

Nur die halbe Miete

Ein leidiges Thema. Die Kosten der Unterkunft: Oft zahlt die ARGE nicht die ganze Miete und/oder nur einen Teil der Heizkosten. Das ist in den seltensten Fällen gerechtfertigt. Der folgende Artikel behandelt die Rechtsgrundlagen unter Berücksichtigung der Kölner Verhältnisse.

Grundlagen

Bezieher von ALG-II erhalten neben der Regelleistung und ggf. Zuschlägen noch die Kosten der Unterkunft.

Rechtsgrundlage ist der § 22 SGB II (siehe Kasten). Die Stadt Köln gibt eine "Richtlinie zur Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft im SGB II" heraus, aktuell in der Fassung vom 6.5.2009.

Zudem gibt es eine Fülle von Urteilen zu diesem Thema.

Was zu den Kosten der Unterkunft gehört

Zu den Kosten der Unterkunft (KdU) gehören die Grundmiete (Nettomiete), die Betriebskosten (Nebenkosten kalt, also z.B. Müllabfuhr) und die Kosten für die Heizung.

Es können aber auch weitere Kosten dazu gehören: Kabelanschlusskosten und Kabelnutzungsgebühren (wenn sie im Mietvertrag für den Mieter zwingend vorgeschrieben sind) und mietvertraglich geforderte Zuschläge für Schönheitsreparaturen.

Garagen- und Stellplatzmiete gehören nur dazu, wenn die Wohnung nicht ohne die Garage oder den Stellplatz angemietet werden kann und die Miete insgesamt noch angemessen ist. Die KdU-Richtlinie spricht davon, dass "In einem solchen Fall der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten soll, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen."

Nicht zu den KdU gehören Haushaltsstrom (ohne Heizung) und die Kosten der Warmwasserbereitung.

Bei Untermietverhältnissen gelten die Regeln genau so. Hier ist lediglich darauf zu achten, ob in der Miete Anteile enthalten sind, die nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören, wie z.B. Haushaltsstrom (ohne Heizung), Frühstück, Wäsche usw.

Enthält der Mietvertrag einen "Möbliertzuschlag", so gehört dieser zu den KdU und zwar "ohne eine entsprechende Kürzung des im Regelbedarfs enthaltenen Anteils für Hausrat, Ersatzbeschaffung etc. vorzunehmen" [KdU-Richtlinie]. Also: Voller Regelsatz und volle Miete.

Bei selbst bewohntem Eigentum (Haus, Eigentumswohnung), Unterbringung in Heimen, Obdachlosenunterkünften u.ä. sind die Regelungen etwas komplizierter, hier sei auf die KdU-Richtlinie verwiesen.

Die KdU sind grundsätzlich zu gleichen Anteilen auf alle im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Ausnahmen gibt es bei Wohngemeinschaften und bei Kindern, die Pflegegeld erhalten.

Für Wohngemeinschaften gilt: "Der einzelne Bewohner einer Wohngemeinschaft ist hinsichtlich Ermittlung der angemessenen KdU wie eine Einzelperson zu betrachten." [KdU-Richtlinie] Also ergibt sich die KdU und die Wohnraumgröße nicht aus der Gesamtzahl der WG-Bewohner (z.B. nicht 4 Personen Bedarfsgemeinschaft = 90 qm, sondern 4 Einzelpersonen zu je 45 qm = 180 qm.)

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Als Grundsatz gilt: "Die Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten ist jeweils im Einzelfall vorzunehmen (BSG B 7b AS 18/06 R), sodass bei jeder Einzelfallprüfung sämtliche Kriterien zu berücksichtigen sind, die zu einem Abweichen von den nachfolgend genannten Richtwerten führen können." [KdU-Richtlinie]

Die Stadt Köln geht von folgenden Richtwerten (nicht Obergrenzen!) aus:

Die Wohnfläche beträgt für die erste Person 45 qm, für jede weitere Person 15 qm. Als angemessene Kaltmiete (Grundmiete mit Betriebskosten, ohne Heizung) nimmt die Stadt Köln EUR 6,90 pro qm an. Für die Kosten der Heizung geht die Stadt Köln von EUR 1,30 pro qm aus.

Hier ein Beispiel: Eine Bedarfsgemeinschaft besteht aus 3 Personen und bewohnt eine Wohnung von 70 qm, die warm EUR 550 kostet. Die Wohnung darf bis zu 75 qm groß sein. Damit ist die Größe nicht zu beanstanden. Die Miete berechnet sich nach der tatsächlichen Größe, hier also 70 qm mal EUR 6,90, das sind EUR 483,00 plus Heizkosten von 70 qm mal EUR 1,30, das sind EUR 91,00, zusammen also EUR 574,00. Damit ist die Miethöhe auch

nicht zu beanstanden.

Würde die Wohnung im Beispiel oben eine Größe von 100 qm haben, aber nicht mehr kosten als warm EUR 574,00, so wäre sie immer noch nicht zu beanstanden.

Bei Einzelpersonen wird auch bei kleineren Wohnungen immer von 45 qm ausgegangen.

Überschreitet eine Wohnung die von der Stadt Köln angegebenen Richtwerte, so ist sie dadurch nicht automatisch unangemessen. Es "ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Abweichen vom Richtwert aufgrund vorliegender Besonderheiten notwendig sein kann. Bei dieser Prüfung müssen alle Lebensumstände berücksichtigt werden." [KdU-Richtlinie]

Jochen Lubig

In der nächsten Ausgabe: Heiz- und Nebenkosten, Senkung der KdU, Umzug und weitere Teile des § 22 SHB II.

