

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>23.05.2018                                                                                                                                    | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                                                            |
| Dezernat V<br><br>Amt: Amt für Soziales<br>und Prävention                                                                                                                                | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Dezernat I<br>Dezernat IV<br><br><input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                                                                                                                               | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2018/0139</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                             |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 311100/312010<br><b>Kostenstelle:</b> 050-002-1000/050-006-1000 <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Kostenträger:</b> 3111-10/3120-10 <b>Sachkonto:</b> 7230100/7270100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                         |

**Betreff:** Grundsatzbeschluss zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis eines schlüssigen Konzepts

**Vorlage vom:** 17.05.2018

### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen dem Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis des schlüssigen Konzepts zu.

**Anlagen:** Anlage 1 Schlüssiges Konzept\_Stand 2018  
Anlage 2 Betriebskostenspiegel Hessen 2015 (Stand Mai 2018)  
Anlage 3 Angemessenheitsgrenzen 2018

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

|                     |                                        |                               |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Folgekosten:</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Beschluss des Magistrats vom</b> |
|-------------------------------------|

### **Begründung zur Magistratsvorlage vom 16.05.2018**

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II sind die kreisfreien Städte und Kreise als sog. kommunale Träger im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II, die in eigener Zuständigkeit die in ihrem Gebiet angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ermitteln. Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Dies bedeutet, dass Sozialgerichte die vom kommunalen Träger festgelegten Richtwerte in rechtlichen Streitigkeiten über die Anerkennung von Unterkunftskosten überprüfen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (grundlegend: BSGE 97, 231) muss der kommunale Träger bereits im Verwaltungsverfahren ein „schlüssiges“ Konzept entwickeln, in dem ausführlich darzulegen ist, auf welcher Grundlage die jeweiligen örtlichen Richtwerte ermittelt wurden. Das Gericht hat dann anhand der gelieferten Daten zu verifizieren, ob der angenommene Richtwert/die Mietobergrenze angemessen im Sinne des § 22 SGB II ist. Entscheidet der Träger ohne „schlüssiges Konzept“, ist er im Rahmen der prozessualen Mitwirkungspflicht gehalten, dem Gericht eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und hat eine unterbliebene Datenerhebung oder -aufbereitung nachzuholen.<sup>1</sup>

Das von der Wissenschaftsstadt Darmstadt entwickelte „schlüssige Konzept“ ist in der aktuellen Version als Anlage 1 beigelegt. Es regelt unter anderem die zur Ermittlung der Richtwerte maßgeblichen (abstrakten) Wohnungsgrößen und greift zur Bestimmung des angemessenen (abstrakten) Quadratmeterpreises auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB der Wissenschaftsstadt Darmstadt zurück.

Zu den angemessenen Aufwendungen im Sinne des § 22 SGB II und des § 35 SGB XII gehören aber auch die Nebenkosten der Unterkunft, soweit es sich um die in § 2 Betriebskostenverordnung aufgeführten Betriebskosten handelt. Nach der Rechtsprechung sollen die Richtwerte die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen. Deshalb ist auch für die Betriebskosten ein angemessener Wert pro Quadratmeter festzulegen. Da der qualifizierte Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt keinen gesonderten Betrag der Betriebskosten vorsieht, ist der Betriebskostenspiegel für Hessen zu Grunde zu legen. Die Betriebskostenart „Heizung/Warmwasser“ wird hierbei nicht berücksichtigt, da diese Kosten gesondert und zusätzlich zu den Kosten der Unterkunft bei der Berechnung der Leistungen nach dem SGB II bzw. dem SGB XII berücksichtigt werden. Haushaltsstrom ist über den Regelsatz abgedeckt.

---

<sup>1</sup> BSG 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R

Die maßgeblichen Richtwerte bestimmen sich nach der Produkttheorie. Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (inkl. Betriebskosten). Die sich demnach für 2018 ergebenden Richtwerte und eine Gegenüberstellung zu den bisher gültigen Werten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Mietangebote, die offensichtlich den Richtwerten/Mietobergrenzen angepasst werden und in sich nicht plausibel sind, sind abzulehnen. Hierunter versteht man unter anderem Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher, insbesondere bei Kleinstwohnungen unter 50 m<sup>2</sup> oder Wohngemeinschaften (hierbei ist der maximale Mietbetrag aus den Wohneigenschaften zu ermitteln und durch die Anzahl der WG-Mietparteien zu teilen). Mietpreisüberhöhungen beginnen bei 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, bei Mietwucher spricht man von einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mindestens 50%.

