelle sind die Referenzwerte für angemessene Wohnungen der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Kleve dargestellt. Leben in einem Haushalt mehrere Personen, so ist maßgebend, ob sie eine Bedarfsgemeinschaft bilden (d.h. Eheleute oder Lebenspartnerschaften oder eheähnliche Gemeinschaften, ggfs. mit unter 25 Jahre alten Kindern). Hilfebeziehern, die in anderen Haushaltsgemeinschaften oder Wohngemeinschaften zusammen leben, haben grundsätzlich einen Anspruch auf zusätzlichen bzw. eigenen Wohnraum.

Mietrichtwerte für den Kreis Kleve

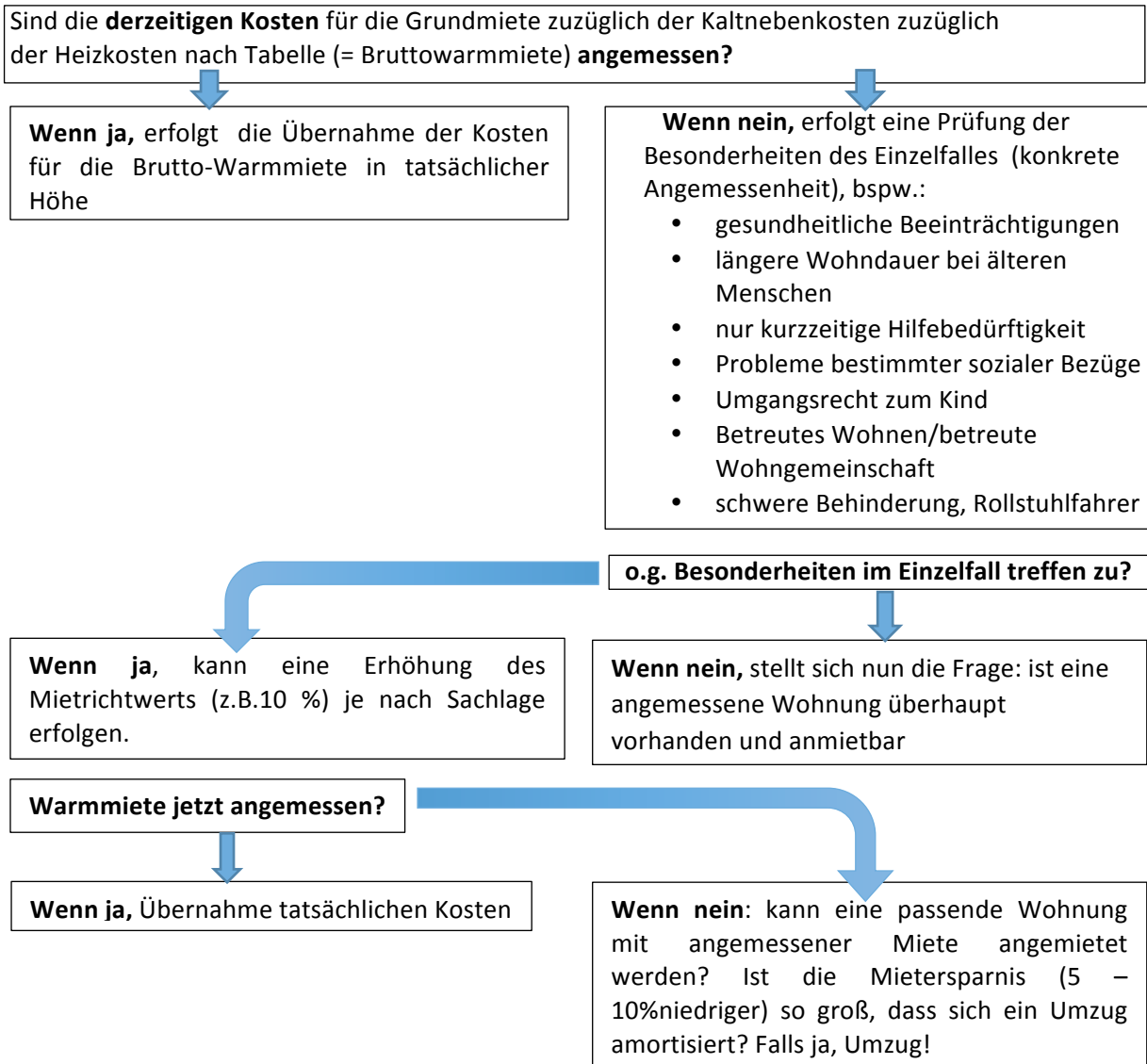
Wohnungsmarktsegment Unteres Drittel - Angaben in € - ab 01.09.2017

