

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

KdU-Angemessenheitsermittlung - 1

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

KdU-Angemessenheitsermittlung - 2

Gliederung:

- 1.) Rechtsgrundlagen für Zuständigkeit, Angemessenheitshöhe und Angemessenheitsermittlung
- 2.) Häufige Rechtsverstöße
- 3.) Klageberechtigung und Außerkraftsetzung der KdU-Angemessenheitswerte

KdU-Angemessenheitsermittlung - 3

- 1.) Rechtsgrundlagen für Zuständigkeit, Angemessenheitshöhe und Angemessenheitsermittlung

KdU-Angemessenheitsermittlung – 4

Rechtsgrundlagen:

- (1.) **SGB II:** § 6 für Zuständigkeit, §§ 22 bis 22c für Angemessenheit, Angemessenheitsermittlung und Gültigkeitsdauer, § 46 für Finanzierung,
- (2.) **Urteile des Bundessozialgerichts (BSG)** und des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) für Angemessenheitsermittlung
 - 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 – 5

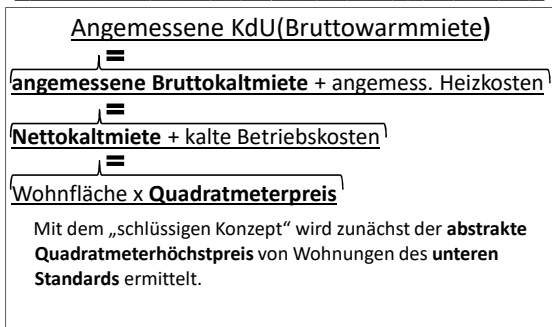
§ 22 Abs. 1, Satz 1 SGB II:

- „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 – 6



KdU-Angemessenheitsermittlung – 7

Abstrakte Angemessenheit der Bruttokaltmiete

Die ermittelte angemessene Bruttokaltmiete (BKM) ist nicht die absolute Obergrenze, sie ist die abstrakte Angemessenheitsgrenze, die **Nichtprüfungsgrenze**. Liegt die BKM des Hartz IV-Betroffenen über dieser Grenze, muss geprüft werden, ob die BKM in diesem Einzelfall doch angemessen ist. Das Ergebnis dieser Einzelfallprüfung ist die **konkrete Angemessenheit**.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 8

Zuständigkeit: § 6 SGB II Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende:

- (1) „Träger der Leistungen nach diesem Buch sind
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 – 9

Gültigkeitsdauer der ermittelten Werte:

§ 22 c SGB II Absatz 2:

„Die Kreise und kreisfreien Städte müssen die ... Werte für die Unterkunft **mindestens alle zwei Jahre** und die ... Werte für die Heizung **mindestens jährlich** überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen.“

KdU-Angemessenheitsermittlung – 10

Vogtlandkreis
Kreistag



Beschlussvorlage 15/017/1	
2. Beigeordnete Personen IV Sozialamt	jakobfrei Ortmann Gesundheit und Soziales Bürgerlich
Beschauer: Ersz. Ortmann	Kz.: erstellt am: 19.12.2014
Sitzung am: 22.01.2015 Vorlagen-Nr.: 15/017/1	

Beitrag:
Umsetzung SGB II und SGB II
Festsetzung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten bei den Leistungen für
Personen der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 23 SGB II

Beauftragte/r	Termin	Ergebnis
01 Gesundheits- und Sozialausschuss	22.01.2015	

Antragsteller		Datum	
Frau Anneliese Ring 2. Beigeordnete	Unterschrift liegt im Original vor	19.12.2014	
Herr Dr. Uwe Drechsel Leiter Dezernat IV	Unterschrift liegt im Original vor	22.12.2014	

Beschlussentwurf

- Der Gesundheits- und Sozialausschuss beschließt als Grundlage für die Umsetzung des § 22 SGB II und des § 23 SGB II die Anwendung der im angelegten Protokoll genannten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten, die durch die FA Analyse & Konzepte ermittelt wurden.
- Die im angelegten Protokoll genannte Anlage 1 ist idR ab dem 01.01.2015 in Kraft. Die bisher geltenden Richtwerte (Anlage 1) setzt der Gesundheits- und Sozialausschuss ebenfalls außer Kraft.
- Der Gesundheits- und Sozialausschuss beschließt, dass gem. § 12 Abs. 4 S. 1 S. 1 des SGB II die im angelegten Protokoll genannten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten bei den Leistungen für Personen der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 23 SGB II

