

Mietpreisobergrenzen ab 01.07.2017

Angemessene Gesamtmiete (Kaltmiete und Betriebskosten)

Grundlagen:

Gesetz über soziale Wohnraumförderung (WoFG), Wohnflächenobergrenzen

Rechtsprechung BSG, SG

Mietpreisbeobachtung von Januar 2015 bis Dezember 2016

Beschluss im Ausschuss für soziale Fragen am 15.05.2017

Personen	Orientierungswert qm	qm Preis ab 01.07.2017	Richtwert	1,90/qm	Richtwert	Härtefälle 10% *)	Härtefälle 20% *)
			ohne	Richtwert	ab 01.07.2017 *)		
			Betriebskosten EUR	Betriebskosten EUR	ohne Heizkosten EUR		
1	50	6,81	340,50	95,00	436,00	480,00	523,00
2	65	7,25	471,25	123,50	595,00	655,00	714,00
3	75	6,91	518,25	142,50	661,00	727,00	793,00
4	90	6,44	579,60	171,00	751,00	826,00	901,00
5	105	6,61	694,05	199,50	894,00	983,00	1073,00
jede weitere Person zuzügl.							
	15	6,44	96,60	28,50	125,00	138,00	150,00
					*) gerundet auf volle EUR		

Ermittlung Richtwert Betriebskosten/qm

	EUR
Wasser, inkl. Abwasser	0,41
Grundsteuer	0,20
Müllbeseitigung	0,18
Aufzug	0,16
Gebäudereinigung	0,16
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17
Gartenpflege	0,10
Gemeinschaftsantenne, Kabel	0,13
Straßenreinigung	0,05
Allgemeinstrom	0,05
Kaminkehrer	0,03
Hausmeister	0,21
sonstige Ko. f. Gemeinschaftsräume	0,05
	1.90

Stadt Kempten (Allgäu)
Amt für soziale Leistungen und Hilfen
Kempten (Allgäu), 24.05.2017

Die genannten Mietpreisobergrenzen wurden im Ausschuss für soziale Fragen am 15.05.2017 einstimmig beschlossen.

Faust

Festsetzung der Mietpreisobergrenzen im Vollzug des SGB XII/II zum 01.07.2017

1. Miete

Nach geltender Rechtsprechung des BSG ist bei der Bemessung von angemessenen Wohnraumkosten auf die individuelle Situation vor Ort abzustellen. Ein Anhalt an die Tabellen des WoGG ist nicht mehr angezeigt.

Die letzte Mietpreisobergrenzenfestsetzung zum 01.06.2012 wird aufgehoben und durch diese neuen Ausführungen ersetzt.

Die Flächen orientieren sich an den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung.

Zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten sind Richtwerte zu bilden. Bei Überschreitung des Richtwertes ist im Einzelfall konkret zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles ausnahmsweise eine Abweichung rechtfertigen.

In der sozialen Rechtsprechung findet der Grundsatz der Produkttheorie auf die Wohnungskosten Anwendung.

Maßgeblich für die Angemessenheit der Wohnung ist die Mietpreisobergrenze für die Gesamtmiete ohne Heizungskosten (= Kaltmiete zuzüglich Betriebskosten). Das bedeutet, dass die Größe der Wohnung als auch der Mietpreis unbedeutend ist, solange die Obergrenze der Gesamtmiete nicht überschritten wird.

Die Aufstellung der Mietpreisobergrenzen sind der Anlage zu entnehmen.

Die Ermittlung der Mietpreisobergrenzen erfolgte aufgrund einer Marktpreisbeobachtung im Zeitraum Januar 2015 bis Dezember 2016.

Härtefälle

In Härtefällen kann als Einzelfallentscheidung die Mietpreisobergrenze überschritten werden

- um bis zu 10 % (Alleinerziehende u. a.)
- um bis zu 20 % bei Menschen mit Behinderung (nachgewiesen durch Schwerbehindertenausweis mit GdB von mindestens 50). Bei Notwendigkeit einer barrierefreien Wohnung kann auch ein diese 20% übersteigender Mietpreis ausnahmsweise gewährt werden (gegen Vorlage eines ärztlichen Attestes und nach Überprüfung durch das Gesundheitsamt).
- Eine Härtefallentscheidung kann auch notwendig werden, wenn aus persönlichen Gründen (Alter, Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, etc.) im Einzelfall eine besondere Härte anerkannt werden kann, d. h. aus objektiven Gründen ein Umzug individuell unzumutbar erscheint.

