

Häufige Rechtsverstöße bei der KdU-Angemessenheitsermittlung

Informationsveranstaltung für Mitglieder von Kreistagen und Räten kreisfreier Städte, für Betroffene und Berater von Hartz IV- oder Sozialhilfeempfängern

Vorgetragen von Dr. Dorothea Wolff, LAG Hartz IV Sachsen,
dorthea.wolff@arcor.de

Stand: 07.12.2016

KdU-Angemessenheitsermittlung - 1

**Nur wer seine Rechte kennt,
kann sie durchsetzen!**

KdU-Angemessenheitsermittlung - 2

Gliederung:

- 1.) **Neuermittlung und Indexanpassung**
- 2.) **Rechtsvorschriften für Zuständigkeit, Gültigkeitsdauer, Angemessenheitsermittlung und Verfügbarkeit**
- 3.) **Häufige Rechtsverstöße**
- 4.) **Klageberechtigung und Außerkraftsetzung der KdU-Angemessenheitswerte**

KdU-Angemessenheitsermittlung – 3

- 1.) **Neuermittlung und Indexanpassung**

KdU-Angemessenheitsermittlung – 4

1.1.) Neuermittlung:

- Vermieterbefragung, Datenauswertung, Bestimmung der Richtwerte (Angemessenheitswerte), Verfügbarkeitskontrolle, evtl. Anpassung der Richtwerte durch Neuauswertung der Daten

1.2.) Indexanpassung:

- Errechnung des Mietpreisindex, Multiplikation der Richtwerte mit Mietpreisindex, Verfügbarkeitskontrolle, evtl. Anpassung der Richtwerte,
- Fehler der Neuermittlung setzen sich bei der Indexanpassung fort!

KdU-Angemessenheitsermittlung - 5

- 2.) **Rechtsvorschriften für Zuständigkeit, Gültigkeitsdauer, Angemessenheits –
ermittlung und Verfügbarkeit**

KdU-Angemessenheitsermittlung – 6

Rechtsgrundlagen:

(1.) SGB II:

- § 6: Zuständigkeit für Ermittlung der Richtwerte,
- § 22: Angemessenheit, Leistungsvoraussetzungen und – einschränkungen,
- § 22a bis 22c: nähere Bestimmungen der Angemessenheit, Verfügbarkeit, Gültigkeitsdauer u.a. für Satzungserlass,
- § 46 Finanzierung

KdU-Angemessenheitsermittlung – 7

(2.) Urteile des Bundessozialgerichts (BSG) zu Angemessenheit und Angemessenheitsermittlung

- besonders wichtig: **BSG 4 AS 18 / 09 R** vom 22.09.2009: Forderungen an ein „schlüssiges Konzept“, an Teilwohnungsmärkte u.a.
- weitere BSG-Urteile in „**Empfehlungen des Deutschen Vereins ...**“ vom 12.03.2014.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 8

Fast alle Bestimmungen der §§ 22a – 22c beruhen auf Urteilen des BSG und gelten damit auch ohne Satzungserlass.

(3.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

z.B. Bestimmungen für die Erstellung von qualifizierten und einfachen Mietspiegeln: §§ 558c und 558d

KdU-Angemessenheitsermittlung – 9

2.1.) Zuständigkeit für Kosten der Unterkunft:

SGB II § 6 Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende:

- (1) „Träger der Leistungen nach diesem Buch sind
1. die Bundesagentur für Arbeit, soweit Nr.2 nichts Anderes bestimmt,
 2. die **kreisfreien Städte und Kreise** für das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld, soweit Arbeitslosengeld II und Sozialgeld für den **Bedarf an Unterkunft und Heizung** geleistet wird ...“

KdU-Angemessenheitsermittlung - 10

2.2.) Gültigkeitsdauer der KdU-Richtwerte:

- „Dass schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die **aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Urteil des BSG vom 22.09.2009 B 4 AS 18/09, Rn. 18)
- „Die Kreise und kreisfreien Städte müssen die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft **mindestens alle zwei Jahre ...** überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen.“ (§ 22c [2] SGB II)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 11

