

Kommunalpolitisches Forum Sachsen

Veranstaltung am 29.06.2013: Durchführungsvorschriften zu den Kosten der Unterkunft

1. Angemessenheitswerte für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten
 2. Kriterien für berechtigtes Überschreiten der Angemessenheitswerte
 3. Kostensenkungsverfahren: Schritte und Termine
 4. Wohnungswechsel: Erforderlichkeit und Zumutbarkeit
 5. Darlehen bei Kautions- und Genossenschaftsanteilen
 6. Besonderheiten beim Wohneigentum: Instandhaltung und Sanierung
-

1. Angemessenheitswerte für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten

- Ausgangspunkt ist § 22 Absatz 1 SGB II -> Übernahme angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung
- die Kosten der Unterkunft (kurz KdU) werden individuell nach der persönlichen Situation des Anspruchsberechtigten ermittelt

BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10 /06 R

BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 70/08 R

- für die Wohnungsgröße ist nach BSG auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (kurz BG) abzustellen -> Richtwerte berücksichtigen

BSG vom 18.2.2010 – B 14 AS 73/08

- abstrakte Angemessenheit: die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist nach ständiger Rspr. Des BSG in mehreren Schritten zu prüfen: (1) Feststellung der Größe der betroffenen Unterkunft, Ausgangspunkt sind folgende Richtwerte:

Personenanzahl	Fläche in Quadratmeter	<i>Chemnitz aktuell (1/13) bis zu</i>
1	ca. 45-50	48
2	ca. 60	60
3	ca. 75-80	75
4	ca. 85-90	85
für jede weitere Person	ca. 10 Quadratmeter oder einen Wohnraum mehr	+10

- immer Einzelfall prüfen, da ggf. ein Mehrbedarf aus beruflichen, aus gesundheitlichen Gründen oder wegen Umgangsberechtigung bestehen kann

(2) Berücksichtigung des Wohnungsstandards: Angemessen sind die Aufwendungen für die Unterkunft nur, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen; (3) Ermittlung des räumlichen Vergleichsraumes: in erster Linie ist der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend (freie Wohnortwahl); (4) zur Ermittlung der Referenzmiete sind im Vergleichsraum vom Leistungsträger die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen -> ein überprüfbares schlüssiges Konzept ist insoweit erforderlich

- zum schlüssigen Konzept siehe Veranstaltung 19. Januar 2013 in Dresden am Beispiel der KdU-Richtlinie der Stadt Chemnitz vom 14. November 2012 (B 95/2012)

1.Vorbemerkung

Da die Bewertung einer KdU Richtlinie ein umfangreiches und zeitaufwändiges Thema ist, werde ich mich bei meinen folgenden Erläuterungen exemplarisch auf die KdU-Richtlinie der Stadt Chemnitz vom 14. November 2012 und auch dabei nur auf die nach meiner Ansicht gravierendsten Problemfelder beschränken.

Mangels vorhandener Roh- und Basisdaten bin ich gezwungen, an einigen Stellen der Auswertung ein Fragezeichen stehen zu lassen, da nach meiner Meinung zur Einschätzung der Schlüssigkeit des zugrundeliegenden Konzeptes und der daraus folgenden Richtlinie an vielen Stellen die Kenntnis der Rohdaten zwingend notwendig ist. Damit bin ich schon mitten im Thema: Vorab allerdings noch einige rechtliche Bemerkungen: Die Forderung nach einem schlüssigen Konzept ist nicht im Gesetz festgeschrieben. Da das SGB-II bzw. SGB-XII an vielen Stellen auf der Sozialgesetzgebung der Bundesrepublik Deutschlands aufsetzen und weiterentwickeln, sind zusammen mit den Unterlagen des Gesetzgebungsverfahrens, die vorhandenen Begriffe und Entscheidungen in die Auslegung des Gesetzes mit einzubeziehen. Diese Auslegung der Gesetze ist Sache der Gerichte, vorliegend insbesondere der Obersten Bundesgerichte. Beim Thema Kosten der Unterkunft führt dies dazu, dass die zuständigen Gerichte die letztendliche Instanz zur Beurteilung der KdU-Richtlinien und in den Grenzen der herrschenden Rechtsprechung und der Gesetze Auslegungen möglich sind.

