

Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nach §§ 22 ff. SGB II

1.) verbindliche Rechtsgrundlagen:

- §§ 22 bis 22c SGB II,
- **höchstrichterliche Urteile** (Urteile des Bundessozialgerichtes (BSG) und Urteile des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG),
- grundsätzliche Bedeutung hat das Urteil des **BSG B 4 AS 18/09 R** vom 22.09.2009: Erläuterung der grundsätzlichen Anforderungen an eine KdU-Angemessenheitsermittlung, wichtig: das Konzept der Datenerhebung und -auswertung muss **überprüfbar** sein (1. Leitsatz von obengenanntem Urteil)!
- weitere Urteile des BSG siehe "**Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 ff. SGB II und §§ 35 ff. SGB XII**" vom 12. März 2014,

2.) mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunftskosten (Richtwerte, Nichtprüfungsgrenzen)

"angemessen" §22 (1) SGB II ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, ist aber nicht beliebig! ("konkrete" Angemessenheit: rechtlich begründete Überschreitung der abstrakten Angemessenheitsgrenze nach Einzelfallprüfung durch das Jobcenter)

2.1.) Festlegung der Wohnraumflächen und des Wohnungsstandards

- **Wohnraumflächen:** keine gesetzliche Vorgabe, in Sachsen VwV vom 07.06.2010, aber Einschränkung: "gelten ... in der Regel" (Problem: Verfügbarkeit!), Zimmeranzahl unerheblich,
- **Wohnungsstandard:** einfacher Standard = unterer Standard, nicht: unterster Standard (ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung), Kriterien: Lage, Ausstattung, Bausubstanz, finden im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag, entscheidend: Kappungsgrenze für unteren Standard: Median bzw. Durchschnittswert oder darunter, Begründung fordern!

2.2.) Ermittlung der Teilwohnungsmärkte (räumlicher Vergleichsmaßstab)

- Forderung BSG: ausgehend vom Wohnort des Hilfeempfängers: ausreichend große Räume der

Wohnbebauung, "die auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer **Infrastruktur** und insbesondere ihrer **verkehrstechnischen Verbundenheit** einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden" (BSG a.a.O., Rn.15).

- Indikatoren zur Ermittlung der Teilwohnungsmärkte und ihre Wertung sollten hinterfragt werden (Siedlungsstruktur, Bevölkerungsdichte o.a.).

2.3.) Ermittlung der Nettokaltmieten mit einem "überprüfba- ren schlüssigen Konzept":

"Das schlüssige Konzept soll die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden." (BSG B 4 AS 18/09 u.a.)

(1.) Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum (keine Ghettobildung),
nicht nur "billige" Orts- und Stadtteile, Verhinderung "sozialer Brennpunkte"!

(2.) nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung
welche Art von Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Datenerhebung differenziert nach Wohnungsgröße, keine Aussortierung von kleinen Wohnungen u.ä.,

(3.) Angaben über den Beobachtungszeitraum,

- Datenerhebung muss zeitlich eingegrenzt erfolgen, günstig: Stichtag,
- § 22c SGB II fordert die Überprüfung der Daten mindestens alle zwei Jahre (i.A. Neuerhebung alle 4 Jahre, dazwischen nach jeweils zwei Jahren Anpassung mit Mietpreisindex)

(4.) Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung

- es muss gewährleistet sein, dass die Datenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgte,
- Erkenntnisquelle, z.B. Mietspiegel bzw. qualifizierter Mietspiegel (im ländlichen Raum nicht möglich), eigene Datenerhebung, Datenerhebung Dritter.
- ggf. ist durch weitere Ermittlungen abzusichern, dass der hinter dem Mietspiegelwert stehende tatsächliche Wohnungsbestand die Anmietung einer angemessenen Wohnung im gesamten Vergleichsraum ermöglicht (BSG B 4 AS 19/11 R),
Der Leistungsträger ist gehalten, die Primärdaten, auf denen der Mietspiegel beruht, in seinem schlüssigen Konzept darzulegen, damit nachgeprüft werden kann, ob das einfache Mietsegment realistisch abgebildet wird (BSG B14 AS 2/10 R).
- nicht einzubeziehen sind Wohnheime, Herbergen, Ferienwohnungen, Gefälligkeitsmietverhältnisse u.ä., Wohnungen des untersten Standards (ohne Sammelheizung un/oder ohne Bad oder Innentoilette) und Luxuswohnungen (Penthouse- und Maissonette Wohnungen),

(5.) Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten

- Der Leistungsträger hat die Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten zu belegen.
- Repräsentativität von verschiedenen Faktoren abhängig, deshalb territorial unterschiedlich,
- BSG in Einzelfallentscheidung: 10 % des in Betracht zu ziehenden Wohnbestandes ausreichend

(6.) Validität (Belastbarkeit) der Datenerhebung

- notwendig Erfassung von Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten,,
- nur Aufnahme von Bestandsmieten, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen oder

- geändert wurden,
- Angebotsmieten: Auswertung von Zeitungs- und Internetannoncen,

(7.) Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung

- Datenauswertung muss auf einem mathematisch-statistisch nachvollziehbaren Konzept beruhen,
- z.B. sind bei Auswertung der Daten eines Tabellenmietespiegels die Mietespiegelfelder auf der Grundlage der Primärdatenerhebung nach Anzahl der dahinter liegenden Wohnungen zu gewichten,
- Extremwertkappung: Frage, ob durch die obere Grenze des Konfidenzintervalls nicht zu viel Wohnungen des oberen Standards aussortiert wurden,
- Zusammenarbeit mit Statistikern notwendig!