- „Der **qualifizierte Mietspiegel** ist im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten **Preisindex** für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach **vier Jahren** ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.“ (§ 558d [2] BGB)
- „**Mietspiegel** sollen im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung angepasst werden.“ (§ 558c [3] BGB)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 12

2.3.) Bestimmung der Angemessenheit:

- „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese **angemessen** sind.“ (§ 22 [1] SGB II)
- „Der Begriff der ‚Angemessenheit‘ unterliegt als **unbestimmter Rechtsbegriff** der **uneingeschränkten richterlichen Kontrolle.**“ (B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 13

2.3.) Bestimmung der Angemessenheit:

- „Angemessen ist eine Wohnung ... nur dann, wenn sie nach **Ausstattung, Lage** und **Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen** entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, wobei es genügt, dass das **Produkt aus Wohnfläche und Standard**, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist.“ (B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 14

Bestimmung des „unteren Standards“:

- durch Festlegung der Qualitätsmerkmale oder
- durch Höhe des Quadratmeterpreises

KdU-Angemessenheitsermittlung – 15

Bestimmung des Wohnstandards durch Qualitätsmerkmale:

- **Lage:** gute Infrastruktur (Nähe Geschäfte, ÖPNV, Schule, ...), ruhig, Nachmittagssonne, schöne Aussicht u.a.
- **Ausstattungsgrad:** doppelverglaste Fenster, schalldichte Fenster, Bad mit Fenster; Küche mit Fenster; Balkon; Größe, Form und Lage des Balkons; schalldichte Wände, Fenster und Fußböden,
- **Bausubstanz:** Baujahr, letzte Sanierung, letzte Modernisierung u.a.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 16

Die Bestimmung des Standards durch Qualitätsmerkmale ist nicht praktikabel:

- es fehlen Rechtsvorgaben,
- außer Zuordnung sind Wichtung und Kombination problematisch,
- Die Qualitätsmerkmale sind von Vermietern nicht erfragbar.

Deswegen wird der **Quadratmeterpreis** als Kriterium genutzt: es werden Wohnungen auch des mittleren und oberen Standard erfasst, Wohnungen unterhalb einer **„Kappungsgrenze“** sind Wohnungen des einfachen Standards. (siehe Tafel 13)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 17

- „Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines **überprüfbaren, schlüssigen Konzepts** zur Datenerhebung und –auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.“ (Urteil des BSG vom 22.09.2009 B 4 AS 18/09 R, 1. Leitsatz)
- Unter „Kosten der Unterkunft“ ist die **Bruttokaltmiete** zu verstehen.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 18

- **Bruttokaltmiete:**

Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten
(auch die kalten Betriebskosten sind „schlüssig“ zu ermitteln)

- **Nettokaltmiete:**

€/m² (Quadratmeterpreis) x Wohnungsfläche
(nur dieses **Produkt** ist entscheidend: bei einem niedrigen Quadratmeterpreis kann eine relativ große Wohnung also angemessen sein, gleiches gilt umgekehrt – „Produkttheorie“)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 19

Abstrakte und konkrete Angemessenheit

Ermittelt wird die abstrakte angemessene Bruttokaltmiete (KdU-Richtwerte). Sie ist nicht die absolute Obergrenze, sondern die **Nichtprüfungsgrenze**.

