

Mietanerkennung beim Main-Taunus-Kreis ab dem 01.04.2008

Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten sind die Verhältnisse des Einzelfalls, wie z.B. Familiengröße, Alter, Geschlecht oder Gesundheitszustand der Familienangehörigen, aber auch die örtlichen Gegebenheiten der Wohnsituation (Beschaffenheit und Größe des Wohnraums) zu berücksichtigen.

Allgemein gilt, dass die Leistung der Kosten der Unterkunft grundsätzlich so hoch sein muss, dass der erwerbsfähige Hilfebedürftige seinen Unterkunftsbedarf auf dem regionalen Wohnungsmarkt decken kann. Es wird auf die realistische Chance zum Bezug einer Wohnung unter Berücksichtigung der festgelegten Angemessenheitskriterien abgestellt.

Hinsichtlich der Wohnungsqualität und des Wohnraumstandards ist unbedingt zu beachten, dass in der Unterkunft ein menschenwürdiges Leben möglich sein muss. Es scheiden daher baufällige Wohnräume oder solche, welche die Gesundheit des Hilfebedürftigen gefährden könnten, bei der Angemessenheitsprüfung aus.

Angemessene Wohnungsgröße

Die angemessene Wohnungsgröße bestimmt sich aus den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus, die sich an § 5 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz und § 27 Abs. 1ff. Wohnraumförderungsgesetz anlehnen. Es werden folgende Größen anerkannt:

- 50 qm für Alleinstehende,
- 60 qm für 2 Personen,
- 75 qm für 3 Personen,
- 85 qm für 4 Personen plus je 10 qm für jede weitere Person.

Produkttheorie

Prüfungsmethode für die Angemessenheit der Wohnung ist die sog. Produkttheorie. Zur Prüfung der Angemessenheit wird dabei das Produkt aus folgenden Faktoren bestimmt:

Wohnungsgröße x Quadratmeterpreis (Kaltmiete)

Es ist hier also der Gesamtaufwand für die Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Die Kosten für die Unterkunft sind demzufolge dann angemessen, wenn sie das Produkt aus der angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmetern und dem maximal angemessenen Kaltmietzins je Quadratmeter nicht übersteigen.

Für den Hilfesuchenden besteht damit ein höheres Maß an Flexibilität bei der Wahl einer angemessenen Wohnung. Folge der Anwendung der Produkttheorie ist, dass dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen eine im Quadratmeterpreis teurere Wohnung genehmigt werden kann, wenn dafür die Wohnfläche entsprechend kleiner ist. Die Kaltmiete darf in diesem Fall das oben angesprochene Produkt aus Mietquadratmeterpreis und der angemessenen Wohnungsgröße nicht übersteigen. Ist die Wohnung zu groß, kann dem Grunde nach auch zugestimmt werden, wenn die Kaltmiete derart niedrig ist, dass hier ebenfalls das Produkt aus angemessener Größe und maximalem Mietpreis nicht überschritten wird. Allerdings ist bei dieser Fallkonstruktion zu bedenken, dass als Folge einer Zustimmung die Nebenkosten für die größere Wohnung als angemessen betrachtet werden müssen. Deshalb hat eine Abwägung zu erfolgen, ob der Anmietung einer solchen Wohnung zugestimmt werden kann. Zu betrachten sind dabei die Nebenkosten der größeren Wohnung und derjenigen, die aufgrund ihrer Größe als angemessen einzustufen ist.

Aufgrund der Erfahrungswerte über die angemieteten Wohnungen in den vergangenen Jahren ist es angemessen den Basiswert bei 7,00 Euro je Quadratmeter Kaltmiete festzusetzen.

Die Produkttheorie wird nicht angewandt, wenn ein erkennbares Missverhältnis von Quadratmeterpreis zu Mietobjekt vorliegt. Ein solches Missverhältnis ist dann zu bejahen, wenn der Quadratmeterpreis in der Kaltmiete um mehr als 10%, bzw. bei Singlehaushalten um mehr als 20% überschritten wird.

Von der Regelung unangemessene Kosten der Unterkunft zu senken, bleiben diejenigen Fälle unberührt, bei denen eine Beteiligung des kommunalen Trägers bereits bei der Wohnungsanmietung gegeben war. Bei Kleinwohnungen bis zu einem Preis von 260 € Miete incl. Nebenkosten – ohne Heizkosten - ist nicht zu prüfen, ob die Wohnung hinsichtlich der Größe angemessen ist.

Möblierung:

Bei Vollmöblierung werden je angemessene qm bis zu 0,75 € gerechnet. Bei Teilmöblierung werden je qm bis zu 0,38 € gerechnet.

Prüfung der Nebenkosten

Wir gehen von einem angemessenen Maximalbetrag in Höhe von bis zu 2,00 EUR/qm aus. Sollte die Nebenkostenpauschale ungewöhnlich hoch sein wird empfohlen Kontakt mit dem Vermieter aufzunehmen, um zu klären, ob Beträge eventuell falsch angesetzt wurden. Ein Missverhältnis ist zu bejahen, wenn der Quadratmeterpreis von 2,00 EUR/qm überschritten wird.

In der Folge kann demnach der Anmietung nicht zugestimmt werden.

Prüfung der Heizkosten

Die Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Anhand der Heizkosten kann eine Wohnungsanmietung nicht verweigert werden. Es gilt der Richtwert von 1,00 EUR/qm Wohnfläche als Anhaltspunkt für einen angemessenen Verbrauch bei der Prüfung einer Endabrechnung hinsichtlich unwirtschaftlichem Verhalten.

Fazit:

Man kann dem Grunde nach jede Wohnung anerkennen sofern der Produktwert von 7,00 nicht überschritten wird und die Kaltmiete sich im vorstehenden Rahmen bewegt.

Verfahren bei Höchstmietberechnung:

- **Übersteigt die Kaltmiete den Produktwert (angemessene qm x 7,00 Euro) wird auf 7,00 Euro x tatsächlicher Wohnfläche bzw. maximal angemessener Wohnfläche gekürzt**
- **Übersteigen die Nebenkosten den Maximalbetrag (qm x 2,00 Euro) wird auf 2,00 Euro x tatsächlicher Wohnfläche bzw. maximal angemessener Wohnfläche gekürzt**

Abweichende Entscheidungen trifft die Gruppenleitung oder Sachgebietsleitung. Eingaben in die EDV erfolgen mit den anerkannten Beträgen.