

## S 23 AS 1295/11

Land  
Nordrhein-Westfalen  
Sozialgericht  
SG Detmold (NRW)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
23  
1. Instanz  
SG Detmold (NRW)  
Aktenzeichen  
S 23 AS 1295/11  
Datum  
28.11.2013  
2. Instanz  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil  
Die Klage wird abgewiesen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten. Die Berufung wird zugelassen.

### Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Gewährung höherer Kosten der Unterkunft für den Zeitraum vom 01.04.2011 bis zum 30.09.2011.

Der am 00.00.1968 geborene Kläger zu 1) und seine Ehefrau, die am 00.00.1967 geborene Klägerin zu 2), bezogen in Bedarfsgemeinschaft mit ihren drei Kindern, den Klägern zu 3), 4) und 5) (geboren am 00.00.1995, 0.00.1997 und 00.00.1999), und dem Sohn der Klägerin zu 2), geboren am 00.00.1993, seit 2007 laufend Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) von der Beklagten. Sie bewohnen ein Eigenheim in der dem Kreis Minden-Lübbecke angehörenden Stadt Q X, von dem ein Teil an die Mutter der Klägerin zu 2) vermietet ist. Der von den Klägern genutzte Teil des Hauses verfügt über eine Wohnfläche von 121,96 qm. Hierfür berücksichtigte die Beklagte nach einem im Jahr 2008 durchgeführten Kostensenkungsverfahren anstelle der zuvor gewährten tatsächlichen Unterkunftskosten in Höhe von rund 1.200,- Euro lediglich noch solche in Höhe von 650,- Euro nebst Heizkosten in Höhe von 179,14 Euro.

Am 15.07.2010 teilten die Kläger mit, dass der Sohn der Klägerin zu 2) seinen Schulabschluss gemacht habe und nunmehr zum 01.10.2010 aus der Bedarfsgemeinschaft ausziehe.

Mit Schreiben vom 21.09.2010 forderte die Beklagte die Kläger daraufhin zur Senkung ihrer Unterkunftskosten auf. Der Mietrichtwert liege für einen Fünf-Personen-Haushalt bei 570,- Euro, die derzeit gewährten Unterkunftskosten in Höhe von 650,- Euro überschritten diesen um 80,- Euro. Eine Übernahme der unangemessenen Kosten komme in der Regel für längstens sechs Monate, also bis zum 31.03.2011 in Betracht.

Auf ihren Weiterbewilligungsantrag für die Zeit ab April 2011 bewilligte die Beklagte den Klägern mit Bescheid vom 21.03.2011 Leistungen für die Zeit vom 01.04.2011 bis zum 30.09.2011. Dabei berücksichtigte sie Unterkunftskosten in Höhe von insgesamt 570,- Euro zuzüglich Heizkosten in Höhe von 179,17 Euro. Der Bescheid wurde bis zum Nachweis der Weiterleitung des berücksichtigten Kindergeldes an den Sohn der Klägerin zu 2) für vorläufig erklärt. Unter dem 09.05.2011, 06.06.2011, 07.07.2011, 08.07.2011 und 03.08.2011 erließ die Beklagte den streitgegenständlichen Bewilligungszeitraum betreffende endgültige Bescheide bzw. Änderungsbescheide.

Die Kläger legten am 01.04.2011 Widerspruch gegen den Bescheid vom 21.03.2011 mit der Begründung ein, sie seien im Besitz eines selbstgenutzten Wohnhauses, dessen Verkauf unwirtschaftlich sei. Die anfallenden Kosten verringerten sich nicht, nur weil ein Familienmitglied die Gemeinschaft verlasse.

Die Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 01.06.2011 als unbegründet zurück und führte aus, dass die Richtwerte bei Unterkunfts- und Heizkosten von Eigentümern den angemessenen Werten bei Mietwohnungen angepasst seien, da nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht gerechtfertigt sei. Zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft seien im Kreis Minden-Lübbecke kreiseinheitliche Richtwerte festgelegt worden, die die Kaltmiete und alle Nebenkosten (mit Ausnahme der Heizkosten) beinhalteten. Der Richtwert für einen Fünf-Personen-Haushalt betrage 570,- Euro. Seien die tatsächlichen Kosten nach Ablauf einer Übergangsfrist nicht auf einen angemessenen Umfang gesenkt worden, seien nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen.

