

Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme

zur Vorbereitung auf die Anhörung

zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 /DIE GRÜNEN

Kommunen müssen sich an Recht und Gesetz halten – Heizkosten dürfen nicht über Pauschalen bei den SGB II Beziehenden zu weiteren Einschnitten beim Existenzminimum führen (Drucksache 14/6964)

am 26. November 2008 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

1.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt die Forderung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Landesregierung solle von ihren Aufsichtsmitteln im Rahmen des „Ersten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch für das Land Nordrhein-Westfalen“ Gebrauch machen. Gleichfalls wird die Forderung unterstützt, die Landesregierung solle durch den Gebrauch ihrer Aufsichtsmittel landeseinheitlich sicherstellen, dass den SGB II-Beziehenden ihre tatsächlichen und angemessenen Kosten für die Heizenergie erstattet werden.

Eine entsprechende Vorgehensweise kann eine einheitliche Handhabung in der Praxis ermöglichen und für Rechtssicherheit sorgen. Die Gewährung von Heizkostenpauschalen ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. Beschluss vom 16. Mai 2007, Az.: B 7b AS 40/06 R) unzulässig. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit und

solange diese angemessen sind (vgl. Beschluss des Bundessozialgerichts, a. a. O.; Urteil des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen vom 17. September 2008, Az.: L 12 AS 44/07).

Wenn Arbeitsgemeinschaften (ARGEn) dessen ungeachtet weiterhin Heizkostenpauschalen berechnen, steht dies im Widerspruch zur geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung und geht zum Nachteil des SGB II-Beziehenden.

Dies führt auch zu einem mittelbaren Nachteil der vom VdW Rheinland Westfalen vertretenen Wohnungsunternehmen, die Heizkosten wegen der zwingenden Regelungen der Heizkostenverordnung (HeizkVO) nicht pauschal berechnen dürfen, sondern zu einer gemischten Berechnung von Verbrauch und Grundkosten verpflichtet sind. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass überwiegend Heizkosten mit einem Verhältnis von 70 % Verbrauchskosten zu 30 % Grundkosten abgerechnet werden. Mithin wird der auf die Mieter umgelegte Betrag daher regelmäßig zu 2/3 verbrauchsorientiert bemessen.

Gerade in den Fällen, in denen die zu zahlenden Heizkosten nicht von der gewährten Pauschale gedeckt werden, häufen sich in der Praxis oftmals Zahlungsrückstände in Höhe der Differenz zwischen der Heizkostenpauschale und der Heizkostenabrechnung des Vermieters an. Dies kann zu mietrechtlichen Konsequenzen bis hin zur Kündigung des Mietverhältnisses führen, da diese Rückstände regelmäßig nicht aus eigenen Mitteln des Mieters beglichen werden können. Nur der Ausgleich dieser Mietschulden durch eine darlehensweise Geldzahlung seitens der ARGEn wird in solchen Fällen die Sicherung der Unterkunft des SGB II-Beziehers und der berechtigten Zahlungsansprüche des Vermieters garantieren können.

2.

Positiv bewertet der VdW Rheinland Westfalen auch die weitere Forderung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Landesregierung solle die Kommunen bei Programmen und Aktivitäten zur Energieeffizienz und Einsparung von Heizkosten in SGB II beziehenden Haushalten unterstützen. Hierdurch können die Heizkosten im Rahmen der sog. „zweiten Miete“ verringert werden.

Grenze derartiger Maßnahmen muss jedoch stets die Verpflichtung des Mieters sein, die Wohnung so zu beheizen und zu belüften, dass an den Gebäuden keine Schäden entstehen. Schäden an der Substanz der Mietsache durch zu geringes Beheizen und Belüften gehen zu Lasten des Vermieters und sind weder aus umweltpolitischer Sicht noch aus Kostengründen von diesem zu dulden.

Soweit die Energieeffizienz von Gebäuden durch Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters verbessert wird, zeigt sich eine weitere Problematik, die von den ARGEn uneinheitlich behandelt wird.

Infolge von Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter regelmäßig im öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnraum die Grundmiete erhöhen. Die Gesamtmiete bleibt jedoch trotz Grundmietenerhöhung dann gleich, wenn sich im Gegenzug die Heizkosten reduzieren. Einige ARGEn sind jedoch infolge der Grundmietenerhöhung nicht mehr bereit, die Angemessenheit der Miete zu akzeptieren, wenngleich der Gesamtbetrag von Unterkunfts- und Heizkosten unverändert bleibt.

Zum einen drohen dem SGB II-Beziehenden in diesen Fällen mietrechtliche Konsequenzen, wenn nicht die gesamte Miete erbracht werden kann. Zum anderen leidet hierunter auch die Bereitschaft der Vermieter zur energetischen Modernisierung, da eine kostenneutralisierende Mieterhöhung so faktisch nicht möglich ist. Dies ist eine Konsequenz, die keineswegs mit den gesetzgeberischen Bestrebungen für eine energetische Modernisierung im Einklang steht.

Düsseldorf, 24. November 2008