

Änderung der Dienstanweisung zu § 22 SGB II: angemessenen Kaltmieten

I. Allgemein

In Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh sind die Grenzen der angemessenen Kaltmietkosten **rückwirkend zum 01.01.2008** entsprechend der unten angeführten Tabellen zu ermitteln.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten errechnet sich aus dem Produkt der maximal angemessenen Wohnfläche und dem maximal angemessenen Quadratmeterpreis.

Die maximal angemessene Wohnfläche ergibt sich aus den Verwaltungsvorschriften NRW zum Wohnungsbindungsgesetz.

Der angemessene Quadratmeterpreis errechnet sich aus den aktuellen örtlichen Mietspiegeln im Kreis Gütersloh. Dabei wurde die Untergliederung in Baujahre beibehalten und aus der Kategorie „mittlere Wohnlage“ der Mittelwert der durchschnittlichen Quadratmeterpreise gebildet.

Berechnung der angemessenen Kaltmiete (22.1)

II. angemessene Kaltmieten:

1. Gütersloh, Schloß Holte-Stukenbrock und Verl

Angemessene Kaltmiete für die Bereiche der Städte Gütersloh, Schloß Holte-Stukenbrock sowie der Gemeinde Verl						
Baujahr Personen	bis 31.12.60	bis 31.12.69	bis 31.12.79	bis 31.12.89	bis 31.12.99	ab 01.01.2000
1 (45 m ²)	179,00 €	201,00 €	212,00 €	228,00 €	233,00 €	245,00 €
2 (60 m ²)	239,00 €	267,00 €	282,00 €	303,00 €	311,00 €	327,00 €
3 (75 m ²)	299,00 €	334,00 €	353,00 €	379,00 €	388,00 €	409,00 €
4 (90 m ²)	358,00 €	401,00 €	423,00 €	455,00 €	466,00 €	491,00 €
5 (105 m ²)	418,00 €	468,00 €	494,00 €	531,00 €	543,00 €	572,00 €
6 (120 m ²)	477,00 €	534,00 €	564,00 €	606,00 €	621,00 €	654,00 €
Je weitere (15 m ²)	60,00 €	67,00 €	71,00 €	76,00 €	78,00 €	82,00 €

Angemessene Kaltmiete für Gütersloh, Schloß Holte-Stukenbrock und Verl (22.2)

Trotz der Ermittlung der angemessenen Kaltmieten auf der Grundlage des Mietspiegel 2005 der Stadt Gütersloh ergeben sich hier Abweichungen zu den bisherigen angemessenen Kaltmieten:

- Erhöhung der angemessenen Kaltmiete für die Baujahre vom 01.01.1990 bis 31.12.1999
- die Baujahre ab dem 01.01.2000 werden ebenfalls ausgewiesen
- es wird bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 6 Personen für jede weitere Person von einer Erhöhung der angemessenen Wohnfläche von 15 m² ausgegangen

Änderungen (22.3)

2. Rheda-Wiedenbrück

Angemessene Kaltmieten für den Bereich der Stadt Rheda-Wiedenbrück						
Baujahr Personen	bis 31.12.60	bis 31.12.69	bis 31.12.79	bis 31.12.89	bis 31.12.99	ab 01.01.2000
1 (45 m ²)	187,00 €	199,00 €	221,00 €	225,00 €	243,00 €	263,00 €
2 (60 m ²)	249,00 €	266,00 €	294,00 €	300,00 €	324,00 €	351,00 €
3 (75 m ²)	311,00 €	332,00 €	368,00 €	375,00 €	405,00 €	439,00 €
4 (90 m ²)	374,00 €	398,00 €	441,00 €	450,00 €	486,00 €	527,00 €
5 (105 m ²)	436,00 €	465,00 €	515,00 €	525,00 €	567,00 €	614,00 €
6 (120 m ²)	498,00 €	531,00 €	588,00 €	600,00 €	684,00 €	702,00 €
Je weitere (15 m ²)	62,00 €	66,00 €	74,00 €	75,00 €	81,00 €	88,00 €

Angemessene Kaltmiete für Rheda-Wiedenbrück (22.4)

Die angemessenen Kaltmieten für die Stadt Rheda-Wiedenbrück werden nun anhand des Mietspiegels 2007 der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 1.1.2007 ermittelt.

