

S 37 AS 1974/16

Land

Berlin-Brandenburg

Sozialgericht

SG Berlin (BRB)

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

37

1. Instanz

SG Berlin (BRB)

Aktenzeichen

S 37 AS 1974/16

Datum

27.05.2016

2. Instanz

LSG Berlin-Brandenburg

Aktenzeichen

-

Datum

-

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

1. Wegen signifikanter Preissprünge auf dem Berliner Wohnungsmarkt begründen gewichtete Werte aus dem Mietspiegel keine Vermutung, dass zu diesem Wert auch ausreichender Wohnraum für SGB II-Leistungsberechtigte zur Verfügung steht (Anschluss an BSG vom 19.10.2010 – [B 14 AS 65/09 R](#)).

2. Ohne weitergehende Ermittlungen zur Verfügbarkeit von Wohnungen, die zuvörderst dem Grundsicherungsträger obliegen und die Frage einschließen müssen, in welchem Umfang die Exklusion leistungsberechtigter Personen aus Stadtbezirken vertretbar ist, muss im Gerichtsverfahren auf die Werte nach [§ 12 WoGG](#) plus Sicherheitszuschlag zurückgegriffen werden.

3. Kalte Betriebskosten müssen ohne genauere Untersuchung, welche Kosten in einfach ausgestatteten Wohnungen in einfacher Lage üblicherweise anfallen, nach den Mittelwerten der einschlägigen Kostenspiegel übernommen werden. Die damit verbundene Begünstigung ist zur Vermeidung eines Ausschlusses grundsicherungsrelevanter Wohnungen auf einem angespannten Wohnungsmarkt, der auch preisgebundenen Wohnraum mit höheren Betriebskosten umfassen kann, hinzunehmen (Anschluss an BSG vom 22.8.2012 – [B 14 AS 13/12 R](#)).

4. Auch unter Geltung der seit 2014 erstellten Heizspiegel muss ein Grenzwert für angemessene Warmwasserkosten bei zentraler Warmwasserversorgung zugrunde gelegt werden. Die im Heizspiegel erfassten Durchschnittswerte pro Qm sind als Grenzwert ungeeignet. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 2.12.2015 und Abänderung der Bescheide vom 7.1.2016 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 20.1.2016 verurteilt, die Betriebs- und Heizkostennachforderung 2014 (994,41 EUR) in Höhe von 5/6 zu übernehmen. Der Beklagte erstattet die außergerichtlichen Kosten.

Tatbestand:

Streitig ist die Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforderung trotz Absenkung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf die Richtwerte der bis Juni 2015 angewandten Wohnaufwendungs-Verordnung (WAV) und der seit Juli 2015 geltenden AV-Wohnen.

Die Kläger sind eine Großfamilie, die seit 2005, ergänzend zu Erwerbseinkommen des Klägers zu 1), SGB II-Leistungen beziehen. Im Juni 2004 zogen sie nach einer Verkleinerung des Familienverbandes auf 6 Personen in eine 6-Zimmer-Wohnung (133,48 qm) desselben Hauses, in dem sie zuvor eine noch größere Wohnung bewohnt hatten.

In Umsetzung einer Kostensenkungsaufforderung aus dem Jahr 2006 erhielten die Kläger von Januar bis Juni 2014 Leistungen für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 SGB II](#) in Höhe von 866 EUR. Von Juli bis Dezember 2014 hatte der Beklagte 904 EUR für die KdU-Bedarfe gewährt.

Die tatsächlichen Miet- und Heizkosten für die Wohnung im sozialen Wohnungsbau betrugen von Januar bis August 2014 1.005 EUR und von September bis Dezember 2014 1.026,08 EUR und wurden von den Klägern durchgehend pünktlich gezahlt.

Im November 2015 ging den Klägern im laufenden Alg II-Bezug die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2014 zu. Danach war eine Nachzahlung von 994,41 EUR spätestens bis zum 16.12.2015 zu leisten, die sich aus einer Nachforderung für die Betriebskosten in Höhe von 175,69 EUR und eine Nachforderung für Heizung und Warmwasser der zentralen, mit Heizöl betriebenen Anlage in Höhe von 818,72 EUR zusammensetzt.

Den am 30.11.2015 gestellten Antrag auf Übernahme der Nachforderung lehnte der Beklagte mit der Begründung ab, infolge der Kostensenkung auf Richtwerte könne dem Antrag nicht entsprochen werden (Bescheid vom 2.12.2015).

