



Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten im Rahmen des SGB II und SGB XII im Kreis Kleve

Die Ämter für Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe im Kreis Kleve gehen bei der Bemessung der „**angemessenen Unterkunftskosten**“ im Kreis Kleve üblicherweise vom Mietspiegel der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde aus. Dabei werden Mittelwerte der Baualtersklassen bis 2009 aus dem Mietspiegel der betreffenden Stadt/Gemeinde gebildet, was ein großer Fortschritt (Verbesserungen von bis zu 20 % im Vergleich vor April 2010) zumindest für die BewohnerInnen älterer Wohnungen ist. Im Kreis Kleve werden folgende Wohnungsgrößen als „angemessen“ eingestuft: **Alleinstehende bzw. Haushaltsvorstand: 45 qm Wohnfläche, für jede weitere Person im Haushalt zusätzlich 15 qm Wohnfläche.** Diese Wohnungsgrößen entstammen dem Wohnungsbindungsrecht des Landes NRW. Das Wohnungsnutzungsrecht gibt um 5 qm höhere Wohnungsgrößen an. Es ist bisher noch nicht durch höchste Rechtsprechung geklärt, ob das Wohnungsnutzungsrecht (50 qm) oder das Wohnungsbindungsrecht (45 qm) zugrunde zu legen ist. Deshalb sollte nach Ansicht des Verfassers anstatt auf 45 qm auf 50 qm für eine allein stehende Person zuzüglich 15 qm für jede weitere Person bestanden werden und auch Widerspruch und Klage nicht gescheut werden!

Wenn die Wohnung etwas größer oder etwas kleiner ist, so ist das unschädlich. Dann geht man von der sogenannten „Produkttheorie“ aus, d. h. man multipliziert die angemessene qm-Zahl (nach Personen) mit dem Mittelwert aus dem Mietspiegel der Stadt/Gemeinde. Daraus ergibt sich dann aus Sicht der Behörde der „Richtwert“ für die angemessene Grundmiete, und zwar unabhängig vom tatsächlichen Baujahr der Wohnung. Ist die tatsächliche Miete höher als dieser Richtwert, muss in einer weitere Prüfung festgestellt werden, ob Gesichtspunkte vorhanden sind, die ein überschreiten des Richtwertes rechtfertigen. Wenn dies der Fall ist, so wird der Richtwert noch einmal um 10 % erhöht. Besondere Bedingungen wie Pflegebedürftigkeit können auch eine weitere Überschreitung dieses erhöhten Richtwertes rechtfertigen (siehe nachstehendes Prüfschema).

Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau (mit Wohnberechtigungsschein/WBS) müssten nach Ansicht des Verfassers generell als angemessen angesehen werden, wenn die Mietspiegelwerte überschritten werden, da die Wohnungen ja speziell für Bedürftige öffentlich gefördert werden.

Gemäß der Verordnung zu § 27 Abs. 4 des Wohnungsförderungsgesetzes NRW ist ein zusätzlicher Wohnraum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm z. B. folgenden Personengruppen zuzubilligen: Blinden, Rollstuhlfahrern/-rinnen, Alleinerziehenden mit einem Kind unter 6 Jahren sowie jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als 5 Jahre besteht. Die Urteile des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az B 7b AS 18/06 R sowie B 7b AS 10/06) besagen, dass hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnungsgröße die für Wohnberechtigte im

sozialen Mietwohnungsbau anerkannten Wohnraumgröße zugrunde zu legen ist, und zwar anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen.

