

Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung für Bezieher*innen von Grundsicherungsleistungen für Arbeitssuchende (SGB II)/Sozialhilfe (SGB XII)

Die Jobcenter und Sozialämter im Kreis Kleve gehen bei der Bemessung der „angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung“ im Kreis Kleve gem. eigenen „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).

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.

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 Hilfefewährung in Hartz IV und Sozialhilfe haben und vermutlich zu drastisch

vermehrten Gasabsperungen und Räumungsklagen führen.

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 einen 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. Ggfs. muss eine Einzelfallprüfung erfolgen, da die Vergabe von WBS- Wohnungen ja gerade an bestimmte benachteiligte Personengruppen erfolgt. 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 den 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.

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

Die Behörde kann eine Kostensenkungsaufforderung erlassen und muss dann zunächst (i. d. R. die ersten 6 Monate) die tatsächlichen (höheren) Kosten anerkennen. Innerhalb dieses Zeitraumes habe die Leistungs-berechtigten 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. 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.

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 gem. 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 i. d. R. beim abgelehnten Widerspruch, da der Kreis Kleve offensichtlich darauf baut, dass viele Leistungsberechtigte eine Klage scheuen.

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

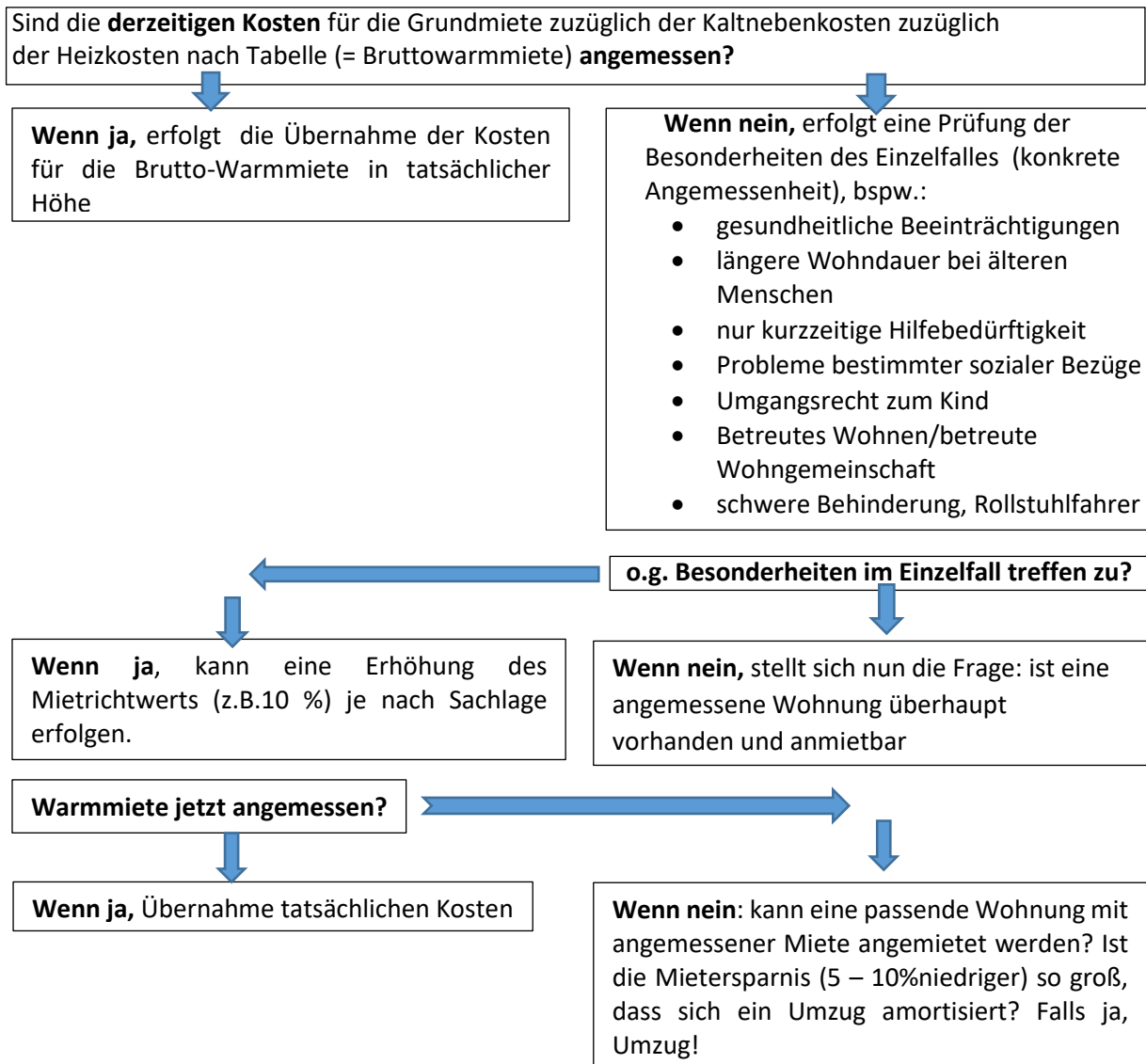
Wohnungsmarktsegment Unteres Drittel - Angaben in € - ab 01.08.2016

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	440	520	620	730	820	96
	Grundmiete	330	380	450	530	590	65
	Nebenkosten kalt	60	80	100	120	130	18
	Heizkosten	50	60	70	80	100	13
Rees Emmerich	Bruttowarmmiete	430	500	610	690	760	86
	Grundmiete	300	350	430	480	550	63
	Nebenkosten kalt	70	80	100	120	120	13
	Heizkosten	60	70	80	90	90	10
Goch Uedem Kalkar	Bruttowarmmiete	420	500	600	680	750	85
	Grundmiete	290	350	420	470	550	65
	Nebenkosten kalt	70	80	100	120	100	10
	Heizkosten	60	70	80	90	100	10
Kvelaer Weeze	Bruttowarmmiete	420	520	600	700	790	93
	Grundmiete	290	370	420	490	580	70
	Nebenkosten kalt	70	80	100	120	110	13
	Heizkosten	60	70	80	90	100	10
Geldern	Bruttowarmmiete	430	540	640	720	810	95
	Grundmiete	300	370	440	520	580	60
	Nebenkosten kalt	80	100	120	130	140	15
	Heizkosten	50	70	80	90	90	10
Rheurdt Issum Wachtendonk Straelen Kerken	Bruttowarmmiete	420	510	600	680	790	95
	Grundmiete	300	360	440	500	580	70
	Nebenkosten kalt	60	80	90	100	120	15
	Heizkosten	60	70	70	80	90	10

Die Mietrichtwerte gelten für die Bestimmung der Warmmiete im SGB II u. SGB XII ab 01.08.2016. 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 nicht übernommen werden und somit „vom Munde abgespart werden“ müssen. 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.