Liegt die Bruttokaltmiete des Hartz IV-Betroffenen über dieser Grenze, muss die Mitarbeiterin des Jobcenters prüfen, ob die BKM in diesem **Einzelfall** doch angemessen ist. Das Ergebnis dieser Einzelfallprüfung ist die **konkrete Angemessenheit**.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 20

2.4. Kontrolle der Verfügbarkeit:

§ 22a SGB II:

„Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ... soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen hinsichtlich

1. der Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen,
2. der **Verfügbarkeit** von Wohnraum des einfachen Standards,
3. aller verschiedenen Anbietergruppen,
4. der Schaffung und Erhaltung **sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen**.“

KdU-Angemessenheitsermittlung – 21

„Die festgestellte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anzumieten.“

(Urteil BSG vom 12.12.2009 – B 4 AS 50/09 R)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 22

Arbeitsschritte bei der KdU-Angemessenheitsermittlung

- 1.) Bestimmung der **Wohnflächen** für die Haushaltgrößen
- 2.) Bestimmung der **Teilwohnungsmärkte** (nur Landkreise)
- 3.) Bestimmung des **Wohnungsstandards** (über Merkmale oder über Quadratmeterpreis)
- 4.) Ermittlung der **Nettokaltmiete** („mit **schlüssigem Konzept**“)
 - 4.1.) Festlegung des Beobachtungszeitraumes
 - 4.2.) Datenerhebung (Fragebögen)
 - 4.3.) Datenauswertung und Ableitung der Richtwerte
 - 4.4.) Überprüfung der Verfügbarkeit
- 5.) evtl. Beginn **von vorn**

KdU-Angemessenheitsermittlung – 23

3.) Häufige Rechtsverstöße bei der KdU-Angemessenheitsermittlung

KdU-Angemessenheitsermittlung – 24

Die angeführten Beispiele für Rechtsverstöße bei der KdU-Angemessenheitsermittlung wurden **Gerichtsurteilen** und Argumentationen von **Rechtsanwälten** entnommen.

KdU-Angemessenheitsermittlung - 25

3.1.) bei Indexanpassung

Keine oder ungenügende Überprüfung, ob zu den durch Indexanpassung gewonnenen neuen Richtwerten Wohnungen in ausreichender Anzahl und ohne Gefahr der Ghettobildung tatsächlich **verfügbar** sind (siehe dazu Tafeln 33 bis 35)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 26

3.2. bei Neuermittlung:

Zur Prüfung benötigen Sie folgende Unterlagen:

- den Methodenbericht,
- den Fragebogen der Firma an die Vermieter,
- Einsicht in die Quelldatei (Exeldatei, Antworten der Vermieter)

KdU-Angemessenheitsermittlung - 27

Einsicht in die Ermittlungsunterlagen muss gewährt werden:

- **Betroffenen** und deren **Rechtsanwälten**,
- **Kreistags- und Stadtratsmitgliedern (kreisfreier Städte) sowie den beratenden Einwohnern**, die an der Beschlussfassung zur Höhe der KdU-Angemessenheitswerte (KdU-Richtwerte) beteiligt sind oder waren (aber: Verschwiegenheitspflicht, Ausnahme: ausgereichte Beschlussvorlagen).

KdU-Angemessenheitsermittlung – 28

(1.) Rechtsverstöße bei der Festlegung der Wohnfläche

Beibehaltung der Landesvorgaben auch wenn festgestellt wurde, dass die als „angemessen“ ermittelten Wohnungen für bestimmte Haushaltgrößen und/oder Teilwohnungsmärkte nicht ausreichend verfügbar sind (Korrektur ist möglich durch Erhöhung der Wohnfläche oder Erhöhung der Kappungsgrenze).

Für Sachsen wird im allgemeinen die **VwV Wohnflächenhöchstgrenzen vom 07.06.2010** (45 m², 60m², 75 m², 85 m²) verwendet, allerdings ist die Gültigkeit dieser VwV am 31.12.2015 ausgelaufen. Bis 07.06.2010 galten die **Wohnflächenhöchstgrenzen für den sozialen Wohnungsbau**.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 29

