

## S 43 AS 22/08 ER

Land  
Nordrhein-Westfalen  
Sozialgericht  
SG Düsseldorf (NRW)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung  
43  
1. Instanz  
SG Düsseldorf (NRW)

Aktenzeichen  
S 43 AS 22/08 ER

Datum  
15.04.2008

2. Instanz  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Aktenzeichen

-  
Datum

-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen

-  
Datum

-  
Kategorie  
Beschluss  
Leitsätze

1. Die Nettokaltmiete (Kaltmiete ohne Heizkosten und ohne sonstige Betriebskosten) für eine von einer Person bewohnte Wohnung in Krefeld ist jedenfalls dann bei abstrakter Betrachtung unangemessen hoch, wenn sie mehr als 256,50 € (Produkt aus einer angemessenen Wohnfläche von maximal 45 m<sup>2</sup> und einer maximal angemessenen Quadratmetermiete von 5,70 €) beträgt.

2. Es spricht einiges dafür, dass die Nettokaltmiete für eine von einer Person bewohnte Wohnung in Krefeld bei abstrakter Betrachtung bereits dann unangemessen hoch ist, wenn sie mehr als 218,70 € (Produkt aus einer angemessenen Wohnfläche von maximal 45 m<sup>2</sup> und einer maximal angemessenen Quadratmetermiete von 4,86 €) beträgt; dies bleibt jedoch zunächst unentschieden.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wird abgelehnt. Außergerichtliche Kosten haben die Beteiligten einander nicht zu erstatten.

Gründe:

Der sinngemäße Antrag der Antragstellerin,

die Antragsgegnerin im Wege der einstweiligen Anordnung zu verpflichten, der Antragstellerin die Zusicherung zu den Aufwendungen für die Wohnung Sstraße 000, 1. Obergeschoss, in L in Höhe einer Bruttomonatsmiete von 365,00 EUR zu erteilen,

hat keinen Erfolg.

Nach [§ 86b Abs. 2 Satz 2 SGG](#) kann das Gericht der Hauptsache – auf Antrag – eine einstweilige Anordnung zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis treffen, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erscheint. Der Erlass einer einstweiligen Anordnung setzt das Bestehen eines Anordnungsanspruchs, d. h. des materiellen Anspruchs, für den vorläufiger Rechtsschutz begehrt wird, sowie das Vorliegen eines Anordnungsgrundes, d. h. die Unzumutbarkeit, bei Abwägung aller betroffenen Interessen die Entscheidung in der Hauptsache abzuwarten, voraus. Eine solche Unzumutbarkeit ist zu bejahen im Falle einer gegenwärtigen und dringenden Notlage, die eine sofortige Entscheidung unumgänglich macht (vgl. Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), Beschluss vom 25.06.2007, Az. L [1 B 25/07 AS ER](#) sowie Beschluss vom 18.04.2007, Az. [L 7 B 69/07 AS ER](#)).

Die Erfolgsaussicht des Hauptsacherechtsbehelfes (Anordnungsanspruch) und die Eilbedürftigkeit der erstrebten einstweiligen Regelung (Anordnungsgrund) sind gemäß [§ 86b Abs. 2 Satz 4 SGG](#) i.V.m. [§ 920 Abs. 2 ZPO](#) vom Antragsteller glaubhaft zu machen. Erforderlich im Rahmen der Glaubhaftmachung ist der Nachweis der überwiegenden Wahrscheinlichkeit; trotz der Möglichkeit des Gegenteils dürfen Zweifel nicht überwiegen (Krasney/Udsching, Handbuch des sozialgerichtlichen Verfahrens, 3. Auflage, III. Kapitel, Rn. 157).