Mit der hiergegen am 08.06.2011 erhobenen Klage beziehen sich die Kläger zur Begründung auf die Rechtsprechung des BSG, wonach

seitens des Grundsicherungsträgers ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft erstellt werden müsse, das hinreichende Gewähr dafür biete, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergebe. Die Beklagte berufe sich insoweit in ihrem Konzept auf eine kreisweite Erhebung der Durchschnittsmieten aus Wohngeldfällen aus dem Jahr 2010. Wie das Sozialgericht Detmold mit Urteil vom 12.03.2008 (Az. [S 23 \(9\) AS 30/07](#)) festgestellt habe, könne als räumlicher Vergleichsmaßstab nicht auf das gesamte Kreisgebiet des Kreises Minden-Lübbecke abgestellt werden. Die Städte und Gemeinden des Kreisgebietes seien nicht nach Lage, Größe und Struktur vergleichbar, da sich das Mietniveau äußerst unterschiedlich darstelle. Fraglich sei, ob der angelegte Mietrichtwert angemessen sei. Als Basis für die Auswertung der Mieten sei bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche auf die Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen zum Wohnungsbindungsgesetz und nicht auf die Werte der Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen abgestellt worden. Die Kläger hätten als fünfköpfige Bedarfsgemeinschaft einen Wohnflächenbedarf von mehr als 90 qm, insoweit sei in dem Konzept lediglich auf die Mieterhebung des Kreises Minden-Lübbecke aus dem Jahr 2010 abgestellt worden. In dem Konzept werde klar dargestellt, dass die Angemessenheit bei einem Bedarf von Leistungsempfängern, für die kein entsprechendes Angebot habe identifiziert werden können, im Rahmen von Einzelfallprüfungen stattzufinden habe. Fraglich sei daher, inwieweit das Konzept hier Anwendung finden könne.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte unter Abänderung ihrer Bescheide vom 21.03.2011 und 09.05.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 01.06.2011 sowie der Bescheide vom 06.06.2011, 07.07.2011, 08.07.2011 und 03.08.2011 zu verurteilen, ihnen für die Zeit vom 01.04.2011 bis zum 30.09.2011 weitere Kosten der Unterkunft in Höhe von monatlich jeweils 80,00 Euro zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung führt sie aus, dass bei der Kostensenkungsaufforderung die entsprechenden Verfahrenserfordernisse beachtet worden seien. Die vom Kreis Minden-Lübbecke beauftragte externe Firma habe bei der Erstellung des Konzepts umfassende Erhebungen des örtlichen Wohnungsmarktes durchgeführt und dabei mehrere Tausend Angebots- und Bestandsmieten untersucht. Infolgedessen habe der bereits vorher geltende Richtwert in Höhe von 570,- Euro validiert werden können.

Im Laufe des Verfahrens hat der Kreis Minden-Lübbecke den von der Firma "B und L" erstellten Endbericht "Regionalisierung des Kreises Minden-Lübbecke zur Ermittlung der KdU-Kosten" (im Folgenden: Konzept) im Hinblick auf die Entscheidung des BSG vom 16.05.2012 (Az. [B 4 AS 109/11 R](#)) überarbeiten lassen, wonach bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ab dem 01.01.2010 nicht mehr auf die Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen zum Wohnungsbindungsgesetz, sondern auf die Werte der Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen zurückzugreifen ist, so dass die Wohnflächengrenzen für streitige Zeiträume ab dem 01.01.2010 um jeweils fünf qm anzuheben sind. Auf das Konzept sowie die Überarbeitung desselben wird Bezug genommen.

Die Kläger haben zu dem überarbeiteten Konzept angemerkt, dass sich in ihrem Fall nach Zugrundelegung einer angemessenen Wohnfläche von 110 qm eine Mietobergrenze von 580,80 Euro ergebe. Die im Rahmen der Umsetzung der Entscheidung des BSG vom 16.05.2012 erfolgte Angleichung der Quadratmeterwerte sei fehlerhaft erfolgt.

