

## L 3 AS 159/05

Land  
Rheinland-Pfalz  
Sozialgericht  
LSG Rheinland-Pfalz  
Sachgebiet  
Sonstige Angelegenheiten

Abteilung  
3  
1. Instanz  
SG Speyer (RPF)  
Aktenzeichen  
S 10 AS 159/05

Datum  
17.05.2006  
2. Instanz  
LSG Rheinland-Pfalz  
Aktenzeichen  
L 3 AS 159/05

Datum  
10.06.2008  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen

-  
Datum  
-

Kategorie  
Urteil  
Leitsätze

1. Ist in einer Wohngemeinde kein Mietspiegel iSd [§§ 558c ff BGB](#) vorhanden, ist es Sache des Grundsicherungsträgers, den angemessenen Quadratmeterpreis für Wohnraum durch eigene Datenerhebungen zu ermitteln. Dabei muss der Grundsicherungsträger gewisse Mindestanforderungen beachten, insbesondere muss er eine Differenzierung nach der Wohnungsgröße vornehmen und den Zeitpunkt der Anmietung festhalten.

2. Ein Rückgriff auf die Tabelle zu [§ 8 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) ist nicht schon dann möglich, wenn die Ermittlungen des Grundsicherungsträgers den og. Anforderungen nicht genügen und aufgrund Zeitablaufs eine Nachholung der Ermittlungen nicht mehr möglich ist. Vielmehr kann dieser nur dann erfolgen, wenn die örtlichen Gegebenheiten von vorneherein eine Beurteilung des angemessenen Quadratmeterpreises nicht zulassen, z. B weil ein Markt für Mietwohnungen mit den einschlägigen Wohnflächen nicht vorhanden ist.

1. Auf die Berufung der Kläger werden das Urteil des Sozialgerichts Speyer vom 17.05.2006 und der Bescheid der Beklagten vom 23.03.2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 5.04.2005 sowie des Bescheides vom 06.06.2005 geändert und die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern für die Zeit vom 01.04.2005 bis zum 30.09.2005 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II ausgehend von Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von insgesamt 484,40 EUR monatlich zu gewähren. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

2. Die Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten der Kläger in beiden Rechtszügen zu 2/3.

3. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Kläger begehren von der Beklagten die Bewilligung höherer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) im Zeitraum vom 01.04. bis zum 30.09.2005, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Unterkunfts-kosten.

Die 1979 geborene Klägerin zu 1) trennte sich am 05.03.2005 von ihrem Ehemann G N. Am 07.03.2005 mietete sie zum 15.03.2005 für sich, den gemeinsamen, am 1998 geborenen Sohn J N, den Kläger zu 2), sowie ihre am 1997 geborene Tochter J P, die Klägerin zu 3), eine Drei-Zimmer-Wohnung in der E in Z. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 80 qm. Den Mietern ist der halbe linke Gartenteil zur alleinigen Nutzung überlassen. Die Kaltmiete belief sich zu Mietbeginn auf 380,00 EUR. Daneben war ein Abschlag für Betriebskosten in Höhe von 61,10 EUR monatlich (insgesamt somit 441,10 EUR monatlich) zu zahlen. Im Mietvertrag wurde eine Staffelmietvereinbarung getroffen, wonach sich die Miete zum 01.04.2006 um 15,00 EUR auf dann insgesamt 456,10 EUR und dann jeweils zum 01.04. eines Jahres um weitere 15,00 EUR erhöhte. Daneben schloss die Klägerin zu 1) mit der S Z GmbH einen Versorgungsvertrag über Gas und Strom. Für Strom waren im Jahr 2005 Abschläge in Höhe von 40,00 EUR und für Gas in Höhe von 80,00 EUR zu zahlen. Aufgrund des Vertragsbeginns erst zum März 2005 wurden im Jahr 2005 acht Abschläge, insgesamt 960,00 EUR gezahlt. Die Klägerin zu 1) bezog für ihre beiden Kinder Kindergeld in Höhe von insgesamt 308,00 EUR monatlich sowie Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz (UVG) in Höhe von jeweils 164,00 EUR. Daneben übte sie eine Aushilfstätigkeit aus, deren Lohn jeweils noch im gleichen Monat abgerechnet und überwiesen wurde. In den Monaten Januar bis einschließlich Mai 2005 belief sich der Lohn auf 300,00 EUR brutto = netto. Zum 01.06.2005 erhöhte sich ihr Verdienst auf 390,00 EUR monatlich brutto = netto.