Vergleichsraum	Mietkosten	1 Pers. Haushalt	2 Pers. Haushalt	3 Pers. Haushalt	4 Pers. Haushalt	5 Pers. Haushalt	Jede weitere Person
Kleve Kranenburg Bedburg-Hau	Bruttowarmmiete	450	540	640	760	840	98
	Grundmiete	320	390	450	540	610	73
	Nebenkosten kalt	70	80	100	120	130	15
	Heizkosten	60	60	80	90	100	10
Rees Emmerich	Bruttowarmmiete	430	500	620	700	820	98
	Grundmiete	300	350	440	480	600	75
	Nebenkosten kalt	70	80	100	120	120	13
	Heizkosten	60	70	80	100	100	10
Goch Uedem Kalkar	Bruttowarmmiete	430	510	630	700	800	93
	Grundmiete	300	350	430	480	560	65
	Nebenkosten kalt	70	80	110	120	130	13
	Heizkosten	60	70	90	100	110	13
Kevelaer Weeze	Bruttowarmmiete	420	520	640	730	800	96
	Grundmiete	300	380	450	520	580	70
	Nebenkosten kalt	60	90	100	120	110	13
	Heizkosten	60	80	80	90	90	13
Geldern	Bruttowarmmiete	450	540	650	730	830	95
	Grundmiete	300	370	440	500	590	70
	Nebenkosten kalt	80	100	120	130	140	15
	Heizkosten	60	70	90	100	100	10
Rheurdt Isum Wachtendonk Straelen Kerken	Bruttowarmmiete	410	520	620	700	780	93
	Grundmiete	290	370	450	510	580	73
	Nebenkosten kalt	60	80	90	100	100	10
	Heizkosten	60	80	80	90	100	10

Die Mietrichtwerte gelten für die Bestimmung der Warmmiete im SGB II u. SGB XII ab 01.09.2017. Die Größe der Wohnung ist unerheblich, ebenso die Höhe der einzelnen Mietbestandteile (Grundmiete, Kaltnebenkosten und Heizkosten), falls deren Summe den Mietrichtwert (Warmmiete) nicht überschreitet.

Wichtig: Für die Jahresendabrechnung sollte noch genügend Spielraum für Betriebs- u. Heizkostennachzahlungen vorhanden sein, da Werte oberhalb der Bruttowarmmiete ggfs. als unangemessen gelten. Überschreitungen vom Amt werden dann nicht übernommen und müssen somit „vom Munde abgespart werden“. Besonderheiten im Einzelfall sind jedoch zu berücksichtigen (ggfs. Alter, Behinderung, Pflegebedürftigkeit o.ä.).

Bei der Prüfung des Referenzwertes, der für die Brutto-Warmmiete nach Tabelle ermittelt worden ist, findet folgendes Prüfschema Anwendung:



Falls keine Wohnung mit angemessener Miete vorhanden und anmietbar ist, muss die bisherige tatsächliche Miete während des Kostensenkungsverfahrens weiterhin übernommen werden, bis die Anmietung einer angemessenen Wohnung erfolgreich ist.