Im Rahmen des Arbeitslosengeldes II und des Sozialgeldes werden auch Leistungen für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen vom Grundsicherungsträger nach § 22 Absatz 1 SGB II erbracht, wenn diese **angemessen** sind (siehe Gesetzestext). Bei den KdU sind immer die konkreten Umstände des Einzelfalls zu betrachten.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist unter Zugrundelegung der so genannten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: „Nach der

in einem ersten Schritt vorzunehmenden Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des Wohnungsstandards ist in einem zweiten Schritt...“

Die Wohnungsgröße wird als **angemessen** zu betrachten sein, wenn sie es ermöglicht, dass für jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe verfügbar ist. Im Durchschnitt werden folgende Wohnungsgrößen als angemessen betrachtet:

Personenanzahl	Fläche in Quadratmeter	Chemnitz aktuell (1/13) bis zu
1	ca. 45-50	48
2	ca. 60	60
3	ca. 75-80	75
4	ca. 85-90	85
für jede weitere Person	ca. 10 Quadratmeter oder einen Wohnraum mehr	+10

2.Grundsatz der Angemessenheit

Mit Urteil vom 22.03.2012 – B 4 AS 16/11 R hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II in der Höhe tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit diese angemessen sind. *„Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Kosten der Unterkunft ist zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln. 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...“*. Im Weiteren *„hat der erkennende Senat für den Fall des Ausfalls von lokalen Erkenntnismöglichkeiten aufgrund von fehlenden Ermittlungen des Grundsicherungs-trägers eine Begrenzung der Amtsermittlungspflicht der Sozialgerichte für zulässig erachtet und ausdrücklich betont, dass es im Wesentlichen Sache der Grundsicherungsträger sei, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu ermitteln...“* Wenn *„ein Mietspiegel und weitere Erkenntnismöglichkeiten und -mittel nicht vorhanden seien..., einen Rückgriff auf die Tabellenwerte des WoGG rechtfertigen.“*

3. Methodik zur Festlegung der Angemessenheit

Wie ist eine KdU-Richtlinie zu erstellen? Die Erstellung einer KdU-Richtlinie, also eines Verwaltungsdokumentes anhand dessen die KdU der Hilfsbedürftigen festgelegt werden, hat einer Reihe von Anforderungen zu genügen. Der Grundsicherungsträger hat in folgenden Schritten die angemessenen Kosten der Unterkunft zu bestimmen und dies getrennt zwischen Brutto-/ Kaltmiete und Heizkosten:

1. *Feststellung einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und eines angemessenen Wohnungsstandards*
2. *Bildung eines räumlichen Vergleichsmaßstabes*
3. *Ermittlung der Kosten für eine angemessene Wohnung auf dem für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Wohnungsmarkt*
4. *Prüfung, ob die abstrakt angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt überhaupt angemietet werden können.*

Diese Schritte sind solange zu durchlaufen bis die Forderung in Punkt 4 erfüllt ist. Das heißt die KdU muss einen allgemeingültigen Maßstab anlegen, der für alle Hilfsbedürftigen gilt. Während Schritt 2 noch recht eindeutig festgelegt ist (generell der Wohnort, bei kleinen oder sehr großen Orten sind Abweichungen möglich). Punkt 1 stützt sich weitgehend auf landesrechtliche Festlegungen, die die Wohnungsgröße pro Person festlegen. Hier kann es aber bei ggf. notwendigen weiteren Erstellungsdurchläufen zu Abweichungen nach oben kommen. Der Schritt 3 ist in den meisten Fällen der aufwändigste Schritt. Die Ermittlung der Kosten hat unter Anwendung eines schlüssigen (und nachvollziehbaren) Konzeptes zu erfolgen. „... festzustellen, welcher räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Angemessenheit maßgebend ist. Sodann ist zu ermitteln, wie viel für eine abstrakt angemessene Wohnung auf dem für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Wohnungsmarkt im streitgegenständlichen Zeitraum aufzuwenden gewesen ist (Ermittlung der Angemessenheitsgrenze aufgrund eines **schlüssigen Konzeptes** des Grundsicherungsträgers)....“