3. Die übrigen Städte und Gemeinden
a. grundsätzlich angemessene Kaltmieten

Angemessene Kaltmieten für den Bereich des Kreises Gütersloh ohne die v.g. Kommunen				
Baujahr Personen	bis 31.12.69	bis 31.12.89	bis 31.12.99	ab 01.01.2000
1 (45 m ²)	191,00 €	203,00 €	244,00 €	226,00 €
2 (60 m ²)	255,00 €	271,00 €	325,00 €	302,00 €
3 (75 m ²)	319,00 €	339,00 €	406,00 €	377,00 €
4 (90 m ²)	383,00 €	407,00 €	488,00 €	453,00 €
5 (105 m ²)	446,00 €	475,00 €	569,00 €	528,00 €
6 (120 m ²)	510,00 €	542,00 €	650,00 €	604,00 €
Je weitere (15 m ²)	64,00 €	68,00 €	81,00 €	75,00 €

Angemessene Kaltmiete für die übrigen Städte und Gemeinden (22.5)

Mietspiegel des Nordkreises vom 01.06.2007

Abweichungen zu den bisherigen angemessenen Kaltmieten:

- für die Baujahre bis 20.06.1948 war ausreichendes Datenmaterial zu Erstellung des Mietspiegels nicht vorhanden; diese Spalte entfällt ersatzlos,
- Die Spalte für die Baujahre 1950-1959 aus dem Mietspiegel wird gestrichen,
- Die Spalte vom 01.01.1970 bis 31.12.1979 wird aufgrund der geringen Abweichung zu den Jahren bis 1989 ebenfalls gestrichen.

Änderungen (22.6)

b. Abweichende Festlegung der angemessenen Kaltmieten

In Einzelfällen kann eine abweichende Festlegung der angemessenen Kaltmieten um 0,10 € pro m² erfolgen:

- bei Bauten mit einem Baujahr bis zum 31.12.1969, wenn Sanierungsarbeiten (z.B. neue Heizung, Fenster, Wasser- und Elektroanierung) nachgewiesen werden, die zwar relativ umfassend, aber noch nicht 1/3 der entsprechenden Neubaukosten erreichen,
- in begründeten Einzelfällen kann auch bei den Baujahren 01.01.1970 bis 31.12.1979 eine Erhöhung erfolgen.

Abweichende Festlegung der Kaltmiete (22.7)

c. Verfahren zur Festlegung einer abweichenden angemessenen Kaltmiete für die Baujahre bis 31.12.1979:

Sollten in der Mietbescheinigung Modernisierungsmaßnahmen angegeben worden sein:

- Der tatsächliche Zustand der Wohnung/des Gebäudes ist durch den Außendienst in Augenschein zu nehmen,
- Der Fall ist der Grundsatzsachbearbeitung zur Entscheidung vorzulegen,
- Die Entscheidung ist in der Akte zu dokumentieren.

Verfahren zur abweichenden Festlegung (22.8)

Sollten in der Mietbescheinigung keine Modernisierungsmaßnahmen angegeben worden sein:

- Festlegung des angemessenen Kaltmietpreises an Hand der Tabelle
- Sollten sich im Rahmen der Beratung Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden: erneute Mietbescheinigung aushändigen mit der Bitte um Eintragung eventueller Maßnahmen und dem Jahr der Durchführung, wenn solche Angaben gemacht werden s.o.,
- Werden keine Angaben gemacht: Tabellenwerte zur Bestimmung der angemessenen Kaltmiete

III. Verfahren zur Umsetzung

Die geänderten angemessenen Kaltmieten sind grundsätzlich ab dem 01.01.2008 zu berücksichtigen.

1. Bewilligung für die Zukunft

Bei der Bewilligung von (Fortzahlungs)anträgen für die Zukunft ergeben sich grundsätzlich keine Probleme die geänderten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung bei der Berechnung zugrunde zulegen. Abweichungen s.u.

Verfahren zur Bewilligung für die Zukunft (22.9)

Dabei ergeben sich drei Fallkonstellationen:

- a. Unangemessene Wohnung bleibt unangemessen
- b. Unangemessene Wohnung wird angemessen
- c. angemessene Wohnung wird unangemessen (Tabelle 2: 60ger und 80ger Baujahre; Tabelle 3: Baujahre ab dem 01.01.2000)

a. unangemessene Wohnung bleibt unangemessen:

Wenn bereits nur noch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen werden, sind nun im Bewilligungsbescheid die „neuen“ angemessenen Kosten zu berücksichtigen. Das gleiche gilt, wenn bereits eine Belehrung erfolgt ist und im folgenden Bewilligungsbescheid die Kosten abgesenkt werden sollen. Weitere Angaben im Bescheid sind nicht erforderlich. An die Hilfebedürftigen ist das „Anschreiben Kaltmiete geändert_20080429“ zu verschicken.

unangemessen bleibt unangemessen (22.10)

In den Fallkonstellationen, in denen sich die angemessenen Kaltmietkosten weiter reduzieren (Tabelle 2 – Rheda-Wiedenbrück: 60ger und 80ger Baujahre; Tabelle 3 – übrige Städte und Gemeinden: Baujahre ab dem 01.01.2000) und eine Belehrung bereits erfolgt ist bzw. bereits nur noch die angemessenen Unterkunftskosten gewährt werden: es erfolgt eine weitere Belehrung mit dem Schreiben „Belehrung_KdU_Tabelle 1 und 2_20080429“. Mit diesem Schreiben ist eine erneute angemessene Frist zu setzen. Das Fristende und die Übernahme der nun nur noch geltenden angemessenen Kaltmiete sollte dabei nicht in einen bereits bewilligten Bewilligungsabschnitt fallen.

