

S 32 AS 47/07

Land

Nordrhein-Westfalen

Sozialgericht

SG Aachen (NRW)

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

32

1. Instanz

-

Aktenzeichen

S 32 AS 47/07

Datum

30.07.2008

2. Instanz

LSG Nordrhein-Westfalen

Aktenzeichen

L 9 AS 54/08

Datum

-

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Die Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 22.12.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.01.2007 verurteilt, der Klägerin Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 01.04.2007 bis zum 31.07.2007 in Höhe von 329,01 EUR zu zahlen.

Die Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten der Klägerin.

Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe der der Klägerin zu gewährenden Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch - Grundsicherung für Arbeitssuchende - (SGB II); dabei ist insbesondere die Höhe der zu gewährenden Unterkunftskosten streitig.

Die im Jahre 1957 geborene Klägerin bezieht Leistungen nach dem SGB II seit dem 01.01.2005. Zuvor bezog sie Sozialhilfe von der Stadt D ... Die Klägerin bewohnt eine Wohnung mit einer Größe von 46 qm, für die sie bei Antragstellung im August 2004 eine Kaltmiete in Höhe von 221,12 EUR zu zahlen hatte. Ab August 2006 betrug die Kaltmiete 227,59 EUR. Hinzu kamen Nebenkosten in Höhe von 74,50 EUR. Mit Schreiben vom 12.09.2006 wies die Beklagte die Klägerin darauf hin, dass Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II nur übernommen werden könnten, soweit sie angemessen seien. Die Grenze des angemessenen liege für die Grundmiete zuzüglich Betriebskosten bei 257,85 EUR. Tatsächlich betrage die Miete der Klägerin jedoch 302,09 EUR. Sie sei daher 44,24 EUR zu hoch. Diese tatsächlichen Aufwendungen könnten nur so lange übernommen werden, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten sei, die Aufwendungen zu senken, in der Regel für längstens sechs Monate. Die Beklagte bat daher um Reduzierung der Unterkunftskosten. Außerdem solle die Klägerin die Beklagte über ihre Bemühungen unterrichten und ggf. Hinderungsgründe angeben. Bis max. zum 31.03.2007 werde die bisherige Miete übernommen.

Mit Schreiben vom 06.11.2006 teilte die Klägerin mit, dass sie sich sofort nach Erhalt des Schreibens vom 12.09.2006 bei der kommunalen Wohnraumvermittlung und auf dem freien Wohnungsmarkt um eine andere Wohnung bemüht habe. Außerdem wandte sie ein, dass ihr derzeitiger Mietvertrag mit Zustimmung des Sozialamtes der Stadt D. geschlossen worden sei. Sie dürfe außerdem aufgrund ihres Herzfehlers nicht in ihrem Wohnraum auch schlafen. Darüber hinaus lege sie vorsorglich "Bescheideinspruch" ein. Da die Beklagte dieses Schreiben als Widerspruch auffasste, wies sie diesen mit Widerspruchsbescheid vom 17.11.2006 als unzulässig zurück. Eine dagegen erhobene Klage nahm die Klägerin zurück.

Mit Bescheid vom 22.12.2006 bewilligte die Beklagte der Klägerin Leistungen für die Zeit vom 01.02.2007 bis zum 31.07.2007. Dabei erkannte sie bis zum 31.03.2007 Kosten der Unterkunft in Höhe von 329,01 EUR an, ab 01.04.2007 aber nur noch 284,77 EUR.

Dagegen erhob die Klägerin am 04.01.2007 Widerspruch. Zur Begründung trug sie vor, dass eine Grundlage für die von der Beklagten festgesetzte Grenze von 257,85 EUR für die Grundmiete und die Betriebskosten nicht zu erkennen sei. Darüber hinaus habe die Klägerin die jetzige Wohnung nach Rücksprache mit dem damaligen Sozialhilfeträger angemietet. Es sei außerdem gesundheitlich erforderlich, dass die Klägerin eine Zweizimmerwohnung bewohne. Eine solche sei zu dem von der Beklagten angegebenen Preis nicht zu bekommen. Im Hinblick auf die von der Klägerin vorgetragenen gesundheitlichen Einschränkungen holte die Beklagte eine gutachterliche Äußerung des Gesundheitsamtes der Stadt D. ein. Dieses stellte am 16.01.2007 fest, dass es aus gesundheitlichen Gründen nicht unbedingt erforderlich sei, dass die Klägerin in ihrer jetzigen Wohnung verbleibe. Die anerkannte Notwendigkeit eines separaten Schlafrumes ließe sich auch in einer anderen Wohnung verwirklichen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 16.01.2007 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin zurück. Zur Begründung führte sie aus, dass die