Kosten für unangemessenen Wohnraum werden vom Jobcenter grundsätzlich nur dann übernommen, wenn es dem Leistungsbezieher nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft zu senken. „Abschließend ist zu prüfen, ob der Hilfesuchende eine solchermaßen abstrakt angemessene Wohnung auch tatsächlich hätte anmieten können, ob also eine konkrete Unterkunftsalternative bestanden hat.“

(1.) Abstrakt angemessen -> Anzahl der Personen in BG, (2.) Zeitraum, (3.) Schlüssiges Konzept des Grundsicherungsträgers

Kernforderungen/Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept:

- *Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung),*
- *es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen,*
- *Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung &*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannwert oder Kappungsgrenze).*

(BSG, 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R)

Unter dem "schlüssigen Konzept" versteht das BSG ein **planmäßiges Vorgehen** des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall.

In seinem Terminbericht des Bundessozialgerichts vom 22.03.2012 wird ausgeführt: „Kommt das LSG ... erneut zu dem Ergebnis, dass ein schlüssiges Konzept nicht erarbeitet werden kann, wird es bei der Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten durch die Tabellenwerte des § 8 WoGG zu berücksichtigen haben, dass der erkennende Senat und ihm folgend die Instanzgerichte einen Zuschlag von 10 % als angemessen aber auch als ausreichend zugrunde gelegt hat.“ Hier ist die Frage zu stellen, ob ein Leistungsempfänger hinsichtlich der Kosten der Unterkunft auf das pauschale Wohngeld gemäß BSG-Rechtsprechung mit 10 % - Aufschlag verwiesen werden kann, wenn quasi der Grundsicherungsträger seit Inkrafttreten des SGB II zum 1.1.2005 nicht in der Lage war, die Referenzmiete in seinem Zuständigkeitsbereich zu ermitteln und damit fortgesetzt gegen höchstrichterliche Rechtsprechung verstößt oder sollte in einem solchen Fall unabhängig von der Begrenzung durch die Tabellenwerte des WoGG die tatsächliche Miete vom Grundsicherungsträger übernommen werden?

Die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten durch die Tabellenwerte des § 8 WoGG hätte zwangsläufig zur Folge, dass die Grundsicherungsträger die „Referenzmiete“ gar nicht mehr ermitteln würden, sondern sich die entsprechenden Sach- und vor allem Personalkosten dafür sparen würden und automatisch die Tabellenwerte des WoGG anwenden könnten. Dies würde die bisherige KdU-Rechtsprechung aushebeln. Das Bundessozialgericht hat bereits am 07.11.2006 über die Kosten der Unterkunft (KdU) für die Leistungsempfänger nach dem SGB II entschieden. In seinem Urteil vom 07.11.2006 (Aktenzeichen: B 7b AS 18/06 R) hieß es unter anderem: *„Der Senat folgt hingegen der Rechtsprechung des BVerwG, das in ständiger Rechtsprechung zum früheren § 12 BSHG i.V.m. § 3 der Verordnung zur Durchführung des § 22 BSHG ... entschieden hat, dass die Tabellenwerte in § 8 WoGG keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft darstellen...“* *„Der mit der Gewährung von Wohngeld verfolgte Zweck ist ein anderer als derjenige der Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II...“*

4. Auswertung der beschlossenen KdU-Richtlinie der Stadt Chemnitz

Chemnitz - Kritikpunkte vor Beschlussfassung wochenlang im Internet verfügbar

- Eigenberechnungen nicht nachvollziehbar
- Wie viele Wohnungen sind tatsächlich verfügbar?
- Verteilung der Nachfragegruppen auf den Wohnraum zweifelhaft
- Verwendung alten Zahlenmaterials (**nur GGG** und ohne Betriebskostennachzahlungen), etc.