Auf den Widerspruch der Kläger erhöhte der Beklagte die für 2014 zu übernehmenden KdU-Bedarfe auf die fortgeschriebenen Werte der WAV (= 916 EUR für Januar und Februar 2014 sowie 938 EUR für März bis Dezember 2014). Damit seien die Ansprüche der Kläger nach [§ 22 SGB II](#) umfassend erfüllt worden (Änderungsbescheide vom 7.1.2016, bestätigt mit Widerspruchsbescheid vom 20.1.2016).

Hiergegen richtet sich die am 10. Februar 2016 beim Sozialgericht Berlin erhobene Klage auf Übernahme der Nachforderung in Höhe von 5/6 der tatsächlichen Kosten unter Berücksichtigung des Leistungsausschlusses nach [§ 7 Abs. 5 SGB II](#) eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft.

Die Kläger machen geltend, der Beklagte müsse die von einem Mietanwalt geprüfte Nachforderung übernehmen. Die Werte der WAV seien nach Rechtsprechung des BSG unschlüssig.

Der Bevollmächtigte der Kläger beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 2.12.2015 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 7.1.2016, diese in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 20.1.2016 zu verurteilen, die Betriebs- und Heizkostennachforderung 2014 in Höhe von 5/6 der tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Die Beklagtenvertreterin beantragt,

die Klage abzuweisen.

Ergänzend wird zum übrigen Sach- und Streitstand auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und die beigezogenen Leistungsakten verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Eine Betriebs- und Heizkostennachforderung, die bei pünktlicher und vollständiger Zahlung der laufenden Betriebs- und Heizkosten-Abschläge, wie hier, auf Berechnungen der tatsächlich im Abrechnungsjahr entstandenen Kosten beruht, ist Bestandteil der Unterkunft- und Heizkosten im Monat der Fälligkeit der Forderung, hier Dezember 2015.

Für einen Anspruch auf Kostenübernahme kommt es also zunächst darauf an, ob zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch ein Grundanspruch auf SGB II-Leistungen besteht. Das ist hier für fünf der insgesamt sechs Familienmitglieder der Fall. Der von einem Leistungsausschluss betroffene Sohn des Klägers zu 1) hat ggf. Anspruch auf Anpassung eines Mietzuschusses nach [§ 27 Abs. 3 SGB II](#) an die höheren Mietkosten im Monat Dezember 2015.

Sodann ist zu prüfen, ob die Nachforderung mietrechtlich keinen Einwänden ausgesetzt ist. Das hat der Kläger zu 1) glaubhaft versichert (Prüfung durch einen Rechtsanwalt für Mietrecht). Die formellen Voraussetzungen für die Nachforderung liegen nach Prüfung des erkennenden Gerichts vor. Die recht hohen Betriebskosten beruhen im Wesentlichen auf den Kosten für die Aufzugsanlage. Die hauptsächlich Kosten für Heizung und Warmwasser umfassende Nachforderung ist unter Berücksichtigung von Grenzwerten für das Heizen und die Warmwassererzeugung angemessen.

Zu Unrecht verneint der Beklagte die Übernahme der Nachforderung allein unter Verweis auf die im Abrechnungsjahr erfolgte Kostensenkung auf die Werte der WAV, die hier infolge der angefochtenen Änderungsbescheide vom 7.1.2016 noch nicht bestandskräftig wurden.

Abweichend vom Regelfall unangefochtener KdU-Leistungen im Abrechnungsjahr, in dem desungeachtet für den Monat, in dem der Nachforderungsbetrag fällig wird, ein erhöhter KdU-Bedarf nach [§ 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X](#) geltend gemacht werden kann, sind hier die gesamten laufenden KdU-Leistungen im Jahr 2014 streitbefangen.

Es ist mithin zu prüfen, welcher KdU-Bedarf den Klägern im Jahr 2014 zustand und inwieweit der Beklagte diesen Bedarf mit den gewährten Leistungen erfüllt hat.

Liegt der Nachforderungsbetrag in der Spanne der laufend übernommenen Kosten und der den Klägern zustehenden Gesamtkosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser, ist er als angemessener KdU-Bedarf zu übernehmen.

