

Übersicht über die angemessenen Bedarfe der Unterkunft auf Grundlage des schlüssigen Konzepts für den Kreis Düren (Nettokaltmiete und Betriebskosten, ohne Heizkosten)

1	2	3	4	5	6	7
Haushaltsgröße	abstrakt angemessene Wohnfläche	abstrakt angemessene Nettokaltmiete	Richtwerte Nettokaltmiete Produkt aus Spalte 2 und 3	abstrakt angemessene kalte Betriebskosten	Richtwert Betriebskosten Produkt aus Spalte 2 und 5	Richtwert Bruttokaltmiete Summe aus Spalte 4 und 6
	in m ²	in €/m ²	monatlich in €	in €/m ²	monatlich in €	monatlich in €
1 Person	50	4,81	240,50	1,70	85,00	325,50
2 Personen	65	4,70	305,50	1,70	110,50	416,00
3 Personen	80	4,51	360,80	1,70	136,00	496,80
4 Personen	95	4,25	403,75	1,70	161,50	565,25
5 Personen	110	4,25	467,50	1,70	187,00	654,50
jede weitere Person	+15	4,25	63,75	1,70	25,50	89,25

Erläuterungen:

Die zu berücksichtigende Miete setzt sich aus der Nettokaltmiete und allen kalten Betriebskosten, die entsprechend der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind, zusammen. Betriebskosten - bis zu 1,70 € je Quadratmeter der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche - werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Wasserverbrauch) nicht unangemessen hoch sind. Ist ein Aufzug vorhanden können Betriebskostenvorauszahlungen bis zu 1,93 € je Quadratmeter entsprechend berücksichtigt werden. Eine höhere Übernahme kann im Einzelfall möglich sein. Nicht zu den Nebenkosten zählen die Kosten für Haushaltsstrom, Garage oder Stellplatz und den Garten. Hierfür sind bereits Beträge in den Regelbeträgen enthalten.

Die Betriebskostenvorauszahlungen sind in angemessener Höhe anzusetzen, damit es nicht zu hohen Nebenkosten-nachforderungen kommen kann. Auch dies kann dazu führen, dass die Miete nicht mehr angemessen ist und ein Umzug erforderlich wird. Unterschreiten die angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen einen Betrag von 1,25 € je Quadratmeter ist bei Vorlage eines Mietangebotes zusätzlich ein Nachweis (z. B. die letzte Betriebskostenabrechnung der Wohnung) vorzulegen, dass die kalten Betriebskosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Es ist weiterhin darauf zu achten, ob es sich um einen Staffelmietvertrag handelt. Hierdurch ist die Miete unter Umständen in absehbarer Zeit nicht mehr angemessen.

Zusätzlich zur abstrakt **angemessenen** Nettokaltmiete und den abstrakt **angemessenen** kalten Betriebskosten werden die **angemessenen** Heizkosten übernommen.

Allgemeine Hinweise:

Beachten Sie bitte, dass **vor** Abschluss eines Vertrags über eine neue Wohnung der für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständige kommunale Träger über den vorgesehenen Bezug der Wohnung zu unterrichten ist und dessen **Zusicherung** zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen ist. Nur dann hat der bisher zuständige Leistungsträger - auch in Ihrem Interesse – unter Beteiligung des für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers die Möglichkeit zu prüfen, ob die Aufwendungen angemessen sind und auch bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes berücksichtigt werden können.

Er ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der **Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen** sind. Ist der Umzug notwendig, muss die Nettokaltmiete –unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Nebenkosten- innerhalb der hierfür vorgesehenen Angemessenheitsgrenze liegen. So kann z.B. einer beabsichtigten Wohnungsanmietung durch eine Einzelperson **nicht** zugestimmt werden, bei der die Nettokaltmiete 280,00 € und die Nebenkosten mtl. 50,00 € betragen. Bei einer späteren Nebenkostenabrechnung könnte sich herausstellen, dass die Nebenkosten tatsächlich höher angefallen sind.

Wenn Sie, ohne den zuständigen Leistungsträger zu informieren, eine Unterkunft mit überhöhten Aufwendungen anmieten, wird der zuständige Leistungsträger nur die angemessene Miete übernehmen (§ 35 Abs. 2 SGB XII).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist auf das am Wohnungsmarkt verfügbare Angebot an Wohnungen mit geringem Ausstattungskomfort zurückzugreifen (z.B. Altbauwohnungen). - Urteile des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R und B 7b AS 18/06 R-.

Wenn Sie eine (preiswerte) angemessene Wohnung gefunden haben, können **bei vorheriger Zusicherung** auch Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger übernommen werden; zudem kann eine anfallende Mietkaution bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Sozialhilfeträger als Bedarf anerkannt werden (§ 35 Abs. 2 SGB XII).