in D. angewandte Angemessenheitsgrenze von 257,85 EUR sich zusammensetze aus einer Grundmiete in Höhe von 177,30 EUR zuzüglich 80,55 EUR Nebenkosten. Dieser Wert sei vor Jahren auf der Basis des öffentlich geförderten Wohnraums festgesetzt worden. Dabei sei der D. Mietspiegel herangezogen worden. Obwohl der aktuelle Mietspiegel eine Herabsetzung des Betrages von 3,94 EUR pro Quadratmeter gerechtfertigt hätte, wurde, um eine Verschlechterung für Leistungsempfänger zu vermeiden, davon abgesehen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte waren für Bezieher von Transferleistungen die Wohnungen aus den unteren Preisgruppen ausreichend. Dies entspreche den Gruppen I und II des D. Mietspiegels. Zur Gruppe der bis 1968 gebauten Wohnungen gehörten in D. ca. 190.000 Wohnungen. Der Mietspiegel führe in Gruppe I und Gruppe II allerdings nur die bis 1960 gebauten Wohnungen auf, so dass die Zahl von 190.000 entsprechend zu bereinigen wäre. Geschätzt werde der Wohnungsbestand bis 1960 auf 160.000. Davon sei ein Teil zwischenzeitlich umfangreich renoviert worden und gehöre deshalb nicht mehr zur Gruppe I und II (geschätzt 10.000). Ein anderer Teil befinde sich in guten Wohnlagen (ca. 35.000) und ein Teil der Mieten oberhalb des Mittelwertes (ca. 25.000), so dass die verbleibenden dann für das Klientel Alg II bzw. Sozialhilfe zugänglichen Wohnungen ein Marktsegment von ca. 90.000 darstelle. Aus dem Mietspiegel sei zu ersehen, dass in der Gruppe I und II, unter Berücksichtigung eines Abschlages von 5 bis 10 % der angemessene Betrag von 3,94 EUR ausreichend sei. Der Mietspiegel beinhaltet Durchschnittswerte, Wohnungen seien demnach auch noch günstiger zu bekommen. Bei ca. 12.000 Wohnungen, die in D. leer stünden (WAZ vom 23.11.2005) sei preiswerter Wohnraum in allen Stadtteilen zu bekommen. Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass preiswerter Wohnraum nur in Stadtteilen mit einem geringen Wohnwert vorhanden sei. Allein bei der kommunalen Wohnraumvermittlung haben zum Jahresende 2005 für einen Einpersonenhaushalt (Wohnungsgröße um 45 qm) ausreichend nach Preis und Größe angemessene Wohnungen - in allen Stadtteilen, so auch in Beeck - zur Verfügung gestanden. So könnten immer ausreichend Wohnungen (nicht nur in problematischen Wohnbereichen) in allen D. Stadtbezirken angeboten werden. Die erfolgte Minderung der Mietkosten ab 01.04.2007 auf die angemessenen Beträge in Höhe von 257,85 EUR sei nicht zu beanstanden. Die Klägerin habe trotz schriftlicher Aufforderung vom 12.09.2006 keine Bemühungen zur Minderung der Mietkosten nachgewiesen. Das Angebot einer Beratung von Seiten der Beklagten zur Durchführung von Bemühungen zur Mietsenkung sei ebenfalls nicht angenommen worden. Aus den Einlassungen im Widerspruch lasse sich der Schluss ziehen, dass die Klägerin an sich nicht zum Umzug bereit sei. Die von der Klägerin vorgetragene Hinderungsgründe könnten nicht als so schwerwiegend angesehen werden, als dass der Grundsicherungsträger dadurch gehalten sei, weiterhin unangemessen hohe Unterkunftskosten zu übernehmen. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit eines Umzuges könne nicht jede damit verbundene Belastung berücksichtigt werden. Es müsste sich schon um besondere vom Durchschnitt abweichende Belastungssituationen handeln, wie z. B. Gebrechlichkeit bei hohem Alter, akute schwere Erkrankungen oder die Notwendigkeit einer behindertengerechten Wohnung. Ein solcher atypischer Fall liege hier nicht vor. Die von der Klägerin vorgebrachte Begründung, aufgrund ihrer Herzkrankheit sei sie auf ein separates Schlafzimmer angewiesen, rechtfertige nicht die Übernahme der Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe. Nach dem vorliegenden ärztlichen Gutachten der Amtsärztin der Stadt D. vom 11.01.2007 stünden die geltend gemachten Gründe einem Umzug in eine andere Wohnung nicht entgegen.

Dagegen hat die Klägerin am 14.02.2007 Klage erhoben. Zur Begründung trägt sie nochmals vor, dass ihr das Wohnen in einem Einzimmerapartment nicht zuzumuten sei. Außerdem sei ärztlicherseits von einem Umzug und den damit verbundenen Strapazen abgeraten worden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, in Abänderung des Bescheides vom 22.12.2006 in der Form des Widerspruchsbescheides vom 16.01.2007 ihr ab 01.04.2007 angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 329,01 EUR zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält ihre Entscheidung weiterhin für rechtmäßig. Insbesondere sei auch die von ihr angenommene Angemessenheitsgrenze nicht zu beanstanden.

Das Gericht hat einen Termin zur mündlichen Verhandlung am 10.12.2007 durchgeführt und diesen vertagt. Anschließend hat es die Sozialhilfeakte der Klägerin bei der Stadt D. zum Verfahren beigezogen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakte der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Der angefochtene Bescheid vom 22.12.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.01.2007 beschwert die Klägerin im Sinne des [§ 54 Abs. 2](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG). Dieser Bescheid ist rechtswidrig. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 329,01 EUR.