Nachdem die Kläger bereits seit dem 01.01.2005 in Bedarfsgemeinschaft mit dem Ehemann der Klägerin zu 1) Leistungen zur Sicherung des

Lebensunterhalts nach dem SGB II von der Beklagten bezogen hatten, beantragten sie am 07.03.2005 unter ihrer neuen Anschrift ebenfalls Leistungen nach dem SGB II. Mit Bescheid vom 23.03.2005 bewilligte die Beklagte den Klägern für den Monat April 2005 Leistungen in Höhe von 442,23 EUR, für die Zeit vom 01.05. bis zum 31.07.2005 in Höhe von 407,73 EUR monatlich und für die Zeit vom 01.08. bis zum 30.09.2005 erneut in Höhe von 442,23 EUR monatlich. Der Leistungsberechnung legte die Beklagte Regelleistungen für die Klägerin zu 1) in Höhe von 345,00 EUR monatlich zuzüglich eines Mehrbedarfs wegen Alleinerziehung in Höhe von 124,00 EUR monatlich sowie Sozialgeld für die Kläger zu 2) und 3) in Höhe von jeweils 207,00 EUR monatlich zu Grunde. Weiterhin wurden Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 411,70 EUR berücksichtigt. Insofern führte die Beklagte in ihrem Bescheid aus, da die Kläger während des Bezuges von Arbeitslosengeld II umgezogen seien und vorab nicht die Zustimmung der Beklagten zum Abschluss des neuen Mietvertrages eingeholt hätten, würden bei der Berechnung nur die angemessene Grundmiete für einen Drei-Personen-Haushalt von 75 qm x 3,80 EUR/qm = 285,00 EUR berücksichtigt. Aus einer sich in den Akten befindenden Horizontalübersicht ergibt sich im Übrigen, dass die Beklagte neben der Kaltmiete in Höhe von 285,00 EUR Heizkosten in Höhe von 65,60 EUR monatlich sowie Nebenkostenabschläge in Höhe von 61,10 EUR monatlich berücksichtigte. Auf den so ermittelten Gesamtbedarf der Bedarfsgemeinschaft in Höhe von 1.492,70 EUR rechnete die Beklagte das Kindergeld der Kläger zu 2) und 3) in Höhe von jeweils 154,00 EUR, Unterhalt nach dem UVG in Höhe von jeweils 164,00 EUR sowie Erwerbseinkommen der Klägerin zu 1) in Höhe von 216,47 EUR (Nettoerwerbseinkommen in Höhe von 254,67 EUR monatlich abzüglich eines Freibetrages in Höhe von 38,20 EUR) an. In der Zeit vom 01.05. bis zum 31.07.2005 rechnete die Beklagte ferner sonstiges Einkommen in Höhe von 34,50 EUR bei der Klägerin zu 1) an. Insofern erläuterte die Beklagte in ihrem Bescheid, dass die Klägerin zu 1) trotz Rechtsfolgenbelehrung nicht zu einer Gruppeninformation am 08.02.2005 erschienen sei. Daher müssten ihre Regelleistungen ab dem 01.05.2005 für drei Monate um 10 v. H. gekürzt werden (§ 31 Abs. 2 SGB II). Die Kürzung sei EDV-technisch als sonstiges Einkommen eingegeben worden.

Gegen diesen Bescheid legten die Kläger am 08.04.2005 Widerspruch ein. Der von der Beklagten angesetzte angemessene qm-Preis von 3,80 EUR sei bei weitem zu niedrig. Auch sei die Kürzung der Leistungen nach § 31 Abs. 2 SGB II unzulässig, da für das Nichterscheinen der Klägerin zu 1) zu der Gruppeninformation ein wichtiger Grund bestanden habe. Sie sei im Rahmen ihrer geringfügigen Beschäftigung unakkömmlich gewesen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 25.04.2005 wies die Beklagte den Widerspruch der Kläger als unbegründet zurück. Hinsichtlich der Unterkunftskosten sei sie an die Weisungen der Stadt Z zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung gebunden. Auch die Sanktion sei zu Recht erteilt worden.

Hiergegen haben die Kläger am 25.05.2005 Klage zum Sozialgericht Speyer (SG) erhoben.

