
Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Sozialhilfe	15.03.2011	15/1955
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Gesundheit und Soziales		30.03.2011

Beratungsgegenstand:

Erhebung der ortsüblichen Mietpreise im Stadtgebiet Emden

Inhalt der Mitteilung:

Der § 22 SGB II und § 29 SGB XII schreiben mit unterschiedlichem Wortlaut, aber einheitlich vor, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe zu erbringen sind, soweit die Kosten angemessen sind.

Der Begriff der „Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der Verwaltung keinen Beurteilungsspielraum einräumt und in vollem Umfange der richterlichen Kontrolle unterliegt (so Urteil des Bundessozialgerichtes - BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R).

Im Bereich der Unterkunftskosten (Nettokaltmiete und Betriebs-/ Nebenkosten) ist die Rechtsprechung daher restriktiv. Das BSG hat hierzu Leitsätze gebildet, die die Prüfung der Angemessenheit grundsätzlich in einem mehrstufigen Verfahren wie folgt vorsehen:

- Bestimmung der maßgeblichen Größe der Wohnung
- Festlegung des Wohnstandards – Vergleichsmaßstab ist die Miete vor Ort; dabei ist auf das örtliche Mietzinsniveau für Wohnungen im unteren Bereich des Wohnungsmarktes abzustellen
- Produktbildung aus Wohnfläche und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter („Produkttheorie“)
- konkrete Angemessenheitsprüfung
- Feststellung, ob tatsächlich eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist

Sofern in der Vergangenheit kein konkreter Mietspiegel zur Verfügung stand, wurde auf die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) alte Fassung unter generellem Aufschlag von 10 % der dort ausgewiesenen Kosten zurückgegriffen. Damit wurde die Preisentwicklung bei Mietwohnungen pauschal berücksichtigt, da die Wohngeldtabelle seit Jahren nicht angepasst worden war. Zudem wurde immer die sog. rechte Spalte der Wohngeldtabelle berücksichtigt, die von einer Bezugsfertigkeit der Wohnung ab 1992 ausging. Eine Unterscheidung des Baujahres der Wohnung und somit die Berücksichtigung, dass eine Altbauwohnung (unsaniert) günstiger im Mietzins, aber teurer in den Heizkosten ist, erfolgte nicht mehr.

1. bekannt gegeben am:

TOP:

Paraffe der Protokollführung

Mit der Änderung des Wohngeldgesetzes und der Einführung einer neuen Tabelle (zu § 12 WoGG) zum 01.01.2010 ergab sich für den Bereich der Stadt Emden insofern eine Verbesserung, als das die örtliche Zuteilung eine Minderung der Kosten ergab (vorher unter Zuschlag 330 € bei einem 1-Personen-Haushalt; nunmehr 308 €).

In der Zwischenzeit gehen jedoch immer mehr Gerichte in der Rechtsprechung wieder dazu über, den 10-prozentigen Zuschlag auf die neuen Werte einzukalkulieren, da eine aktuelle Fortschreibung des örtlichen Mietniveaus nicht erfolgt.

Mit der Erstellung einer Übersicht über das örtliche Mietniveau wird den Anforderungen der Rechtsprechung in mehreren Punkten Genüge getan. So ergibt sich zum Einen der Vergleichsmaßstab der Miete vor Ort und zum Anderen bereits die Produktbildung aus Wohnfläche und Mietzins. Der mit der Einführung der Wohngeldtabelle entfallene Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit einer Wohnung bzw. Stand der Sanierung wird im örtlichen Mietniveau wieder mit aufgeführt, so dass tatsächlich eine Unterscheidung zwischen Alt- und Neubau und somit auch den hierfür angemessenen Heizkosten erfolgen kann.

Durch die regelmäßige (2-jährliche) Anpassung erfolgt eine Fortschreibung, die in der Regel durch die Gerichte nicht beanstandet werden kann. Ein pauschaler Zuschlag, wie derzeit auch für den Bereich der Stadt Emden zu befürchten, entbehrt sich damit voraussichtlich.

Das BSG hat im Urteil vom 18.06.2008 – AZ. B 14/7 b AS 44/06 R entschieden, dass „eine Mietpreisübersicht weder die Voraussetzungen eines einfachen, noch eines qualifizierten Mietspiegels erfüllen muss, um als Grundlage für die Angemessenheitsprüfung nach § 22 SGB II zu dienen, sofern sie auf einem schlüssigen Konzept beruht, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben.“ (aus dem Gemeinschaftskommentar zum SGB II, Luchterhand, Herausgeber Karl-Heinz Hohm – Richter am SG Aurich – Kommentierung zu § 22, Ziffer 27.3 – Verfasser Wilhelm Frank, Direktor des SG Aurich).

Hieraus ergeben sich die folgenden Voraussetzungen:

- a) Datenerhebung über genau eingegrenzten und gesamten Vergleichszeitraum
- b) nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung (Art der Wohnung, Differenzierung nach Wohnungsstandard, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung der Wohnungsgröße
- c) Angaben über Beobachtungszeitraum
- d) Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Quellen, Mietspiegel, etc.)
- e) Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- f) Validität der Datenerhebung
- g) Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei Datenauswertung
- h) Angaben über die gezogenen Schlüsse (Spannenoberwerte, Kappungsgrenzen, Streuung etc.)

Mit der angestrebten Ausschreibung und der Erstellung der Erhebung sollen diese Anforderungen erfüllt und somit für eine rechtlich sichere Handlungsweise der Stadt Emden im Bereich der Unterkunftskosten sorgen.

Finanzielle Auswirkungen:

ca. 10.000 €

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Erhebung der ortsüblichen Mietpreise und des vorhandenen Wohnungsangebotes im Stadtgebiet Emden können Erkenntnisse gewonnen werden, die z. B. Aufschluss darüber geben, ob und wie sich der Bestand gegenüber dem sich wandelnden Bedarf entwickelt.

Anlagen:

- Anschreiben Ausschreibung Erhebung des angemessenen Mietpreises mit Leistungsverzeichnis
- Zuschlagskriterien und Gewichtung