



Richtlinien des Kreises Unna

über die Gewährung angemessener
Unterkunftskosten nach
§ 22 SGB II und § 35 SGB XII

Impressum**Herausgeber**

Kreis Unna - Der Landrat
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
E-Mail: marc.vertgewall@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de

Gesamtleitung

FB 50 | Arbeit und Soziales
Norbert Diekmännken, Fachbereichsleiter Arbeit und Soziales
Ursula Grewe, Sachgebietsleiterin Soziale Sicherung
Marc Vertgewall, Soziale Sicherung

Druck

Hausdruckerei Kreis Unna

Stand

Mai 2013

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Einleitung.....	2
1.2	Rechtsgrundlage	2
1.3	Schlüssiges Konzept.....	2
1.4	Geltungsbereich	3
1.5	Arbeitshinweise	3
2	Ermittlung abstrakt angemessener Unterkunftskosten	3
2.1	Produkttheorie	3
2.2	Wohnungsgrößen / Angemessene Wohnfläche	4
2.3	Netto-Kaltmiete	4
2.4	Kalte Betriebskosten	5
2.5	Brutto-Kaltmiete	5
2.6	Vereinfachte Prüfung	6
3	Konkrete Angemessenheitsprüfung / Öffnungsklauseln	6
3.1	Angemessenheit im konkreten Einzelfall	6
3.2	Sonderregelung für Personen mit erhöhtem Raumbedarf.....	7
3.2.1	Menschen mit Schwerbehinderungen	7
3.2.2	Ausübung des Umgangsrechts	7
3.3	Verzicht auf die Aufforderung zur Kostensenkung	7
3.3.1	Subjektive Unzumutbarkeit wegen persönlicher Lebensumstände.....	7
3.3.2	Objektive Unmöglichkeit aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt	7
3.3.3	Unwirtschaftlichkeit einer Kostensenkungsaufforderung, Energiebonus	7
4	Verfahrensregelungen bei Problemimmobilien	8
5	Inkrafttreten	8

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit erfolgen Personenbezeichnungen regelmäßig in der männlichen Form. Sie gelten selbstverständlich geschlechterunabhängig.

1 Allgemeines

1.1 Einleitung

Wohnen stellt für den Menschen seit jeher ein Grundbedürfnis dar und ist damit für ihn auch von existenzieller Bedeutung. Dieses gilt unabhängig seiner sozialen Stellung. Im Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland findet sich zwar kein eigenständig ausgestaltetes Grundrecht hierzu wieder, unter Beachtung der Artikel 1 und 13 ist es jedoch mittelbar in der Verfassung verankert. Auch in der Sozialgesetzgebung wird deutlich, dass das Wohnen eine besondere Position einnimmt. Sowohl im Sozialgesetzbuch II. Buch (SGB II) als auch im XII. Buch (SGB XII) sind gesonderte Regelungen zu den Bedarfen bzw. Leistungen für Unterkunft getroffen worden.

1.2 Rechtsgrundlage

Gemäß § 22 SGB II werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese **angemessen** sind. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Als Träger der Sozialhilfe sowie der Grundsicherung für Arbeitsuchende – bezogen auf den vorgenannten Bedarf – obliegt dem Kreis Unna die Aufgabe, die gesetzlichen Bestimmungen zu konkretisieren. Dabei gilt es im Besonderen, den Begriff der Angemessenheit rechtssicher darzustellen. Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt dieser der vollumfänglichen richterlichen Kontrolle.

1.3 Schlüssiges Konzept

Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbareren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen¹.

Um in Folge der Rechtsprechung den Anforderungen an ein solches schlüssiges Konzept gerecht werden zu können, hat der Kreis Unna die Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis der Erhebung, dessen **Kernpunkte** sich in diesen Richtlinien wiederfinden, basiert auf annähernd 39.000 Datensätzen, die zum Stichtag 01.08.2011 erfasst worden sind. Analog zu den Bestimmungen des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zum qualifizierten Mietspiegel hat im Abstand von zwei Jahren eine Anpassung an die Marktentwicklung und nach vier Jahren eine Neuerstellung zu erfolgen. Eine Indexfortschreibung wurde zum 01.01.2013 durchgeführt.

Aufgrund der hohen Anzahl an Mietwerten war es möglich, jede Kommune im Kreisgebiet einzeln und als eigenständigen Vergleichsraum abzubilden.

¹ Leitsatz zum schlüssigen Konzept aus BSG-Urteil B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009

1.4 Geltungsbereich

Die Richtlinien über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten gelten sowohl für den Personenkreis der Leistungsempfänger nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII.