Die Klägerin erfüllte im hier maßgeblichen Zeitraum die Voraussetzungen des [§ 7 SGB II](#) und war damit grundsätzlich leistungsberechtigt nach [§ 19 Satz 1 SGB II](#). Ihr Anspruch auf Zahlung der bei ihr tatsächlich anfallenden Unterkunfts- und Heizkosten besteht nach [§ 22 SGB II](#). Gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den wegen der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft die tatsächlichen Aufwendungen so lange als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen 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 ([§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#)).

Zwar sind die Kosten für Unterkunft und Heizung der Klägerin nicht angemessen, jedoch war es ihr nicht möglich bzw. zumutbar, die

unangemessen hohen Aufwendungen auf das angemessene Maß zu senken. Im Hinblick auf die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) für den Bereich der Stadt D. folgt die Kammer den Ausführungen der 7. Kammer des Sozialgerichts Duisburg im Urteil vom 22.01.2008 (S 7 (7,25) AS 110/06). Dort wird ausgeführt:

"1) Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Sinne des [§ 22 Abs. 1 S 1 SGB II](#) bzw. der Klärung der Frage, ab welchem Betrag im Einzelfall geltend gemachte Unterkunftskosten nicht mehr als angemessen anzusehen sind, geht die Kammer im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts - BSG - (vgl. Urteil vom 07.11.2006, Az: B [7 b AS 18/06](#) R mit Anmerkung Fuchsloch, SGB 2007, 550 f.) sowie der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - BVerwG - (vgl. Urteil vom 17.11.1994, Az: [5 C 11/93](#)) davon aus, dass die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze in zwei Stufen zu vollziehen ist. Insoweit ist zunächst "abstrakt" ein Betrag zu bestimmen, der für Betroffene innerhalb des räumlichen Vergleichsgebietes als angemessen anzusehen ist (dazu unten a)). Erst in einem davon getrennten zweiten Schritt ist dann "konkret" zu bestimmen, ob es dem Betroffenen in einem bestimmten Zeitraum auch möglich gewesen ist/wäre, eine vom Preis her innerhalb des auf abstrakter Ebene festgesetzten Rahmens liegende Wohnung tatsächlich anzumieten (dazu unten b)). Die Kammer hält den Einwand der Beklagten, es komme bei der Prüfung der Angemessenheit im Rahmen des [§ 22 Abs 1 SGB II](#) lediglich darauf an, ob zu einem in bestimmter Höhe festgelegten Angemessenheitsbetrag in einem bestimmten Zeitraum für den Betroffenen Wohnungen auch konkret verfügbar gewesen sind, nicht für richtig. Vor dem Hintergrund der genannten Entscheidungen ist vielmehr zunächst maßgebend, ob die "abstrakte" Angemessenheitsschwelle zutreffend festgesetzt worden ist oder nicht (vgl. zu dieser mehrstufigen Vorgehensweise auch Fuchsloch, aaO).

a) Die Festsetzung der "abstrakten" Angemessenheitsgrenze hat dabei nach der aus Sicht der Kammer in Rechtsprechung und Literatur (vgl. insbesondere Berlitz in: LPK-SGB II, 2. Auflage 2007, § 22 Rz. 35 mwN) fast ausschließlich vertretenen sog Produkttheorie zu erfolgen, der sich das BSG in verschiedenen Entscheidungen (vgl. aaO sowie Urteil vom 07.11.2006, Az: B 7 b AS 7/07 R) angeschlossen hat. Bezugsgröße für die abstrakte Angemessenheit der Kosten einer Unterkunft ist danach das Produkt aus der für den oder die Betroffenen angemessenen qm-Zahl (dazu unten aa)) und einem als angemessen anzusehenden qm-Preis (dazu unten bb)). Dabei kommt es allein auf das Gesamtergebnis an. Denn Zweck der Regelung des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) ist nur die Kostenbegrenzung für den kommunalen Träger. Wer in einer nach den Maßstäben des SGB II zu großen Wohnung lebt, kann dennoch angemessene Kosten der Unterkunft haben, wenn der qm-Preis besonders niedrig ist. Ebenso kann eine pro qm zu teure Wohnung noch insgesamt angemessen sein, wenn sie kleiner ist als für die Zahl der Bewohner eigentlich angemessen.

aa) Die angemessene qm-Zahl für eine Wohnung ist abhängig von der Anzahl der Bewohner bzw. der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft und richtet sich nach den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau (vgl. BSG aaO). Betreffend den hier fraglichen Zuständigkeitsbereich der Beklagten ist danach für den Kläger eine Wohnungsgröße von maximal 45 qm Wohnfläche grundsätzlich angemessen. Dies folgt aus Ziffer 5.71 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz 1990 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 1989, 1714 (1716)). Diese Regelung ist auch nach Aufhebung des Wohnungsbindungsgesetzes weiter anwendbar, da unter Ziffer 2 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz vom 05.07.2004 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 2004, 660) geregelt ist, dass diese Verwaltungsvorschriften auch für die Zeit nach Aufhebung des Wohnungsbindungsgesetzes und nach Inkrafttreten des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001 ([Bundesgesetzblatt I, 2376](#)) weiterhin entsprechend anzuwenden sind. Die Festsetzung des Grenzwertes von 45 qm ist zwischen den Beteiligten auch unstrittig.