Die Beklagte hat hierauf erwidert, dass sich bei Überprüfung der Mietrichtwerte infolge der neueren Rechtsprechung des BSG für den Wohnungsmarkt 3 des Konzepts, zu dem die Stadt Porta Westfalica gehöre, bei einer Wohnungsgröße von 110 qm eine Kaltmiete von 3,85 Euro pro qm und Nebenkosten von 1,23 Euro pro qm ergeben hätten. Daraus errechne sich ein Mietrichtwert von 561,- Euro. Der Kreis Minden-Lübbecke habe aber entschieden, es bei dem vormals geltenden Wert in Höhe von 570,- Euro zu belassen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsakte der Beklagten verwiesen, der Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Kläger sind nicht beschwert im Sinne des [§ 54 Abs. 2 Satz 1](#) des Sozialgerichtsgesetzes (SGG), da die angefochtenen Bescheide vom 21.03.2011 und 09.05.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 01.06.2011 sowie die Bescheide vom 06.06.2011, 07.07.2011, 08.07.2011 und 03.08.2011 rechtmäßig sind. Denn die Kläger haben für den streitgegenständlichen Zeitraum vom 01.04.2011 bis zum 30.09.2011 keinen Anspruch auf Gewährung weiterer Kosten der Unterkunft aus [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#).

Streitgegenständlich sind nach [§§ 86, 96 Abs. 1 SGG](#) neben dem mit dem Widerspruch vom 01.04.2011 ausdrücklich angefochtenen Bescheid vom 21.03.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 01.06.2011 auch die endgültigen Bescheide vom 09.05.2011, 06.06.2011 und 07.07.2011 sowie die Änderungsbescheide vom 08.07.2011 und 03.08.2011, da sie während des Vorverfahrens bzw. nach Erlass des Widerspruchsbescheides ergangen sind und den ursprünglich angefochtenen Verwaltungsakt abgeändert bzw. ersetzt haben. Eines gesonderten Widerspruches bedurfte es entgegen der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung nicht mehr. Das gilt auch für den endgültigen Bescheid vom 06.06.2011, der nach Erlass des Widerspruchsbescheides aber vor Klageerhebung ergangen ist. Wird ein neuer Verwaltungsakt nach Erlass des Widerspruchsbescheides, aber vor Klageerhebung erlassen, werden nach der Erhebung der Klage beide Verwaltungsakte Gegenstand des Rechtsstreits (Leitherer in: Meyer-Ladewig/Keller/Leitherer, SGG, 9. Auflage 2008, § 96, Rn. 2 m.w.N.).

Streitgegenstand sind weiterhin allein Ansprüche der Kläger auf höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung. Die Kläger haben den Streitgegenstand ausdrücklich auf die Kosten der Unterkunft und Heizung beschränkt (vgl. zur Zulässigkeit einer solchen Beschränkung BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. [B 7b AS 8/06 R](#)).

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Beklagte hat die den Klägern im streitgegenständlichen Zeitraum angefallenen Heizkosten in tatsächlichem Umfang i. H. v. 179,17 EUR übernommen. Sie hat insoweit berücksichtigt, dass der monatliche Abschlag von 215,- EUR nach Kopfteilen auf sechs Personen (die Kläger zu 1) bis 5) sowie die Mutter der Klägerin zu 2)) umzulegen und dann i. H. v. 5/6 zu übernehmen war.