Die in der Regel auf 6 Monate befristete Bestandsschutzregelung (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII) findet sowohl für Neufälle als auch auf Bestandsfälle Anwendung, in denen aufgrund der Mietwerterhebung und einem dadurch bedingten Absinken des örtlichen Mietniveaus nunmehr unangemessene Kosten verursacht werden.

Vor einer Aufforderung zur Kostensenkung sind die unter **Ziffer 3** genannten Regelungen zu prüfen.

1.5 Arbeitshinweise

Neben den in diesen Richtlinien getroffenen grundsätzlichen Bestimmungen wird ausdrücklich auch auf die **Arbeitshinweise** Bezug genommen.

Diese beinhalten weitergehende Ausführungen zur aktuellen Rechtsprechung und zur Handhabung genereller oder einzelfallbezogener Sachverhalte.

2 Ermittlung abstrakt angemessener Unterkunftskosten

2.1 Produkttheorie

Die als angemessen anzusehenden Unterkunftskosten sind unter Berücksichtigung der **Produkttheorie**² zu ermitteln. Die Angemessenheit richtet sich folglich nicht isoliert nach der Größe oder dem Quadratmeterpreis, sondern nach deren Produkt.

Das Bundessozialgericht hat seinen eigenen Theorieansatz zuletzt in mehreren Entscheidungen³ konkretisiert und deutlich gemacht, dass die Nettokaltmiete keinen ausreichenden Beurteilungsmaßstab darstellt. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ist lediglich zwischen den Kosten der Unterkunft und den Kosten der Heizung zu differenzieren. Folglich sind auch die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten in das Produkt mit aufzunehmen (**Bruttokaltmiete – vgl. Ziffer 2.5**).

Die Angemessenheit ist nach ständiger Rechtsprechung unter Zugrundelegung der Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren. Die hiermit verbundenen Anforderungen werden durch das schlüssige Konzept in Form des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels erfüllt.

² siehe BSG-Urteile B 7b 18/06 R vom 07.11.2006 und B 4 AS 30/08 R v. 19.02.2009

³ siehe u.a. BSG-Urteile B 14 AS 2/10 R sowie B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010

2.2 Wohnungsgrößen / Angemessene Wohnfläche

Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen.⁴

Im Zuge der Föderalismusreform ist in Nordrhein-Westfalen zum 01.01.2010 das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Kraft getreten und hat die bis dato geltenden Bestimmungen des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) abgelöst. In den zeitgleich erlassenen Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) sind die abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen beziffert worden.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 16.05.2012 (B 4 AS 109/11 R) hierauf Bezug genommen und deutlich gemacht, dass die vorgenannten Bestimmungen in NRW Anwendung finden.

Die nachstehend aufgeführten Wohnflächen **sind abstrakt angemessen**:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	bis 65 m ²
3 Personen	bis 80 m ²
4 Personen	bis 95 m ²
Weitere Person	zusätzlich bis zu 15 m ² mehr

2.3 Netto-Kaltmiete

Die Nettokaltmiete stellt mietrechtlich eine vertragliche Vereinbarung dar, wonach das eigentliche Entgelt für die Gebrauchsüberlassung gesondert ausgewiesen und von den Betriebskosten, die als Pauschale erhoben oder abgerechnet werden, getrennt wird. Sie ist somit Grundmiete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB).

Im Rahmen des mehrstufigen Verfahrens zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist durch die mathematisch-statistische Auswertung der erhobenen Mietwerte festgestellt worden, welche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche für die jeweils angemessene Wohnungsgröße auf dem Wohnungsmarkt des maßgeblichen Vergleichsraumes zu erbringen ist.

⁴ ständige Rechtsprechung seit BSG-Urteil B 7b AS 18/06R vom 07.11.2006

Netto-Kaltmiete (je m²/Monat)					
Gemeinde	Haushaltsgröße				
	1-Person (bis 50 m²)	2-Personen (bis 65 m²)	3-Personen (bis 80 m²)	4-Personen (bis 95 m²)	5-Personen und mehr (>95 m²)
Bergkamen	4,75 €	4,50 €	4,43 €	4,37 €	4,31 €
Bönen	4,50 €	4,35 €	4,52 €	4,44 €	4,40 €
Fröndenberg	4,69 €	4,50 €	4,30 €	4,51 €	4,30 €
Holzwickede	4,55 €	4,50 €	4,38 €	4,40 €	4,75 €
Kamen	4,78 €	4,52 €	4,54 €	4,50 €	4,59 €
Lünen	4,85 €	4,70 €	4,70 €	4,64 €	4,58 €
Schwerte	4,62 €	4,50 €	4,60 €	4,56 €	4,60 €
Selm	4,83 €	4,61 €	4,61 €	4,54 €	4,59 €
Unna	4,77 €	4,53 €	4,40 €	4,30 €	4,41 €
Werne	4,35 €	4,20 €	4,38 €	4,40 €	4,40 €

2.4 Kalte Betriebskosten

Bestandteil des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels war auch die Erhebung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten nach Maßgabe des § 2 Betriebskostenverordnung. Die Kosten der Heizung sind sozialhilferechtlich gesondert zu bewerten und auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen. Hierzu wird auf die Arbeitshinweise sowie die Heizkostenrichtlinie verwiesen.

