

## Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

### Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

#### **1. Angemessene Unterkunftskosten**

##### **1.1 Angemessener qm-Mietzins**

Da Wuppertal zu den Städten gehört, für die ein Mietpreisspiegel besteht, ist Grundlage für die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten grundsätzlich nicht die Wohngeldtabelle, sondern der jeweils gültige Mietpreisspiegel.

Entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, ist höchstens der Mittelwert aus den Gruppen I bis III innerhalb der 3 Wohnungsgrößen als Festbetrag zur Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten heranzuziehen. Das Baujahr des Hauses ist ohne Bedeutung.

Für Wuppertal ergeben sich somit folgende Beträge:	<b>Wohnungen bis 40 qm</b>	<b>5,13 €/qm</b>
	<b>Wohnungen 40 - 90 qm</b>	<b>4,95 €/qm</b>
	<b>Wohnungen über 90 qm</b>	<b>4,55 €/qm</b>

Eine abweichende Verfahrensweise kann es nur in Ausnahmefällen geben (z.B. Räumung der bisherigen Wohnung oder Großfamilie). Eine derartige Entscheidung ist ausführlich zu begründen.

##### **1.2. Angemessene Wohnungsgröße**

Nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und den hierzu erlassenen Durchführungsbestimmungen sind folgende Wohnungsgrößen als angemessen anzusehen:

für eine Einzelperson	<u>bis</u> zu 45 m <sup>2</sup>
für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern	<u>bis</u> zu 60 m <sup>2</sup> oder 2 Räume
für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern	<u>bis</u> zu 75 m <sup>2</sup> oder 3 Räume
für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern	<u>bis</u> zu 90 m <sup>2</sup> oder 4 Räume

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um max. 15 m<sup>2</sup> bzw. einen zusätzlichen Raum. Abweichend hiervon kann eine Erhöhung der Wohnfläche um höchstens 15 m<sup>2</sup> bzw. um einen Raum angezeigt sein, wenn z.B. aufgrund von Behinderung oder Krankheit zusätzlicher Bedarf besteht.

Bei der Ermittlung des sozialhilferechtlich angemessenen Wohnbedarfes wird regelmäßig auf die o.g. Wohnungsgrößen im Sinne einer Obergrenze zurückgegriffen, soweit nicht Besonderheiten in einem Einzelfall dem entgegenstehen. Für die Praxis bedeutet dies, dass eine Wohnung im Regelfall als angemessen groß anzusehen ist, wenn für jeden Haushalts-

## Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

angehörigen ein Raum (ohne Nebenräume, wie Kochküche, Diele oder Bad/Toilette) zur Verfügung steht und/oder die o.g. Wohnungsgrößen in m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

### **1.3 Angemessene Miete**

Zur Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung ist regelmäßig das Produkt aus der individuell zu beanspruchenden Wohnungsgröße und dem Durchschnittsbetrag nach dem Mietpreisspiegel als Höchstbetrag heranzuziehen. Mit dieser Methode können geringe Abweichungen bei Wohnungsgröße oder Miete je m<sup>2</sup> kompensiert werden.

### **1.4 Verfahren bei Neuanträgen**

Gemäß § 22 SGB II werden Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Darüber hinaus gehende Unterkunftskosten sind nur so lange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder zumutbar ist, diese Aufwendungen durch Umzug oder auf andere Weise, z.B. durch Untervermietung, zu senken, längstens jedoch für 6 Monate.

Zu diesem Zweck ist unmittelbar nach Feststellung eines Anspruches auf ALG II der Hilfebedürftige über die unangemessenen Unterkunftskosten zu informieren und aufzufordern, sich um die Senkung der Aufwendungen zu bemühen und ggf. eine andere Wohnung anzumieten. Bemühungen sind innerhalb eines Zeitraumes von 2 Monaten nachzuweisen. Kommt der Hilfebedürftige der Aufforderung, sich um eine Senkung der Aufwendungen zu bemühen nicht nach, sind spätestens nach 3 Monaten nur noch die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Höhe der dann durch den Hilfebedürftigen bzw. der Bedarfsgemeinschaft zu tragenden Differenz ist darauf zu achten, ob es möglich, diese durch anrechnungsfreies Einkommen oder Mehrbedarfe zu tragen. Anderenfalls ist nach einem angemessenen Zeitraum nachzufragen, ob Mietrückstände bestehen bzw. mit welchem Mitteln die Mietfifferenz finanziert wurde bzw. wird.

## **2. Umzüge**

### **2.1 Notwendigkeit**

Vor Abschluss eines Mietvertrages für eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Eine Verpflichtung zur Abgabe eine Zusicherung besteht nur dann, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind. Die Erforderlichkeit eines Umzuges ist im Einzelfall festzustellen.

Jedoch besteht unabhängig davon, ob die Zusicherung vor Anmietung eingeholt wurde, ein Anspruch auf Berücksichtigung der *angemessenen* Unterkunftskosten.

## Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Es ist wie folgt zu verfahren:

<b>Der Umzug ist notwendig</b>	
<p>Die Wohnung ist angemessen</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Die neuen Unterkunftskosten werden anerkannt und die Kautions/Sicherheitsleistung sowie die Umzugskosten übernommen.</p>	<p>Die Wohnung ist von Größe und/oder Miethöhe her <u>nicht</u> angemessen</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Es werden lediglich die <u>angemessenen</u> Unterkunftskosten anerkannt. Eine Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Hinsichtlich des Mietdifferenzbetrages ist zu prüfen, ob er aus eigenen Mitteln (z.B. Mehrbedarfen oder anrechnungsfreiem Einkommen) auf gebracht werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Bedürftigkeit bestehen.</p>

<b>Der Umzug ist nicht notwendig</b>
<p>Es werden lediglich die <u>angemessenen</u> Unterkunftskosten (höchstens jedoch die bisherigen) anerkannt. Eine Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der Umzugskosten erfolgt nicht. Hinsichtlich des Mietdifferenzbetrages ist zu prüfen, ob er aus eigenen Mitteln (z.B. Mehrbedarfen oder anrechnungsfreiem Einkommen) auf gebracht werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Bedürftigkeit bestehen.</p>

### **2.2 Umzugskosten**

Umzugskosten können nur übernommen werden, wenn die Übernahme vorher zugesichert wurde. Eine solche Zusicherung setzt voraus, dass der Umzug notwendig war.

Die Umzugskosten umfassen grundsätzlich nur die zum Transport des Hausrats notwendigen Aufwendungen. Dabei ist zunächst auf die Selbsthilfemöglichkeiten abzustellen. Soweit nachweislich kein Fahrzeug zum Transport der Möbel zur Verfügung steht, können Kosten für einen Leihwagen nach Vorlage von Kostenvoranschlägen übernommen werden.

### Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Kosten für ein Transportunternehmen sind nur ausnahmsweise und unter sehr engen Voraussetzungen möglich, da hier vorausgesetzt wird, dass der Hilfebedürftige gesundheitlich nicht einmal in der Lage ist, beim Umzug mitzuhelfen. Das dürfte bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen regelmäßig nicht der Fall sein.

Vorrangig ist zu prüfen, ob der Umzug nicht mit Hilfe privater Umzugshelfer erledigt werden kann. Im Hinblick auf das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit können je Helfer Aufwendungen bis zu 50,00 € übernommen werden. Die Anzahl der benötigten Helfer richtet sich nach dem Umfang des zu transportierenden Hausrats.

Soweit nachvollziehbar dargelegt wird, dass private Helfer nicht zur Verfügung stehen, ist auf die Möglichkeit studentischer Hilfskräfte - Vermittlung erfolgt durch die Arbeitsagentur - hinzuweisen. Diese dadurch entstehenden Kosten werden übernommen, die Auszahlung der Leistung erfolgt jedoch nicht an den Hilfebedürftigen.

### **2.3 Kautio n/Sicherheitsleistung**

Auch diese Aufwendungen können nur nach vorheriger Zusicherung übernommen werden.

Die Vereinbarung einer Kautio n ist nur zulässig bei freifinanzierten Wohnungen bzw. Sozialwohnungen, deren Bindung abgelaufen ist. Sie darf gem. § 551 BGB drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten) nicht übersteigen.

Die Sicherheitsleistung wird bei öffentlich geförderten Wohnungen vereinbart. Sie ist dazu bestimmt, Ansprüche des/der Vermieters/in gegen den/die Mieter/in aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

Kautio nen, Sicherheitsleistungen sowie Genossenschaftsanteile (bei Genossenschaftswohnungen) werden ausschließlich als Darlehn bewilligt und der Betrag direkt an den Vermieter überweisen. Vom Hilfebedürftigen ist vor Bewilligung eine Erklärung über die Abtretung des Anspruches auf Rückzahlung an die ARGE zu unterzeichnen.

### **2.4 Maklerprovision**

Maklerprovisionen sind nicht zu übernehmen, da sich aufgrund der Struktur des Wuppertaler Wohnungsmarktes grundsätzlich angemessener Wohnraum finden lässt, bei dessen Anmietung keine Maklerkosten anfallen.

### **2.5 Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug**

In Einzelfällen können doppelte Mietzahlungen bei einem Umzug zu den Kosten der Unterkunft gehören, da ein lückenloser Anschluss von zwei Mietverhältnissen nicht grundsätzlich möglich ist.

### Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Voraussetzung für die Übernahme ist, dass der Umzug notwendig ist, die neue Wohnung angemessen und der Mieter die Zahlung nicht abwenden kann, ohne vertragswidrig zu handeln. Bei der durchaus entspannten Wohnungsmarktlage in Wuppertal (für die meisten Wohnungsgrößen) ist dem Hilfebedürftigen in der Regel zuzumuten, das bestehende Mietverhältnis fristgerecht zu kündigen und erst kurz vor Ablauf der Kündigungsfrist eine neue Wohnung anzumieten. Die Übernahme von Doppelmieten kommt daher allenfalls bei bereits seit vielen Jahren bestehenden Mietverhältnissen und langer Kündigungsfrist und der Aufforderung durch des Leistungsträgers, die Wohnung innerhalb kurzer Zeit zu wechseln, in Betracht.

### ***2.6 Zuständigkeitswechsel bei Umzug in eine andere Stadt***

Bei einem Wohnungswechsel erfolgt die Kündigung der alten Wohnung regelmäßig zum Ende eines Kalendermonats, wobei der Umzug gewöhnlich vor Beendigung des Mietverhältnisses stattfindet.

Ist in diesen Fällen mit dem Umzug ein Wohnortwechsel verbunden, sind daher für den Monat, in dem der Umzug stattfindet, die Unterkunftskosten für den ganzen Kalendermonat anzuerkennen. Eine taggenaue Berechnung erfolgt nicht.

Das bedeutet auch, dass für diesen Monat bereits gezahlte Unterkunftskosten, die bei einer taggenauen Berechnung auf den Zeitraum nach dem Umzug entfallen, nicht zurückgefordert oder in einen Vorschuss „umgewandelt“ werden.

### ***3. Unterkunftskosten bei selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen***

Bezüglich des Verfahrens in diesen Fällen wird auf den dazu ergangenen Arbeitshinweis verwiesen.