

Leistungen für die Unterkunft

§ 22 SGB II
 § 35 SGB XII
 § 3 AsylbLG

Da bereits im Regelbedarf ein Anteil für Haushaltsenergie enthalten ist, können diese Kosten bei den Nebenkosten nicht berücksichtigt werden.

Zuschläge für die Möblierung gehören zu den Kosten der Unterkunft, soweit eine Wohnung nur möbliert vermietet wird und eine mietvertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Möblierungszuschlages besteht; weitere Informationen sind der Nr. 3.5.5 dieser Verfügung zu entnehmen.

3.3 Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten

Folgende Werte gelten, unabhängig von der Einzelfallprüfung, als abstrakte Maximalwerte:

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenobergrenzen in den WFB NRW in m ²	Kaltmiete je m ² ¹	Nebenkosten je m ²	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten	
				in €	
				Normale Werte	Werte bei hoher Energieeffizienz
1	47	7,02	2,10	428,85*	457,31*
2	62	6,50	2,10	533,40*	571,02*
3	77	5,92	2,10	617,54	662,97
4	92	6,05	2,10	749,80	805,92
5	107	6,04	2,10	870,98	935,18
6	122	5,94	2,10	980,88	1.052,86
7	137	6,09	2,10	1.122,03	1.205,60
ab 8	Einzelfallentscheidung				

Ist der eine Kostenbereich (Grundmiete oder Nebenkosten) angemessen, der andere nicht, und übersteigt deren Summe den angemessenen Gesamtbetrag nicht, sind die Gesamtkosten als angemessen anzuerkennen. Das gilt nicht, wenn die Relation zwischen den beiden Kostenbereichen offensichtlich unstimmt ist.

Bei ungewöhnlich hohen Quadratmeterpreisen bei der Kaltmiete ist im Rahmen der konkreten Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen, ob eine Mietpreisüberhöhung (§ 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz) bzw. Mietwucher (§ 138 BGB, § 291 Strafgesetzbuch) vorliegt. Das konkrete Vorgehen ist unter Nr. 4.1 dieser Verfügung beschrieben.

¹ Bei steigenden Quadratmeterzahlen sinkt in der Regel die Kaltmiete pro Quadratmeter, so dass der jeweilige Quadratmeterpreis für eine Kategorie (z. B. 7,02 €) nicht mit einer höheren Quadratmeterzahl (z. B. 62 m²) multipliziert werden darf.

* Wegen Rundungsdifferenzen bei der Berechnung sind die Gesamtbeträge nicht identisch mit dem Produkt aus -Kaltmiete plus Nebenkosten- multipliziert mit der m²-Zahl.

3.4 Prüfschema (für die abstrakte Angemessenheit)

Die folgenden Hinweise erläutern die Vorgehensweise bei der Prüfung der **abstrakten** Angemessenheit. Das Grundprinzip des Verfahrens lässt sich in folgenden Prüfschritten zusammenfassen:

- a) Das Produkt Quadratmeter x Summe aus Kaltmiete plus Nebenkosten ist kleiner als der Gesamtbetrag in der Tabelle unter Nr. 3.3.
(Bitte die Ausnahmetatbestände unter Nr. 3.5 beachten.)
- b) Das Verhältnis von Kaltmiete zu Nebenkosten muss in einer angemessenen Relation stehen (in Annäherung an Tabelle unter Nr. 3.3).
- c) Bei Überschreitung des Höchstbetrages sind Ausnahmetatbestände (s. Nr. 3.5) zu prüfen.

Liegt abstrakte Angemessenheit vor, ist darüber hinaus stets auch die konkrete Angemessenheit zu prüfen (s. Nr. 4).

3.5 Abweichende Regelungen

3.5.1 Alleinerziehende

Für Alleinerziehende mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr (im SGB II) gilt die Mietobergrenze für die tatsächliche Personenzahl plus eine Person (unabhängig von der Anzahl der Kinder). Für das SGB XII gilt diese Regelung ebenfalls, allerdings ist die Rechtslage bei jungen Erwachsene ab dem vollendeten 18. Lebensjahr anders zu beurteilen, weil sie eine eigene Einsatzgemeinschaft bilden.

Damit wird der Regelung im § 18 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) i.V.m. Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen vom 12.12.2009 in der Fassung des Rundtlasses vom 25.05.2010 Rechnung getragen, wonach Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 Quadratmetern zuzubilligen ist, wenn innerhalb der Gültigkeitsdauer des WBS das 6. Lebensjahr mindestens eines der Kinder vollendet wird.

3.5.2 Zukünftiger Bedarf bei Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft wird nach der 12. Schwangerschaftswoche das erwartete Kind bei der Festlegung der angemessenen Werte für die Unterkunft mit berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht vorgesehen, so dass bei jeder Schwangerschaft ab dem genannten Zeitpunkt ein erhöhter Bedarf zu berücksichtigen ist.

3.5.3 Junge Erwachsene

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II enthält der § 22 Abs. 5 SGB II Regelungen zu der Frage, wann die Kosten der Unterkunft nach einem Umzug übernommen werden, wenn die anspruchsberechtigte Person das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Nähere Ausführungen hierzu können der Nr. 5 der Anlage 1 dieser Verfügung entnommen werden.

Leistungen für die Unterkunft

§ 22 SGB II
§ 35 SGB XII
§ 3 AsylbLG

Die folgenden in der Nr. 5 der Anlage 1 aufgeführten Überlegungen bezüglich der Höhe der für diesen Personenkreis zu übernehmenden Kosten gelten für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sinngemäß, soweit die Umstände im Einzelfall vergleichbar sind:

Die Leistungsberechtigten unter 25 Jahren sollten sich bei ihrer Entscheidung über die Höhe der Kosten der Unterkunft an den Mietverhältnissen junger Erwachsener orientieren, die sich in Studium oder Ausbildung befinden. Dieser Personenkreis bemüht sich in der Regel um preiswerten Wohnraum (z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft), weil höhere Kosten aus BAföG-Leistungen oder Berufsausbildungsbeihilfe nicht finanziert werden können.