bb) Die angemessenen qm-Kosten sind nach dem regionalen Mietpreisniveau zu bestimmen. Dabei waren schon nach der Rechtsprechung des BVerwG die örtlichen Verhältnisse insoweit maßgeblich, als auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnung am Wohnort des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage die sozialhilferechtlich maßgebliche Mietpreisspanne zu ermitteln war (vgl. Urteil des BVerwG vom 30.05.1996, Az: [5 C 14/05](#) Rz. 2 zitiert nach Juris - mwN). Auch die Rechtsprechung der Sozialgerichte insbesondere des BSG hat sich bereits - ansatzweise - mit der Frage auseinandergesetzt, was unter dem "marktüblichen qm-Preis in dem maßgeblichen räumlichen Bezirk" zu verstehen ist (vgl. z.B. BSG Urteile vom 07.11.2006, Az: [7 b AS 10/06](#) R und [7 b AS 18/06](#)). Danach ist in erster Linie der Wohnort des Betroffenen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, soll ihm im Regelfall nicht abverlangt werden. Dies bedeute jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landsrechtlichen Kommunalrecht zu orientieren habe. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes könne es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, wohingegen in größeren Städten an eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, gedacht werden könne. Für eine Stadt der Größenordnung von 75.000 Einwohnern hat es das BSG für zulässig gehalten, den räumlichen Bereich der gesamten Gemeinde als Vergleichsmaßstab zugrunde zu legen. Im Einzelfall bedürfe dies jedoch einer Prüfung der örtlichen Verhältnisse durch das erkennende Gericht (vgl. BSG aaO).

Nach Auffassung der vollständig mit ortskundigen Richtern besetzten Kammer ist es unter Berücksichtigung der im Tatbestand wiedergegebenen statistischen Informationen und geografischen Angaben gerechtfertigt, als örtlichen Vergleichsmaßstab für die Festsetzung des als angemessen anzusehenden qm-Preises einer Mietwohnung in dem hier zur Entscheidung stehenden Fall des Klägers das gesamte Gebiet der Stadt D. mit Ausnahme der Ortsteile B., W., H. und B. zugrunde zu legen. Denn trotz der linksrheinischen Lage des Stadtbezirks Rh., ist dieser verkehrstechnisch gut angebunden, so dass auch eine Verlagerung des Wohnsitzes in einen anderen Ortsteil mit Ausnahme der vorgenannten, eine zwangsläufige Aufgabe der gewohnten sozialen Kontakte nicht mit sich bringen muss. Zudem ist aus Sicht der Kammer die Rechtsprechung des BSG nicht so zu interpretieren, dass jede Erschwerung der Aufrechterhaltung gewohnter sozialer Kontakte zu einer Unzumutbarkeit eines Umzuges führt.

Was die Festlegung des als angemessen anzusehenden Mietzins innerhalb des genannten örtlichen Vergleichsmaßstabes angeht, ist bereits in der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Urteil vom 17.11.1994, Az: [5 C 11/93](#) Rz. 11) darauf hingewiesen worden, dass die Besonderheiten des Wohnungsmarktes und die Unschärfe des ihn beherrschenden Preisbildungsmechanismus sowie der einzelnen Preisbildungsfaktoren Mietpreise bedingen, die sich in gewissen Spannbreiten bewegen, so dass das Maß des sozialhilferechtlich angemessenen insoweit zunächst nur als gleichsam abstrakte Spannweite bestimmt werden kann. Was die Kriterien angeht, nach denen die abstrakte Spannweite des sozialhilferechtlich - hier grundsicherungsrechtlich - Angemessenen zu bestimmen ist, hat die Rechtsprechung (sowohl der Verwaltungs- als auch der Sozialgerichte) bisher keine konkreten Vorgaben gemacht. Erkennbar ist aber, dass jedenfalls die Zugrundelegung eines (qualifizierten) Mietspiegels im Sinne der [§ 558 c](#) ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht zu

beanstanden ist (vgl. BVerwG aaO sowie BSG Urteil vom 07.11.2006, Az: B [7 b AS 18/06](#) R Rz. 23). Ein Rückgriff auf die Tabelle zu [§ 8](#) des Wohngeldgesetzes (WoGG) ist nicht gerechtfertigt, wenn konkretere bzw. verlässlichere Quellen zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze vorliegen (BSG aaO Rz. 17). Nach einem Urteil des Hessischen Landessozialgerichts (Urteil vom 12.03.2007, Az. [L 9 AS 260/06](#)) ist für die Bemessung der abstrakten Angemessenheitsgrenze in erster Linie auf örtliche Mietspiegel oder Mietdatenbanken im Sinne der [§§ 558c - 558e BGB](#) zurückzugreifen. (Nur) Wenn diese nicht vorliegen, kann auf grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder -Tabellen der Grundsicherungsträger selbst abgestellt werden. Diese müssen aber auf einer hinreichenden validen Datenbasis beruhen.