(2.) Rechtsverstöße bei der Ermittlung der Teilwohnungsmärkte

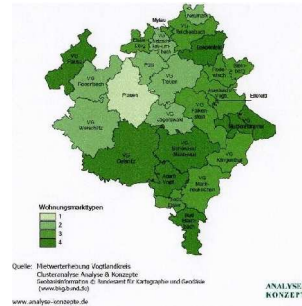
- Die **Indikatoren** (Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Einkommenssteuereinnahmen, Neubautätigkeit, Zentralität o.ä.) führen nicht plausibel zu Gebieten unterschiedlicher Miethöhen,
- Die ermittelten **Teilwohnungsmärkte** entsprechen nicht den Rechtsvorgaben des BSG B 4 AS 18/09 R, Randnummer 15:

KdU-Angemessenheitsermittlung - 30

BSG B 4 AS 18/09 R, Randnummer 15:

„Daher sind ausgehend vom Wohnort des Hilfeempfängers Vergleichsmaßstab diejenigen ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung, die auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer **Infrastruktur** und insbesondere ihrer **verkehrstechnischen Verbundenheit** einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

KdU-Angemessenheitsermittlung – 31



KdU-Angemessenheitsermittlung – 32

(3.) Rechtsverstöße bei der Wahl des Wohnungsstandards

(gefordert: **einfacher** oder **unterer** Standard):

- Kein Ausschluss von Wohnungen des „**untersten**“ Standards: ohne Inntoilette und/oder ohne Sammelheizung (Feuerung erfolgt per Hand mit Kohle) und/oder ohne Bad bzw. Dusche,
- **Kappungsgrenze** des Quadratmeterpreises ohne Begründung sehr niedrig.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 33

(4.) Rechtsverstöße bei der Ermittlung des angemessenen Nettoquadratmeterpreises

mittels eines überprüfbar schlüssigen Konzepts:

- Die Daten wurden nicht über den **gesamten Teilwohnungsmarkt** erhoben, es wurden vorrangig billige Orts- und Stadtteile erfasst,
- **kleine Wohnungen** (z.B. unter 35 m²) wurden aussortiert (haben hohe Quadratmeterpreise!),
- die Datenerhebung ist **älter als zwei Jahre**,
- die **Zeitspanne** der Erhebung ist zu groß,

KdU-Angemessenheitsermittlung – 34

- die **Repräsentativität** der einbezogenen Daten wurde nicht belegt,
- ein Teil der **Bestandsmieten** ist älter als vier Jahre (bildet damit nicht die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ab – § 22a Abs.3 SGB II)
- der Anteil der Bestandsmieten ist zu hoch, der Anteil der **Angebots- und Neuvertragsmieten** zu niedrig,
- es wurden zu wenig Mieten von **privaten Vermietern** erfasst,
- bei der „**Extremwertkappung**“ werden unverhältnismäßig viel teure Wohnungen ausgeschlossen.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 35

(5.) Rechtsverstöße bei der Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete

(Produkt aus abstrakt angemessenem **Quadratmeterpreis** und abstrakt angemessener Wohnfläche + abstrakt angemessene kalte Betriebskosten):

Die abstrakt angemessenen **kalten Betriebskosten** wurden nicht schlüssig ermittelt.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 36

(6.) Rechtsverstöße bei der Überprüfung der Verfügbarkeit bei Schaffung bzw. Erhaltung sozial ausgeglichener Bevölkerungsstrukturen

- Es wird nicht oder ungenügend überprüft, ob die „angemessenen“ Wohnungen in ausreichender Anzahl **verfügbar** sind,
- es wurde nicht oder ungenügend untersucht, ob sich die „angemessenen“ verfügbaren Wohnungen auf bestimmte Gebiete konzentrieren (**Ghettobildung**),

KdU-Angemessenheitsermittlung – 37

- Bei der Überprüfung der Verfügbarkeit wurden **Personengruppen**, die ebenfalls Wohnungen einfachen Standards nachfragen (Sozialhilfeempfänger, Rentner, Geringverdiener, Studenten usw.) nicht in genügendem Umfang berücksichtigt bzw.
- die Ermittlung dieser Nachfragegruppe wurde nicht ausreichend **belegt**.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 38