Übernommen hat der Beklagte auf der Grundlage der WAV mit den Änderungsbescheiden vom 7.1.2016:

$(2 \times 916 \text{ EUR}) + (10 \times 938 \text{ EUR}) = 11.2012 \text{ EUR}.$

Der KdU-Anspruch der im Jahr 2014 sechs leistungsberechtigten BG-Mitglieder bemisst sich wegen der vom BSG für unschlüssig erklärten WAV danach, ob für das Jahr 2014 auf dem Boden der Produkttheorie ein schlüssiges Konzept für die Bruttokaltmiete entwickelt werden kann, der dann Werte für das Heizen und die Warmwasserversorgung hinzugefügt werden müssen.

Die Bildung eines angemessenen Bruttowarmmietwerts, d. h. ohne Trennung nach Kaltmiete und klaren Betriebskosten einerseits und Heizkosten sowie Warmwasserkosten andererseits (wie in der WAV) war im Jahr 2014 unzulässig.

Kann ein schlüssiges Konzept für die Bruttokaltmiete nicht ermittelt werden, sind als Notbehelf für die zu übernehmende Kaltmiete und die kalten Betriebskosten die Werte nach [§ 12 WoGG](#) (hier in der bis Dezember 2015 geltenden Fassung) + 10% Sicherheitszuschlag heranzuziehen.

Im Ergebnis muss auf die Werte nach [§ 12 WoGG](#) abgestellt werden. Im Einzelnen:

Angemessenes Wohnen und Heizen gehört zum Kernbereich des verfassungsrechtlich garantierten Existenzminimums. Die Festlegung angemessener Werte fordert daher ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren, mit den Worten des BSG: ein "schlüssiges Konzept" (statt vieler BSG vom 18.11.2014 – [B 4 AS 9/14 R](#)).

Dabei ist nicht nur für die Regelbedarfe darauf zu achten, dass der Bedarf realitätsgerecht erfasst wird und Preisentwicklungen zeitnah aufzugreifen sind, um eine Bedarfsunterdeckung auszuschließen (BVerfG vom 23.7.2014 – [1 BvL 12/10](#)).

Für die Bedarfe nach [§ 22 SGB II](#) gilt kein geringerer Maßstab.

Auch im Bereich des [§ 22 SGB II](#) müssen abstrakte Angemessenheitswerte mithin so gewählt werden, dass es dem Leistungsberechtigten möglich ist, im jeweils einschlägigen Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten (BSG vom 19.10.2010 – [B 14 AS 50/10 R](#)).

Unter Beachtung dieser Vorgaben kann nach Auffassung des erkennenden Gerichts jedenfalls im hier streitigen Zeitraum aus den zur Verfügung stehenden Daten, insbesondere den Endberichten zum Mietspiegel 2013/2015 kein schlüssiges Konzept entwickelt werden. Insbesondere ist es nicht möglich, aus den der WAV zugrunde liegenden Werten für die Kaltmiete und die kalten Betriebskosten im Rechenschema der Produkttheorie eine schlüssige Bruttokaltmiete zu bilden.

Zwar müssen bei der Festlegung von Angemessenheitsobergrenzen für die Kaltmiete keine Angebotsmieten einbezogen werden, wenn der Grundsicherungsträger auf Mietspiegeldaten zurückgreift (BSG vom 16.6.2015 – [B 4 AS 44/14 R](#)). Mietspiegeldaten sind aber nur dann als Rohdaten zu verwenden, wenn sie die Marktverhältnisse im maßgebenden Beobachtungszeitraum (hier das Jahr 2014) realistisch widerspiegeln ("getreues Abbild des Wohnungsmarktes").

Im Urteil zur Landeshauptstadt München – streitig war eine Absenkung der Mietkosten zum 1.7.2007 – waren Mietspiegeldaten zum Stichtag 1.1.2006 vom BSG als hinreichend aussagekräftig gewertet worden, weil ein vom LSG bestellter Sachverständiger die Werte nach anerkannter wissenschaftlicher Methodik für die Stichdaten 1.7.2007 und 1.7.2008 fortgeschrieben hatte.

Die Wichtung von Mietspiegeldaten kann die verzögerten Marktabbildung bei Bezugnahme auf einen Mietspiegel, d. h. auf Neuvertragsmieten nicht preisgebundenen Wohnraums aus den letzten vier Jahren, nicht ausgleichen.