BSG Urteil 20.08.2008 – B 14 AS 41/08 R

4.1. Angemessenheit des Wohnraums

Für die Größe des angemessenen Wohnraums wird sich häufig an den landesrechtlichen Richtlinien angelehnt. So auch im Fall von Chemnitz, wobei in Chemnitz auf Grundlage des vorhandenen Wohnungsbestandes an Einraumwohnungen die angemessene Größe für eine Person auf 48 Quadrat-meter festgelegt wurde. Diese Festlegung erscheint im ersten Moment plausibel, wobei aber die Frage nach der Anzahl der Räume im Raum steht. Die vorliegenden Zahlen stellen Teilaspekte des Wohnungsbestandes dar, wobei es kaum eine Möglichkeit gibt die Aspekte ins Verhältnis zu setzen.

4.2. Festlegung des unteren Standards

Für die Bestimmung der Angemessenheit von Wohnraum ist es notwendig verschiedene Kategorien zu bilden. Nur mit einer entsprechenden Festlegung für den unteren Standard kann der vorhandene Wohnungsbestand auch bewertet werden. Fehlt diese Festlegung gibt es keine Möglichkeit die Angemessenheit einer Wohnung in Abgrenzung zum mittleren Standard und untersten Standard zu bestimmen. Während die Abgrenzung um mittleren Standard relativ einfach über den Preis realisiert wird, was aber formell auch nicht ganz korrekt ist. Ist die Abgrenzung zum untersten Standard nicht ganz einfach, zumal die Tendenz nur den billigsten Wohnraum für ALG-II-Bezieher zu ermöglichen. Dieses Vorgehen wurde aber vom BSG als unzulässig erklärt. Für Chemnitz wurden in dem

Konzept hierzu keine Festlegungen formuliert. So dass es nicht eindeutig ausgeschlossen ist, das Wohnungen des untersten Standards miteinbezogen wurden.

4.3.Räumliche Grenzen der Vergleichsgebietes

Der maßgebliche Markt zur Ermittlung der Mieten für einfache Wohnungen in der für die BG nötigen Größe in einfacher Lage ist in erster Linie der Wohnort der Leistungsberechtigten. Dabei kann der räumliche Vergleichsmaßstab im Hinblick auf die Größe des Ortes unterschiedlich sein – je nachdem, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungszentrum handelt.

BSG 19.02.2008 Gebiete, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Anbindung einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.

Das Vergleichsgebiet wird bei Chemnitz auf die ganze Stadt bezogen. Da auch bei wesentlich größeren Städten wie München und Berlin von einem einheitlichen Vergleichsgebiet ausgegangen wurde, ist diese Festlegung weitestgehend unstrittig.

Bei Landkreisen oder sehr flächigen Kommunen stellt sich die Sachlage anders dar und muss ggf. detaillierter geprüft werden. Hierbei sind die sozialen Bindungen und das Lebensumfeld für jeden Einzelnen Leistungsbezieher gesondert zu prüfen.

4.4.Signifikanz der Datenermittlung / Stichprobe

Für die Bestimmung, ob eine KdU-Richtlinie den Anforderungen des BSG entspricht, sind somit die Rohdaten, die Schlussfolgerungen und die dazu führenden Entscheidungskriterien notwendig. Ohne plausible und nachprüfbar Informationen ist die Schlüssigkeit des Konzeptes praktisch nicht nachweisbar. Unklarheiten und zweifelhafte Ausgangsdaten lassen in diesen Fällen die Schlüssigkeit zweifelhaft erscheinen. Der Nachweis der Schlüssigkeit eines Konzeptes erfolgt durch den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an das Konzept. Wobei sich aus dem schlüssigen Konzept auch die korrekten Feststellungen der Angemessenheitsgrenzen ergeben. Wenn zum Beispiel die Erhebung und Auswertung der Daten den Anforderungen eines schlüssigen Konzeptes genügt, die Festlegung der Angemessenheitswerte in der KdU-Richtlinie aber davon abweicht, liegt kein "schlüssiges Konzept " vor.