Der Richtwert gibt die reine Kaltmiete an, darüber hinaus **werden noch die Betriebskosten und die Heizkosten übernommen** - wiederum **soweit diese angemessen sind**. Die Betriebskosten dürften kaum als unangemessen gelten, da die Hilfebezieher kaum Einfluss auf deren Höhe haben (die Preise für Wasser, Müll usw. legen i.d.R. die Kommunen fest). Es ist rechtswidrig, Heizkosten pauschal nach qm zu gewähren werden, sondern es muss den Bedingungen im Einzelfall Rechnung getragen werden. D. h. es muss berücksichtigt werden, wenn ein strenger Winter viel Heizenergie erforderte, wenn die Wohnung schlecht isoliert ist, die Heizanlage alt ist, die Brennstoffpreise gestiegen sind, oder aber auch ein individuell erhöhter Heizbedarf infolge von Krankheit, Kindern im Krabbelalter etc anzunehmen ist. Werden individuelle Gegebenheiten nicht berücksichtigt, sollte gegen eine zu niedrig bemessene Heizpauschale oder gegen die Verweigerung einer Übernahme der Heiz- und Nebenkostennachzahlung Widerspruch bzw. Klage eingelegt werden. Wenn die Wohnungsgröße die oben genannten Werte überschreitet, aufgrund der niedrigen qm-Miete die Wohnung aber als angemessen anerkannt ist, so müssen ggfs. auch höhere Heiz- und Nebenkosten anerkannt werden. Eine generelle Kürzung aufgrund größerer Wohnung - wie im Kreis Kleve häufiger praktiziert - ist nicht statthaft. Auch bei unangemessenen Unterkunftskosten muss die Behörde (i. d. R. die ersten 6 Monate) die tatsächlichen (höheren) Unterkunftskosten anerkennen. Ist die tatsächliche Kaltmiete höher als der in den Tabellen angegebene Wert, so wird eine Frist gesetzt (i. d. R. 6 Monate), innerhalb der die Mietkosten gesenkt werden sollen (z. B. durch Umzug in eine billigere Wohnung oder durch Untervermietung). Entscheidend ist dabei allerdings, dass eine angemessene Wohnung auch tatsächlich verfügbar ist bzw. es auch tatsächlich möglich ist „unangemessene“ Heizkosten zu senken. Immer muss die Behörde plausibel nachweisen, dass die Miete zu hoch oder das Heizverhalten unwirtschaftlich ist und dann muss der Hilfebezieherin/ dem Hilfebezieher eine realistische Chance eröffnet werden, die zu hohen Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken.

Nach Ablauf der Frist (im Kreis Kleve auch manchmal sofort) senkt das Amt die Zahlung ab auf die „angemessene“ Miete aus der Tabelle bzw. auf „angemessenen“ Heizkosten, was bedeutet, dass die Betroffenen den „zu hohen“ Anteil aus ihren Regelleistungen abdecken müssen. Ist es jedoch trotz längerer, intensiver Suche nicht möglich, die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß aus der Tabelle zu senken, bspw. weil es auf dem aktuellen Wohnungsmarkt und bei Vermietern/ Wohnungsgenossenschaften/Maklern einfach keine „angemessene“ Wohnung gibt, so muss die Behörde auch länger als 6 Monate die alte (zu hohe) Miete zugrunde legen, bis eine - nach den Bestimmungen der Behörde - angemessene Wohnung gefunden werden kann. 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. 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 teurere - aber ansonsten auch noch angemessene - Wohnung umzieht, bekommt nur noch die Unterkunftskosten in Höhe der Miete der ersten Wohnung anerkannt.

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 allerdings, dass die Behörde dem Umzug zugestimmt und die neue Wohnung als angemessen eingestuft hat.

