

Begründung:

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).

Hinsichtlich der Heizkosten lässt der § 29 SGB XII die Pauschalierung unter Beachtung der tatsächlichen und persönlichen Verhältnisse zu, während das SGB II vom „den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenem Umfang“ spricht.

Im Bereich der Unterkunftskosten (Nettokaltmiete und Betriebs-/ Nebenkosten) ist die Rechtsprechung restriktiver. 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

Mit der Änderung des Wohngeldgesetzes und der Einführung einer neuen Tabelle (zu § 12 WoGG) zum 01.01.2010 wurden ab diesem Zeitpunkt die dort genannten Werte angewandt (Beispiel: 1-Personen-Haushalt - 308 €, siehe auch Anlage, max. Brutto-Kaltmiete, Rubrik „Alt“).

In der Zwischenzeit gehen jedoch immer mehr Gerichte in der Rechtsprechung dazu über, einen 10-prozentigen Zuschlag auf die neuen Werte einzukalkulieren, da eine aktuelle Fortschreibung des örtlichen Mietniveaus nicht erfolgt (wie bereits auch vor 2012).

Mit der nun vorliegenden Übersicht über das örtliche Mietniveau wird den Anforderungen der Rechtsprechung nunmehr 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.

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.)

Durch die Firma Analyse & Konzepte wurde die Mietwerterhebung in 2011/2012 durchgeführt und führte unter Einhaltung der Vorgaben zu den in der Anlage beigefügten Vorschlägen für die Umsetzung der Mietwerterhebung.

Es wird die Anwendung der Mietwerttabelle Variante I (Median) vorgeschlagen.

Die Anwendung soll ab dem Ersten des Monats nach dem entsprechenden Ratsbeschluss erfolgen. Angewandt wird die maximale Bruttomiete als maximal anzusehende, angemessene Miete. Hinzuzurechnen sind lediglich noch die Kosten der Heizung.

Für Bestandsfälle in den Bereichen des SGB II und SGB XII (am Ersten des Monats nach Ratsbeschluss im Bezug von Leistungen) gilt ein Bestandsschutz bis zum Ablauf des dann geltenden Bewilligungsabschnittes. Nach Ablauf des Bewilligungsabschnittes wird bei Überschreitung der max. Bruttokaltmiete und bei Nichtvorliegen eines Härtefalles (Grund für höhere Unterkunftskosten gegeben) aufgefordert, die Kosten der Unterkunft durch geeignete Maßnahmen zu senken. Hierfür steht eine gesetzliche Karenzzeit von bis zu 6 Monaten zu, die voll ausgeschöpft wird.

Sollte eine Senkung der Unterkunftskosten nicht erfolgt sein, wird im Einzelfall geprüft, ob Gründe für die Beibehaltung der bisherigen Unterkunftskosten vorliegen und ob geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.

Danach erfolgt ggf. eine Senkung der Kosten zum angekündigten Termin.

Die Firma Analyse & Konzepte, Hamburg, wird das Ergebnis in der Sitzung des GSO am 11.07.2012 vorstellen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Mit dem Beschluss werden gesetzliche und höchstrichterliche Vorgaben umgesetzt. Auswirkungen auf den Demografieprozess ergeben sich nicht.