So hat das BSG schon in den Urteilen zum Berliner Wohnungsmarkt aus dem Jahr 2010 anlässlich der Zurückverweisung angemerkt, dass nicht vorhersehbare Preissprünge die Bezugnahme auf Mietspiegelwerte ausschließen können ([B 14 AS 65/09 R](#); [B 14 AS 2/10 R](#)). Dabei ist offen geblieben, wie signifikante Preissprünge zu messen sind und wann sie eine Korrektur der Mietspiegeldaten erfordern.

Das LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.12.2015 – [L 13 AS 135/15](#) ist auf der Grundlage eines Gutachtens, wonach in ganz Deutschland Ende 2011/Anfang 2012 große Sprünge im Preisniveau vorlagen, was vorwiegend die großen Universitätsstädte betroffen habe, von einer Verpflichtung des Grundsicherungsträgers auf zeitnahe Aktualisierung der Mietspiegeldaten (unterhalb der 2-Jahres-Grenze von [§ 22c Abs. 2 SGB II](#)) ausgegangen.

Das BSG hat die Problematik einer verzögerten Marktabbildung bei Rückgriff auf Mietspiegeldaten gesehen und seinen in den Berliner Urteilen aus dem Jahr 2010 geprägten Grundsatz, bei Ansatz gewichteter Mietspiegelwerte könne davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gebe, im Urteil vom 13.4.2011 – [B 14 AS 106/10 R](#) auf eine widerlegbaren Vermutung abgeschwächt, wobei der Betroffene nicht nachweisen müsse, dass es (objektiv) keine Wohnungen zum Richtwert gebe; es genüge, wenn er diese Vermutung "erschüttere" (Rn. 32 des Urteils, juris).

Die Erschütterung der Vermutung, dass es im Beobachtungszeitraum genug Wohnungen zum Richtwert bzw. hier zum gewichteten Mittelwert des Mietspiegels 2013 gab, ist keine Obliegenheit des Leistungsberechtigten in dem Sinne, dass er damit von vornherein nicht gehört werden kann, wenn er nicht intensiv genug nach einer angemessenen Wohnung gesucht hat.

Es genügt vielmehr, wenn objektive Umstände erkennbar sind, die auf eine beschleunigte Abkoppelung des Marktgeschehens vom Mietspiegel hindeuten. Dies kann für den Berliner Wohnungsmarkt, der nach BSG-Rechtsprechung einen einheitlichen Vergleichsraum bildet, eindeutig festgestellt werden:

Schon die im Zusammenhang mit dem Mietnovellierungsgesetz (Mietpreisbremse) ausgewerteten Daten zu angespannten Wohnungsmärkten weisen ganz Berlin als einen angespannten Wohnungsmarkt aus (BT-Drs. 447/14, S. 7 ff).

In der Begründung der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß [§ 556d Absatz 2 BGB](#) (Mietenbegrenzungsverordnung) wird mit detaillierten Zahlen seit dem Jahr 2010 belegt, dass

1. die Mieten in Berlin deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,

und dass

4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Kennzeichnend für den starken Anstieg der Mieten ist insbesondere die auf Seite 7 der Vorlage an das Abgeordnetenhaus aufgezeigte Entwicklung der Angebotsmieten. Sie weisen für das Jahr 2013 eine Abweichung zu den Vergleichsmieten des Mietspiegels von 19% auf (BT-Drs. 447/14, S. 7 ff).

Der am 28.10.2015 vorgestellte Wohngeld- und Mietenbericht des Bundesbauministeriums bestätigt Wohnungsengpässe in zahlreichen Großstädten, darunter Berlin.

Welcher hohe Nachfragedruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt besteht, zeigen jüngste Erhebungen des Berliner Mietervereins, wonach die Neuvertragsmieten im Schnitt um 31% höher liegen als zulässig (Quelle FAZ vom 18.5.2016).

Dies besagt, dass Wohnungssuchende in der Regel keine Neuvertragsmiete aushandeln können, die in Höhe der Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel liegt; vielmehr liegen die Neuvertragsmieten regelmäßig auf dem Niveau der Angebotsmieten, die in Berlin im Jahr 2014 um 9,1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind (Wohngeld- und Mietenbericht des Bundesbauministeriums).