Beim Streit um die Angemessenheit der Unterkunftskosten sind eine Reihe von Klageverfahren vor dem Sozialgericht Duisburg gegen Städte und Gemeinden des Kreises Kleve anhängig, die in den allermeisten Fällen zugunsten der Hilfeberechtigten enden. Ohne Klageverfahren bleibt es i. d. R. beim abgelehnten Widerspruch, da der Kreis Kleve offensichtlich darauf baut, dass viele Leistungsberechtigte vor einer Klage zuschauen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für angemessene Wohnungen der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Kleve dargestellt. Die Angaben beziehen sich auf Haushalte, in denen eine Person lebt oder mehrer Personen miteinander eine Bedarfsgemeinschaft bilden (Eheleute oder Lebenspartnerschaften oder eheähnliche Gemeinschaften, welche mit unter 25 Jahre alten Kindern zusammen leben). Hilfebeziehern, die in anderen Haushaltsgemeinschaften oder Wohngemeinschaften zusammen leben, haben grundsätzlich einen Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

Wenn der Mietrichtwert nach Tabelle ermittelt ist, so findet folgendes Prüfschema Anwendung:

Sind die derzeitigen Kosten der Unterkunft angemessen?	
Wenn ja , erfolgt die Übernahme der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe.	Wenn nein , erfolgt eine Prüfung der Besonderheiten des Einzelfalles, bspw.: <ul style="list-style-type: none"> - gesundheitliche Beeinträchtigungen - längere Wohndauer bei älteren Menschen - nur kurzzeitige Hilfebedürftigkeit - bestimmte soziale Probleme wie Suchterkrankung, Schulwechsel von Kindern - Betreutes Wohnen/betreute Wohngemeinschaft
Besonderheiten im Einzelfall treffen zu?	
Wenn ja , kann eine Erhöhung des Mietrichtwertes um bis zu 10 % erfolgen. Ist die Miete nun angemessen? Wenn ja , Übernahme der tatsächlichen Kosten. Wenn nein , ggfs. weitere Erhöhung des Mietrichtwertes bei <ul style="list-style-type: none"> - Schwerbehinderung, - Pflegebedürftigkeit, - Vorliegen eines Härtefalls 	Wenn nein , stellt sich nun die Frage: ist eine abstrakt angemessene Wohnung überhaupt vorhanden? Wenn angemessene Wohnung vorhanden und Wohnungswechsel bringt angemessene Ersparnis, dann erfolgt: Kostensenkungsaufforderung mit Fristsetzung (i.d.R. 6 Monate). So lange ist die tatsächliche Miete zu übernehmen.
Ist die Miete nun angemessen? Wenn ja , Übernahme der tatsächlichen Kosten. Wenn nein: siehe Kasten rechts	Wenn keine angemessene Wohnung vorhanden ist, weiterhin temporäre Übernahme der tatsächlichen Miete und Wiedervorlage der Sache.

