

# **Häufige Rechtsverstöße bei der** **KdU-Angemessenheitsermittlung**

Informationsveranstaltung für Betroffene  
und Berater von Hartz IV- oder  
Sozialhilfeempfängern im Vogtlandkreis

Vorgetragen von Dr. Dorothea Wolff, Sozialforum Göltzschtal

# KdU-Angemessenheitsermittlung - 1

---

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

# KdU-Angemessenheitsermittlung - 2

---

## Gliederung:

- **Rechtsgrundlagen**
- **Häufige Rechtsverstöße**
- **Recht auf Einsichtnahme in Ermittlungsunterlagen**
- **Konsequenz bei Außerkraftsetzung der KdU-Richtwerte**
- **Klageberechtigte**

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 3

---

## Rechtsgrundlagen:

- **SGB II: § 6** (Zuständigkeit), §§ 22 bis 22c,
- Urteile des Bundessozialgerichts (**BSG**) und des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG),
- Besonders wichtig: **BSG 4 AS 18 / 09 R** vom 22.09.2009: Forderungen an ein „schlüssiges Konzept“ u.a.
- Weitere BSG-Urteile in „Empfehlungen des Deutschen Vereins ...“ vom 12.03.2014.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 4

---

**Zuständigkeit:** § 6 SGB II 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 – 5

**Vogtlandkreis  
Kreistag**



## Beschlussvorlage

15/017/1

2. Beigeordnete Dezernat IV/ Sozialamt	aktuelles Gremium: Gesundheit und Soziales öffentlich	Sitzung am: 22.01.2015
	Az.:	Vorlagen-Nr.: 15/017/1
Bearbeiter: Frau Grimm		erstellt am: 19.12.2014

## Betreff

Umsetzung SGB II und SGB XII  
Fortschreibung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten bei den Leistungen für  
Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII

## Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
01	Gesundheits- und Sozialausschuss	22.01.2015	

## Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Anneliese Ring 2. Beigeordnete	<i>Unterschrift liegt im Original vor</i>	19.12.2014
Herr Dr. Uwe Drechsel Leiter Dezernat IV	<i>Unterschrift liegt im Original vor</i>	22.12.2014

## Beschlussentwurf

1. Der Gesundheits- und Sozialausschuss beschließt als Grundlage für die Umsetzung des § 22 SGB II und des § 35 SGB XII die Anwendung der fortgeschriebenen Richtwerte gemäß Anlage I für angemessene Bruttokaltmieten, die durch die Fa. Analyse & Konzepte ermittelt wurden.
2. Die fortgeschriebene Richtwertetabelle (Anlage I) tritt rückwirkend zum 01.01.2015 in Kraft. Die bisher geltenden Richtwerte (Anlage II) setzt der Gesundheits- und Sozialausschuss gleichzeitig außer Kraft.
3. Der Gesundheits- und Sozialausschuss beschließt, dass zum **31.12.2014 bereits im Leistungsbezug stehende Empfänger Bestandsschutz** genießen.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 6

Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

ANALYSE &  
KONZEPTE

## Entwicklung der Brutto-Kaltmieten

Vergleich: Empfehlung Angemessenheitsgrenzen 2015 vs. Angemessenheitsgrenzen 2013																
Wohnungsmarkt- typ		1 Person (bis 48 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 48 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )		
		2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%
<b>I</b>	Stadt Plauen	244,80	239,04	2%	306,60	303,60	1%	348,75	357,75	-3%	412,25	406,30	1%	412,25	419,90	-2%
<b>II</b>	Neumark, Pöhl u.a. <sup>1</sup>	257,28	248,64	3%	302,40	303,60	0%	380,25	379,50	0%	425,85	439,45	-3%	475,95	487,35	-2%
<b>III</b>	Stadt Auerbach/V., Stadt Bad Elster u.a. <sup>2</sup>	234,24	230,88	1%	276,00	282,60	-2%	321,75	341,25	-6%	345,95	362,95	-5%	387,60	380,95	2%
<b>IV</b>	Stadt Adorf/V.; Bad Brambach u.a. <sup>3</sup>	226,08	223,20	1%	293,40	288,00	2%	364,50	360,00	1%	409,70	385,90	6%	432,25	437,00	-1%