Bei all diesen Einzelfallentscheidungen ist ein strenger Maßstab anzulegen.

2. Betriebskosten

Für die Betriebskosten wurde aufgrund einzelner Positionen ein Richtwert von 1,90 EUR/qm ermittelt (siehe Anlage).

3. Heizkosten

3.1 Aufgrund eines Urteiles des BSG (vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R) ist es unzulässig die Heizkostenvorauszahlung nur in dem Verhältnis als angemessen anzuerkennen, in dem die abstrakt angemessene Wohnungsfläche zur tatsächlichen Wohnungsfläche steht (Flächenüberhangsprinzip).

D. h. für Flächen, die als angemessen akzeptiert werden, sind sowohl die Betriebskosten als auch die Heizkosten zu akzeptieren.

Es ist nicht zulässig für die Heizkosten eine Obergrenze anhand eines Betrages pro qm aufzustellen.

Bei der Angemessenheitsprüfung ist konkret ein individueller Maßstab anzulegen.

Das Sozialgericht Augsburg hat am 14.12.2009 zu diesem Thema schriftlich wie folgt darauf hingewiesen:

„Nach zwischenzeitlich eindeutiger BSG-Rechtsprechung sind die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung zu leisten. Auf Pauschalen kann primär nicht zurückgegriffen werden.“

Dies bedeutet im Regelfall, dass die tatsächlich entstandenen Heizkosten in die Bedarfsberechnung Eingang finden.

3.2 Tritt im Einzelfall der Verdacht auf eklatant unwirtschaftliches Heizverhalten auf, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Bei der Beurteilung sind auch subjektive Kriterien zu berücksichtigen:

- Gesundheitlicher Zustand
- Alter
- Spezielle Bedürfnisse der Bewohner (z. B. Kleinkinder, Behinderung)

Auf den bundesweiten Heizspiegel ist zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten nicht zurückzugreifen, da hier örtliche Gegebenheiten keine Berücksichtigung finden.

Die Würdigung der vom Hilfeempfänger vorgetragenen Gründe bedarf einer Einzelfallentscheidung.

3.3 Sind Heizkosten in der Miete nicht ausdrücklich ausgewiesen, wird folgender pauschalierter Abschlag für die Berechnung der Heizkosten (als Orientierungswert) zugrunde gelegt:

0,85 EUR/qm in sanierten und wärmeisolierten Objekten

1,50 EUR/qm in unsanierten Altbauobjekten

Die genannten Beträge sind im Stadtbereich Kempten (Allgäu) ermittelt und entsprechen somit einem realistischen Heizbedarf.

Dies gilt, solange keine Nebenkostenabrechnung vorliegt; sobald diese vorliegt, werden die Beträge/Werte aus der Abrechnung übernommen.

3.4 Wird mit Strom geheizt

und ist in der Abrechnung eine Trennung zwischen Haushaltsenergie und Heizung nicht ersichtlich, wird der Anteil der Heizenergie mit 73 % der gesamten Stromrechnung angesetzt.

Der Wert von 73 % ist in diesen Fällen auch anzurechnen bei Rückzahlungen und Nachforderungen.

Zur Wohnfläche gehört die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zur Wohnung zählen.

Dazu gehören nicht:

Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküche, Dachboden, Wirtschaftsräume, Garagen etc..

4. Schönheitsreparaturen/Reparatur und Instandhaltung Eigentum

Die Kostenübernahme ist vorab zu beantragen.

Es folgt eine Inaugenscheinnahme durch den Außendienst.

Bei Genehmigung erfolgt die Übernahme der Materialkosten gegen Belegvorlage bis zu maximal 4,-- EUR/qm zu renovierende Wohnfläche.

5. Übergangszeitraum

Die neuen Mietpreisobergrenzen sind ab 01.07.2017 zu berücksichtigen.

Ggf. ist eine rückwirkende Neuberechnung

- mit Bearbeitung der nächsten Heizkostenabrechnung für die vergangene Heizperiode
- oder der nächsten Leistungsneuberechnung zu berücksichtigen.

Kempten (Allgäu), 24.05.2017

Im Auftrag

Faust

Anlage

Verteiler an die Sachbearbeiter/innen:

50.1 8x

Jobcenter 2x

Familienkasse 1x (nur Anlage)