Nach den vorstehenden Ausführungen – insbesondere der Rechtsprechung des BSG – haben die Träger der Grundsicherungsleistung und damit hier die Beklagte die Möglichkeit, sich für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze an qualifizierten Mietspiegeln zu orientieren oder aufgrund eigener hinreichend stichhaltiger Erkenntnisse den abstrakt als angemessen anzusehenden Mietzins für den örtlichen Vergleichsbereich festzulegen (vgl. Urteil vom 07.11.2006, Az: B [7 b AS 18/06](#) R Rz. 23). Der von der Beklagten hier herangezogene Wert von 3,94 Euro steht aber weder mit den Feststellungen des einschlägigen qualifizierten Mietspiegels in Einklang (dazu unten (1)) noch beruht er auf anderen objektivierbaren Erkenntnissen bzw. einer hinreichend sicheren Datenlage (vgl. im Ergebnis ebenso schon Urteil des Sozialgerichts D. vom 20.09.2007, Az: S 27 AS 357/05) (dazu unten (2)). Es bedarf daher im vorliegenden Fall keiner Entscheidung, ob der Grundsicherungsträger bei Vorliegen eines (qualifizierten) örtlichen Mietspiegels sogar verpflichtet sein könnte, sich an diesem zu orientieren (so wohl Hessisches Landessozialgericht aaO, wofür insbesondere im Hinblick auf die Vermutungsregelung des [§ 558 d Abs 3 BGB](#) und die tatsächlichen Schwierigkeiten, die sich bei der (nachträglichen) Ermittlung der tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes ergeben, auch einiges spricht).

(1) Was die Orientierung an dem einschlägigen qualifizierten Mietspiegel aus dem Jahr 2005 angeht, ist bereits methodisch zu beanstanden, dass die Beklagte den genannten Wert nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel hergeleitet, sondern sich an einem Betrag orientiert hat, der vor Jahren im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums einen Anspruch auf Aufwendungszuschuss (Härteausgleich) auslöste. Die Festsetzung knüpft damit nicht – wie dies nach den vorstehenden Ausführungen für eine Orientierung an dem örtlichen Mietspiegel zu fordern ist – an die örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes, sondern an andere Kriterien an. Ferner rechtfertigt aus Sicht der Kammer auch die Überlegung der Beklagten, dass sich unter Heranziehung der Ziffer 5.2 aus den Vorbemerkungen zu dem Mietspiegel 2005 der Wert von 3,94 Euro rechnerisch als ein Betrag leicht unterhalb des Mittelwertes für einfache Wohnungen, die vor 1948 bezugsfertig waren ergibt und damit formal innerhalb der Werte des Mietspiegels liegt, nicht die Festsetzung dieser Angemessenheitsgrenze. Denn nach den vorstehenden Ausführungen handelt es sich hierbei letztlich nur um eine eher zufällige Übereinstimmung mit dem Mietspiegel. Zudem hat die Kammer (ebenso Urteil der 27. Kammer vom 20.09.2007 aaO) erhebliche Zweifel, ob diese Reduzierung auf ein Kleinstsegment im untersten Bereich des Mietspiegels den Vorgaben des BSG und auch des BVerwG entspricht. Denn nach dieser Rechtsprechung ist nicht auf den untersten, sondern den unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des hilfesuchenden marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen (vgl. Lang in: Eicher/Spellbrink, SGB II, § 22 Rz. 45 mwN). Es bestehen schließlich auch Bedenken dagegen, ob das den Betroffenen durch die Festlegung des Beklagten zugebilligte Marktsegment eine hinreichende Größe aufweist. Die in dem Widerspruchsbescheid der Beklagten auf Seite 3 im 3. Absatz von oben dargestellte schätzweise Ermittlung des in diesem Marktsegment angeblich vorhandenen Wohnungsbestandes von ca. 90.000 war auch auf Nachfrage des Gerichts und Befragung der Zeugin H. in keiner Weise verifizierbar. Da insofern also keine nachprüfbareren Angaben über den konkreten Wohnungsbestand in diesem Segment vorliegen, kann aus Sicht der Kammer dies auch nicht zur Grundlage der Festsetzung einer Angemessenheitsgrenze gemacht werden, die für zumindest alle Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Zuständigkeitsbereich der Beklagten maßgebend ist. Dies gilt umso mehr, wenn man sich vor Augen führt, dass schon nach den Angaben der Beklagten in ihrem Zuständigkeitsbereich im Jahr 2006 knapp 20.000 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften existierten und die erste Zeile des Mietspiegels Wohnungen mit einer Größe von bis zu 50 qm erfasst, dem Kläger unter Zugrundelegung des genannten Grenzwertes aber nur eine Wohnung mit einer Größe von bis zu 45 qm zugestanden wird.