Im Klageverfahren hat die Beklagte vorgetragen, die Stadt Z verfüge über keinen eigenen Mietspiegel. Sie habe im Zeitraum Juli bis November 2004 Datenerhebungen zum durchschnittlichen Mietpreis pro qm auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Z erhoben. Dabei seien Daten bei der G mbH (G), beim Bundesvermögensamt (jetzt: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) in L, bei der Wohnungsgesellschaft R GmbH in N sowie bei privaten Immobilienmaklern in Z erhoben worden. Ferner seien bei der Abgabe von Anträgen auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II Daten aus den vorgelegten Mietverträgen ausgewertet worden, vor allem zur Miete und zum qm-Preis. Aufgrund dieser Auswertungen sei man zunächst von einem niedrigeren qm-Preis als 3,80 EUR ausgegangen. Aufgrund der erhöhten Anzahl von Bedarfsgemeinschaften ab Januar 2005 habe man sich dann aber bei der Stadt Z auf 3,80 EUR pro qm festgelegt. Im Übrigen sei die G als Tochter der Stadt Z der größte Wohnungsvermieter der Stadt Z. Allein bei einem Mietpreis von weniger als 3,75 EUR pro qm verfüge die G über 1.505 Wohnungen. Die Fluktuation liege im Jahr bei 10 bis 11 v. H., gemessen am Gesamtbestand von 2.448 Wohnungen. Insofern hat die Beklagte ein Schreiben der Stadt Z vom 06.07.2005 sowie eine "Aufstellung von geeigneten Wohnungen G", eine handschriftliche Aufstellung über die qm-Preise bei Immobilienmaklern, ein Schreiben des Bundesvermögensamtes L vom 19.07.2004 (jetzt: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) und ein Schreiben der R GmbH, Geschäftsstelle N, vom 15.07.2004 vorgelegt.

Auf Nachfrage des SG hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vormals Bundesvermögensamt in L mit Schreiben vom 10.03.2006 angegeben, der Mietwert für bundeseigene Mietwohnungen in Z sei im Januar 2006 auf 3,70 EUR pro qm monatlich festgesetzt worden. In Z würden 538 Mietwohnungen verwaltet, wobei es sich zu ca. 90 v. H. um Drei-Zimmer-Wohnungen zum Mietzins von 3,70 EUR pro qm handele. 2005 hätten zeitweise bis zu 150 Wohnungen leer gestanden. Die jährliche Fluktuation betrage ca. 80 Mieterwechsel. Aufgrund des hohen Leerstandes stünden ständig Leerwohnungen zur Anmietung zur Verfügung, jedoch sei eine Wohnungsvergabe vom Beschäftigungsverhältnis, der Schufa-Auskunft (Bonität) und der Mieterselbstauskunft des jeweiligen Interessenten abhängig. Die R GmbH hat mit Schreiben vom 22.03.2006 ergänzend angegeben, über Wohnungen zwischen 69 bis 81 qm zu verfügen. Aktuell seien im Bestand 24 Wohnungen dieser Größe, die zu 4,00 EUR pro qm Kaltmiete aufwärts vermietet würden. Im Jahr 2005 seien acht Wohnungen frei bzw. gekündigt worden und sechs hiervon weitervermietet worden. Wohnungen mit einer Wohnfläche von genau 75 qm seien nicht im Bestand.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem SG am 17.05.2005 hat die Beklagte hinsichtlich der Sanktion im Zeitraum vom 01.05 bis zum 31.07.2005 ein Anerkenntnis abgegeben, welches die Klägerin zu 1) angenommen hat. Insofern hat die Beklagte einen Ausführungsbescheid vom 06.06.2006 erlassen, mit der der Klägerin zu 1) eine Nachzahlung in Höhe von 103,50 EUR (3 x 34,50 EUR) für die Zeit vom 01.05. bis zum 31.07.2005 zugesprochen wurde.