(KdU-Richtlinie Landkreis-Mittelsachsen - SG Chemnitz, 11.10.2011 - S 22 AS 6810/10)

Die im Konzept benannten Datenquellen weisen eine auf den ersten Blick sehr unterschiedliche Güte auf. Insbesondere die Grundlagen der Eigenberechnungen sind schwer nachprüfbar. Ohne Aussagen über die genaue Vorgehensweise und deren Rohdaten ist die Qualität der Datenermittlung nicht bestimmbar. Die Umrechnung bundesweiter

Statistiken auf die lokalen Bedingungen erscheint gewagt und sehr fehleranfällig. Solche Besonderheiten wie den Wohnbedarf von Studenten in einer Hochschulstadt lässt sich schwerlich so bestimmen. „Sonderfälle“ des normalen Lebens wie Haushaltsgemeinschaften von Niedrigverdienern und Anspruchsberechtigten nach SGB-II bzw. -XII werden ebenfalls nicht beachtet.

4.5.Rohdaten

Die Forderungen nach einer systematischen Ermittlung der Roh/Ausgangsdaten verursacht den Grundsicherungsträgern in vielen Fällen sachliche Schwierigkeiten, da die Erhebung a) eine laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes bedarf und b) die grundlegende Aussagen über die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums machen muss. Dieser Schwierigkeit wurde auch im Fall von Chemnitz versucht durch die Beauftragung externer Beratungsfirmen sich zu entledigen. Mit dieser Vorgehensweise geht allerdings das Problem der Nachprüfbarkeit der Rohdaten einher. Der Grundsicherungsträger verfügt ggf. nicht mehr über alle notwendigen Basisdaten. Werden die Informationen vom Dienstleister ermittelt, geschätzt oder berechnet, sind diese Daten nicht mehr ohne weiteres verfügbar. *Die umfassende Ermittlung der Daten sowie die Auswertung im Sinne der Erstellung eines schlüssigen Konzepts ist Angelegenheit des Grundsicherungsträgers und bereits für die sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig.*

(BSG, 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R)

Trotz umfassender Recherchen lagen den Entscheidungsträgern bei der Beschlussfassung am 14.11.2012 die erforderlichen Rohdaten zur Prüfung des Konzepts nicht vor. Auch konnte keine Aussage von der Verwaltung erreicht werden, ob die Stadt bei der Firma die Rohdaten überhaupt mit erworben hat. Bisher wurden von der Verwaltung keine entsprechenden Daten vorgelegt, wobei dies möglicherweise im Rahmen der anstehenden sozialgerichtlichen Verfahren die zur Prüfung erforderlichen Rohdaten noch erfolgen kann. Die Einhaltung der oben genannten Forderungen bedarf somit die Hoheit des Grundsicherungsträgers über alle im Rahmen der Kosten der Unterkunft relevanten Daten. Unklarheiten und Mängel bei der Auswertung sind im gerichtlichen Verfahren ggf. auch durch das Gericht zu klären, wobei aber der Grundsicherungsträger die dafür notwendigen Zuarbeiten zu erbringen hat.

(BSG, 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R)

4.6. Beobachtungszeitraum

Die in dem Konzept benannten Vergleichszeiträume sind teilweise sehr unterschiedlich (2008 / 2010). Für ein Richtlinien des Jahres 2012 erscheint die Verwendung von so alten Zahlenmaterial problematisch. Da es keine Aussagen gibt, ob und wie die Relevanz der alten Vergleichszahlen geprüft wurde, ist die Datenbasis wahrscheinlich so nicht verwertbar.