### **Sonderregelungen – Überschreitung der Richtwerte**

Bei Einweisung durch das Amt für Soziales und Prävention als Obdachlosenbehörde oder der Unterbringung im Rahmen der Wohnungssicherung in Wohnraum sowie andere geeignete Unterkünfte sind die tatsächlichen Kosten anzuerkennen. Diese Regelung findet auch bei besonderen Wohnformen wie Frauenhaus oder Wohnraum für Flüchtlinge Anwendung.

Aufgrund der Rechtsprechung des BSG (Urteile vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R und vom 16.04.2016 – B 14 AS 28/12 R), sind pauschale wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen zu streichen und künftig auf die persönlichen Belange der Leistungsberechtigten abzustellen. Zur Stärkung und Förderung der Gleichbehandlung gegenüber ehe(ähn)lichen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern, wird für Alleinerziehende, allein erziehende Schwangere und Schwangere jedoch von einem, aufgrund persönlicher Belange generierten, zusätzlichen Bedarf für eine weitere Person ausgegangen. Zudem wird durch diese Regelung vermieden, dass im Fall einer Trennung von der Partnerin/dem Partner oder im Fall einer neuen Beziehung, eine kleinere bzw. größere Wohnung angemietet werden muss. Dies vermeidet bürokratischen Aufwand, unnötige Zusatzkosten (für z.B. Umzüge) und gibt den betroffenen Familien Sicherheit in Bezug auf ihre Wohnung und das daraus resultierende soziale Umfeld (Kita, Schule, Nachbarschaft,...).

Bei Wohnungen mit energetischer Ausstattung und Beschaffenheit entsprechend dem qualifizierten Mietspiegel, sind die dortigen Zuschläge bei der Grundmiete bei der Berechnung der Angemessenheitsgrenze ebenfalls zu berücksichtigen.

Experimentelle Wohnformen und alternative Wohnkonzepte sollen gefördert und möglichst auf eine nachhaltige, urbane und sozial gerechte Mischung geachtet werden. Auch Bezieherinnen und Bezieher von Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII ist der Zugang zu solchen Wohnformen zu ermöglichen, sofern die Gesamtkosten angemessen sind. Aufgrund der Vielzahl von konzeptionellen Gestaltungsmöglichkeiten solcher Projekte, ist die Entscheidung über die Angemessenheit der Unterkunftskosten im konkreten Einzelfall zu treffen (Individualisierungsgrundsatz). Ökologische, ökonomische sowie gesellschaftliche Gesichtspunkte sind hierbei zu beachten.

### **Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen**

Die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft müssen regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden. Gesetzliche Vorgaben zu Zeiträumen und Methodik gibt es nicht. Qualifizierte Mietspiegel sind per Gesetz im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Fortschreibung in der Wissenschaftsstadt Darmstadt erfolgt dabei alle zwei Jahre im Wechsel auf Basis der Indexfortschreibung bzw. der Regressionsmethode. Durch die Koppelung des schlüssigen Konzepts an die Datenbasis des qualifizierten Mietspiegels sind die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen.

Die Festsetzung der neuen Richtwerte auf Basis der Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt zukünftig per Verwaltungsverfügung. Die städtischen Gremien werden hierüber zeitnah informiert. Über die Ausgestaltung der vorgenannten Sonderregelungen wird eine entsprechende ämterübergreifende Dienstanweisung erstellt.

Die zu erwartenden Mehraufwendungen im städtischen Haushalt wurden bei der Aufstellung der Haushalte 2018 und 2019 bereits pauschal berücksichtigt.

Darmstadt, 17.05.2018

eml/50

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

André Schellenberg  
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz  
Stadträtin

Anlagen