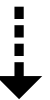


Höchstbetrag für Miete nach der Wohngeldtabelle

Haushaltsgröße	Mietstufe	Für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
		bis zum 31. Dez. 1965		ab 1.1.66 bis 31.12.91	ab 1.1.92
		sonstiger wohnraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum		
eine Person	I	160	200	215	265
	II	170	210	230	280
	III	180	225	245	300
	IV	195	245	265	325
zwei Familienmitglieder	I	215	265	290	320
	II	225	285	310	345
	III	240	300	330	365
	IV	260	325	355	395
drei Familienmitglieder	I	255	320	345	385
	II	270	340	365	410
	III	290	360	390	435
	IV	310	390	420	470
vier Familienmitglieder	I	295	370	400	445
	II	315	395	425	475
	III	335	420	455	505
	IV	360	455	490	545

Stufe I	Landkreis Göttingen, Landkreis Northeim
Stufe II	Duderstadt, Hann Münden, Osterode
Stufe III	Bovenden, Stadt Northeim, Gemeinde Einbeck
Stufe IV	Stadt Göttingen, Rosdorf

Miete Nebenkosten und Heizung bei ALG II



Zusammengestellte Infos zu

Kosten der Unterkunft = KdU



"Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind." (§ 22 Sozialgesetzbuch II)
Das hört sich einfach an, aber so einfach ist das ganze leider nicht. In den ALG II-Bescheiden gibt es gerade in Bezug auf die Unterkunftskosten die meisten Probleme.



Was ist angemessen? Wonach wird der Warmwasseranteil als Teil der Heizkosten berechnet? Was ist mit Nachzahlungen für Heizung? Was ist mit Renovierungskosten? Und was ist, wenn meine Wohnung "zu teuer" ist? Wer zahlt die Umzugskosten? Eine Menge Fragen also, die sich alleine aus Kosten der Unterkunft (KdU) ergeben.



(Stand August 2005)

Was heißt "angemessene" Miete?

Der Begriff "angemessen" beinhaltet bisher keine genauere Definition und insofern gibt es keine bundesweit einheitliche Regelung. Zuständig für die Übernahme der Miete sind die Kommunen und nicht der Bund. Die Obergrenzen für die Miete orientiert sich in den meisten Gemeinden an der Wohngeldtabelle. Die angegebene Obergrenze beinhaltet dabei die Kaltmiete inklusive der Nebenkosten - also ohne Heizkosten.

(Wohngeldtabelle siehe letzte Seite)

Urteil In einem Urteil vom 25.10.2001 (4MB 1798/01) hat das OVG Lüneburg jedoch für einen 10%igen Aufschlag auf die Beträge der Tabelle plädiert, weil diese Beträge gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen zu niedrig seien. Von den Gemeinden wird dieser 10%ige Aufschlag allerdings nicht immer angewandt.

Eigentum Bei selbst genutztem Wohneigentum werden die Kreditzinsen und Nebenkosten übernommen, nicht jedoch die Kredittilgungsraten.

Kosten der Unterkunft müssen zunächst auch übernommen werden, wenn sie unangemessen, also zu hoch sind. Als "Schonfrist" um die Kosten zu senken, ggf. durch Umzug, gilt eine Frist von sechs Monaten.

Wer trägt die Umzugskosten?

In § 22 Abs. 3 heißt es, "Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann."

Die Agenturen müssen also alle entstehenden Kosten bei einem Umzug übernehmen. (Aber auch hier gilt der Grundsatz der "Angemessenheit") Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören auch Kosten für Zeitungsannoncen, Maklerkosten, Genossenschaftsan-teile usw.

Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Frankfurt *Urteil* (AZ: 10E132/03) müssen die Umzugskosten übernommen werden, wenn ein Umzug verlangt wird.

Nach einem Gerichtsurteil des Sozialgerichts Osnabrück vom 23.06.05 müssen die Umzugskosten auch übernommen werden, ohne eine vorherige Zusage des Amtes, wenn die Miete angemessen ist. (S 22 AS 204(05 ER))

Anmerkung zu den Urteilen

Die Urteile beruhen in der Regel auf Eilentscheidungen. Damit sind diese Urteile nicht bindend für die generelle Praxis der Sozialagenturen. Das heißt es erfolgen keine Gesetzeskorrekturen. Aber Sie können sich darauf beziehen und eventuell selbst eine Klage anstrengen.

Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe

Wenn Sie aufgrund Ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse die erforderlichen Mittel für eine anwaltliche Rechtsberatung nicht aufbringen können, ist es möglich beim zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu beantragen. Ebenso können Sie beim zuständigen Gericht Prozesskostenhilfe beantragen. Lassen Sie sich von Ihrem Rechtsanwalt helfen.

Eigentum Laut dem Sozialgericht Aurich muss bei Eigenheimen die tatsächliche Wohnfläche für die Berechnung der angemessenen Heizkosten herangezogen werden. Allerdings sehen das die Kommunen anders. Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz soll hier nur die angemessene qm als Grundlage der Berechnung dienen.

Was ist mit Nachzahlungen?

Nachzahlungen für Heizung müssen im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden. Das Gleiche gilt auch für sonstige Nebenkostenabrechnungen (außer Strom). Rückzahlungen stehen der Arge zu.

Was passiert bei "unangemessenen" Mietkosten?

Zunächst wird Ihnen das Amt eine Frist setzen, innerhalb derer Sie sich um eine billigere Wohnung bemühen müssen. Alternativ können Sie auch versuchen, die Mietkosten zu senken, indem Sie ein Zimmer untervermieten. Für diese Frist wird die volle Höhe der Miete übernommen. Ihre Bemühungen um eine billigere Wohnung müssen Sie nachweisen. Dies Schonfrist beträgt in der Regel zwischen 3 und 6 Monate.

Wenn ein Umzug - auch nach Ablauf der "Schonfrist" - nicht möglich oder zumutbar ist, haben Sie weiter Anspruch auf die tatsächlichen Kosten. Dasselbe gilt für den Zeitraum ihrer Kündigungsfrist.

Die Kommunen haben in der Regel Bagatellgrenzen eingeführt, bis zu der von einem "Zwangsumzug" abgesehen wird.

Auch hier gilt: es können besondere Umstände geltend gemacht werden. Z.B. wenn ein Umzug den Schulwechsels ihres Kindes zur Folge hätte. Oder Sehbehinderte, die sich nicht einfach in eine neue Umgebung eingewöhnen können.

Was ist mit der Größe der Wohnung?

Hier gilt die Richtlinie 45-50 qm für eine Einzelperson, 60 qm für 2 Personen, 75 qm für 3 Personen sowie 10-15 qm für jede weitere Person. Bei Wohngemeinschaften gilt laut Sozialgericht Osnabrück für jede Person 45 qm. Wichtiger als die qm sind jedoch die "angemessenen Kosten".

(Allerdings ist zu beachten, dass bei einer größeren Wohnung für die Heizkosten von den Sozialagenturen nur die angemessene qm-Zahl zugrunde gelegt wird.)

Einige Kommunen haben sich von diesen Richtlinien um einiges entfernt; Mannheim zum Beispiel hat die Wohnraumgröße für Alleinstehende bei 30 bis 35 qm festgelegt.

Bei selbst genutztem Wohneigentum gelten 130 qm *Eigentum* Wohnfläche pauschal als angemessen.

Was ist mit den Nebenkosten?

Alle im Mietvertrag verankerten Nebenkosten, d.h. Betriebskosten wie Wasser, Müllentsorgung, auf Mieter umgelegte Versicherungen usw. werden übernommen. Aber auch hier heißt es, "soweit sie angemessen sind". Allerdings ist eine Kürzung der Nebenkosten nicht so ohne weiteres möglich, werden diese doch vom Vermieter festgesetzt. Deshalb bei einer Kürzung auf jeden Fall Widerspruch einlegen.

Ausnahme sind Strom und die Energie für die Warmwasserzubereitung, diese müssen von den Regelsätzen selbst bezahlt werden.

Bei Wohneigentum werden ebenfalls die Nebenkosten *Eigentum* übernommen: Kreditzinsen, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Wasser, Müll, Straßenreinigung etc. Diese Nebenkosten werden monatlich umgelegt und ausgezahlt. Instandhaltungskosten, wie die Wartung der Gastherme, werden auf Einzelantrag übernommen.