Es ist nicht zu beanstanden, dass die Beklagte die monatlich übernommenen Bedarfe für die Unterkunft im streitgegenständlichen Zeitraum auf 570,- Euro beschränkt hat, da die tatsächlichen Aufwendungen der Kläger für die Unterkunft, soweit sie die von der Beklagten festgesetzten Grenzen übersteigen, unangemessen sind.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für eine Wohnung bzw. ein Eigenheim ist nach der Rechtsprechung des BSG im Rahmen einer mehrstufigen Einzelfallprüfung zu beurteilen. Der unbestimmte Rechtsbegriff der "Angemessenheit" beinhaltet keinen der gerichtlichen Kontrolle entzogenen Beurteilungsspielraum der Verwaltung, sondern unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung (BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az. [B 14 AS 50/10 R](#); Luik in: Eicher, SGB II, 3. Auflage 2013, § 22, Rn. 72 m.w.N.). Die Einzelfallprüfung hat sich an der sogenannten Produkttheorie zu orientieren. Das "Produkt Mietpreis" setzt sich zusammen aus angemessener Wohnfläche und Wohnstandard und muss angemessen sein. Zu prüfen ist, ob die tatsächlich anfallende Miete die abstrakt angemessene Mietobergrenze in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, überschreitet. Nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren müssen je für sich angemessen sein. Entscheidend ist allein das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, dass sich im Mietzins niederschlägt (vgl. BSG, Urteile vom 07.11.2006, Az. [B 7b AS 10/06 R](#), Az. [B 7b AS 18/06 R](#), Urteil vom 18.06.2008, Az. B [14/7b AS 44/06 R](#); Luik, a.a.O., Rn. 72). Dieselben Grundsätze gelten auch für Eigentümer. Aus Gründen der Gleichbehandlung ([Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz - GG -](#)) müssen Eigentümer und Mieter bei der Berechnung der zu leistenden Kosten der Unterkunft im Wesentlichen nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az. B [14/7b AS 34/06 R](#); Luik, a.a.O., § 22 Rn. 56 m.w.N.). Zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze werden nach der Rechtsprechung des BSG in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt, sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab (Vergleichsraum) für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. In einem dritten Schritt ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine Wohnung einfachen Standards aufzuwenden ist (Referenzmiete), indem eine Datenerhebung und Datenauswertung durch den kommunalen Träger bzw. das Jobcenter erfolgt (sog. "schlüssiges Konzept"). Diese ersten drei Schritte bezeichnet das BSG als abstrakte Angemessenheitsprüfung. In einem vierten und letzten Schritt ist zu prüfen, ob für den Leistungsberechtigten eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung verfügbar und zugänglich ist, sog. konkrete Angemessenheitsprüfung (vgl. Luik, a.a.O., Rn. 74).

Die Größe des von den Klägern bewohnten Teils ihres Eigenheims mit einer Wohnfläche von 121,96 qm ist als unangemessen zu beurteilen. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist aus Gründen der Praktikabilität und Rechtssicherheit auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2005, Az. [B 7b AS 18/06 R](#), Urteil vom 16.05.2012, Az. [B 4 AS 109/11 R](#); Luik, a.a.O., Rn. 77 m.w.N.). Maßgeblich sind dabei in Nordrhein-Westfalen die Werte der Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. [B 4 AS 109/11 R](#)). Danach beträgt die Wohnflächengrenze für Ein-Personen-Haushalte 50 qm, für jede weitere Person sind 15 qm hinzuzurechnen. Die Wohnfläche von 121,96 qm übersteigt die für den Fünf-Personen-Haushalt der Kläger angemessene Wohnflächengrenze von 110 qm um rund 10 %. Diese Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße wäre nach den oben dargestellten Grundsätzen allerdings grundsätzlich grundsätzlich unbeanstandet, wenn das Produkt aus den Unterkunfts-kosten je qm und der tatsächlichen Wohnfläche gleichwohl angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) wäre. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die tatsächlichen Aufwendungen der Kläger in Höhe von rund 1.200,- Euro die Angemessenheitsobergrenze i. H. v. 561,- EUR für den maßgeblichen Vergleichsraum deutlich übersteigen.

Bei der Bestimmung des maßgeblichen örtlichen Vergleichsraums zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsberechtigten sind ausreichend große Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung zu definieren, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Es kann also nicht schematisch auf das Gebiet des zuständigen kommunalen Trägers oder auf den kommunalverfassungsrechtlichen Gemeindebegriff abgestellt werden. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann. (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. [B 7b AS 18/06 R](#), Urteil vom 19.10.2010, Az. [B 14 AS 50/10 R](#); Luik, a.a.O., Rn. 81 m.w.N.).