4.7. Verwendung von Datenmaterial eines einzelnen Wohnungsanbieters

Das BSG lässt die Verwendung von Daten eines einzelnen Vermieters zu, wenn dieser Vermieter bei den Wohnungen im unteren Segment eine marktbeherrschende Stellung im Vergleichsgebiet hat. Vorstellbar ist die Konstellation, dass es in einer Kleinstadt einen einzelnen Großvermieter gibt der z.B. praktisch den gesamten Bestand an Neubauten der Stadt (1960-1989) kontrolliert (70% Bestand) und der Rest des Wohnungsbestandes sich entweder aus unsanierten oder (luxus-)modernisierten Altbauten, entsprechend modernisierten Neubauten sowie Ein-/Zweifamilienhäuser besteht. Doch bereits die Schwierigkeit der Aufzählung zeigt, wie schwierig es ist so eine Konstellation zu (glaubhaft) formulieren. An dieser Stelle den Beweis zu führen dass ein einzelnes Unternehmen diese Stellung hat, erfordert die Vorlage von belastbaren Daten über den Wohnungsbestand. Im Fall von Chemnitz wird diese Marktbeherrschung durch die Größe der GGG vorausgesetzt, doch die Aussage, dass die GGG der größte Vermieter der Stadt ist reicht meines Erachtens nicht, um die marktbeherrschende Stellung GGG in dem Segment tatsächlich zu beweisen. Erst die Daten des Gesamtbestandes an Wohnungen und deren Einteilung in die ALG-II konformen Kategorien würde ggf. diese Einteilung rechtfertigen und selbst wenn die GGG die Marktbeherrschung in diesem Segment hätte, wäre immer noch die Thematik Ghetto-Bildung zu klären, was bislang eine Mehrheit von Stadträten wohl - nachvollziehbarer Weise - vermeiden möchte.

An dieser Stelle möchte ich auf die Entscheidung des BSG Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 ausdrücklich Bezug nehmen. Der Senat führte unter anderem aus: „So wie es nicht zulässig ist, nur bestimmte Stadtteile oder besonders niedrig preisige Wohngegenden zur Ermittlung eines abstrakt angemessenen Mietpreises herauszugreifen..., können Hilfebedürftige nicht auf bestimmte Wohnungsbaugesellschaften als Anbieter verwiesen werden, sofern nicht erkennbar ist, dass diese als in Bezug zu nehmende Mietsegment aufgrund einer marktbeherrschenden Stellung im Wesentlichen abdecken.“

4.8. Betriebskosten

Bei der Ermittlung der Betriebskosten wurde in der Chemnitzer Konzept nur anhand der Daten der GGG mbH berechnet. Diese Vorgehensweise hat zwei grundsätzliche Mängel: (1) Es wird nur die Vorauszahlung der GGG einbezogen. (2) Als Vergleichszahlen werden Daten aus den Jahren 2008 und 2006 herangezogen. Durch die Verwendung von Zahlen eines Unternehmens wird dessen Struktur der Nebenkosten praktisch allgemein verbindlich erklärt. Gerade bei den Nebenkosten mischen sich aber Vermieter-/wohnungsspezifische Kosten (Hausmeister, Aufzug) mit lokal üblichen Kosten (Stadtwerke, Stadtreinigung) so dass diese Einschränkung eine Verzerrung des Marktes hervorruft. Die Verwendung der Vorauszahlungen lässt weitere Unklarheiten im Raum stehen, da Nachzahlungen eher die Regel als die Ausnahme sind.

4.9. Bedarfsdeckung – Durchlauf beginnt von vorn

An dieser Stelle könnte man meinen, dass die KdU-Richtlinie und das Konzept durch sind. Die Wohnungen sind angemessen und die Kosten anhand der Bestandsdaten nachgewiesen. Doch sind diese Wohnungen überhaupt verfügbar. Da neben den im Konzept festgestellten Bedarf an neuen Wohnraum für Hilfebedürftige auch der Bedarf an preiswertem Wohnraum durch an deren Bevölkerungsgruppen besteht, muss das Konzept auch die Neuvermietungen beachten. Insbesondere bei gravierenden Änderungen der zulässigen Mietobergrenzen wie bei der aktuellen Chemnitzer KdU-Richtlinie kommt es zu einer größeren Zahl von hierdurch verursachten Wohnungswechseln. Nur wenn der Bedarf entsprechende Wohnraum auch gedeckt werden kann, ist die neue Richtlinie rechtlich haltbar. An dieser Stelle erlangen die Daten des Mietspiegels eine erhöhte Bedeutung, da diese die die Mietpreise bei Neuvermietung beschreiben. Wird hingegen eine gültige, auf einem „schlüssigen“ Konzept beruhende KdU-Richtlinie nur fortgeschrieben, ist nur von einer geringen zusätzliche Anzahl von Wohnungswechseln auszugehen. Aber auch in diesem Fall ist die Entwicklung der Mieten (siehe einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) einzubeziehen. Weiterhin ist die allgemeine Entwicklung der Mietpreise und insbesondere der Nebenkosten einzubeziehen. Gesetzliche Änderungen wie die Mietrechtsänderungen zur energetischen Sanierung schlagen voll auf die Kosten der Unterkunft durch. Werden durch die Mietpreise hier durch flächendeckend angehoben, ist eine Überprüfung der KdU-Richtlinie praktisch zwingend notwendig.