Nachstehende Kostenstruktur ist für die Bemessung der kalten Betriebskosten maßgeblich:

Kalte Betriebskosten (je m²/Monat)					
	≤ 50 m²	≤ 65 m²	≤ 80 m²	≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,77 €	1,64 €	1,58 €	1,59 €	1,45 €

2.5 Brutto-Kaltmiete

Für die Beurteilung der Angemessenheit ist die Höhe der Bruttokaltmiete ausschlaggebend. Abweichungen bei den jeweiligen Einzelwerten (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten oder Wohnungsgröße) sind unproblematisch, soweit das Gesamtprodukt nicht überschritten wird.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und unter Anwendung der Produkttheorie ergeben sich für die Städte und Gemeinden im Kreis Unna folgende monatlich abstrakt angemessene Unterkunftskosten:

Brutto-Kaltmiete lt. Mietwerterhebung					
[(Netto-Kaltmiete + kalte Betriebskosten) x Wohnungsgröße]					
Gemeinde	Haushaltsgröße				
	1-Person (bis 50 m²)	2-Personen (bis 65 m²)	3-Personen (bis 80 m²)	4-Personen (bis 95 m²)	5-Personen (bis 110 m²)
Bergkamen	326,00 €	399,10 €	480,80 €	566,20 €	633,60 €
Bönen	313,50 €	389,35 €	488,00 €	572,85 €	643,50 €
Fröndenberg	323,00 €	399,10 €	470,40 €	579,50 €	632,50 €
Holzwickede	316,00 €	399,10 €	476,80 €	569,05 €	682,00 €
Kamen	327,50 €	400,40 €	489,60 €	578,55 €	664,40 €
Lünen	331,00 €	412,10 €	502,40 €	591,85 €	663,30 €
Schwerte	319,50 €	399,10 €	494,40 €	584,25 €	665,50 €
Selm	330,00 €	406,25 €	495,20 €	582,35 €	675,40 €
Unna	327,00 €	401,05 €	478,40 €	559,55 €	644,60 €
Werne	306,00 €	379,60 €	476,80 €	569,05 €	643,50 €

2.6 Vereinfachte Prüfung

Soweit die tatsächliche Bruttokaltmiete unterhalb der in Punkt 2.5 dargestellten Angemessenheitswerte liegt, ist eine weitergehende Prüfung **nicht erforderlich**. In den anderen Fällen ist eine konkrete Angemessenheitsprüfung gemäß Ziffer 3 vorzunehmen.

3 Konkrete Angemessenheitsprüfung / Öffnungsklauseln

3.1 Angemessenheit im konkreten Einzelfall

Der Träger der Grundsicherung und Sozialhilfe hat gemäß der Rechtsprechung im **konkreten Einzelfall** zu prüfen, ob für den Leistungsberechtigten eine bedarfsgerechte und kostengünstige Wohnung tatsächlich verfügbar und zugänglich ist. Der Wohnungsmarkt im Kreis Unna wird auch aus dem Grund einer regelmäßigen Beobachtung unterzogen. Entsprechende Erhebungswerte werden vorgehalten.

In bestimmten Fällen ist ein erhöhter Raumbedarf anzuerkennen oder aufgrund anderer Besonderheiten von einer Kostensenkungsaufforderung Abstand zu nehmen (siehe Ziffern 3.2 und 3.3).

Gründe für eine abweichende Regelung sind immer aktenkundig zu machen.

3.2 Sonderregelung für Personen mit erhöhtem Raumbedarf

3.2.1 Menschen mit Schwerbehinderungen

Schwerbehinderte Menschen mit dem Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) oder BI (Blindheit) sowie schwerbehinderte Menschen, die überwiegend auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen sind, haben einen erhöhten Wohnraumbedarf. Für diese Personengruppe kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m² anerkannt werden.

3.2.2 Ausübung des Umgangsrechts

Ein Leistungsempfänger kann Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum haben, wenn er nach der Trennung und dem Auszug des Ehepartners und der gemeinsamen Kinder weiterhin in der bisherigen Wohnung lebt oder eine neue Wohnung anmietet und dort sein Umgangsrecht ausübt.

In dem Fall einer temporären Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft kann für jedes zeitweilig zuzurechnende Kind **bis zur Hälfte der Wohnfläche** zu Grunde gelegt werden, die für ein weiteres Vollmitglied anzusetzen wäre.