Das erkennende Gericht geht daher davon aus, dass der Berliner Wohnungsmarkt seit 2011/2012 Preisbewegungen zeigt, die zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts zusätzliche Auswertungen des Wohnungsmarktes, vor allem zur Verfügbarkeit von Wohnungen, zwingend erfordern, die die Sozialgerichte aber mangels eigener Sachkenntnis nicht aus den Endberichten zum Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden entwickeln können.

Werte aus dem Mietspiegel lassen demzufolge keine tragfähigen Schlüsse auf vorhandenen Wohnraum zu, auch wenn die Tabellen-Werte nach Bestandsklassen gewichtet werden. Denn es kommt für die Schlüssigkeit des Angemessenheitswertes nicht darauf an, dass sich überhaupt noch Wohnungen zu diesem Wert finden lassen – das ist auf einem so großen und heterogenen Wohnungsmarkt wie Berlin immer der Fall – sondern es muss gewährleistet sein, dass über das gesamte Stadtgebiet verteilt Wohnungen zum Angemessenheitswert in nennenswerter Zahl vorhanden sind.

Um dies zu ermitteln, sind Angebotsmiet- oder Verfügbarkeitsanalysen unerlässlich, die beispielsweise den vom BSG bestätigten Konzepten für die Stadt München ([B 4 AS 77/12 R](#)) und Dresden ([B 4 AS 9/14 R](#)) zugrunde liegen. Beide Fälle zeigen eindrücklich, dass ohne gutachtliche Auswertung der Mietspiegeldaten keine grundsicherungsrelevante d. h. realitätsgerechte Ermittlung von Angemessenheitswerten möglich ist (siehe dazu auch die beachtlichen Argumente des SG Berlin vom 17.6.2014 – [S 173 AS 12742/13](#)).

Abgesehen von den rasanten Preissteigerungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt geht aus einem BGH-Urteil vom 6.11.2013 – [VIII ZR 346/12](#) zu einem Miethöheverlangen hervor, dass der BGH Einwände gegen die Lagebestimmung im Mietspiegel für beachtlich gehalten hat. Dies hat eine rege Debatte um die Qualität des Mietspiegels 2013 ausgelöst, die im vorliegenden Zusammenhang dahingestellt bleiben kann.

Denn ungeachtet der Frage, unter welchen Voraussetzungen die Parteien in einem Streit über eine Mieterhöhung zu weitergehenden Ermittlungen gezwungen werden bzw. sich die Mieter nicht mehr auf die Vermutungswirkung des Mietspiegels allein berufen können, steht jedenfalls für Neuvermietungen fest, dass die Lage-Erfassung einer Wohnung im Mietspiegel nichts über deren erzielbaren Preis aussagt, vor allem besagt die Einordnung der Wohnung in einfacher Lage – das sind die Wohnungen, auf die die WAV-Werte Bezug nehmen – nicht, dass Vermieter dafür nur die Mietspiegel-Vergleichsmiete bekommen werden.

Wenn aber die nachgefragte ("trendige") Lage einer Wohnung oder verknappter Wohnraum ungeachtet der objektiven Mietspiegel-Kriterien für die Lageeinordnung (Lärmbelastung, wenig Grünfläche, schäbige Fassade etc.), den Wohnungspreis maßgeblich bestimmt, kann allein den grundsicherungsrechtlich relevanten Mietspiegelwerten ("einfache Wohnung in einfacher Lage") trotz Gewichtung nach Bestandsklassen keine "Vermutung" der Abbildung der realen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt mehr beigemessen werden.

Eine Nachbesserung ist dem Gericht nicht möglich. Vorhanden Angebotsanalysen wie z. B. der GSW-Wohnungsmarktreport oder das IBB-Wohnungsbarometer bestärken die erhebliche Spreizung zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Neuvertragsmiete, sind aber für die notwendige Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum für Transferleistungsempfänger auf einem Wohnungsmarkt mit hoher Nachfragekonkurrenz nach günstigem Wohnraum nicht aussagekräftig genug.