1 sowie VB Jägerswald; VG Netzschkau-Limbach; Rosenbach/Vogtl.; VG Treuen; VG Weischlitz  
 2 sowie Ellefeld, Stadt Elsterberg; Stadt Mylau; Stadt Rodewisch; Steinberg  
 3 sowie Stadt Lengeneck, Muldenhammer; VG Oelsnitz; Stadt Pausa-Mühltröf; VG Schöneck/Mühlental

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

ANALYSE &  
KONZEPTE

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 7

---

## § 22 Abs. 1, Satz 1 SGB II:

- „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese **angemessen** sind.“

## BSG B 4 AS 18/09 R, 1. Leitsatz:

- „Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines **überprüfbaren, schlüssigen** Konzepts zur Datenerhebung und –auswertung ... erfolgen.“



# KdU-Angemessenheitsermittlung – 8

---

## Rechtsverstöße bei der Anwendung der KdU-Angemessenheitswerte (KdU-Richtwerte):

- Nichtbeachtung der Produkttheorie: ermittelt werden die Richtwerte für die **Bruttokaltmiete**, die Bestandteile (Wohnfläche, Quadratmeterpreise, kalte Betriebskosten) können von den „angemessenen“ Werten (Faktoren) abweichen,
- „Richtwerte“ sind **keine Obergrenzen**, in begründeten Einzelfällen kann die „Angemessenheit“ höher liegen. Dafür gibt es Kriterien.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 9

---

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

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

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 10

---

## Rechtsverstöße bei der Festlegung der Wohnfläche

- Beibehaltung der **Landesvorgaben** auch wenn festgestellt wurde, dass die als „angemessen“ ermittelten Wohnungen nicht ausreichend verfügbar sind

(zunächst gilt für Sachsen die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen vom 07.06.2010, mit diesen Werten beginnt die Ermittlung)

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 11

---

## Rechtsverstöße bei der Ermittlung der Teilwohnungsmärkte

- Die **Indikatoren** (Siedlungsstruktur, Neubautätigkeit u.a.) führen nicht plausibel zu Gebieten unterschiedlicher Miethöhen,
- Die ermittelten **Teilwohnungsmärkte** entsprechen nicht den Rechtsvorgaben des BSG B 4 AS 18/09 R:

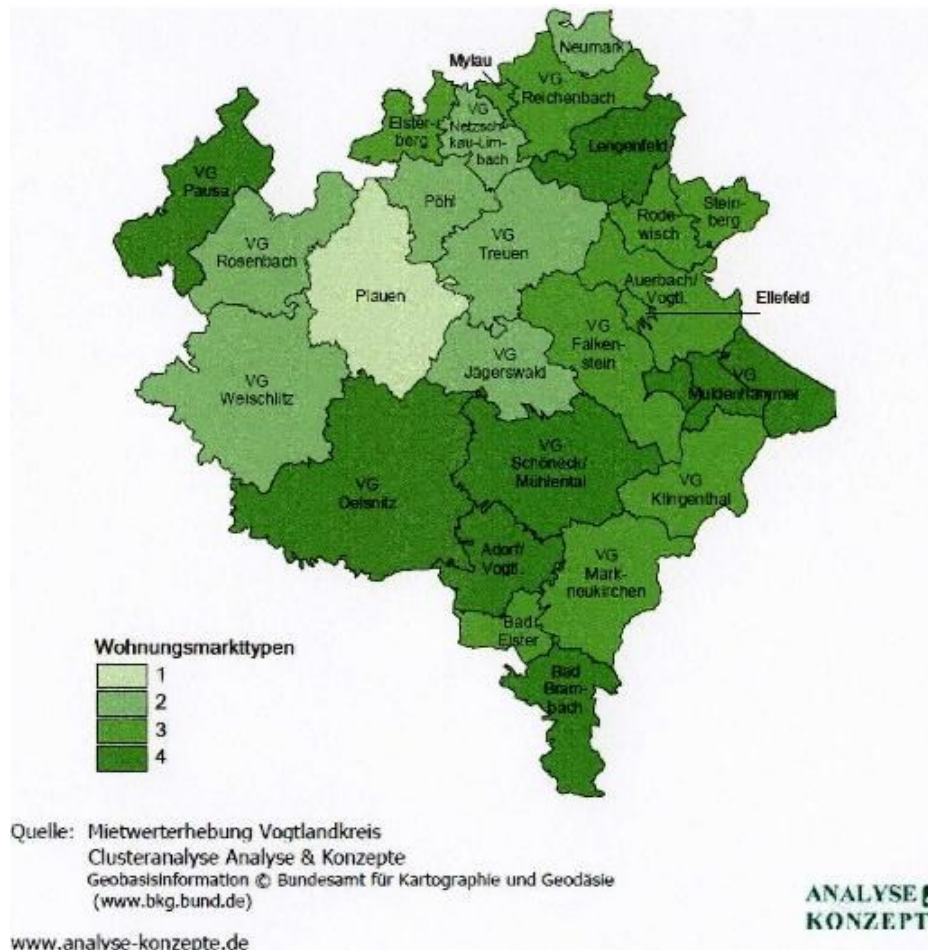
# KdU-Angemessenheitsermittlung – 12

---

„... 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 – 13

---



# KdU-Angemessenheitsermittlung – 14

---

## **Rechtsverstöße bei der Bestimmung des Wohnungsstandards (gefordert: einfacher oder unterer Standard):**

- Kein Ausschluss von Wohnungen des „**untersten**“ Standards (ohne Innentoilette, Sammelheizung und/oder Bad),
- **Kappungsgrenze** des Quadratmeterpreises ohne Begründung sehr niedrig.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 15

---

## Rechtsverstöße bei der Ermittlung des angemessenen Nettoquadratmeterpreises

mittels eines überprüfbaren 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 m<sup>2</sup>) wurden aussortiert (haben hohe Quadratmeterpreise!),
- Die Datenerhebung ist **älter als zwei Jahre**,



# KdU-Angemessenheitsermittlung – 16

---

- die **Repräsentativität** der einbezogenen Daten wurde nicht belegt,
- der Anteil der Bestandsmieten ist zu hoch, der Anteil der **Angebots- und Neuvertragsmieten** zu niedrig,
- ein Teil der **Bestandsmieten** ist älter als vier Jahre,
- es wurden zu wenig Mieten von **privaten Vermietern** erfasst,
- Bei der „Extremwertkappung“ werden unverhältnismäßig viel teure Wohnungen ausgeschlossen.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 17

---

**Rechtsverstöße bei der Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete** (Produkt aus fiktiv angemessenem Quadratmeterpreis und fiktiv angemessener Wohnfläche + fiktiv angemessene kalte Betriebskosten):

- Die fiktiv angemessenen **kalten Betriebskosten** wurden nicht schlüssig ermittelt.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 18

---

## **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 – 19

---

## § 22a SGB II:

„Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Sie 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 – 20

---

- Bei Feststellung ungenügender Verfügbarkeit erfolgte keine oder keine ausreichende Korrektur der Richtwerte (Angemessenheitswerte) durch Erhöhung der **Kappungsgrenze** (z.B. untere 50 % statt untere 40%) oder durch Erhöhung der **Quadratmeterzahl** zumindest für die betroffene Haushaltgröße,
- Bei der Überprüfung der Verfügbarkeit wurden **Personengruppen**, die ebenfalls Wohnungen einfachen Standards nachfragen (Sozialhilfeempfänger, Rentner, Geringverdiener usw.) nicht in genügendem Umfang berücksichtigt.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 21

---

## Rechtsverstoß durch 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 – 22

---

## 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 zu § 12 **Wohngeldgesetz** plus einem angemessenen **Sicherheitszuschlag** (etwa 10 %) zu zahlen.

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 23

---

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

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



# KdU-Angemessenheitsermittlung – 24

---

## Vergleich KdU - Wohngeld für Einpersonenhaushalt Vogtland

<u>Wohns-</u>	<u>KdU</u>	<u>KdU + Hk</u>	<u>Wohng.</u>	<u>Wohng.</u>	<u>Wohng.</u>	<u>Wohng.</u>
<u>märkte</u>	<u>jetzt</u>		<u>jetzt</u>	<u>j. + 10%</u>	<u>geplant</u>	<u>gepl.+ 10 %</u>
1	244,80€	289,80 €	292, -€	321,20 €	312, -€	343,20 €
2	257,28 €	302,28 €	"	"	"	"
3	234,24 €	279,24 €	"	"	"	"
4	226,08 €	271,08 €	"	"	"	"

# KdU-Angemessenheitsermittlung – 25

---

## 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 – 26

---

Wir danken für die Aufmerksamkeit  
und wünschen Betroffenen Mut und Erfolg  
bei Klagen gegen unrechtmäßig zu niedrige  
KdU-Richtwerte!