Wie wird der Anteil für Warmwasser berechnet?

Einer der niedrigsten Beträge, aber am kompliziertesten nachzuverfolgen, ist der Betrag für die Warmwasserzubereitung, der im Regelsatz bereits enthalten ist und deshalb von den Heizkosten abgezogen wird. Auch hierfür gibt es keine bundesweit einheitliche Regelung.

Einen Anhaltspunkt bietet die Wohngeldverordnung, nach der 0,15 Cent pro qm zugrunde gelegt werden. Manche Kommunen berechnen auch 15% der jeweiligen Heizkosten.

Eine anderes Berechnungsmodell legt den Energieanteil, der im Regelsatz enthalten ist, zugrunde. Allerdings existieren im Rahmen dieser Berechnung verschiedene Beträge.

Urteil Laut einem Urteil des Sozialgerichts Freiburg (S AS 1456/05) vom 12. August 05, das sich ebenfalls auf dieses Rechenmodell bezieht, liegt der angemessene Betrag für die Warmwasseraufbereitung bei 6,22 Euro für eine erwachsene Person. (20,74 Energiekosten im Regelsatz. Davon 30% sind 6,22 Euro.)

Da viele Agenturen mehr veranschlagen, ist es ratsam, den angerechneten Betrag genau herauszufinden und Widerspruch einzulegen.

Wenn Sie Warmwasser mit Strom bereiten, achten Sie darauf, dass die Ämter nicht trotzdem den Warmwasseranteil von den Heizkosten abziehen.

Was sind "angemessene Heizkosten"?

“Leistungen für... Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.” (§22 Abs.1 SBG II)

Das gilt für alle Heizungsarten, egal ob Gas, Öl, Holz oder Strom.

Für Heizung ist nach der Wohngeldverordnung §6 Abs.2 Nr.1 ein Preis von 80 Cent pro qm zugrunde gelegt. Viele Kommunen praktizieren auch hier einen 10%igen Aufschlag, also 88 Cent. Allerdings ist die Angemessenheit auch abhängig von der Beschaffenheit der Wohnung, z.B. Dachgeschoß, Erdgeschoß, mangelnde Isolierung. Auch aufgrund der persönlichen Lebenssituation kann ein erhöhter Wärmebedarf geltend gemacht werden, z.B. bei Krankheit, Kleinkindern, Behinderung.

Urteil

Auch hierzu gibt es mittlerweile das erste Urteil (Sozialgericht Oldenburg; S 47 AS 259/05). Das Gericht hat bestätigt, dass sich das "Maß der notwendigen Heizung im Wesentlichen von der Art und Wärmedämmung der betreffenden Wohnung" bestimmt.

Strom

Wird mit Strom geheizt, werden hierfür die Stromkosten übernommen.

Auch der Stromanteil, der für den Betrieb einer Gastherme anfällt, gilt als Bestandteil der Heizkosten und wird übernommen. Der Anteil berechnet sich nach Durchschnittsverbrauchsleistung und aktuellem Strompreis.

Achtung: Bei einer zu hohen qm-Zahl legen die Kommunen nur die angemessene Wohnfläche zugrunde.

Öl oder Kohle?

Wenn Sie mit Öl oder Kohle heizen, müssen sie einen Antrag auf Kostenübernahme stellen. Es gibt keinen gesetzlich festgelegten Zeitraum für die Anschaffung von Öl oder Kohle. Viele Gemeinden berechnen den Betrag anteilig bis zum Ende des laufenden Jahres. D.h. sie müssen Anfang des Jahres einen erneuten Antrag stellen.

Die Höhe der Kostenübernahme ist je nach Gemeinde unterschiedlich. Beantragen sie aber auf alle Fälle den Betrag, den sie tatsächlich benötigen.

Urteil

Laut einem Urteil des Sozialgerichts Kassel vom 09.03.05 (S 21 AS 11/05 ER) sind die Heizkostenpauschalen nach einer Formel zu berechnen.

Für eine 50 qm große Wohnung für eine Person ergibt sich nach dieser Formel ein Bedarf von 64 Euro Heizkosten im Monat.