Es kommt hinzu, dass die der WAV zugrunde liegenden Werte für die Betriebskosten nicht schlüssig sind. Im München II-Urteil vom 10.9.2013 – [B 4 AS 77/12 R](#) führt das BSG aus:

"Ebenso wenig ist es hier zu beanstanden, dass durch den Rückgriff auf die Bruttokaltmiete sämtliche kalten Nebenkosten in die Überprüfung der vom Beklagten zugrunde gelegten Angemessenheitsgrenze eingeflossen sind. Denn bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten im Vergleichsraum kommt es nicht darauf an, ob existenzsicherndes Wohnen in (gedachten) Wohnungen möglich ist, in denen der in den Betriebskostenarten, wie zB Kosten für Straßen- und Gehwegreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege und Schneeabfuhr durch Dritte, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss und Aufzug, zum Ausdruck kommende Wohnungsstandard nicht gewährleistet ist. Es geht vielmehr darum "die Wirklichkeit", also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums, abzubilden (vgl nur BSG Urteil vom 17.12.2009 – [B 4 AS 27/09 R](#) – [SozR 4-4200 § 22 Nr 27](#) RdNr 21). Dort, wo statistische Daten zur Bestimmung der kalten Nebenkosten gerade im unteren Wohnsegment nicht vorliegen, hat es das BSG daher für zulässig befunden, auf bereits vorliegende Daten zurückzugreifen. Eine weitergehende Gewichtung hat das BSG nicht vorgenommen, weil nicht erkennbar ist, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten (BSG Urteil vom 19.10.2010 – [B 14 AS 50/10 R](#) – [SozR 4-4200 § 22 Nr 42](#) RdNr 34 zu Betriebskostenübersichten und die Bildung eines Durchschnittswertes). Aus der Heranziehung von Werten aus allen Mietverhältnissen folgt zwar – weil er den gesamten Mietmarkt erfasst – in der Tendenz ein höherer Bruttokaltmietpreis, als dies bei Auswertung nur des Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verweisen sind. Sofern eine entsprechend differenzierte Datenlage aber nicht vorliegt, also eine Auswertung des Teilsegments mit vernünftigem Aufwand ausscheidet, ist eine solche Vergrößerung erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem

Marktsegment - auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment - eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist."

In diesem Sinne hatte schon BSG vom 22.8.2012 - [B 14 AS 13/12 R](#) geurteilt, dass ein Durchschnittswert, der alle Betriebskosten-Positionen erfasst, zugrunde gelegt werden dürfe, wenn Erkenntnisse dazu fehlen, welche Betriebskosten für Wohnungen mit einfacher Ausstattung in einfacher Lage typischerweise anfallen (ein dahingehendes Gutachten hat LSG Bayern vom 11.7.2012 - L 16 AS 126/10 eingeholt).

Betriebskostenwerte unterhalb allgemeiner Durchschnittswerte können daher nicht mit dem Argument als angemessen gerechtfertigt werden, dass in SGB II-Haushalten nicht immer alle Nebenkosten, vor allem höhere Kosten für Gartenpflege und Aufzug etc. anfallen. Solche Erwägungen (die jüngst den 10. Senat des LSG Berlin-Brandenburg - [L 10 AS 480/12](#) zur Abkehr von früherer Rechtsprechung bewogen haben), hat das BSG im Urteil vom 22.8.2012 ausdrücklich als unschlüssig verworfen (s. dazu auch SG Duisburg vom 27.4.2015 - [S 36 AS 4722/13](#)).

Ob es sachgerecht ist, auf die Summe der Mittelwerte aller Betriebskostenpositionen im einschlägigen Mietspiegel abzustellen (so z. B. die Vorinstanzen zu [B 14 AS 50/10 R](#), [B 14 AS 2/10 R](#) und [B 14 AS 65/09 R](#) und früher LSG Berlin-Brandenburg vom 19.2.2014 - [L 10 AS 881/10](#)), oder ob wegen der Preisentwicklung die Höchstwerte der Betriebskostenspiegel genommen werden müssen, ist ohne gutachtliche Ermittlungen nicht verlässlich zu beurteilen.

Die Wichtung der im Mietspiegel genannten Betriebskosten beseitigt die genannten Probleme nicht. Wiederholt hat das BSG betont, dass nicht erkennbar sei, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich aus einer Gewichtung ableiten lassen sollten (zuletzt im Urteil vom 16.6.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)).

Ob sich überhaupt ein signifikanter Zusammenhang zwischen Ausstattung und Lage einer Wohnung und der Nebenkosten herstellen lässt, ist fraglich. So können Wohnungen mit Aufzug (ein hoher Kostenfaktor) einfache Wohnungen in einfacher Lage sein oder es können infolge hoher Hausmeisterkosten sogar prekäre Wohnobjekte hohe Nebenkosten aufweisen.