Mietrichtwerte für angemessene Wohnungen im Kreis Kleve												
		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		Jede weitere Person
Whg.-grösse		45 qm	50 qm	60 qm	65 qm	75 qm	80 qm	90 qm	95 qm	105qm	110qm	+ 15 qm
Bedburg-Hau	qm-Richtwert	4,46 €	4,46 €	4,15 €	4,15 €	4,15 €	4,15 €	4,36 €	4,36 €	4,26 €	4,26 €	
Stand 1.7.2009	Mietrichtwert	200,70	(223,00)	249,00	(269,75)	311,25	(332,00)	392,40	(414,20)	447,30	(468,60)	+ 63,90 €
Emmerich	qm-Richtwert	5,27 €	5,27 €	5,01 €	5,01 €	4,84 €	4,84 €	4,84 €	4,84 €	4,23 €	4,23 €	
Stand 1.7.2009	Mietrichtwert	237,15	(263,50)	300,60	(325,65)	375,75	(387,20)	435,60	(459,80)	444,15	(465,30)	+ 63,45 €
Geldern	qm-Richtwert	5,67 €	5,67 €	5,55 €	5,55 €	5,55 €	5,34 €	5,34 €	5,34 €	5,17 €	5,17 €	
Stand 1.1.2010	Mietrichtwert	255,15	(283,50)	333,00	(360,75)	416,250	(427,20)	480,60	(507,30)	542,85	(568,70)	+ 77,55 €
Goch (kein eig. Mietspiegel)	qm-Richtwert	5,26 €	5,26 €	4,91 €	4,91 €	4,64 €	4,64 €	4,64 €	4,64 €	4,45 €	4,45 €	
	Mietrichtwert	236,70	(263,00)	294,60	(319,15)	368,25	(371,20)	417,60	(440,80)	467,25	(489,50)	+ 66,75 €
Issum, Kerken, Rheurdt, Wachtendonk	qm-Richtwert	5,12 €	5,12 €	5,06 €	5,06 €	4,99 €	4,99 €	4,91 €	4,91 €	4,91 €	4,91 €	
	Mietrichtwert	230,40	(256,00)	303,60	(328,90)	374,25	(399,20)	441,90	(466,45)	555,55	(540,10)	+ 73,65 €
Kalkar	qm-Richtwert	4,81 €	4,81 €	4,47 €	4,47 €	4,54 €	4,54 €	4,54 €	4,54 €	4,30 €	4,30 €	
Stand 1.7.2009	Mietrichtwert	216,45	(240,50)	268,20	(290,55)	340,50	(363,20)	408,60	(431,30)	451,50	(473,00)	+ 64,50 €
Kevelaar	qm-Richtwert	5,24 €	5,24 €	5,10 €	5,10 €	5,10 €	5,10 €	4,79 €	4,79 €	4,45 €	4,45 €	
Stand 1.1.2010	Mietrichtwert	235,80	(262,00)	306,00	(331,50)	382,50	(408,00)	431,10	(455,05)	467,25	(489,50)	+ 66,75 €
Kleve	qm-Richtwert	5,66 €	5,66 €	5,49 €	5,49 €	5,19 €	5,19 €	5,19 €	5,19 €	5,12 €	5,12 €	
Stand 1.7.2009	Mietrichtwert	254,70	(283,00)	329,40	(356,85)	389,25	(415,20)	467,10	(493,05)	537,60	(563,20)	+ 76,80 €
Kranenburg	qm-Richtwert	4,98 €	4,98 €	4,09 €	4,09 €	4,03 €	4,03 €	4,03 €	4,03 €	3,81 €	3,81 €	
1.7.2009	Mietrichtwert	224,10	(249,00)	245,40	(265,85)	302,25	(322,40)	362,70	(382,85)	400,05	(419,10)	+ 57,15 €
Rees	qm-Richtwert	5,47 €	5,47 €	5,11 €	5,11 €	4,86 €	4,86 €	4,86 €	4,86 €	4,40 €	4,40 €	
Stand 1.7.2009	Mietrichtwert	246,15	273,50	306,60	(332,15)	383,25	(388,80)	437,40	(461,70)	462,00	(484,00)	+ 66,00 €
Uedem	qm-Richtwert	4,40 €	4,40 €	4,49 €	4,49 €	4,30 €	4,30 €	4,30 €	4,30 €	4,14 €	4,14 €	
Stand 1.7.2008	Mietrichtwert	198,000	(220,00)	269,40	(291,85)	322,50	(344,00)	387,00	(408,50)	434,70	(455,40)	+62,10 €
Weeze (kein eig. Mietspiegel)	qm-Richtwert	4,81 €	4,81 €	4,76 €	4,76 €	4,76 €	4,76 €	4,52 €	4,52 €	4,26 €	4,26 €	
	Mietrichtwert	216,45	(240,50)	285,60	(309,40)	357,00	(361,60)	406,80	(429,40)	447,30	(468,60)	+ 63,90 €
Richtwert (kalte Betriebskosten)	pro qm 1,73 €	77,85	(81,31)	103,80	(107,26)	129,75	(133,21)	155,70	(159,16)	181,65	(185,11)	+ 25,95

In Klammern die Werte, die evtl. nach Rechtsklärung erreichbar sind

Stand. 01.11.2010

herbert.looschelders@betreuung-kleve.de