(2) Es liegen auch sonst keine hinreichend verlässlichen und validen Informationen vor, die es gerechtfertigt erscheinen ließen, den von der Beklagten angenommenen Wert von 3,94 Euro pro qm als angemessen anzusehen. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Hessischen Landessozialgerichts (aaO) sind – gerade wenn es wie hier um eine Abweichung von den Feststellungen eines qualifizierten Mietspiegels geht – in diesem Zusammenhang Informationen über Mietangebote zu fordern, die zwar möglicherweise auf einer schwächeren Datenbasis als ein (qualifizierter) Mietspiegel beruhen, den örtlichen Wohnungsmarkt aber dennoch nachvollziehbar abbilden. Das ist nur der Fall, wenn Angaben vorliegen über Wohnort, Wohnfläche sowie Netto- und Bruttokaltmiete. Zu entnehmen sein muss außerdem der Anmietungszeitpunkt, da nicht Bestands- sondern nur Angebotsmieten das Mietpreisniveau abbilden können, zu dem eine Wohnung zu beschaffen ist. Ebenso müssen die Datenquellen und das Erhebungsverfahren erkennbar sein, damit die Datenerhebung nachvollziehbar geprüft werden kann. Die Datenerhebung hat durch den Grundsicherungsträger auch fortlaufend und nicht nur sporadisch zu erfolgen. Eine Überprüfung muss regelmäßig – in Anlehnung an die Regelungen der [§§ 558 c Abs. 3](#) und [558 d Abs. 2 Satz 1 BGB](#) – spätestens alle zwei Jahre stattfinden.

Die von der Beklagten im Laufe des Verfahrens übersandten Tabellen und sonstigen Informationen sowie die weiteren innerhalb dieses Klageverfahrens gewonnenen Ermittlungsergebnisse hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes in dem hier fraglichen Zeitraum sind aus Sicht der Kammer nicht hinreichend stichhaltig, um vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen nachvollziehbare Ansatzpunkte für die Festsetzung der Angemessenheitsgrenze auf einen Betrag von 3,94 Euro für Ein-Personen-Haushalte (bzw. Bedarfsgemeinschaften) zu liefern (Wie sich die Daten- und Beweislage für größere Haushalte bzw. Bedarfsgemeinschaften im Zuständigkeitsbereich des Beklagten darstellt, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Entscheidung). Entgegen der Auffassung des Klägers ergibt sich aus den von der Beklagten zur Verfügung gestellten Tabellen zwar eine durchaus nennenswerte Anzahl von Wohnungen innerhalb der von der Beklagten angenommenen Angemessenheitsgrenze, die ihm auch konkret zumutbar gewesen wären. Aus Sicht der Kammer ist aber insbesondere nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme im Termin zur mündlichen Verhandlung nicht davon auszugehen, dass allein auf Grundlage dieser eher stichprobenhaft und wenig fundiert geführten Listen die Annahme eines Grenzwertes von 3,94 Euro gerechtfertigt werden könnte. Denn zum Einen ist nicht erkennbar, für welchen Zeitraum sich die in den Listen geführten Wohnungen tatsächlich im Angebot befunden haben und ob diese in dem hier fraglichen Zeitraum überhaupt noch verfügbar gewesen sind. Insofern fehlt es insbesondere nach den Ausführungen der Zeugin Frau H. im Termin zur mündlichen Verhandlung an jeglicher internen Kontrolle des Beklagten bzw. des Amtes für Soziales und Wohnen des Oberbürgermeisters der Stadt D., ob die Wohnungen noch konkret auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind oder nicht. Des Weiteren ergeben sich aus der von der 27. Kammer des Sozialgerichts Duisburg beigezogenen "Sonderauswertung aus der Wohnungsmarktbeobachtung NRW auf Basis einer Zeitungsanalyse" aus dem Jahr 2007

(basierend auf einer umfassenden Auswertung von Zeitungsinseraten an drei Wochenenden im Herbst 2005 und Frühjahr 2006 - also betreffend den hier fraglichen Zeitraum), die von der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) durchgeführt wurde, erhebliche Zweifel daran, ob der von der Beklagten letztlich nur gegriffene Wert von 3,94 Euro auf einer validen Grundlage beruht. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass es keine fassbaren Zahlen über potenzielle "Nachfrager" in diesem Marktsegment gibt. Denn mit Betroffenen aus dem "Hartz-IV-Bereich konkurrieren um Wohnungen in diesem Segment auch andere Alleinstehende mit geringen Einkünften und ähnlichem Bedarf - beispielsweise Studenten oder Erwerbstätige mit geringem Einkommen sowie Rentner. Zudem ergibt sich aus der Auswertung der Wfa, dass in dem hier fraglichen Zeitraum in den Zeitungsannoncen kleine Wohnungen insgesamt nur 10 % des Gesamtangebotes ausmachten und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Angemessenheitsschwelle der Beklagten lediglich 89 "angemessene" Wohnungen an den drei Wochenenden am Markt zur Verfügung standen. Vor diesem Hintergrund kommt die Auswertung nachvollziehbarerweise zu dem Ergebnis, dass absolut und in Bezug auf den zahlenmäßig hohen Anteil von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften, der nach Angaben der Beklagten über 50 % der Hartz-IV-Empfänger ausmachte, das Angebot recht gering gewesen sei. Dies gilt um so mehr, wenn man die Erkenntnisse der Wfa berücksichtigt, wonach der weit überwiegende Teil - wohl etwa um die 70 % - der Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt über Zeitungsannoncen vergeben wird und das Internet hier noch eine relativ geringe Bedeutung hat. Auch der durch das Gericht bei dem "ivd" beigezogene Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt D. aus den Jahren 2000 bis 2006, aus dem sich die Höhen der in dem fraglichen Zeitraum abgeschlossenen neuen Mietverträge ergeben, kann den von der Beklagten zugrunde gelegten Wert von 3,94 Euro nicht stützen, da sich die Auswertung lediglich auf Wohnungen mit ca. 70 qm Wohnfläche bezieht und somit für den hier fraglichen Bereich der Wohnungen bis zu 45 qm keine Aussagekraft hat.