Festzuhalten bleibt, dass mangels genauerer Untersuchungen zu den Betriebskosten im Segment einfache Wohnung in einfacher Lage nach BSG-Rechtsprechung, der sich das erkennende Gericht anschließt, ein "vergrößertes" Konzept mit einer für die Betroffenen günstigen Berechnungsweise "erforderlich" ist, um zu verhindern, dass marktrelevante Wohnungen aus dem Kreis der angemessenen Wohnungen ausgeschlossen werden.

Das macht die Bezugnahme auf Abrechnungs-Durchschnittswerte aus dem Betriebskostenspiegel unschlüssig, zumal auch gewichtete Mietspiegel-Betriebskostenwerte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, die durchweg höhere Betriebskosten aufweisen, aus dem Kreis der für SGB II-Bezieher angemessenen Wohnungen ausschließen, was zumindest seit Juli 2015 nicht den Vorstellungen der AV-Wohnen entspricht, wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt auch Sozialwohnungen einzubeziehen.

Ob diese Erweiterung des Marktsegments nicht auch schon 2014 notwendig war, um in ausreichendem Umfang Wohnraum verfügbar zu halten (zu machen), bedürfte näherer Untersuchungen.

Die Entwicklung eines schlüssigen Konzeptes ist nicht Aufgabe des Gerichts (BSG vom 17.12.2009 - [B 4 AS 50/09 R](#)), wenn die von der Behörde gelieferten Daten nicht über das Auflisten von Mietspiegelbeträgen hinausgehen, so dass im Gerichtsverfahren die gesamte aufwändige Ermittlungsarbeit auf das Gericht verlagert würde mit erheblichen Gutachterkosten und dem Einwand, nur eine für die Verwaltung unbeachtliche Einzelfallentscheidung getroffen zu haben.

Außerdem sind gerade auf angespannten Wohnungsmärkten Verfügbarkeitsanalysen, wie sie dem Gutachten für die Stadt Dresden zugrunde lagen, unverzichtbar, um eine zuvörderst der Verwaltung zukommende Entscheidung darüber zu ermöglichen, in welchem Ausmaß die Exklusion von SGB II-Leistungsberechtigten aus Stadtregionen (bezirken) zur Vermeidung untragbarer Sozialkosten hingenommen werden muss/soll (s. auch dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.12.2015 - [L 13 AS 135/15](#)).

Unter den o. g. Umständen ist für das Gericht von einem Erkenntnisausfall auszugehen, der es zum Schutz der Betroffenen notwendig macht, hilfsweise auf die Tabellenwerte zu [§ 12 WoGG](#) zuzugreifen bzw. den Beklagten verpflichtet, die tatsächlichen Mietkosten (Kaltmiete plus kalte Betriebskosten) bis zum Tabellenwert nach [§ 12 WoGG](#) plus 10% Sicherheitszuschlag zu übernehmen.

Da insoweit eine abstrakte, vom Einzelfall und den konkreten Umständen im Vergleichsraum unabhängige Begrenzung vorgenommen wird, ist auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle (die rechte Spalte) zurückzugreifen. Die Tabelle weist für Berlin (Mietstufe IV) für fünf Personen einen Betrag von 688 EUR aus.

Das ergibt einen Ersatz-Angemessenheitswert für Kaltmiete plus kalte Betriebskosten von monatlich 848,10 EUR [= 688 EUR + 83 EUR) + 10%-Zuschlag].

Übernommen hat der Beklagte im Januar und Februar 2014 755,77 EUR (916 EUR - 160,23 EUR Heizspiegel-Grenzwert plus Warmwasser-Pauschale) und von März bis Dezember 757,06 EUR (938 EUR - 180,94 EUR Heizspiegel-Grenzwert plus Warmwasser-Pauschale).

Die Betriebskostennachforderung von 175,69 EUR liegt mithin in der Spanne zwischen zustehenden und gewährten Leistungen für die Brutto-Kaltmiete, ist also in vollem Umfang zu übernehmen.

Der Bruttokaltmiete ist der in der Wohngeldtabelle nicht enthaltene Bedarf für das Heizen hinzuzurechnen.

Während für die Betriebskosten ein abstrakt gültiger Angemessenheitswert entwickelt werden kann, gibt es derzeit keine Methode, um einen abstrakten Wert für Heiz- und Warmwasserkosten zu ermitteln. Diese Werte sind daher bezüglich des Heizens bis zu einem Toleranzwert aus dem Heizspiegel, bezüglich der Warmwasserkosten nach empirisch ermittelten Durchschnittsverbrauchswerten in

Abhängigkeit von der Energiequelle ohne nähere Prüfung zu übernehmen.