Besonderheit: Tabelle 2 und 3 (22.11)

b. unangemessene Wohnung wird angemessen:

Im Bewilligungsbescheid sind die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Die Hilfebedürftigen sind mit dem „Informationsschreiben Wohnung angemessen_20080429“ darüber zu informieren, dass seit dem 01.01.2008 die Kaltmietkosten als angemessen anzusehen sind und in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Eine Senkung der Unterkunftskosten ist somit nicht mehr erforderlich.

unangemessen wird angemessen (22.12)

c. angemessene Wohnung wird unangemessen:

Die Kaltmietkosten sind grundsätzlich als unangemessen anzusehen. In dieser Fallkonstellation ist allerdings zwingend Rücksprache mit der Grundsatzsachbearbeitung zur halten. Hier ist zu berücksichtigen, ob bei Betrachtung der gesamten Unterkunftskosten die Wohnung noch als angemessen angesehen werden kann (erweiterte Produkttheorie) oder bei Altfällen, insbesondere wenn die Bedarfsgemeinschaft im Leistungsbezug bereits eine neue bisher angemessene Wohnung angemietet hat, dies zu einem Bestandsschutz führen kann oder ein (weiterer) Umzug unwirtschaftlich sein könnte. Bei Unangemessenheit der Unterkunftskosten ist der Hilfebedürftige zu belehren. Die tatsächlichen Unterkunftskosten sind dabei i.d.R. für sechs Monate ab Zugang der Belehrung weiterhin zu übernehmen.

angemessen wird unangemessen (22.13)

2. Überprüfung und Aufhebung von Bescheiden ab dem 01.01.2008

Bei der Bearbeitung von Fortzahlungsanträgen sind darüber hinaus die Bescheide der vorhergehenden Bewilligungsabschnitte zu überprüfen und ggf. ab dem 01.01.2008 nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 SGB X aufzuheben.

Änderung für die Vergangenheit (22.14)

a. unangemessene Wohnung bleibt unangemessen:

Für den Zeitraum ab dem 01.01.2008 ist/sind Änderungsbescheid(e) zu erlassen. Im Textfeld des jeweiligen Änderungsbescheides ist folgende Begründung einzufügen:

unangemessen bleibt unangemessen (22.15)

Auf Grund einer Änderung der als angemessen anzusehenden Kaltmietkosten wird der Bescheid vom ... ab dem 01.01.2008 gem. § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 SGB X bezüglich der Kosten für Unterkunft und Heizung teilweise aufgehoben.

Text des Änderungsbescheides (22.16)

Ihnen sind Kosten für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II ab dem 01.01.2008 in Höhe von insgesamt ... € monatlich zu bewilligen. Dem beigefügten Berechnungsbogen können Sie die Zusammensetzung der einzelnen Beträge entnehmen.

Der Nachzahlungsbetrag wird demnächst Ihrem Konto gutgeschrieben.

Ausnahme: unangemessene Wohnungen bei denen sich die angemessenen Kaltmietkosten weiter reduziere: eine Rückforderung für die Vergangenheit ist nicht möglich.

b. unangemessene Wohnung wird angemessen:

Für den Zeitraum ab dem 01.01.2008 ist/sind Änderungsbescheid(e) zu erlassen. Im Textfeld des jeweiligen Änderungsbescheides ist folgende Begründung einzufügen:

Unangemessen wird angemessen (22.17)

Auf Grund einer Änderung der als angemessen anzusehenden Kaltmietkosten wird der Bescheid vom ... ab dem 01.01.2008 gem. § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 SGB X bezüglich der Kosten für Unterkunft und Heizung teilweise aufgehoben.

Text des Änderungsbescheides (22.18)

Ihre derzeitigen Kaltmietkosten werden mit dieser Änderung als angemessen angesehen und in tatsächlicher Höhe übernommen.

Ihnen sind daher Kosten für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II ab dem 01.01.2008 in Höhe von insgesamt ... € monatlich zu bewilligen. Dem beigefügten Berechnungsbogen können Sie die Zusammensetzung der einzelnen Beträge entnehmen.

Der Nachzahlungsbetrag wird demnächst Ihrem Konto gutgeschrieben.

c. angemessene Wohnung wird unangemessen:

Eine Änderung für die Vergangenheit ist in dieser Fallkonstellation nicht möglich.

angemessen wird unangemessen (22.19)

3. laufendes Widerspruchs oder Klageverfahren

Sollte in diesen Fällen bereits ein Widerspruch eingelegt worden oder Klageverfahren anhängig sein, insbesondere wenn dieser sich gegen die Kosten für Unterkunft und Heizung richtet, ist vor einer Änderung Rücksprache mit der Widerspruchsstelle, Frau Bolte, zu halten.

laufendes Widerspruchs- oder Klageverfahren (22.20)