Den Klägern ist darin Recht zu geben, dass als räumlicher Vergleichsmaßstab nicht auf das gesamte Kreisgebiet des Kreises Minden-Lübbecke abgestellt werden kann, da die Städte und Gemeinden des Kreisgebietes insgesamt nicht nach Lage, Größe und Struktur vergleichbar sind. Gerade diesem Umstand trägt aber das von dem Kreis Minden-Lübbecke seiner Bestimmung der Mietobergrenzen zu Grunde gelegte Konzept Rechnung. Die mit dessen Erstellung beauftragte Firma hat innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke unterschiedliche Wohnungsmarkttypen identifiziert und voneinander abgegrenzt, um den regionalen Besonderheiten des Kreisgebietes bzgl. der Mietpreisbildung gerecht zu werden. In dem Konzept wurde der Wohnungsmarkt im Kreis Minden-Lübbecke dementsprechend in drei Raumeinheiten mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten unterteilt, für diese Wohnungsmärkte wurden Vergleichsmieten ermittelt. Dies geschah mithilfe des statistischen Verfahrens der sog. Clusteranalyse, eines Analyseverfahrens, das es ermöglicht, Objekte innerhalb einer Grundgesamtheit zu identifizieren und zusammenzufassen, deren Eigenschaften oder Eigenschaftsausprägungen bestimmte Ähnlichkeiten aufweisen (vgl. hierzu weiter Seite 3 und 4 des Konzeptes). Die Stadt Q Xist dabei dem Wohnungsmarkttyp 3 zugeordnet, der Gemeinden mit der Wohngeldstufe I beinhaltet und durch niedrige Bodenpreise, niedriges Einkommen sowie eine niedrige Bevölkerungsdichte charakterisiert ist. Diese Verfahrensweise sowie die vorgenommene Einteilung in Wohnungsmarkttypen ist nach Auffassung der Kammer im Hinblick auf die Rechtsprechung des BSG zur Ermittlung des maßgeblichen örtlichen Vergleichsraums nicht zu beanstanden. Hierdurch wird gewährleistet, dass zum einen Wohnungsmärkte mit größtmöglicher Ähnlichkeit zusammengefasst und von den sich erheblich unterscheidenden Wohnungsmarkttypen abgegrenzt werden und zum anderen repräsentative Fallzahlen ausgewertet werden können. Dies führt zur Schaffung ausreichend großer Räume der Wohnbebauung, die - wenn auch nicht unmittelbar aneinander angrenzend - räumliche Nähe aufweisen und von ihrer Infrastruktur her einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Soweit es die vom BSG geforderte verkehrstechnische Verbundenheit betrifft, ist zu berücksichtigen, dass eine enge Auslegung

dieser Voraussetzung in ländlichen Gebieten gerade zur - vom BSG nach den obigen Ausführungen nicht für sinnvoll erachteten - Notwendigkeit der Einzelbetrachtung vieler Gemeinden führt, was die Ermittlung repräsentativer Zahlen deutlich erschweren würde.

Die Beklagte konnte der Bestimmung einer angemessenen Vergleichsmiete auch das im Auftrag des Kreises Minden-Lübbecke erstellte Konzept zu Grunde legen, da es den Anforderungen des BSG an ein sog. "schlüssiges Konzept" entspricht.

Der Leistungsträger hat insoweit die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf seinem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen, so wie das etwa bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel der Fall ist. Um ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb eines Vergleichsraums zu gewährleisten, darf die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze nicht punktuell von Fall zu Fall, sondern muss durch ein planmäßiges Vorgehen des kommunalen Trägers bzw. des Jobcenters im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich ort- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle erfolgen (BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az. [B 4 AS 50/09 R](#) m. w. N.; Luik, a.a.O., Rn. 84 f., m.w.N.). Das BSG verlangt vom kommunalen Träger, die Wirklichkeit zu erfassen und sich Kenntnis über seinen Wohnungsmarkt zu verschaffen. Das Konzept muss transparent und nachvollziehbar sein und soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden und die Begrenzung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß von den Gerichten hinreichend nachvollzogen werden kann (BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az. B [14/7b AS 44/06 R](#); Luik, a.a.O., Rn. 85 m.w.N.). Das BSG (vgl. nur Urteil vom 22.09.2009, Az. [B 4 AS 18/09 R](#)) hat für die Schlüssigkeit eines Konzepts folgende Mindestvoraussetzungen aufgestellt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine "Ghettobildung"),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art von Wohnungen, gegebenenfalls Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- oder Netto-Kaltniete, 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 und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Das Konzept des Kreises Minden-Lübbecke genügt diesen Anforderungen und stellt nach Auffassung der Kammer ein schlüssiges Konzept im Sinne der ständigen Rechtsprechung des BSG dar. Es folgt im Wesentlichen der Methodik, die auch für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne von [§ 558 d](#) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) angewandt wird, passt diese aber in nachvollziehbarer Weise den Erfordernissen der Ermittlung von Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft im Grundsicherungsrecht an.