3.3 Verzicht auf die Aufforderung zur Kostensenkung

3.3.1 Subjektive Unzumutbarkeit wegen persönlicher Lebensumstände

An den Verzicht auf die Aufforderung zur Kostensenkung wegen subjektiver Unzumutbarkeit sind strenge Anforderungen zu stellen. Es müssen Gründe in der Person oder den Lebensumständen vorliegen, die für diese eine besondere Härte bedeuten und insofern einen Ausnahmefall rechtfertigen. Dies kann insbesondere für Personen gelten,

- deren minderjährige schulpflichtigen Kinder eine besondere Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld erfordern,
- die alleinerziehend und auf ein besonderes Angebot der Kinderbetreuung angewiesen sind, das nachweislich anderweitig nicht ausreichend sichergestellt werden kann
oder
- die aufgrund einer Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder schweren Erkrankung auf eine besondere wohnungsnahe Betreuung, in der Regel durch Familienangehörige, angewiesen sind.

3.3.2 Objektive Unmöglichkeit aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Soweit im Vergleichsraum nachweislich kein alternativer angemessener Wohnraum zur Verfügung steht, insbesondere bei Kleinwohnungen und preisgebundenen Sozialmietwohnungen, kann im Einzelfall auf Kostensenkungsmaßnahmen verzichtet werden, wenn die angemessene Wohnfläche um **maximal 5 m²** überschritten wird.

3.3.3 Unwirtschaftlichkeit einer Kostensenkungsaufforderung, Energiebonus

Eine Absenkung der unangemessenen Leistungen für Unterkunft und Heizung ist nicht zu fordern, wenn diese unter Berücksichtigung der für einen Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Dieses ist z. B. dann der Fall, wenn die damit verbundenen Aufwendungen für den Träger der Leistung

höher als die einzusparenden Mittel sind oder wenn in absehbarer Zeit davon auszugehen ist, dass ein genereller Leistungsanspruch, z. B. durch Arbeitsaufnahme, entfällt (Prognoseentscheidung).

Bei dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist auch eine zusammenfassende Betrachtung der Leistungen für die Unterkunft und der Leistungen für die Heizung zulässig. Damit soll den Leistungsempfängern grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet werden, energetisch sanierten Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Die höheren Aufwendungen für die Nettokaltmiete sollen dabei durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert werden. Deshalb ist nachfolgendes **verbrauchsabhängiges Bonussystem auf der Grundlage des Energieausweises** als Zuschlag auf die Nettokaltmiete zu beachten:

Klimabonus pro m ²	Energieart	Max. Energieverbrauch/ -bedarf kWh/m ² /Jahr	
		inkl. Warmwasser	ohne Warmwasser
0,65 €	Heizöl	90 kWh	60 kWh
	Erdgas	80 kWh	50 kWh
	Fernwärme	70 kWh	40 kWh
0,45 €	Heizöl	115 kWh	85 kWh
	Erdgas	115 kWh	85 kWh
	Fernwärme	95 kWh	65 kWh
0,35 €	Heizöl	145 kWh	115 kWh
	Erdgas	150 kWh	120 kWh
	Fernwärme	125 kWh	95 kWh

Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft und die Heizung in der Gesamtschau angemessen sind, kann auf Kostensenkungsmaßnahmen verzichtet werden. Liegen im Einzelfall (noch) keine Angaben zu Verbrauchswerten vor, ist ersatzweise auf den Energiebedarf abzustellen.

4 Verfahrenregelungen bei Problemimmobilien

Im Regelfall sind die Mietwerte anzuerkennen, die sich innerhalb der abstrakten Angemessenheitsprüfung nach der Produkttheorie bewegen. Für Problemimmobilien, d.h. vernachlässigte oder verwaahrloste Immobilien, können jedoch auch diese Werte unangemessen hoch sein.

Wenn sich bei der Angemessenheitsprüfung offensichtliche Erkenntnisse ergeben, dass die angemessenen Mietwerte aufgrund dieser Richtlinie ausgeschöpft werden sollen, ohne dass der Zustand des Mietobjektes dieses rechtfertigt, ist der Kreis Unna als kommunaler Träger des Jobcenters bzw. als Sozialhilfeträger zu unterrichten. Der Kreis Unna behält sich vor, im Einzelfall eine abweichende Regelung zur Angemessenheit der Miete zu treffen. Diese kann darin bestehen, für die Problemimmobilie ein Sondergutachten erstellen zu lassen oder den Mieter in der Wahrnehmung seiner Mieterrechte zu unterstützen.

5 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten zum 01.07.2013 in Kraft. Gleichzeitig werden die Richtlinien des Kreises Unna zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II, Stand 01.10.2010, sowie über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB XII, Stand 01.06.2009, außer Kraft gesetzt.