

Sozialrechtliche Infos 02/2017

Mietobergrenzen im Landkreis Esslingen rechtswidrig

Das Sozialgericht Stuttgart hat mit Urteil vom 22.12.2016 ([Az.: S 19 AS 4214/15](#)) die Rechtswidrigkeit der Mietobergrenzen im Landkreis Esslingen festgestellt. Mit dieser Begrenzung erhält eine große Zahl von Familien und Alleinstehenden mit Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter oder Asylbewerberleistungen nicht die tatsächlichen Mietkosten erstattet. Das Fehlende muss in der Regel vom Mundabgespart werden.

Nach den Ausführungen ist das Konzept zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten des Landkreises ab 1.4.2013 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts nicht schlüssig ist (s. S. 2). Fehlt ein dergestalt schlüssiges Konzept, sind grundsätzlich die tatsächlichen Wohnkosten zu übernehmen bis zu einer Obergrenze nach dem Wohngeldgesetz. Hierbei wird der Tabellenwert aus § 12 WoGG mit einem Sicherheitszuschlag von 10% erhöht. Dieser Hilfswert bildet dann die Obergrenze für die Kaltmiete einschließlich der kalten Nebenkosten (ohne Heizung). Für die Stadt Esslingen ergibt sich damit eine Obergrenze von 530,20 € bei Alleinstehenden. Die Richtlinien des Landkreises hatten hierfür ab 1.7.2016 eine Mietobergrenze von 425 Euro – allerdings ohne kalte Nebenkosten – vorgesehen.

Die Begrenzung der Wohnkosten auf ein angemessenes Niveau ist eine zentrale Frage der Existenzsicherung von weit über 20.000 Menschen im Landkreis, die ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht vollständig aus eigenem Einkommen sichern können. Insbesondere beim aktuellen Wohnraummangel gewinnt diese Frage soziale Brisanz, weil die Mietobergrenzen über Zugang oder Ausschluss vom örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden. Marktfremde Grenzen bringen Gefahr von Ghettobildungen bis hin zu Wohnungsverlusten.

Freundliche Grüße

Frieder Claus

Unabhängige Hartz-IV-Beratung

Heimstatt Esslingen e.V.

T. 0711 / 342 157 – 0

Keine Ausspähung über Google mehr. Ich verwende als Suchmaschine www.ecosia.org.
80% der Einnahmen werden für den Regenwaldschutz gespendet.

Anlage

Das Urteil des Sozialgerichts Stuttgart vom 22.12.2016, [Az.: S 19 AS 4214/15](#) benennt folgende Fehler der Richtlinien des Landkreises Esslingen zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft vom 17.11.2011 in der Fortschreibung ab 1.4.2013:

- Die Mietererhebung für die Gemeinden im Landkreis weist „mehrfach Lücken – unter anderem z.B. in Form von ganzen fehlenden Seiten – aber auch andere nicht nachvollziehbare Angaben, auf. Demgemäß ist die Definition des zu berücksichtigenden unteren Marktsegments als einfachen Wohnstandards nicht nachvollziehbar.“
- „Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel an der Repräsentativität und Validität der Daten. Für den hier relevanten Vergleichsraum Neuhausen wurden 17 Wohnungsannoncen für Ein-Personen-Haushalte einfachen Standards erfasst. Bereits die geringe Anzahl der Daten spricht gegen ihre Repräsentativität. Der Beklagte selbst geht zudem davon aus, dass nur- 60 Prozent des verfügbaren Wohnraums erfasst wurden (S. 5 der Richtlinie), da 40 Prozent der Wohnungen unter der Hand“ vermittelt Würden. Da eine kriterienbasierte Auswahl der Daten nicht erfolgt ist, können diese auch nicht als Stichproben angesehen werden, die den Schluss auf den gesamten Bestand zulassen.“
- „Auch die Berechnungsmethode ist weder transparent noch nachvollziehbar. Auf Seite 5 der Richtlinie wird das Vorgehen dahingehend zusammengefasst, dass die Mietobergrenze so gewählt worden sei, dass damit mindestens so viele Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze zur Verfügung stünden, wie Bedarfsgemeinschaften aus dem Fallbestand des SGB II und SGB XII oberhalb der Mietobergrenze lägen, also Wohnungen suchten. Dabei wurde davon ausgegangen, dass 85 Prozent der Berechtigten nach dem SGB II bzw. XII, deren Miete oberhalb der Mietobergrenze liege, neuen Wohnraum suchten. Diese Berechnungsmethode erschließt sich der Kammer nicht. Zum einen liegt der Berechnung ein Zirkelschluss zugrunde, da auf die Berechtigten nach dem SGB II bzw. XII abgestellt wird, deren Miete oberhalb der Mietobergrenze liegt, diese Gruppe aber erst durch die Festlegung der Mietobergrenze definiert wird. Zudem ist die Annahme, dass 85 Prozent dieser Gruppe eine Wohnung unterhalb der Mietobergrenze sucht, völlig ohne Begründung. Schließlich vermischt sich bei der Berechnungsmethode die abstrakte Berechnung der Angemessenheit von Mietkosten mit einer konkret-individuellen Betrachtung, die erst auf zweiter Stufe zu erfolgen hat.“
- „Zudem ist das vorgelegte Konzept nach Überzeugung der Kammer jedenfalls für den hier streitigen Zeitraum vom 01.01.2014 bis 30.09.2014 auch veraltet. Das Konzept wurde aufgrund von im Zeitraum 01.06.2012 bis 30.11.2012 erfassten Daten (Vermietungsanzeigen der Tageszeitungen und der Amts- und Mitteilungsblätter im gesamten Landkreis sowie Anzeigen im Internet) erstellt und war am 01.01.2014 somit bereits 1 1/2 Jahre alt. Ein auf aktuelleren Daten basierendes Konzept existiert nicht. Aufgrund der ständig wachsenden Mieten im Großraum Stuttgart - also auch im Landkreis Esslingen - hat die Kammer erhebliche Zweifel, dass die im Zeitraum 01.06.2012 bis 30.11.2012 erhobenen Daten noch die aktuelle Mietpreissituation ab dem 01.01.2014 widerspiegeln. Ein entsprechender Nachweis hierfür wurde seitens des Beklagten nicht erbracht.“
- „Nach alledem erfüllt die Richtlinie des Beklagten nicht die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept.“

Anmerkung: Da die aktuellen Mietobergrenzen vom 1.7.2016 lediglich eine weitere Fortschreibung des hier verworfenen Konzepts vom 17.11.2011 sind, dürfte die rechtliche Bewertung des Gerichts auch auf diese zutreffen.