Die Beklagte bzw. der Kreis Minden-Lübbecke hat hier entgegen dem Klägervortrag nicht lediglich auf eine kreisweite Erhebung der Durchschnittsmieten aus Wohngeldfällen zurückgegriffen, sondern vielmehr eine umfangreiche und repräsentative Befragung von Vermietern und Mietern im gesamten Kreisgebiet in Auftrag gegeben. Berücksichtigt wurden dabei sämtliche Mietwohnungen, also sowohl solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen, als auch frei finanzierte Mietwohnungen. Darüber hinaus wurden in ländlichen Bereichen auch Wohnungen in Zwei-Familien-Häusern berücksichtigt, da dort ein entsprechender Geschoss-Wohnungsbau und damit ein entsprechendes Wohnungsangebot fehlt bzw. nur in sehr geringem Umfang vorhanden ist. Nicht berücksichtigt wurden Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen und Wohnungen mit Freundschaftsmieten ebenso wie Apartments (möblierte Wohnungen), da bei letzteren eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltniete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich ist. Im Rahmen der Erhebung bzw. der Auswertung wurden weiterhin in nachvollziehbarer Weise unter Einbeziehung des im Rahmen der Produkttheorie maßgeblichen Merkmals des Wohnstandards nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben unberücksichtigt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass eine Wohnung nach der Rechtsprechung (vgl. z. B. BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az. [B 4 AS 19/11 R](#)) zwar dann angemessen ist, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, hierbei allerdings das untere und ausdrücklich nicht das unterste Marktsegment als angemessen angesehen wird. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden auch Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet oder erkennbar waren. Nach Vornahme der genannten und von der Kammer für nachvollziehbar und naheliegend gehaltenen Einschränkungen verbleiben für den Mietwohnungsmarkt im gesamten Kreis Minden-Lübbecke rund 60.000 Wohnungen. Im Hinblick auf diese wurde eine umfangreiche Mieter- und Vermieter-Befragung durchgeführt. Dabei wurden Daten jeweils zum Stichtag 01.12.2009 zur Wohnungsgröße, zur Netto-Kaltniete, zu den kalten Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), zu der Frage, ob die kalten Betriebskosten auch Wasserkosten enthalten, und zu den Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag) erhoben. Die Datenerhebung fand in der Zeit von Mitte November 2009 bis Mitte März 2010 statt. Erhoben wurden insgesamt 9.263 Wohnungsmieten, die jedoch aufgrund unplausibler Werte etc. nicht vollständig für die Auswertung verwendet werden konnten. Tabellenrelevant waren daher insgesamt 8.747 Mieten. Die so ermittelten tabellenrelevanten Mieten wurden auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltniete pro qm umgerechnet und den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen zugeordnet. Vor der weiteren Auswertung der qm-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Nicht berücksichtigt wurden danach Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterschieden und deshalb nicht in die Auswertung einbezogen werden sollten. Diese Extremwertkappung anhand eines anerkannten statistischen Verfahrens begegnet nach Auffassung der Kammer ebenfalls keinerlei Bedenken. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 8.337 Mieten zur Verfügung. Sämtliche Tabellenfelder für die drei Wohnungsmarkttypen, differenziert nach Wohnungsgrößen, weisen dann mit Werten zwischen 28 und 1.860 Mieten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an

die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen, sind also ausreichend repräsentativ. Da nicht nur Wohnungen aus dem unteren Wohnungsmarktsegment ausgewertet wurden, sondern Wohnungen des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes, musste aus den erhobenen Mieten noch das untere Wohnungsmarktsegment abgeleitet werden. Für den Wohnungsmarkttyp 1, einen städtisch geprägten Wohnungsmarkttyp, wurde daher das 40 %-Perzentil, für die Wohnungsmarkttypen 2 und 3, eher ländliche Wohnungsmarkttypen, das 45 %-Perzentil ausgewiesen. Diese Werte geben an, dass 40 bis 45 % aller Mieten unterhalb dieser Grenze liegen. Das untere Wohnungsmarktsegment ist hiermit nach Auffassung der Kammer in nachvollziehbarer und schlüssiger Weise umfassend erfasst.