Praktische Auswirkungen des Beschlusses anhand von Beispielen

➔ Rückwirkende Reduzierung der KdU ab 06.12.2012 zum 01.12.2012

5. Erstellung einer KdU-Richtlinie in der Praxis der Kommunalvertretungen

Für die Erstellung der KdU-Richtlinie ergeben sich aus Sicht der Kommunalpolitik nach meiner Ansicht einfache Konsequenzen: Das Konzept muss entweder durch die Verwaltung erarbeitet werden oder bei Beauftragung eines externen Gremiums sollten meines Erachtens folgende Punkte Beachtung finden: (1.) klare Vorgaben an die Verwaltung die Ausschreibung / Beauftragung durch die Kommunalvertretung bestätigen zu lassen. (inkl. aller Unterlagen), (2.) das schlüssige Konzept immer zusammen mit der Herausgabe der ermittelten Rohdaten zu beauftragen und (3.) die (volle) Bezahlung der Leistung ist an die Erfüllung der Forderungen für ein schlüssiges Konzept zu binden.

2. Kriterien für berechtigtes Überschreiten der Angemessenheitswerte

- immer Einzelfall prüfen, da ggf. ein Mehrbedarf aus beruflichen, aus gesundheitlichen Gründen oder wegen Umgangsberechtigung möglich ist

3. Kostensenkungsverfahren: Schritte und Termine

- nach der Rechtsprechung des BSG hat die Aufforderung nach § 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II *Aufklärungs- und Warnfunktion*
- der Leistungsberechtigte soll Klarheit über die angemessenen Kosten der Unterkunft bekommen
- das BSG stellt relativ geringe Anforderungen an die Senkungsaufforderung (kein Verwaltungsakt und daher auch nicht mit Widerspruch angreifbar)
- Mindestanforderung ist, dass dem Leistungsberechtigten die nach Ansicht des Jobcenters angemessenen Kosten (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) genannt werden
- Erhöhte Informationspflicht, wenn der Leistungsberechtigte nachvollziehbarer Weise einen erhöhten Informationsbedarf, beispielsweise bei Erforderlichkeit eines Fahrstuhls aufgrund einer Gehbehinderung, hat

Anforderungen an ein rechtmäßiges Kostensenkungsverfahren:

- zu den abstrakten Angemessenheitswerten muss (1) eine nennenswerte Zahl freier Wohnungen tatsächlich vorhanden sein
- schwierige Ermittlung -> nach BSG lassen sich aus dem Mietspiegel nur begrenzt Schlüsse ziehen

BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R

- gibt es auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt hinreichend Wohnraum, ist (2) zu prüfen, ob Besonderheiten vorliegen, die den Wohnungsmarkt für den jeweiligen Leistungsberechtigten und die mit diesem in einer BG zusammen lebenden

Personen auf das nähere Wohnumfeld oder eine bestimmte Wohnlage im Einzelfall einengen