(8.) Angaben über die gezogenen Schlüsse

- z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze
- Spannoberwert, wenn nur Wohnungen des einfachen Standards erfasst wurden. Der "einfache Standard" ist so zu definieren, dass die Datenerhebung nachvollziehbar geprüft werden kann,
- Bei Erfassung des gesamten Wohnungsmarktes ist eine Kappungsgrenze festzulegen (i.a. Median)

2.4.) Produkttheorie

- zu bestimmen sind Angemessenheitsrichtwerte für die Bruttokaltmiete und für Heizkosten,
- angemessene Nettokaltmiete ist das Produkt aus angemessenem Quadratmeterpreis und angemessener Wohnfläche, es müssen nicht beide Faktoren (Quadratmeterpreis und Wohnfläche) angemessen sein!
- Bruttokaltmiete ist die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten, diese Summe muss angemessen sein, sie bildet den Angemessenheitsrichtwert,
- die Richtwerte für angemessene Heizkosten können dem bundesweiten Heizspiegel entnommen werden, falls kein kommunaler Heizspiegel existiert.

2.5.) "Richtwert" statt "Mietobergrenze"

- der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit der Mietkosten in einem bestimmten räumlichen Bezugsbereich, im Einzelfall kann der Angemessenheitswert höher liegen (Ergebnis einer Einzelfallprüfung, dafür gibt es Kriterien),
- der Richtwert ist also eine "Nichtprüfungsgrenze",
- der Richtwert ist keine Pauschale, übernommen werden nur die tatsächlichen Mietkosten ohne Einzelfallprüfung, wenn sie den Richtwert nicht überschreiten.

2.6.) Problem Verfügbarkeit der angemessenen Wohnungen:

- muss Bestandteil der Richtwertermittlung sein, nicht erst der Einzelfallprüfung durch das Jobcenter,
- § 22a (3) SGB II: "Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft ... soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen hinsichtlich 1. der Vermeidung Mietpreis erhöhender Wirkungen, 2.. der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards, 3. aller verschiedenen Anbietergruppen und 4. der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen."
- besondere Probleme bei der Verfügbarkeit der Wohnungen für Einpersonenhaushalte!
- Schwierigkeit: bei der Ermittlung der Verfügbarkeit müssen weitere

Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, die billige Wohnungen nachfragen: Geringverdiener, Rentner, Sozialhilfeempfänger, Gutverdiener, die ihr Geld für andere Zwecke nutzen wollen u.ä.),

- Möglichkeit, die Verfügbarkeit zu gewährleisten: Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl (Auswirkung für die vor allem betroffene Haushaltgröße) oder Erhöhung der Kappungsgrenze (Auswirkung für alle Haushaltgrößen)

2.7.) Möglichkeiten, bei der Datenerfassung und bei der Datenauswertung die Höhe der Richtwerte zu beeinflussen

- Datenerfassung: teure Wohnungen in unverhältnismäßig großer Anzahl in die Datei nicht aufnehmen
- niedrige Kappungsgrenze (z.B. in Celle Median, im Vogtlandkreis nur 40 %),
- keine Erfassung sehr kleiner Wohnungen (z.B. 35 m² und kleiner),
- Bestimmung der Wohnflächengrößen der Haushalte
- Extremwertkappung: viel teure Wohnungen und wenig billige Wohnungen aussortieren-

3.) Konsequenz beim Fehlen eines schlüssigen Konzeptes

- z.B. wenn das Sozialgericht in einem rechtskräftigen Urteil die Mietwerterhebung insgesamt oder zumindest den betroffenen Teilwohnungsmarkt als nicht rechtmäßig beurteilt und die Angemessenheitsermittlung außer Kraft gesetzt hat:
Erstattung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft bis zur Höhe des Tabellenwertes der rechten Spalte zu § 12 Wohngeldgesetz plus einem Sicherheitszuschlag von 10 %.
- Die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes stellen keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten dar, sie gelten nur aushilfsweise. Der kommunale Träger ist verpflichtet, die erforderliche Datenerhebung und -auswertung nachzuholen.

4.) Beanstandungen durch Gerichte

- Daten der Mieterhebung und Methodenbericht über die Auswertung wurden **nicht zugänglich** gemacht (Rechtsforderung: Nachprüfbarkeit)
- zu wenig Daten von **privaten** Vermietern aufgenommen (sind häufig teure Wohnungen!),
- Anteil an **Angebots- und Neuvertragsmieten** zu gering,
- Bestandsmieten **älter als vier Jahre**,
- Ausschluss von Wohnungen mit einer Wohnfläche von **weniger als 35 m²**,
- **Verfügbarkeit** in den Teilwohnungsmärkten nicht überprüft, sondern auf Einzelfallprüfung durch Jobcenter verwiesen,
- abstrakte Verfügbarkeit des angemessenen Wohnraums **nicht schlüssig ermittelt**,
- nicht erkennbar, ob tatsächliche **Marktlage** abgebildet wurde,
- Zuteilung von "Sicherheitszuschlägen" bei Übernahme von Mietspiegelwerten,
- Ermittlung der **Teilwohnungsmärkte** entspricht nicht den höchstrichterlichen Vorgaben,

Quelle: insbesondere "Empfehlungen des DV zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 ff. SGB II und §§ 35 ff. SGB XII" vom 12. März 2014