Schließlich wurden die Wohnungsgrößenklassen in einer Überarbeitung des Konzepts an die neuen, sich aus der zitierten Entscheidung des BSG (Az. [B 4 AS 109/11 R](#)) ergebenden Wohnflächenstufen angepasst. Dabei wurde die Einteilung der Wohnungsgrößenklassen neu vorgenommen. Dies ist nicht zu bemängeln. Soweit die Kläger die Auffassung vertreten, dass der in dem ursprünglichen Konzept auf der Grundlage der früheren Einteilung der Wohnungsgrößenklassen ermittelte angemessene qm-Preis auf die nunmehr geltenden angemessenen Wohnflächen hochzurechnen sei, hält die Kammer dies für nicht sachgerecht. Vielmehr muss das vorhandene Datenmaterial neuen Wohnflächenstufen zugeordnet werden, da die durchschnittlichen Werte sonst verfälscht würden. Hierdurch ändern sich die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten pro qm. Der für die Kläger maßgebliche Wert für Wohnungen, die größer als 95 qm sind, bzw. die sich gegenüber dem ursprünglichen Konzept ergebende Abweichung nach unten ist nicht zu beanstanden. Es erscheint der Kammer als durchaus nachvollziehbar, dass für größere Wohnungen eine geringere Nachfrage besteht, was sich in der durchschnittlich zu zahlenden Netto-Kaltmiete niederschlägt. Es spricht daher nicht gegen die Schlüssigkeit des überarbeiteten Konzepts, dass darin die Mietobergrenze durch die Überarbeitung von 564,- Euro im ursprünglichen Konzept auf 561,- Euro gesunken ist. Abgesehen davon wirkt sich die Neuberechnung im überarbeiteten Konzept im vorliegenden Fall nicht aus, da die Beklagte der Berechnung aus Bestandsschutzgesichtspunkten weiterhin die ursprünglich angenommene Mietobergrenze in Höhe von 570,- Euro zu Grunde legt.

Den Klägern wäre es schließlich auch konkret möglich gewesen, eine bedarfsgerechte und angemessene Wohnung anzumieten.

Für den Fall, dass die tatsächlichen Kosten der Wohnung - wie hier - die abstrakt ermittelte angemessene Referenzmiete übersteigen, ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte tatsächlich die konkrete Möglichkeit hat, eine abstrakt als angemessen eingestufte (bedarfsgerechte und kostengünstigere) Wohnung auf dem Wohnungsmarkt des konkreten Vergleichsraums anmieten zu können. Besteht eine konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen und daher zu übernehmen (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. [B 7 b AS 18/06 R](#); Luik, a.a.O., Rn. 98 m.w.N.).