Durch Urteil vom 17.05.2006 hat das Sozialgericht Speyer die Klage im Übrigen abgewiesen. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf Übernahme ihrer tatsächlichen Unterkunftskosten, weil diese nicht angemessen seien. Zur Überzeugung des Sozialgerichts habe die Beklagte den von ihr als angemessen erachteten qm-Preis von 3,80 EUR zutreffend ermittelt. Die Beklagte habe, nachdem ein örtlicher Mietspiegel nicht bestehe, während eines halben Jahres den Wohnungsmarkt beobachtet, auch unter Berücksichtigung der Wohnungsangebote in der lokalen Zeitung, sich mit einer Vielzahl von Maklern und mit den örtlich vorhandenen größeren Wohnungsbau-Gesellschaften in Verbindung gesetzt und so die Durchschnittswerte der von diesen angebotenen Wohnungen ermittelt. Da nicht vom Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern von den im unteren Bereich angebotenen Wohnungen auszugehen sei, habe die Beklagte anschließend zu Recht Vermieter bzw. Makler aus der Berechnung herausgenommen, die überwiegend Wohnungen im oberen Mietsegment anböten. Nicht von vorneherein rechtswidrig sei es auch, für alle Wohnungen einheitlich einen Mietpreis festzusetzen ohne nach der Wohnungsgröße zu differenzieren. Zwar gehe das Gericht davon aus, dass der qm-Preis regelmäßig variieren dürfte, je nachdem, ob es sich um eine kleinere oder größere Wohnung handele. Entscheidend sei vorliegend jedoch, ob auf dem für die Kläger in Betracht kommenden Mietsegment ein Mietpreis von 3,80 EUR pro qm im Markt üblich sei. Dies sei zu bejahen, wie sich aus dem Preisspiegel des

Immobilienverbandes Deutschland ergebe, wonach der durchschnittliche Mietpreis für 70 qm-Wohnungen in Z 2005 bei 3,20 EUR und 2006 bei 3,40 EUR gelegen habe. Daher sei es auch unschädlich, dass der Preisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland auf Schwerpunktwerten beruhe, da es gerade nicht auf die Durchschnittswerte aller Wohnungen ankomme. Im Preisspiegel handele es sich um die statistische Auswertung durch ein sachverständiges Gremium. Es sei nicht ersichtlich oder substantiiert vorgetragen, dass die angegebenen Werte nicht zutreffend ermittelt worden seien. Derzeit bestünden auch keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass angemessene Wohnungen für die Kläger tatsächlich nicht zur Verfügung stünden. Die Wohnungssuche zu den zutreffend festgesetzten Konditionen sei zunächst Sache des Leistungsempfängers. Es sei grundsätzlich nicht Aufgabe der Beklagten, wie ein Wohnungsmakler Sozialleistungsempfängern im Einzelfall eine angemessene Wohnung zu vermitteln oder eine konkrete Wohnung anzubieten. Der Umfang der Nachweispflicht einer konkreten Wohnung stehe im Verhältnis zu den Eigenbemühungen des Leistungsempfängers. Je intensiver sich dieser vergeblich um Wohnraum bemühe, der als angemessen anzusehen sei, desto konkreter werde die Verpflichtung des Leistungsträgers, dem Leistungsempfänger zu den betreffenden Konditionen verfügbare Wohnungen nachzuweisen. Die Kläger hätten bisher jedoch keine eigenen Umzugsbemühungen vorgenommen. Jedenfalls hätten sie keine solchen Bemühungen behauptet oder nachgewiesen. Dass entsprechende Wohnungen verfügbar seien, werde bestätigt durch die Ermittlungen der Beklagten und des Gerichts. Allein die G vermiete 1.505 Wohnungen zu einem Preis unter 3,75 EUR pro qm bei einer Fluktuation von 10 bis 11 v. H. jährlich. Die Mitteilung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zeige, dass im Jahr 2005 bis zu 150 Drei-Zimmer-Wohnungen leer gestanden hätten. Noch im Jahr 2006 habe der Mietpreis für derartige Wohnungen 3,70 EUR pro qm betragen. Er habe also unter dem von der Beklagten als angemessen erachteten Mietpreis gelegen. Die Beschränkung der angemessenen Unterkunftskosten wirke sich auch bereits ab dem 01.04.2005 aus, da die Kläger während des Leistungsbezuges umgezogen seien, ohne sich zuvor eine Zusicherung hinsichtlich der Kosten der neuen Unterkunft einzuholen.

Gegen das ihnen am 29.05.2006 zugestellte Urteil haben die Kläger am 29.06.2006 die durch das SG zugelassene Berufung eingelegt.

Die Kläger beantragen,  
das Urteil des Sozialgerichts Speyer vom 17.05.2006 aufzuheben sowie den Bescheid der Beklagten vom 23.03.2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 25.04.2005 sowie des Bescheides vom 06.06.2005 abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, ihnen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II für die Zeit vom 01.04.2005 bis zum 30.09.2005 unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Unterkunftskosten zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,  
die Berufung zurückzuweisen.