Bei Unterkunftskosten gemäß den allgemeinen Werten für angemessenen Wohnraum (bis zu 428,85 € für eine Einzelperson), dürfte es bei einem späteren Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums Probleme bei der Finanzierung dieser Wohnung und damit der Eingliederung in den Arbeitsmarkt geben.

Soweit die Kosten der Unterkunft eines Leistungsberechtigten unter 25 Jahren nicht deutlich unter dem für eine Einzelperson liegenden abstrakt angemessenen Betrag von 428,85 € liegen, soll diese Mietentscheidung in einer ausführlichen Beratung mit dem Leistungsberechtigten erörtert werden, mit dem Ziel, sie auf ihre längerfristige Geeignetheit zu überprüfen und gegebenenfalls nach anderen Möglichkeiten zu suchen. Der Gesichtspunkt der Prävention im Hinblick auf die Verhinderung künftiger hoher finanzieller Verpflichtungen von jungen Erwachsenen steht im Vordergrund der Überlegungen.

Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Leistungsberechtigten dieser Altersgruppe entsprechend der Regelung in § 3 SGB II unverzüglich nach Antragstellung in eine Arbeit, eine Ausbildung oder eine Arbeitsgelegenheit zu vermitteln sind. Die Aufnahme einer Arbeit oder einer Ausbildung sollte dabei nicht zwangsläufig dazu führen, dass die Betroffenen aufgrund der dann vermindert zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel ihre Mietkosten nicht mehr bestreiten können. Ein dann ggf. notwendig werdender Wohnungswechsel könnte wiederum ein Hemmnis zur Aufnahme einer Arbeit oder einer Ausbildung darstellen.

Ziel dieser Regelungen ist nicht, diesen Personenkreis generell auf einen geringeren Wohnstandard zu verweisen, sondern den Gedanken des SGB II aufzugreifen, den Zukunftsperspektiven des Personenkreises der jungen Leistungsberechtigten besondere Aufmerksamkeit zu widmen und sie bei der Gestaltung entsprechender Rahmenbedingungen zu unterstützen.

3.5.4 Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften / Einzeln vermietete Zimmer

Hierunter wird das Zusammenwohnen mehrerer Personen verstanden, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden. Für einzeln vermietete Zimmer gelten dieselben Regelungen wie für Wohngemeinschaften.

Im Gegensatz zu Einzelhaushalten ist für Wohngemeinschaften die geteilte Nutzung von Gemeinschaftsflächen charakteristisch, so dass der Wohnbedarf jeder Person in einer Wohngemeinschaft insoweit geringer ausfällt als der von Ein-Personen-Haushalten in einer separaten Wohnung.

Leistungen für die Unterkunft

§ 22 SGB II
§ 35 SGB XII
§ 3 AsylbLG

Die Bildung einer Wohngemeinschaft dient im Allgemeinen dem Ziel der Kostensenkung. Diese Zielsetzung muss sich auch bei der Beurteilung der Angemessenheit wieder finden.

Für den Regelfall bedeutet das, dass die nachfolgend aufgeführten Werte als abstrakt angemessene Werte zugrunde gelegt werden. Die tatsächliche Miete wird nach Kopfbzahl aufgeteilt, es sei denn, vertragliche oder ähnliche Regelungen lassen eine andere Aufteilung notwendig und gerechtfertigt erscheinen.

Die nachfolgenden Werte gelten für Fälle, die nach dem 01.05.2010 (Inkrafttreten der geänderten Verfügung) entschieden werden. In allen anderen Fällen werden die bisher gültigen Beträge beibehalten.

Eine Unterscheidung nach möbliert und nicht möbliert wird bei Vorliegen der unter Nr. 3.5.5 genannten Voraussetzungen nicht vorgenommen.

Für Wohngemeinschaften / einzeln vermietete Zimmer gelten folgende Mietwerte:

Anzahl der Personen in der Wohnung	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten	
	In €	
	Normale Werte	Werte bei hoher Energieeffizienz
2	625,56	671,58
3	883,99	949,39
4	1.153,60	1.239,00
ab 5	Einzelfallentscheidung	

In besonders begründeten Einzelfällen können abweichende Entscheidungen getroffen werden; dies kann auch bedeuten, dass für allein stehende leistungsberechtigte Bewohner/innen von Wohngemeinschaften die abstrakt angemessenen Werte für Einzelpersonen zugrunde gelegt werden.

3.5.5 Kosten für Möblierung/Teilmöblierung

Das Urteil des BSG vom 07.05.2009 – B 14 AS 18/08 R besagt, dass Zuschläge für die Möblierung zu den Kosten der Unterkunft gehören, soweit eine Wohnung nur möbliert vermietet wird und eine mietvertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Möblierungszuschlages besteht.

Das gilt auch für möblierte Unterkünfte beispielsweise bei Chance e. V. und dem SKM Münster („Hach-Projekt“).

Die angemessenen Werte gemäß Nr. 3.3 verändern sich nicht. Das bedeutet, dass die Wohnung nur angemessen ist, wenn der Gesamtbetrag aus Kaltmiete, Nebenkosten und Kosten für die Möblierung die Werte nach Nr. 3.3 nicht überschreitet.

Der Mietpreis inklusive des Möblierungszuschlages muss sich innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegen.