

**S 37 AS 23104/07**

Land

Berlin-Brandenburg

Sozialgericht

SG Berlin (BRB)

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

37

1. Instanz

SG Berlin (BRB)

Aktenzeichen

S 37 AS 23104/07

Datum

26.09.2008

2. Instanz

LSG Berlin-Brandenburg

Aktenzeichen

-

Datum

-

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

1. Der Beklagte wird unter Abänderung der Bescheide vom 14.3. und 2.6.2007 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 17.8.2007 sowie des Bescheides vom 22.8.2007 verurteilt, den Klägern für die Monate Mai bis Oktober 2007 monatlich Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 510 EUR zu gewähren. 2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. 3. Der Beklagte hat die außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Tatbestand:

Die Kläger, eine Bedarfsgemeinschaft (BG) aus allein erziehender Mutter (Klägerin zu 1) und 2001 geborenem Kind (Kläger zu 2) leben in einer 78,31 qm großen 3-Raum-Wohnung, für die derzeit 600,- EUR Bruttowarmmiete zu zahlen ist.

Bis April 2007 hatte der Beklagte diese Kosten unter Abzug einer Pauschale für die zentrale Warmwasseraufbereitung (WW-Pauschale) übernommen.

Seit Mai 2007 werden die Unterkunftskosten auf 444,- EUR abzüglich der WW-Pauschale gekürzt. Hiergegen hatte die Klägerin zu 1) schon im Anhörungsverfahren zur beabsichtigten Mietsenkung ausgeführt, für den vom Beklagten zugrunde gelegten Richtwert keine Wohnung in ihrem bisherigen Wohnumfeld, auf das sie wegen der Betreuung des Kindes durch die in der Nähe wohnenden Großeltern angewiesen sei, anmieten zu können.

Für günstigere Wohnungsangebote des bisherigen Vermieters - 471,- EUR Bruttowarmmiete für eine 64 qm große 2-Raum-Wohnung und 493 EUR Bruttowarmmiete für eine 60,25 qm große Wohnung - hatte der Beklagte mit Verweis auf den Richtwert von 444,- EUR eine Kostenzusicherung abgelehnt.

Nach abschlägig beschiedenem Widerspruch gegen die die Mietsenkung ausführenden Bewilligungsbescheide für den Zeitraum Mai bis Oktober 2007 haben die Kläger am 20.9.2007 Klage erhoben, mit der die seit August 2008 im Schichtdienst berufstätige Klägerin zu 1) ihr Vorbringen bekräftigt, zu den restriktiven Vorgaben des Beklagten keine Wohnung finden zu können.

Unter Berücksichtigung eines Änderungsbescheides vom 22.8.2007, mit dem die WW-Pauschale korrigiert wurde, beantragt die Bevollmächtigte der Kläger,

den Beklagten unter Abänderung der Bescheide vom 14.3. und 2.6.2007 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 17.8.2007 sowie des Bescheides vom 22.8.2007 zu verurteilen, den Klägern für die Monate Mai bis Oktober 2007 weiterhin die ungekürzten Unterkunftskosten von 600,- EUR abzüglich der WW-Pauschale zu gewähren.

Die Beklagten-Vertreterin beantragt,

die Klage abzuweisen. Sie hält sich an die Richtwerte gebunden und verweist auf eine aktuelle Internetrecherche, wonach z. B. 1-Raum-Wohnungen, die zumutbar seien, für 444,- EUR angeboten würden. Die Klägerin habe ihre Suche zu Unrecht auf den Wohnbezirk K begrenzt und vorrangig nach 2,5-Raum-Wohnungen gesucht.

Ergänzend wird zum übrigen Sach- und Streitstand auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze sowie die beigezogene Leistungsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Streitbefangen ist der mit dem fristgemäß angefochtenen Bewilligungsbescheid vom 14.3.2007 erfasste Zeitraum der Mietsenkung Mai bis Oktober 2007. Bescheide über Folgebewilligungs-abschnitte werden weder nach [§ 96 SGG](#) noch [§ 96 SGG](#) analog Gegenstand des Verfahrens (ständige BSG-Rechtsprechung, der das Gericht folgt). Dagegen sind die den Zeitraum Mai bis Oktober 2007 betreffenden Änderungsbescheide nach [§ 96 SGG](#) in das Verfahren einzu-beziehen.

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang auch begründet. Denn die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich nicht nach den vom Beklagten vorgege-benen Richtwerten, sondern nach der vom Bundesverwaltungsgericht unter Geltung des BSHG entwickelten Produkttheorie, der sich das BSG angeschlossen und jüngst auch auf die Heiz-kosten erweitert hat (Urteil vom 19.9.2008 - [B 14 AS 54/07 R](#)). Danach sind die angemessenen Kosten in fünf Schritten zu bestimmen:

1. Ermittlung der unter Berücksichtigung des individuellen Raumbedarfs marktgerechten Kaltmiete einfach ausgestatteter Wohnungen in einfacher Wohnlage im verweisbaren Wohnumfeld,
2. Ermittlung der unter Berücksichtigung des individuellen Raumbedarfs angemessenen kalten Betriebskosten,
3. Ermittlung der unter Berücksichtigung des individuellen Raum- und Wärmebedarfs angemessenen Heizkosten,
4. Prüfung, ob die tatsächliche Brutto-Warmmiete in ihrer Gesamtheit den Betrag von 1. bis 3. übersteigt,
5. Wenn ja, Prüfung, ob im verweisbaren Wohnumfeld zumutbarer Wohnraum mit dem Gesamtbetrag von 1. bis 3. für den Hilfebedürftigen zur Verfügung steht.

Im Einzelnen:

Nach Rechtsprechung des BSG, der das erkennende Gericht folgt, sind die nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) zu übernehmenden angemessenen Unterkunftskosten nicht nach abstrakten Gesamt-pauschalen festzusetzen. Maßgebend ist stattdessen eine Einzelfallprüfung unter Berücksich-tigung des individuellen Raumbedarfs. Dabei ist zunächst anhand der landesrechtlichen Aus-führungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus die Standard-Größe der Unterkunft zu bestimmen.

In Berlin ist hinsichtlich der Raumgröße für eine aus 2 Personen bestehende BG eine Zweizim-merwohnung mit einer Größe bis zu 60 qm angemessen. Denn für die Ermittlung des abstrakten, nicht objektbezogenen Mietpreises für angemessenen Wohnraum sind die jewei-ligen Wohnungshöchstflächen nach dem WobindG maßgebend.

Ein zusätzlicher Raumbedarf aus besonderen Gründen besteht im vorliegenden Fall nicht.

Sodann ist der Wohnstandard festzulegen. Nach BSG-Rechtsprechung steht dem Hilfebedürf-tigen lediglich ein einfacher Ausstattungsgrad einer Wohnung in einfacher Lage zu. Einfache Ausstattung bedeutet, dass nur Wohnungen ohne Sonder- und ohne wohnwerterhöhende Merkmale aus einer der fünf Merkmalgruppen des Mietspiegels zur Ermittlung der ortsübli-chen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Unzumutbar sind Wohnungen ohne Bad oder ohne Sammel/Gasetagenheizung (vgl. dazu OVG Lüneburg, Urteil vom 29.1.2004, FEVS 56, S.358 ff) oder Wohnungen, die sonstige wohnwertmindernde Merkmale aufweisen.

Da der Beklagte kein schlüssiges Konzept zur Ermittlung des Mietpreisniveaus auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, z. B. in Form einer systematischen Dokumentation und Auswertung der örtlichen Anzeigenblätter über einen längeren Zeitraum hinweg oder die Sammlung und Auswertung von Daten aus Mietverhältnissen von Hilfeempfängern (vgl. dazu BSG vom 18.6.2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#); LSG Baden-Württemberg vom 17.7.2008 - [L 7 AS 1797/08](#)), vorhält, ist zur Berechnung der angemessenen Kaltmiete ein Mittelwert aus den nach der Zahl der dem Berliner Mietspiegel 2007 zugrunde gelegten Wohnungsgesamtheiten (nachgewiesen auf S. 8 des Berichts über die Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel - Endbericht) gewichteten Durchschnitts-qm-Preise der Wohnungen im einschlägigen Größensegment des Mietspiegels - hier 40 bis unter 60 qm - aller Baualtersgruppen (vgl. dazu LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.7.2007 - [L 32 B 823/07 AS ER](#); vom 5.9.2007 - [L 32 B 1312/07 AS ER](#)) in einfacher Lage zu bilden. Die einfache Wohnlage bildet nach den Erhebun-gen im Endbericht von Oktober 2007 repräsentativ eine einfache Ausstattung der Wohnung ab (S. 60 des Endberichts). Daraus folgt für dieses Wohnungssegment ein qm-Preis für Bestands-mieten von - gewichtet - 4,58 EUR.

Baualtersgruppen Grundgesamtheiten

4,35 EUR x 40.500 = 176.175 4,77 EUR x 20.500 = 97.785 4,43 EUR x 8.600 = 38098 4,41 EUR x 14.800 = 65268 4,56 EUR x 2.800 = 12.768 6,70 EUR x 4.300 = 28.810 91.500 418.904

418.904: 91.500 = 4,58

Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 OST, die wegen der erheblichen Abweichungen zu vergleichbaren Geschoßflächenwohnungen im Westteil der Stadt im Mietspiegel gesondert ausgewiesen werden, bleiben hier außer Betracht, da die Kläger jedenfalls nicht auf einen Umzug in den Ostteil Berlins verwiesen werden können.

Weiter ist zu ermitteln, ob dieser errechnete Wert des gesamten Berliner Wohnungsmarktes auch für das verweisbare Wohnumfeld repräsentativ ist. Denn nach BSG-Rechtsprechung ist das Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ausreichend zu berücksichtigen. Für Alleinerziehende ist typischerweise ein Verbleib im engeren Wohnumfeld zur Aufrechterhaltung von Bindungen im Interesse der Erziehung und Betreuung des Kindes, wie sie auch hier geltend gemacht werden, erforderlich. Dazu sehen die Richtwert-Vorschriften sogar eine 10%ige Erhöhung der Gesamtmiete (auf 488 EUR) vor, was der Beklagte unverständli-cherweise nicht beachtet hat (vgl. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 29.7.2008 - [L 14 B 248/08 AS](#), juris).

Nach den Ergebnissen im Endbericht haben sich die Mieten in Berlin insbesondere im Segment kleinerer Wohnungen überdurchschnittlich erhöht (S. 38 ff.). Des Weiteren ist zu beachten, dass die Angebotsmieten, auf die zur Mietsenkung Aufgeforderte ja nur verwiesen werden können, typischerweise über den Bestandsmieten liegen und sich seit dem Stichtag der Erstellung des Mietspiegels 2007 (1.10.2006) weitere Preissteigerungen ergeben haben.

Zur Vermeidung einer Verdrängung Hilfebedürftiger in soziale Randgebiete oder auf Wohnlagen mit konzentrierter Armutsbevölkerung (zu diesem Anliegen schon BSG vom 7.11.2006 - [B 7b AS 10/06 R](#)) darf der marktbedingt notwendige Aufschlag zu den Miet-spiegelwerten nicht zu knapp gehalten werden (vgl. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 4.4.2008 - [L 32 B 458/08 AS ER](#); SG Reutlingen vom 17.7.2008 - [S 3 AS 3417/07](#), "Sicherheitszuschlag").

Die von der Beklagtenvertreterin im Termin am 26.9.2008 vorgelegte Internetrecherche vom 25.9.2008 sowie eine Recherche des Gerichts bei einem anderen Anbieter belegen mit Kalt-mietpreisen von überwiegend über 5,00 EUR/qm eine signifikante Differenz zwischen den Bestands- bzw. Mietspiegelmieten einerseits und den Angebotsmieten andererseits. Dies war zum Zeitpunkt der Umsetzung der Mietsenkung im Mai 2007 nicht anders und wird durch die von der Klägerin nachgewiesenen vergeblichen Wohnungsbewerbungen zu einem Gesamtpreis von 444,- EUR bestätigt. Um den vorgenannten Bemessungskriterien ausreichend Rechnung zu tragen, veranschlagt das Gericht die durchschnittliche Angebotsmiete einer für die Kläger zum 1.5.2007 zumutbaren, angemessenen Wohnung auf 5,27 EUR/qm (= 15%iger Aufschlag zum gewichteten Mietspiegelwert aus Datenbeständen von 2006). Danach erweist sich eine Kaltmiete von 60 qm x 5,27 EUR = 316,20 EUR für eine 2-Personen-BG als angemessen. Zur Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten nimmt das Gericht im Anschluss an eine Entscheidung des LSG Sachsen (Beschluss vom 24.10.2006 - [L 3 B 158/06 AS-ER](#)) den örtlichen Betriebskostenspiegel in Bezug. Er gibt am genauesten die pro qm Wohnfläche üblicherweise nach den örtlichen Gegebenheiten pro Monat anfallenden Mietnebenkosten, getrennt nach einzelnen Nebenkostenarten im statistischen Mittelwert, wieder. Die statistischen Mittelwerte sind deshalb heranzuziehen, weil sich die Höhe der Nebenkosten nicht in erster Linie am Wohnstandard (Aufzug, Grünfläche etc.) misst, sondern am Baualter und der Gebäudeart (Bericht der Investitionsbank Berlin - IBB-Bericht, S. 48). So sind beispielsweise die Betriebskosten im unsanierten Altbaubestand von überdurchschnittlich hohen Hauswart-kosten geprägt (Mietspiegel 2007, S. 20). Nach dem IBB-Bericht 2006 liegen die kalten Betriebskosten in einer Spannbreite von 1,45 EUR/qm in Treptow-Köpenick bis zu 2,09 EUR/qm in Friedrichshain-Kreuzberg. Es ist also nicht so, dass hohe Betriebskosten typischerweise für Wohnungen mit gehobener Ausstattung oder in besserer Wohnlage anfallen. Eine weitergehende Differenzierung danach, ob der Hilfebedürftige einen Aufzug benötigt oder über Kabelanschluss verfügt, hält das Gericht im Rahmen der Ermittlung eines nicht objektbezogenen, abstrakten Angemessenheitswertes für nicht sachgerecht. Wegen der sich in 2007 auswirkenden Preiserhöhungen für die Grundsteuer, die Straßen-reinigung, die Müllabfuhr sowie der gestiegenen Wasser- und Energiepreise sind die im aktuellen Mietspiegel erfassten Werte aus 2005 jedoch mit einem Aufschlag zu versehen. Als Anhaltspunkt kann auf die Erhebungen im Endbericht zurückgegriffen werden, wonach über alle Baualtersgruppen hinweg in 2006 ein durchschnittlicher qm-Preis von 1,54 EUR für kalte Betriebskosten zu entrichten war (S. 22 Endbericht). Wegen der im Bezirk Kreuzberg über-durchschnittlich hohen Betriebskosten kann ein Wert von 2,20 EUR/qm als noch angemessen angesetzt werden. Danach erweisen sich kalte Betriebskosten von 60 qm x 2,20 EUR = 132 EUR als angemessen. Zusätzlich sind angemessene Heizkostenvorauszahlungen zu übernehmen, die nach BSG vom 19.9.2008 - [B 14 AS 54/07 R](#) zu den Unterkunftskosten gehören. Es kann damit offen bleiben, ob die von den Klägern tatsächlich zu entrichtenden Heizkosten, gemessen am Sanierungs-zustand und Baualter des bewohnten Hauses, angemessen im Sinne einer wirtschaftlichen Be- heizung der Wohnung sind. Denn einerseits ist der Beklagte nicht berechtigt, zusätzlich zur Kürzung der Bruttokaltmiete die tatsächlichen Heizkosten, ungeachtet ihrer Höhe, im Verhältnis der Gesamt- zur Richtwertwohnfläche (Heizkostenabschlag: 78,31 qm x 60 qm) oder gar auf eine allgemeine Pauschale zu reduzieren, andererseits können die Kläger wegen der Bezugnahme der Mietsenkungsaufforderung auf Brutto-Warmmietwerte nicht einwenden, die tatsächlichen Heizkosten seien ungeachtet ihrer Höhe mangels einer gesonderten Senkungs-aufforderung entsprechend [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) weiter zu übernehmen.

Entscheidend ist hier stattdessen, ob der Gesamtpreis für Unterkunft und Heizung (600 EUR) über einem Gesamtbetrag liegt, der sich aus angemessener Kaltmiete, angemessenen Betriebskosten und angemessenen Heizkosten zusammensetzt. Dabei sind die Heizkosten ebenfalls abstrakt anhand durchschnittlicher Verbrauchswerte für einfach ausgestattete 60 qm-Wohnungen in einfacher Lage zu bestimmen unter Einbeziehung individueller Wärmebedarfe, etwa wegen einer Behinderung oder weil Kleinkinder in der Wohnung leben.

Da im Berliner Mietspiegel 2007 nur Datenbestände aus 2005 vorliegen, behilft sich das Gericht mit den nach den Baualtersgruppen unterschiedenen Durchschnittswerten des Heizkostenspiegels aus dem Endbericht (S. 67), wonach für Berlin 0,58 EUR/qm für die Heizung und 0,25 EUR/qm für die Warmwasseraufbereitung plus 0,105 für sonstige Heizkosten aufzuwenden waren. Im Hinblick auf die Preissteigerungen seit 2006, die inzwischen viele Vermieter zu einer Erhöhung der Energie-Abschläge bewogen haben sowie durchschnittlich höherer Heiz-kosten im einfach sanierten älteren Baubestand, einem für Hilfebedürftige typischen Wohnungsmarkt, setzt das Gericht einen Wert von 1,20 EUR/qm für Heizung und Warmwasser an, ergibt 72 EUR. Davon ist nach BSG-Rechtsprechung der im Regelsatz enthaltene Anteil für Haushaltsenergie (seit 1.1.2007 = 6,53 EUR für die Klägerin zu 1) und 3,92 EUR für den Kläger zu 2)) abzuziehen. Die tatsächlichen Unterkunftskosten der Kläger liegen damit über dem Produkt der ermittelten Angemessenheitswerte. Sie wären daher nur dann weiter zu übernehmen, wenn im verweis-baren Wohnumfeld keine zumutbaren Wohnungen mit der errechneten Angemessenheitsmiete zu finden wären, wobei diese in nennenswerter Zahl, nicht nur im Einzelfall, angeboten werden müssten (vgl. dazu LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 24.4.2007 - [L 7 AS 494/05](#)). Unter Berücksichtigung der von der Klägerin zu 1) in 2007 gefundenen Wohnungen und der Daten aus den aktuellen Internetabfragen wurden und werden Wohnungen in angemessener Größe und mit einfacher Ausstattung zu den o.g. Werten nicht nur vereinzelt angeboten. Die Bruttowarmmiete durfte somit auf 509,75 EUR, gerundet ([§ 41 Abs. 2 SGB II](#)) 510 EUR gekürzt werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#). Sie ist voll zulasten des Beklagten ausgefallen, der wegen unzulässiger Mietkürzung und rechtswidriger Verweigerung einer Kosten-zusicherung für eine von den Klägern gefundene, angemessene Wohnung Anlass zur Klage-erhebung gegeben hat.

Mit den angestrebten Unterkunft- und Heizkosten in Höhe von 600 EUR und den zuerkannten Kosten von 510 EUR wird der Berufungstreitwert von 750 EUR im streitigen Zeitraum Mai bis Oktober 2007 nicht erreicht. Im Hinblick auf BSG vom 30.7.2008 - [B 14 AS 7/08 B](#) folgt das erkennende Gericht nicht der Argumentation des LSG Schleswig-Holstein (Urteil vom 15.4.2008 - [L 11 AS 35/07](#), juris).

Gründe für die Zulassung der Berufung bestehen nicht.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2008-10-07