(3) Nach alledem hat sich aus Sicht der Kammer mangels anderer hinreichend schlüssiger und nachvollziehbarer Erkenntnisse die Festsetzung der abstrakten Angemessenheitsgrenze an dem einschlägigen Mietspiegel für das Jahr 2005 zu orientieren. Bei sachgerechter Einschätzung der sich aus dem Mietspiegel 2005 ergebenden Werte kann nach Auffassung der Kammer für den hier fraglichen Zeitraum von Mai bis Oktober 2006 ein (Grund-)Mietzins in Höhe von 4,33 Euro pro qm zugrunde gelegt werden. Da nach den vorstehenden Ausführungen (s.o. 1), a), bb)) zumindest wesentliche Teile des Stadtgebietes den örtlichen Vergleichsmaßstab bilden, hat die Kammer jedenfalls im vorliegenden Fall auch keine Bedenken dagegen, den Mietspiegel, der sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, ohne innerörtliche Differenzierung bzw weitere Sachaufklärung ihrer Beurteilung zugrunde zu legen. Was die Ermittlung der konkreten Höhe der Angemessenheitsgrenze anhand des Mietspiegels angeht, hält es die Kammer im Hinblick auf die dargestellten unvermeidbaren Unschärfen bei der Mietpreisbildung sowie der unklaren Anzahl sowohl der dem Markt konkret zur Verfügung stehenden Wohnungen als auch der Bewerber um solche Wohnungen auf Nachfrageseite für gerechtfertigt, die Werte des Mietspiegels der Gruppen I. bis IV. zu berücksichtigen, womit es dem Betroffenen ermöglicht wird, Wohnungen bis zu einer Bezugsfertigstellung im Jahre 1984 anzumieten. Die Kammer hält dies mit dem Grundsatz für vereinbar, dass Empfängern von Transferleistungen nach der Rechtsprechung nur Wohnungen im unteren - nicht untersten - Bereich vergleichbarer Wohnungen im örtlichen Bezugsbereich zugänglich sein müssen. Die in dem einschlägigen Mietspiegel vorgenommene Aufteilung nach Wohnaltersgruppen stellt nicht vorrangig eine qualitative Staffelung der Wohnungen dar, weil auch ältere, gut gepflegte Wohneinheiten einen besseren Wohnstandard bieten können, als jüngere, weniger gut gepflegte. Auszuscheiden sind demnach nur solche Wohneinheiten, bei denen der Gesichtspunkt der Wohnqualität im Vordergrund steht. Dies sind aus Sicht der Kammer nur solche mit einer Bezugsfertigstellung ab dem Jahr 1984. Im Rahmen der bis 1984 bezugsfertig gewordenen Wohnungen erscheint es gerechtfertigt, es den Betroffenen zu ermöglichen, Wohnungen zu suchen, die vom Preis her bis an das Segment "normale Wohnlage" heranreichen. Dies kann rechnerisch dadurch geschehen, indem man jeweils den untersten Wert in den jeweiligen Gruppen für Wohnungen in normaler Wohnlage (dh hier 3,91 Euro - Gruppe I, 4,13 Euro - Gruppe II, 4,48 - Gruppe III und 4,80 Euro - Gruppe IV) zugrunde legt. Die jeweiligen Werte sind zu addieren und durch die Anzahl der Gruppen zu teilen, um hieraus einen entsprechenden Mittelwert zu bilden. Die Betroffenen erhalten damit die Möglichkeit, Wohnungen innerhalb des gesamten Segments einfacher Wohnungen in den genannten Gruppen zu suchen und ggf. anzumieten. Die Kammer hält diese eher großzügige Bemessung der Angemessenheitsgrenze auch deswegen für geboten, weil sich zum Einen aus dem aktualisierten Mietspiegel nach [§ 558 d BGB](#) vom 01.11.2007 für den Bereich der Stadt D. indiziell ergibt, dass es zumindest in den unteren Baualtersgruppen zu einer Erhöhung des örtlichen Mietpreisniveaus gekommen ist (im Bereich der normalen Wohnlagen in der Gruppe I um 0,11 Euro, im Bereich der normalen Wohnlagen der Gruppe II um 0,14 Euro vom Mittelwert) und zum Anderen gewährleistet sein muss, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles kostengemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit in: LPK-SGB II, 2. Auflage 2007, § 22 Rz. 37 mwN)."

Lediglich im Hinblick auf den konkret aus dem Mietspiegel der Stadt D. zu entnehmenden Quadratmeterpreis nimmt die Kammer eine andere Berechnung vor.

Während die 7. Kammer des SG Duisburg (a.a.O.) zur Ermittlung dieses Wertes den untersten Wert der Gruppen I bis IV des Mietspiegels heranzieht und hieraus einen Durchschnittswert bildet, hält die erkennende Kammer es für sachgerecht, lediglich die Gruppen I bis III und damit Wohnungen, die bis zum Jahre 1974 bezugsfertig waren, in die Betrachtungen einzubeziehen. Denn entgegen der Auffassung der 7. Kammer wird hier die Auffassung vertreten, dass damit dem Erfordernis des BSG, bei der Ermittlung des Quadratmeterpreises Wohnungen unterer Ausstattungsklassen zu berücksichtigen, eher Rechnung getragen wird. Denn es ist davon auszugehen, dass Wohnungen jüngerer Baujahres sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht über eine höherwertigere Ausstattung verfügen. Diese Annahme ist deshalb gerechtfertigt, weil sowohl die gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Wohngebäuden, als auch die Anforderungen, die der Markt an moderne Wohngebäude richtet, im Laufe der Jahre und Jahrzehnte immer höher geworden sind. Hiervon gingen auch die Verfasser des Mietspiegels aus. Dies ist daran zu erkennen, dass ein Zuschlag für die in der Tabelle genannten Quadratmeterpreise für eine nachträgliche Wärmedämmung der Fassade und des Dachgeschosses nur dann erhoben werden kann, wenn die jeweilige Wohnung bis zum Jahre 1975 errichtet worden ist. Bei Gebäuden nach diesem Baujahr wird offensichtlich davon ausgegangen, dass die bessere Ausstattung durch Wärmedämmung bereits in den in der Tabelle genannten Preisen Berücksichtigung gefunden hat.

Auch ist die Kammer - anders als die 7. Kammer des Sozialgerichts Duisburg (a.a.O.) - der Auffassung, dass nicht die jeweils geringsten Werte der Preisspannen der jeweiligen Baualtersklassen zur Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises herangezogen werden können. Denn für die Kammer ist nicht hinreichend erkennbar, dass zu den Preisen, die die unterste Grenze der Preisspannen bilden, genügend geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt D. lässt die Beantwortung der Frage, wie viele Wohnungen im jeweiligen Preissegment tatsächlich vorhanden sind, nicht zu. Die einzige für die Kammer ersichtliche Möglichkeit, einen Mietpreis heranzuziehen, der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ausreichende Zahl an Wohnungen abbildet, besteht daher darin, den jeweiligen Mittelwert der einzelnen Baualtersklassen in normaler Wohnlage zur Ermittlung des angemessenen

Quadratmeterpreises heranzuziehen.

Unter diesen Vorgaben ergibt sich nach dem Mietspiegel der Stadt D. für das Jahr 2005, der hier einschlägig ist, zunächst für normale Wohnlagen ein Quadratmeterpreis von 4,66 EUR $((4,40+4,62+4,98)/3)$. Nach Auffassung der Kammer erscheint es gerechtfertigt, bei der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises eine einfachere als die normale, nicht jedoch die einfachste Wohnlage zugrunde zu legen und daher wie im Mietspiegel (Erläuterungen 5.2) angegeben einen Abschlag von 5 % von diesem Preis vorzunehmen. Somit ergibt sich als angemessener Quadratmeterpreis für das Stadtgebiet D. ein Wert von 4,43 EUR. Daraus ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine angemessene Kaltmiete in Höhe von 199,50 EUR.

Ohne dass es für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreites darauf ankäme, geht die Kammer davon aus, dass für die Klägerin eine Wohnung zu diesem Mietzins auch konkret verfügbar gewesen wäre.

Dennoch besteht ein Anspruch der Klägerin auf Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, denn der Klägerin war es im streitgegenständlichen Leistungszeitraum nicht möglich bzw. zumutbar, ihre Aufwendungen auf das angemessene Maß zu senken. Die Kammer ist der Auffassung, dass sämtliche Bemühungen der Klägerin - nach eigenen Angaben hat sie solche Bemühungen nach Erhalt der Kostensenkungsaufforderung tatsächlich unternommen - von vorneherein zum Scheitern verurteilt waren, weil sie von der Beklagten mit dem Schreiben vom 12.09.2006 über die einzuhaltende Mietobergrenze in unzutreffender Weise informiert worden ist. Es ist heute nicht mehr zu ermitteln, ob und in welcher Größenordnung zum damaligen Zeitpunkt ein Angebot an angemessenen Wohnungen bestand, auf das die Klägerin hätte zurückgreifen können. Es ist jedenfalls nicht auszuschließen, dass die Klägerin ihre Bemühungen auf die von der Beklagten für unangemessen, jedoch vom Gericht für angemessen gehaltenen Wohnungen erstreckt hätte und auch erfolgreich gewesen wäre.

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

Die Kammer hat die Berufung zugelassen, weil es der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises im Rahmen des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) grundsätzliche Bedeutung beimisst.

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2008-11-27