- ein verengter Wohnungsmarkt ist anzuerkennen, wenn (a) nur hierdurch die Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen gewährleistet werden kann, (b) ein Umzug in einen anderen Stadtteil, etc. den Schulweg um mehr als 20 km verlängern würde (LSG Berlin-Brandenburg; BSG vom 19.2.2008 – B 4 AS 30/08 R), (c) ältere Menschen mit in der BG wohnen, die ein besonderes schutzwürdiges Interesse im Verbleib im langjährig vertrauten sozialen Umfeld haben (BSG vom 23.3.2010 – B 8 SO 24/08), eine Trennung von älteren Mitbewohnern oder eine Heimeinweisung kann nicht verlangt werden; (d) wenn aus psychischen Gründen der Wechsel der vertrauten Umgebung nicht verkraftet werden kann.
- da die Darlegungslast beim Jobcenter liegt, ist die Miete weiter zu zahlen, wenn keine verwertbaren Datenbestände, die einen offenen Wohnungsmarkt belegen, vorhanden sind
- die sechs Monate Frist (§ 22 I 3 SGB II) ist eine sogenannte Sollfrist, so dass Fristverkürzung möglich ist, beispielsweise bei vehementer Weigerung des Leistungsberechtigten); Verlängerung in atypischen Fällen auch möglich: (a) bei Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte beziehen, (b) bei längeren Kündigungsfristen im Mietvertrag, (c) gemeinsamer Mietvertrag mit nicht Hilfebedürftigen, die mit dem Ausstieg aus dem Mietvertrag nicht einverstanden sind, (d) erschwerte Suche wegen Sonderausstattungen / bauliche Veränderungen, wie Rollstuhlrampe erforderlich, (e) Schufa-Eintrag oder Mietschulden, (f), Großfamilien, u.a.
- Wirtschaftlichkeit nach § 22 I 4 SGB II
BVerwG vom 4.8.2006 – 2 B 12/06
- Kostensenkung für Heizung hat gesondert zu erfolgen
- Kostensenkung für Warmwasser -> Einzelfallprüfung, Berücksichtigung von Krankheit und Behinderung

4. Wohnungswechsel: Erforderlichkeit und Zumutbarkeit

5. Kautions- und Genossenschaftsanteile

- sind als Kosten der Unterkunft bei erteilter Zusicherung vom Jobcenter zu übernehmen
- auch hier ist zu prüfen, ob die Kosten angemessen sind
- es besteht die Obliegenheit, die Umzugskosten möglichst gering zu halten
- § 22 Absatz 6 Satz 1 in Verbindung mit Satz 3 SGB II sieht die Übernahme der Kautions- als Darlehen vor; im Hinblick auf den Sicherungscharakter wird wohl das gleiche bezüglich des Erwerbes der Genossenschaftsanteile gelten

6. Wohneigentum: Instandhaltung und Sanierung

- angemessene Wohnkosten sind zu übernehmen -> keine monatliche Durchschnittsberechnung
- nur angemessene Erschließungskosten sind zu übernehmen
- bei Erschließungskosten sind ggf. die zu zahlenden Schuldzinsen zu übernehmen
- Erhaltungsaufwendungen sind nach § 22 II SGB II zu übernehmen, wenn es sich um unabweisbare Aufwendungen handelt
- Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen: § 7 DurchführungsVO zu § 82 SGB XII -> keine Wertsteigerungen; Unterscheidung zwischen periodisch anfallenden Instandhaltungskosten und sonstigen nicht zu übernehmenden Erhaltungsmaßnahmen
- Unabweisbar, wenn besonders dringliche Aufwendung, da absolut unerlässlich ist -> Wohnen akut gefährdet: defekte Heizung im Winter, etc. -> Fälle Seite 127
- Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen müssen angemessen sein -> 1-Jahreskostenrahmen: Berechnung in zwei Schritten: (1) Feststellung der angemessenen laufenden Unterkunftskosten ohne Heizung, die voraussichtlich in den folgenden 11 Monaten zu erbringen sind, (2) Feststellung, wie hoch die benötigten Aufwendungen für die Instandhaltung oder Reparatur sind -> viele offene Rechtsprobleme

Literatur: NOMOS PRAXIS Goth/ Luik / Siebel-Huffmann: Das neue Grundsicherungsrecht, 1. Auflage 2011, § 12 – ISBN 978 – 3 – 8329 – 5874 – 9 (*nicht mehr aktuell*); juris PraxisKommentar SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage 2012; Arbeitslosenprojekt TuWas „Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II Ein Leitfaden“, Fochschulverlag 2013

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Rechtsanwaltskanzlei Brewig-Lange
Rechtsanwältin & Mediator Silke Brewig-Lange
Heinrich- Schütz- Straße 58
09130 Chemnitz
Telefon 0371/ 40 46 347
Handy 0179 / 67 27 947
Fax 0371/ 40 46 348

Stand: 27.06.2013