Im Berufungsverfahren hat die Beklagte mit Schreiben vom 28.09.2006 mitgeteilt, derzeit erfolge eine Überprüfung des angemessenen qm-Preises von 3,80 EUR. Insofern hat die Beklagte eine Liste mit 4.321 Wohnungen unter Angabe der Wohnfläche, der Kaltmiete sowie des hieraus errechneten qm-Preises vorgelegt. Auf Nachfrage des Senats hat sie mitgeteilt, es könne nicht mehr nachvollzogen werden, welche Internetzeitungen ausgewertet und welche Makler in die Auswertung mit einbezogen worden seien, da die Daten direkt vom Internet in eine Datei eingespeichert worden seien. Dabei seien lediglich die für die Auswertung erforderlichen Daten berücksichtigt worden. Auch das Zahlenverhältnis zwischen Privatangeboten, Wohnungen der G und bewohnten Wohnungen von Leistungsempfängern könne nicht mehr benannt werden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der Verwaltungsakte der Beklagten Bezug genommen, der Gegenstand der mündlichen Verhandlung und Beratung gewesen ist.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung ist teilweise begründet. Die Kläger haben einen Anspruch auf Berücksichtigung höherer Kosten für Unterkunft und Heizung bei der Berechnung ihrer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) im streitgegenständlichen Zeitraum vom 01.04. bis zum 30.09.2005. Einen Anspruch auf Übernahme ihrer Wohnungskosten in tatsächlicher Höhe haben die Kläger dagegen nicht. Insofern war die Berufung zurückzuweisen.

Streitgegenstand der Berufung ist allein ein Anspruch der Kläger auf höhere Kosten für Unterkunft und Heizung für den Zeitraum vom 01.04.2005 bis zum 30.09.2005, nachdem die Kläger ihre Klage ausdrücklich hierauf beschränkt haben (vgl. hierzu BSG, Urteil vom 07.11.2006 - Az.: [B 7b AS 8/06 R](#), SozR 4 4200 § 22 Nr. 1). Eine Begrenzung des Streitgegenstandes auf die tatsächliche Kaltmiete, wie sie in der ersten Instanz vorgenommen worden war, ist dagegen nicht möglich, da insoweit gegenüber den Gesamtkosten der Unterkunft (einschließlich Heizung) keine eigene, abtrennbare Verfügung der Beklagten in den angefochtenen Bescheiden ergangen ist.

In Bezug auf die Übernahme ihrer Kosten für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe können die Kläger ihr Begehren nicht bereits darauf stützen, dass die Beklagte sie nicht über die Unangemessenheit ihrer Unterkunftskosten aufgeklärt habe (vgl. zu diesem Erfordernis Beschluss des erkennenden Senats vom 19.09.2006 - Az.: [L 3 ER 161/06 AS](#); vgl. hierzu auch BSG, Urteil vom 27.02.2008 - Az.: [B 14/7b AS 70/06 R](#)). Durch ihren Umzug während des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II haben die Kläger ihren Anspruch auf Übernahme auch der unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung verloren.

Nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach [§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II](#) in der hier noch anwendbaren Fassung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003, [BGBl. I 2954](#) (jetzt: S. 3) als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Diese Bestandsschutzregelung des [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) gilt jedoch nur für Hilfeempfänger, die bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Unterkunft leben oder deren zuvor angemessene Unterkunft während des Leistungsbezugs ohne Wohnungswechsel (z. B. durch eine Mietpreiserhöhung) unangemessen teuer wird. Bei einem Wohnungswechsel während des Leistungsbezugs soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige dagegen nach [§ 22 Abs. 2 S. 1 SGB II](#) vor Abschluss seines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers zu den

Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 2 S. 2 SGB II). Zwar folgt hieraus nicht, dass eine fehlende vorherige Zusicherung einen Anspruch auf Kostenerstattung für die Unterkunft gänzlich ausschließt. Das Vorliegen der vorherigen Zusicherung ist keine Anspruchsvoraussetzung (vgl. Beschluss des erkennenden Senats vom 30.06.2006 - Az.: [L 3 ER 120/06 AS](#)). Es werden dann allerdings nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten erbracht (vgl. Beschluss des erkennenden Senats vom 15.03.2007 - Az.: L 3 ER 16/07 AS). Es ist im Übrigen nicht ersichtlich und von den Klägern auch nicht vorgetragen worden, dass zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung in der E in Z die frühere Familienwohnung von den Klägern zwingend hätte verlassen werden müssen und eine andere kostengünstigere Wohnung nicht zur Verfügung gestanden hätte.