In dem - schlüssigen - Konzept des Kreises Minden-Lübbecke wird durch die Erhebung aktueller Angebotsmieten und deren Gegenüberstellung mit den erhobenen Bestandsmieten sichergestellt, dass die ermittelten Mietpreise es Grundsicherungsempfängern erlauben, zu den angegebenen Preisen Wohnraum anmieten zu können. Die auf der Basis konkreter Bestandsmieten vorläufig definierte (abstrakte) Angemessenheit wurde auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Kreis überprüft. Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Oktober 2009 bis März 2010 durchgeführt, dabei wurden verschiedene Internet-Immobilien-Suchportale sowie örtliche Tagespresse und Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet ausgewertet. Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft, zusätzlich wurde bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen eine Nachfrage bei den Vermietern durchgeführt. Die erhobenen Angebotsmieten wurden den jeweiligen Wohnungsmarkttypen zugeordnet und auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro qm umgerechnet. Auch hier blieben Apartments unberücksichtigt (siehe oben). Während des Erhebungszeitraums konnten so insgesamt 1.065 Angebote ermittelt werden. Dabei ist ausweislich des Konzepts zu berücksichtigen, dass diese Zahl unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen liegt, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. In einem weiteren Schritt wurden die Angebotsmieten mit den Neuvertragsmieten unter den Bestandsmieten (Mietvertragsabschlüsse bis neun Monate vor dem Erhebungsstichtag) abgeglichen. Dabei ergab sich, dass die Neuvertragsmieten in der überwiegenden Zahl unterhalb der Angebotsmieten liegen. Hieraus lässt sich ableiten, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenzen zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt. Auch hier wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Danach standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.020 Mieten zur Verfügung. Während des Untersuchungszeitraums konnte zwar nicht für alle Tabellenfelder ein entsprechendes Wohnungsangebot identifiziert werden. Da die Fallzahlen zu klein waren, um entsprechende Mietwerte zu berechnen, wurden für diese Felder keine Werte ausgewiesen. Dementsprechend wird in dem Konzept empfohlen, die Angemessenheit in entsprechenden Fällen im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu entscheiden. Dieser mögliche Mangel des Konzepts kann hier aber nicht zu einer anderen Entscheidung führen, da dies entgegen der Auffassung der Kläger auch nach der Überarbeitung des Konzepts nicht ihren Fall betrifft. Die Datenerhebung und die Auswertung der ermittelten Werte sind für die jeweiligen Wohnungsmarkttypen getrennt erfolgt. Es ist nicht ersichtlich, dass Mängel oder einzelne Fehler des Gutachtens, die einen Wohnungsmarkttyp betreffen, sich ohne Weiteres auf die Richtigkeit der Ermittlungen eines anderen Wohnungsmarktes auswirken (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, a. a. O.). So existierten für den Wohnungsmarkttyp 3 im Hinblick auf die maßgebliche Wohnungsgrößenklasse (größer als 95 qm) insgesamt 35 Angebotsmieten zu einem durchschnittlichen qm-Preis (Netto-Kaltmiete) von 4,- Euro. Zwar weist das Konzept als durchschnittlichen Netto-Kaltmietpreis einen Betrag i. H. v. 3,85 EUR/qm aus. Unter Berücksichtigung dessen, dass nach den obigen nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen in dem Konzept die Angebotsmieten in der überwiegenden Zahl oberhalb der Neuvertragsmieten liegen, ist davon auszugehen, dass ausreichend angemessene Wohnungen für die Kläger im streitgegenständlichen Zeitraum zur Verfügung standen. Da die Kläger entsprechende Bemühungen, eine angemessene Wohnung anzumieten bzw. ihre unangemessenen Unterkunftsstellen in anderer Weise (z. B. durch eine weitere Vermietung oder eine Reduzierung ihrer Schuldzinsen) zu senken, weder vorgetragen haben noch solche sonst ersichtlich sind, ist diese Annahme im vorliegenden Verfahren nicht widerlegt worden. Besondere Umstände, aus denen es den Klägern nicht möglich gewesen wäre, eine der angebotenen Unterkünfte anzumieten, sind nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Wechsel der Unterkunft bei unangemessenen Unterkunftsstellen auch dann zumutbar ist, wenn der Leistungsberechtigte in einem nach [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) geschützten Eigenheim wohnt. Ein Eigentümer ist ebenso wenig wie ein Mieter davor geschützt, dass sich die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az. [B 14 AS 79/10 R](#), m.w.N.).

Die Kläger können einen Anspruch auf Gewährung weiterer Kosten der Unterkunft im streitgegenständlichen Zeitraum schließlich auch nicht auf [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) stützen, da der dort regelhaft genannte Zeitraum von sechs Monaten für die Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft am 31.03.2011 abgelaufen ist.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie

gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) als Bedarf solange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigtem oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Beklagte hat die Kläger mit Schreiben vom 21.09.2010 zur Senkung ihrer Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß aufgefordert und darauf hingewiesen, dass eine Übernahme des unangemessenen Teils ihrer Unterkunftskosten lediglich bis zum 31.03.2011 in Betracht komme. Anhaltspunkte dafür, dass im konkreten Fall ein längerer Zeitraum als der in [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) regelhaft genannte angemessen gewesen wäre, liegen nicht vor. Abgesehen davon war es den Klägern möglich und zumutbar, ihre Unterkunftskosten durch einen Wohnungswechsel oder ggf. auf andere Weise (vgl. hierzu die obigen Ausführungen) zu senken.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Die Berufung war zuzulassen.

Die Berufung bedarf nach [§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGG](#) der Zulassung, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes bei einer Klage, die eine Geld-, Dienst- oder Sachleistung oder einen hierauf gerichteten Verwaltungsakt betrifft, 750,- EUR nicht übersteigt. Die Berufung ist gemäß [§ 144 Abs. 2 SGG](#) zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat (Nr. 1), das Urteil von einer Entscheidung des Landessozialgerichts, des Bundessozialgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht (Nr. 2) oder ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann (Nr. 3).

Der Wert des Beschwerdegegenstandes beträgt 480,00 Euro und erreicht nicht die Berufungssumme. Die Berufung war aber zuzulassen, da die Frage der Schlüssigkeit der (überarbeiteten Fassung der) "Regionalisierung des Kreises Minden-Lübbecke zur Ermittlung der KdU-Kosten" im Hinblick auf die Vielzahl der Fälle, auf die diese angewendet wird, grundsätzliche Bedeutung hat.

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2014-02-03