KdU-Angemessenheitsermittlung – 11

Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

Entwicklung der Brutto-Kaltmieten

Wohnungstyp	1 Person (bis 48 m²)		2 Personen (> 48 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m²)						
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%			
I Stadt Fliesen	241,80	229,04	2%	306,60	303,60	1%	348,75	337,75	2%	412,25	405,30	1%	412,25	413,90	-2%
II Mauerwerk Holz u.a.	252,28	245,54	2%	302,40	303,60	0%	380,25	379,50	0%	425,85	429,65	-2%	475,95	487,35	-2%
III Stadt Mauerwerk, Stadt Bad (Dach), u.a.	274,24	265,88	1%	276,00	282,60	-2%	321,75	341,25	-6%	345,95	362,95	-5%	387,60	385,95	2%
IV Stadt Mauerwerk, Bad (Dach), u.a.	226,06	223,20	1%	293,40	288,00	2%	304,50	305,00	1%	409,70	385,00	6%	432,25	437,00	-1%

Quelle: Mietererhebung Vogtlandkreis 2014

KdU-Angemessenheitsermittlung – 12

2.) Häufige Rechtsverstöße bei der KdU-Angemessenheitsermittlung

KdU-Angemessenheitsermittlung – 13

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 – 14

Arbeitsschritte bei der KdU-Angemessenheitsermittlung

- 1.) Bestimmung der Wohnflächen für die Haushaltgrößen
- 2.) Bestimmung der Teilwohnungsmärkte (Landkreise)
- 3.) Bestimmung des Wohnungsstandards
- 4.) Ermittlung der Nettokaltmiete („mit schlüssigem Konzept“)
 - 4.1.) Festlegung des Beobachtungszeitraumes
 - 4.2.) Datenerhebung (Fragebögen)
 - 4.3.) Datenauswertung
 - 4.4.) Überprüfung der Verfügbarkeit

KdU-Angemessenheitsermittlung – 15

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 – 16

(1.) Rechtsverstöße bei der Festlegung der Wohnfläche

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

(für Sachsen gilt in der Regel die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen vom 07.06.2010 (45 m², 60m², 75 m², 85 m², diese Werte werden der Ermittlung der Nettokaltmiete zunächst zugrunde gelegt)

KdU-Angemessenheitsermittlung – 17

(2.) Rechtsverstöße bei der Ermittlung der Teilwohnungsmärkte

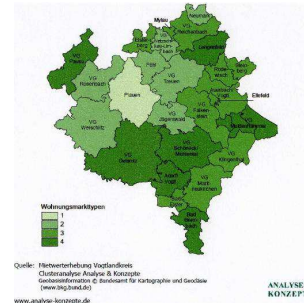
- Die **Indikatoren**(Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Einkommenssteuereinnahmen, Neubautätigkeit, Zentralität o.ä.) führen nicht plausibel zu Gebieten unterschiedlicher Miethöhen,
- Die ermittelten **Teilwohnungsmärkte** entsprechen nicht den Rechtsvorgaben des BSG B 4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

KdU-Angemessenheitsermittlung - 18

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 – 19



KdU-Angemessenheitsermittlung – 20

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

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

KdU-Angemessenheitsermittlung – 21

(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 – 22

- 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 – 23

(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 – 24

(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 – 25

§ 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 – 26

- 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 – 27

(7.) 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 – 28

3.) Klageberechtigung und Außerkraftsetzung der KdU-Angemessenheitswerte

KdU-Angemessenheitsermittlung – 29

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 – 30

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 wurden 2016 erhöht.

KdU-Angemessenheitsermittlung – 31

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 – 32

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

Wohns- märkte	KdU	KdU + Hk (Hk geschätzt)	Wohngeld	Wohngeld + 10 %
1	244,80 €	289,80 €	312,00 €	343,20 €
2	257,28 €	302,28 €	„	„
3	234,24 €	279,24 €	„	„
4	226,08 €	271,08 €	„	„

KdU-Angemessenheitsermittlung – 33

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

KdU	KdU + Hk	Wohngeld	Wohngeld + 10 %
270,24 €	324,00 €	351,00 €	386,10 €

KdU-Angemessenheitsermittlung – 34

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 – 35

**Wir danken für die Aufmerksamkeit!
Wir wünschen Kreisräten und Stadträten
(kreisfreier Städte) Kraft und Ausdauer,
geltendes Recht durchzusetzen, und
Betroffenen Mut und Erfolg bei Klagen gegen
unrechtmäßig zu niedrige KdU-
Angemessenheitswerte!**