Die Unterkunfts-kosten der Kläger sind mit einer Gesamtmiete von 456,10 EUR monatlich (Kaltmiete in Höhe von 395,00 EUR monatlich zuzüglich Nebenkostenabschlag in Höhe von 61,10 EUR monatlich) unangemessen hoch. Das Gleiche gilt für die Heizkosten, die im Jahr 2005 in Höhe von insgesamt 640,- EUR angefallen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne von [§ 22 Abs 1 S 1 SGB II](#) setzt nach der Rechtsprechung des BSG eine Einzelfallprüfung voraus. Im Rahmen dieser Prüfung ist zunächst anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus die maßgebliche Wohnungsgröße zu bestimmen (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - Az.: [B 7b AS 18/06 R, SozR 4 - 4200 § 22 Nr. 3](#)). Dies sind im streitgegenständlichen Zeitraum gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) vom 17.12.1991 (490-04/1-459) Nr 5.10 für einen Haushalt mit drei Familienmitgliedern Wohnungsgrößen bis zu 75 qm (vgl. aber für den aktuellen Leistungszeitraum das Schreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.02.2007 zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen, Az.: 490-04/1-1-4511 unter Nr. 7.3.2, welches nunmehr bei einem drei Personenhaushalt von Wohnungsgrößen von bis zu 80 qm ausgeht). Mit einer Wohnfläche von 80 qm überschritt die Wohnung der Kläger somit die zulässige Höchstwohnfläche von 75 qm bei einer aus drei Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft.

Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird (so genannte Produkttheorie, vgl BSG, a.a.O.).

Da in der Stadt Z kein Mietspiegel bzw keine Mietdatenbanken (§§ 558c ff Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) vorhanden sind, auf die für die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises zurückgegriffen werden könnte, muss dieser auf andere Art und Weise ermittelt werden. Grundsätzlich kann dies durch eine Beobachtung des Wohnungsmarktes, d. h. durch Beobachtung der einschlägigen Immobilienanzeigen, der Angebote der Immobilienmakler sowie der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften und die Erstellung eigener - grundsicherungsrelevanter - Mietspiegel oder Tabellen durch den Grundsicherungsträger erfolgen. Nur soweit Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter führen, kommt nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ein Rückgriff auf die Tabelle zu [§ 8 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) oder auf die zulässigen Mietgrenzen der in Ergänzung zum Wohnraumförderungsgesetz erlassenen landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen - ggf. unter Berücksichtigung eines Zuschlags - in Betracht (vgl. BSG, a.a.O.).

Die von den Grundsicherungsträgern erstellten Mietspiegel oder Tabellen müssen zur Überzeugung des Senats jedoch gewissen Mindestanforderungen genügen. Hierzu gehört zum einen eine Differenzierung nach der Wohnungsgröße, da kleinere Wohnung auf Grund des Umstandes, dass die Kosten von Bad und ggf Küche auf eine kleinere Wohneinheit umgelegt werden müssen, erfahrungsgemäß regelmäßig einen höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Zum anderen muss sicher gestellt sein, dass das vorhandene Angebot nicht nur punktuell, sondern umfassend erfasst wird, die Datenerhebung somit vollständig ist. Fließend Bestandsmieten ein, z.B. weil auch Mietbescheinigungen von Hilfebedürftigen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers ausgewertet werden, ist es zudem erforderlich den Anmietungszeitpunkt festzuhalten (vgl. Hessisches LSG, Urteil vom 12.03.2007 - Az.: [L 9 AS 260/06](#); vgl. auch LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.03.2008 - Az.: [L 7 AS 332/07](#)). Da auch bei der Erstellung eines Mietspiegels Mieten Berücksichtigung finden dürfen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (vgl. [§ 558c Abs. 1](#) i. V. m. [§ 558 Abs. 2 BGB](#) zum Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete), ist es grundsätzlich unbedenklich, wenn die von dem Leistungsträger erstellten Mietspiegel oder Tabellen auch bestehende Mietverhältnisse von Leistungsempfängern berücksichtigen. Allerdings muss dann gewährleistet sein, dass weder atypische Mietverträge wie Mietverträge zwischen einem Hilfebedürftigen und seinen Eltern noch veraltete Bestandsmieten in die Bewertung einfließen.