§ 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Nur die halbe Miete 2

In der letzten Folge haben wir die Grundlagen der Kosten der Unterkunft dargelegt. Hier nun die Fortsetzung.

Wenn die Wohnung teurer ist
Die Stadt Köln gibt eine "nicht abschließende" Liste von Umständen an, die ein Abweichen von den Richtwerten begründen können:

Gesundheitliche Beeinträchtigungen; Pflegebedürftigkeit; Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen; lange Wohndauer bei älteren Menschen; nur kurzzeitige/absehbare Hilfebedürftigkeit; Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe); Vermeidung von Wohnungslosigkeit; Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist; Familie mit Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist. [KdU-Richtlinie]

Die KdU-Richtlinie sieht Sonderregelungen für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus und für stark körperbehinderte Menschen sowie Rollstuhlfahrer vor.

Heizkosten

Die Stadt Köln gibt auch für die Heizkosten Richtwerte an, obwohl dies rechtlich sehr umstritten ist. Immerhin hat sie die frühere Höchstgrenze in „Nichtprüfungsgrenze“ umbenannt. Wenn die Heizkosten darunter liegen, sollen sie einfach akzeptiert werden. Liegen sie darüber, muss im Einzelfall geprüft werden.

Diese „Nichtprüfungsgrenze“ beträgt 1,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorsicht, die Stadt Köln spricht hier nur von angemessener Wohnfläche und hält sich hiermit ein Hintertürchen offen). Für immungeschwächte Menschen und kranke Menschen mit entsprechendem Attest beträgt die Grenze 1,60 pro Quadratmeter (angemessener) Wohnfläche. Das Attest reicht aus, es soll nicht der medizinische Dienst der ARGE eingeschaltet werden („Die Entscheidung hierüber trifft der Standort nach Vorlage ärztlicher Unterlagen in eigener Zuständigkeit.“ [KdU-Richtlinie]).

Die KdU-Richtlinie legt fest: „Liegen die Heizkosten über der Nichtprüfungsgrenze und/oder werden durch die Leistungsberechtigten Anhaltspunkte vorgebracht, die ein Abweichen vom Regelbetrag rechtfertigen würden, ist zunächst zu klären, ob im Einzelfall Anhaltspunkte erkennbar oder gege-

ben sind, die ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze rechtfertigen oder ob evtl. unwirtschaftliches Heizverhalten der Grund für die erhöhten Heizkosten sind.

Diese Prüfung ist im Rahmen der Amtsermittlungspflicht grundsätzlich auch ohne Hinweis oder Antrag der Leistungsberechtigten vorzunehmen, wobei jedoch ein klärendes Gespräch mit den Leistungsberechtigten hilfreich bzgl. des Ansatzes und der Richtung der Prüfung ist.“

Die Regelungen bei Überschreiten der „Nichtprüfungsgrenze“ sind umfangreich, ebenso die Regelungen für Heizen mit Strom oder Kohle (Einzelheizungen, Etagenheizungen). Akzeptiert die ARGE nicht die vollständigen Kosten, so sollte eine Beratungsstelle aufgesucht werden.

Warmwasserkosten

Die Kosten für die Warmwasserbereitung müssen aus dem Regelsatz bezahlt werden und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Existiert eine verbrauchsabhängige Abrechnung (Warmwasserzähler), so geht die ARGE davon aus, dass die gesamten Warmwasserkosten laut Heizkostenabrechnung selbst zu zahlen sind. Umstritten ist, wie bei gemischter Abrechnung der Warmwasserkosten (z.B. 50% nach Verbrauch und 50% nach Personen) zu verfahren ist. Ebenso ist umstritten, wer die Kosten des Warmwasserzählers (Grundgebühren) zu zahlen hat. Beraten lassen!

Wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, der Warmwasserverbrauch also geschätzt und/oder auf die Anzahl der Personen oder die Wohnungsgröße umgelegt, so werden von den Heizkosten pauschale Beträge abgezogen. Man muss dann nur diese Beträge aus eigener Tasche zahlen.

Für Personen im Alter von 0 bis 6 Jahren, die einen Regelsatz von 215 Euro erhalten, wird ein Betrag von 4,07 Euro angesetzt. Hier die weiteren Beträge (Regelsatz/Abzug): 251,00/4,75;

287,00/5,43; 323,00/6,11; 359,00/6,79.

Kaltnebenkosten

Die sonstigen Nebenkosten (Müll, Grundsteuer usw.) gehören zu den Kosten der Unterkunft und werden komplett übernommen.

Zahlung der Miete

Hier zitieren wir einfach die KdU-Richtlinie:

„Die Kosten der Unterkunft sind grundsätzlich mit der übrigen Leistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes an die/den Leistungsberechtigten auszu zahlen.“

Bestehen jedoch berechtigte Zweifel an der zweckgemäßen Verwendung der Unterkunfts-kosten durch die/den Leistungsberechtigten (z.B. Mietrückstände - auch in der Vergangenheit -, unpünktliche Mietzahlung) oder äußert die/der Leistungsberechtigte den entsprechenden Wunsch, ist die Miete [...] an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen (§ 22 Abs. 4 SGB II).“

In der nächsten Ausgabe: Zu hohe Miete, Umzug, U25. (Jlk)



Ach hören sie mir doch auf mit ihrer Warmwasserpauschale!