- Bei Feststellung **ungenügender Verfügbarkeit** erfolgte keine oder keine ausreichende Korrektur der Richtwerte (Angemessenheitswerte)
 - durch Erhöhung der **Kappungsgrenze** (z.B. untere 40 % statt untere 35%) oder
 - durch Erhöhung der **Quadratmeterzahl** zumindest für die betroffene Haushaltgröße.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 39

(7.) Rechtsverstoß Verweigerung der Einsicht in die Ermittlungsunterlagen

Leitsatz Nr. 1 des BSG-Urteils B 4 AS 18/09 R lautet:
„Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines **überprüfbaren**, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und –auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.“

KdU-Angemessenheitsermittlung – 40

3.) Klageberechtigung und Außerkraftsetzung der KdU-Angemessenheitswerte

KdU-Angemessenheitsermittlung – 41

Klageberechtigt sind

Empfänger von Hartz IV, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter, die einen Teil ihrer Bruttokaltmiete aus **der Regelleistung** oder dem Freibetrag eines **Zuverdienstes** bezahlen.

Das Klagerecht ist ein **demokratisches Recht!**

In der Klageschrift sollten die vermuteten Rechtsverstöße so **konkret** wie möglich benannt werden!

KdU-Angemessenheitsermittlung - 42

Konsequenz bei Außerkraftsetzung der KdU-Richtwerte durch ein rechtskräftiges Gerichtsurteil zumindest für den betroffenen Teilwohnungsmarkt:

Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind bis zur Höhe des Tabellenwertes der rechten Spalte in § 12 **Wohngeldgesetz** plus einem angemessenen Sicherheitszuschlag (etwa 10 %) zu zahlen. Die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes wurden 2016 erhöht.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 43

BSG B 4 AS 18/09 vom 22.09.2009, Leitsatz Nr.2:

„Fehlen nach Ausschöpfung aller Ermittlungsmöglichkeiten weitere Erkenntnismöglichkeiten zu den angemessenen Kosten der Unterkunft, sind die tatsächlichen Unterhaltsaufwendungen bis zur Höhe der durch einen Zuschlag **maßvoll erhöhten Tabellenwerte** i.S. von § 8 **Wohngeldgesetz** ... zu übernehmen.“ (z.Zt. § 12 WoGG)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 44

Vergleich KdU – Wohngeld für einen EinpersonnenHH im Vogtlandkrs.(Mietstufe 1)

Wohns- märkte	KdU	KdU + Hk (Hk geschätzt)	Wohngeld	Wohngeld + 10 %
1	247,20 €	301,60 €	312,00 €	343,20 €
2	259,68 €	314,08 €	„	„
3	236,64 €	291,04 €	„	„
4	228,00 €	282,40 €	„	„

KdU-Angemessenheitsermittlung – 45

Vergleich KdU – Wohngeld für einen EinpersonnenHH in Chemnitz (Mietstufe 2)

KdU	KdU + Hk	Wohngeld	Wohngeld + 10 %
282,72 €	324,00 €	351,00 €	386,10 €

KdU-Angemessenheitsermittlung – 46

Finanzierung der Kosten der Unterkunft:

§ 46 Abs.5 SGB II: „Der **Bund** beteiligt sich zweckgebunden an den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 1. ... In den Jahren 2015 bis 2016 erhöht der Bund seine Beteiligung an den Leistungen nach Satz 1 ... auf **31,3 vom Hundert** ... Im Jahr 2017 erhöht der Bund seine Beteiligung an den Leistungen nach § 22 Satz 1 ... auf **35,0 vom Hundert**.“

KdU-Angemessenheitsermittlung – 47

Wir danken für die Aufmerksamkeit!

Wir wünschen Kreis- und Stadträten (kreisfreier Städte) Kraft, geltendes Recht durchzusetzen, und Sozialberatern Ausdauer, Betroffene über geltendes Recht zu informieren und sie zu ermutigen, gegen unrechtmäßig zu niedrige KdU-Angemessenheitswerte zu klagen!