Diesen Mindestanforderungen genügen die von der Stadt Z im Jahr 2004 durchgeführten Ermittlungen nicht. Zu Recht bemängeln die Kläger, dass die Beklagte keinerlei Differenzierung nach der Größe der Wohnung vorgenommen hat, wie sich aus den von der Beklagten vorgelegten handschriftlichen Aufzeichnungen ergibt. Die Beklagte hat schon bei ihren Ermittlungen nicht die konkreten Wohnflächen festgehalten, sondern lediglich bei einzelnen Anbietern (hier: den Immobilienmaklern B und W ) die Anzahl der Zimmer der Wohnung. Diese lässt jedoch keinen Rückschluss auf die Wohnfläche der betreffenden Wohnungen zu, da bei entsprechendem Zuschnitt auch Wohnungen mit einer geringeren Zahl von Zimmern große Wohnflächen aufweisen können. Auch die Stellungnahme der R GmbH vom 15.07.2004, die offensichtlich in die Berechnung des für angemessen erachteten qm-Preises eingeflossen ist, lässt keine Rückschlüsse auf die Größe der Wohnflächen der jeweiligen Wohnungen zu. In welchem Umfang - wie von der Beklagten mit Schriftsatz vom 18.07.2005 vorgetragen - die von Leistungsempfängern (wohl von Leistungen nach dem BSHG) vorgelegten Mietverträge in die Berechnung eingeflossen sind, lässt sich den handschriftlichen Berechnungen nicht entnehmen.

Bedenklich ist auch die Berechnungsmethode der Beklagten, soweit diese zunächst Durchschnitte für die einzelnen Anbieter gebildet hat, um dann aus diesen Durchschnittswerten erneut einen Durchschnitt zu bilden. Denn dabei wird die unterschiedlich hohe Anzahl von Wohnungen im Angebot der einzelnen Vermieter bzw. Vermittler nicht berücksichtigt und im Ergebnis gerade nicht der Durchschnitt aller Wohnungen gebildet.

Zu Recht kritisieren die Kläger auch den Umstand, dass die Beklagte bestimmte Anbieter mit besonders hohen Quadratmeterpreisen (so den Immobilienmakler W , die über I angebotenen Wohnungen sowie den Immobilienmakler L ) ohne nähere Begründung aus ihren Ermittlungen herausgenommen hat. Diese Vorgehensweise kann nicht damit begründet werden, dass für die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten allein der Quadratmeterpreis im unteren Segment des Wohnungsmarktes maßgeblich ist. Das untere Segment bestimmt sich - wie bereits ausgeführt - nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz der betreffenden Wohnungen und nicht allein nach dem Preis. Zwar wird ein hoher Wohnungsstandard in der Regel mit höheren Mieten einhergehen und umgekehrt, zwingend ist dies jedoch nicht. Werden auf dem freien Wohnungsmarkt selbst für einfach ausgestattete Wohnungen hohe Mieten erzielt, dürfen diese Mietpreise bei der Ermittlung eines angemessenen Quadratmeterpreises nicht einfach außer acht gelassen und nur die günstigen (insbesondere staatlich geförderten) Wohnungen der Berechnung zugrunde gelegt werden. Können somit Wohnungen mit einem nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz hohen Wohnstandard grundsätzlich außer Acht gelassen werden, ist vorliegend nicht ersichtlich, dass die Beklagte Ermittlungen über den Standard der von den drei herausgenommenen Anbietern angebotenen Wohnungen angestellt hat. Es drängt sich vielmehr der Eindruck auf, dass diese allein aufgrund der hohen Quadratmeterpreise herausgenommen wurden.

Auch die späteren, im Jahre 2006 durchgeführten Ermittlungen der Beklagten entsprechen nicht den oben aufgeführten Mindestanforderungen. Die vorgelegte Liste mit über 4.000 Wohnungen enthält lediglich Angaben zur Kaltmiete, zur Wohnfläche und zu dem hieraus errechneten Quadratmeterpreis, nicht jedoch zum Anmietungszeitpunkt, so dass insbesondere nicht überprüft werden kann, in welchem Ausmaß auch ältere Bestandsmieten eingeflossen sind. Es kann daher dahin stehen, inwieweit bei der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises für einen bestimmten Bewilligungsabschnitt überhaupt auf zeitlich später erstellte Mietspiegel oder Tabellen zurückgegriffen werden kann.