Dies heißt nicht, dass die genannten "Nichtprüfwerte", wie in der WAV, zu Angemessenheitswerten erklärt werden können. Denn stellt sich heraus, dass der Grenzwert nach Lage der Wohnung verschwenderisches Heizen indiziert, ist eine Senkungsaufforderung durchzuführen; liegt der Heizwert über dem Grenzwert, muss im Einzelfall ermittelt werden, ob dennoch wegen der Lage der Wohnung oder des Zustandes der Bausubstanz wirtschaftlich geheizt wird. Dann kann unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit ([§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)) von einer Senkungsaufforderung abgesehen werden, wenn die Gesamtkosten wegen einer günstigen Kaltmiete und angemessener Betriebskosten in einem vertretbaren Rahmen liegen.

Der Heiz-Grenzwert für einen zentrale, mit ÖL betriebene Heizanlage in einem Gebäude mit einer Fläche über 1.000 qm, wie hier, liegt nach dem Heizspiegel 2014 Bund für einen 6-Personen-Haushalt bei monatlich 172,90 EUR ([114 qm x (20,20 EUR/qm - 2 EUR/qm Warmwasser)]: 12 Monate).

Diesem Heiz-Wert ist ein zusätzlicher Wert für die Warmwasserbereitung in zentralen Anlagen hinzuzufügen, der anlog zu den Werten für angemessenes Heizen nur als Nichtprüf-grenzwert bestimmt werden kann. Die Mehrbedarfe nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#) sind keine Grenzwerte im genannten Sinn, weil sie, obwohl systematisch zu den Wohnkosten gehörend, nicht den in [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) verbürgten Anspruch auf Übernahme der individuellen Kosten widerspiegeln, sondern als bloße Pauschalen ausgestaltet sind (dazu statt vieler SG Hildesheim vom 4.4.2014 - [S 15 AS 531/12](#)).

Die in den Heizspiegelwerten seit 2014 enthaltenen Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind ebenfalls bloße Pauschalen mit der Aussage, dass die Kosten für die Warmwasserbereitung im Jahr 2013 im statistischen Mittel 2 EUR pro QM Wohnfläche betrugen.

Als Grenzwerte für einen angemessenen Verbrauch von Warmwasser sind die Heizspiegelwerte daher ungeeignet. Das wird offenkundig, wenn man die vor 2014 in der Literatur diskutierten Grenzwerte (z. B. Brehm/Schifferdecker, SGB 2011, S. 505 ff) mit den Heizspiegelwerten vergleicht: Ein Absinken des Grenzwertes für einen Alleinstehenden von 28 EUR (Wohnungsgröße 50 qm x 0,56 EUR doppelter Wert aus dem Betriebskostenspiegel) auf 8,33 EUR (Wohnungsgröße 50 qm x 2 EUR: 12) ist nicht mit veränderten Verbrauchsdaten und Energiepreisen zu erklären.

Das erkennende Gericht bezieht sich deshalb auf Grenzwerte, die vom Jobcenter München entwickelt wurden. Eckhardt (info also 2012, S. 200 ff) hat nachgewiesen, dass diese Werte auf einer realistischen Schätzung beruhen. Die Heizölpreise waren bundesweit in etwa gleich, so dass die Münchner Werte als Bezugsgröße übernommen werden können.

Für eine mit Heizöl betriebene Anlage liegen die tolerierbaren Warmwasser-Jahreswerte danach bei 400 EUR für den Alleinstehenden und 290 EUR pro hinzukommender Person im Haushalt; ergibt hier einen Wert von monatlich 154,17 EUR.

Demnach liegen die im Jahr 2014 von den Klägern tatsächlich zu zahlenden Kosten für das Heizen und für die Warmwassererzeugung (2.694,68 EUR) im Rahmen der ohne genauere Prüfung als angemessen zu tolerierenden Grenzwerte.

Die fünf leistungsberechtigten Kläger haben infolgedessen auch Anspruch auf Übernahme von 5/6 der Heizkostennachforderung, macht zusammen mit 5/6 der Betriebskostennachforderung eine Summe von 868,68 EUR.

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

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2016-06-22