Da die von der Beklagten durchgeführten Ermittlungen keinen ausreichenden Rückschluss auf den im streitgegenständlichen Zeitraum angemessenen Quadratmeterpreis erlauben, muss vorliegend grundsätzlich der tatsächliche Quadratmeterpreis als angemessen zugrunde gelegt werden (hier: 4,9375 EUR = 395 EUR/80 qm). Der Senat sieht sich demgegenüber nicht in der Lage, die Ermittlungen der Beklagten aus dem Jahr 2004 für das hier einschlägige Wohnungssegment hinreichend nachzuvollziehen und zu ersetzen. Insbesondere ist es dem Senat nicht möglich, im Nachhinein die im damaligen Zeitraum im Internet und durch private Wohnungsanbieter in Kleinanzeigen angebotenen Wohnungen zu ermitteln.

Ein Rückgriff auf die Tabellenwerte nach [§ 8 WoGG](#) scheidet vorliegend aus. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist ein solcher nur dann in Betracht zu ziehen, wenn Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter führen (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - Az.: [B 7b AS 18/06 R](#), [SozR 4 - 4200 § 22 Nr. 3](#)). Dies ist aber nicht bereits dann der Fall, wenn aufgrund des Zeitablaufs eine (nachträgliche) Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises nicht (mehr) möglich ist, sondern nur dann, wenn die örtlichen Gegebenheiten von vorneherein eine Beurteilung nicht zulassen, z. B weil ein Markt für Mietwohnungen in dem entsprechenden Segment nicht vorhanden ist. Anderenfalls hätte es der Leistungsträger in der Hand, durch einen Verzicht auf die ordnungsgemäße Erstellung eines Mietspiegels oder einer Mietwerttabelle die Anwendung der Tabellenwerte nach [§ 8 WoGG](#) herbeizuführen. Insofern hat auch das Bundessozialgericht betont, dass es Sache des Leistungsträgers sei, ein schlüssiges Konzept zu Wohnungsgröße und Wohnungsstandard vorzulegen (vgl. BSG, Urteil vom 19.03.2008 - Az.: B 11b 41/06 R).

Da nicht feststellbar ist, dass der von der Beklagten zugrunde gelegte Quadratmeterpreis von 3,80 EUR angemessen ist, kommt es nicht darauf an, ob im streitgegenständlichen Zeitraum möglicherweise (z.B. Angebote der G ) Wohnraum zu dem von der Beklagten für angemessen erachteten Mietzins zur Verfügung stand.

Ist damit der tatsächliche Quadratmeterpreis als angemessen zugrunde zu legen, so überschreitet die tatsächliche Kaltmiete der Kläger die Angemessenheitsgrenze aufgrund der unangemessenen Wohnungsgröße. Als angemessen ist eine Kaltmiete in Höhe von (gerundet) 370,31 EUR (395 EUR/80 qm x 75 qm = 370,3125 EUR) zugrunde zu legen.

Da die Wohnfläche auch maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Heizkosten hat, müssen diese ebenfalls auf die angemessene Wohnungsgröße von 75 qm "heruntergerechnet" werden (vgl. auch Beschluss des erkennenden Senats vom 14.10.2006 - Az.: [L 3 ER 148/06 AS](#)). Im Jahr 2005 sind für neun Monate Heizkosten in Höhe von 640,- EUR angefallen, somit 71,11 EUR monatlich. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von 75 qm einem Betrag von 66,67 EUR monatlich (711, EUR/80 qm x 75 qm). Hiervon sind noch die bereits in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasseraufbereitung in Höhe von 13,68 EUR (6,22 EUR für die Klägerin zu 1) und 2 x 3,73 für die Kläger zu 2) und zu 3)) abzuziehen (vgl. hierzu BSG, Urteil vom 27.02.2008 - Az.: B [14/11b AS 15/07 R](#)). Die angemessenen Heizkosten belaufen sich folglich auf 52,99 EUR monatlich.

Die Nebenkosten fließen - wie auch bisher von der Beklagte vorgenommen - im tatsächlichen Umfang, also in Höhe von 61,10 EUR in die Leistungsberechnung ein. Insofern ist nicht ersichtlich, dass die Abweichung der Wohnfläche von 5 qm zu einer Erhöhung der Nebenkosten geführt hat. Die gesamten angemessenen Unterkunftskosten belaufen sich damit auf 484,40 EUR monatlich (370,31 EUR + 61,10 EUR + 52,99 EUR).

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

Die Revision wird wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen ([§ 160 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#)).

Rechtskraft  
Aus  
Login  
RPF  
Saved  
2008-11-11