In Anwendung dieser Grundsätze kann dahinstehen, ob im Falle der Antragstellerin ein Anordnungsgrund glaubhaft gemacht ist, da zur Überzeugung des Gerichts jedenfalls ein Anordnungsanspruch nicht gegeben ist. Die Antragstellerin hat keinen Anspruch gegen die Antragsgegnerin auf Erteilung einer Zusicherung zu den Aufwendungen für die Wohnung Sstraße 000, 1. Obergeschoss, in L in Höhe einer Bruttomonatsmiete von 365,00 EUR, weil die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer derartigen Zusicherung nicht vorliegen.

Nach [§ 22 Abs. 2 Satz 1](#) des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – (SGB II) soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Nach Satz 2 Halbsatz 1 der Vorschrift ist der kommunale Träger nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft

angemessen sind.

Die Aufwendungen für die Wohnung Sstraße 000, 1. Obergeschoss, in L sind nicht angemessen i.S.d. [§ 22 SGB II](#).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit i.S.d. [§ 22 SGB II](#) sind zunächst die örtlichen Verhältnisse insoweit maßgeblich, als auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers bzw. im Falle des [§ 22 Abs. 2 SGB II](#) an dem Wohnort, an dem eine Wohnungsanmietung beabsichtigt ist, marktüblichen Vergleichsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage eine Mietpreisspanne zu ermitteln ist. Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten ist zunächst abstrakt als Produkt aus der abhängig von der Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmetern und der nach den örtlichen Verhältnissen noch angemessenen Miete pro Quadratmeter zu ermitteln. Erweisen sich die tatsächlichen Unterkunftskosten danach als unangemessen, ist zu überprüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes des maßgeblichen Wohnortes und nach den Umständen des Einzelfalles tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit besteht, eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Besteht eine solche konkrete Möglichkeit nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft bzw. im Falle des [§ 22 Abs. 2 SGB II](#) die Aufwendungen für die konkret in Betracht kommende Unterkunft, für die die vergleichsweise geringsten Aufwendungen anfallen, als angemessen anzusehen (vgl. Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 07.11.2006, Az. [B 7b AS 18/06 R](#); LSG NRW, Beschluss vom 25.09.2007, Az. [L 20 B 145/07 AS ER](#)).

Die Miete im Sinne der Nettokaltmiete (d.h. Kaltmiete ohne Nebenkosten) für die von der Antragstellerin zur Anmietung beabsichtigte Wohnung in Höhe von 295,00 EUR erweist sich zunächst als abstrakt unangemessen im genannten Sinne, weil sie das Produkt aus der für einen Einpersonenhaushalt angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmetern und dem für die Stadt Krefeld noch angemessenen Mietzins pro Quadratmeter übersteigt.

Die Bestimmung der als abstrakt angemessen anzusehenden Quadratmeterzahl erfolgt unter Bezugnahme auf die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (vgl. Sozialgericht (SG) Aachen, Urteil vom 23.10.2006, Az. [S 23 \(10\) AS 88/05](#), bestätigt durch LSG NRW, Urteil vom 09.01.2008, [L 12 AS 77/06](#)). Gemäß Ziffer 5.71 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 2002, S. 400) stehen einem Einpersonenhaushalt 45 m<sup>2</sup> zu.

Für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Quadratmetermetermiete ist nach Auffassung des Gerichts in erster Linie – sofern vorhanden – auf den örtlichen Mietspiegel zurückzugreifen.

Dabei folgt das Gericht dem Ansatz, ausgehend davon, dass Hilfebedürftige auf Wohnungen im unteren Preissegment zu verweisen sind, den abstrakt maximal angemessenen Quadratmeterpreis dadurch zu ermitteln, dass auf den Mindestquadratmeterpreis des Mietspiegels für Wohnungen mittlerer Ausstattung in mittlerer Wohnlage 30% der Preisspanne zum höchsten Quadratmeterpreis aufgeschlagen wird (so SG Aachen a.a.O., bestätigt durch LSG NRW a.a.O.).

Auf der Grundlage der dem Gericht vorliegenden Mietrichtwerten für die Stadt Krefeld vom Juli 2006, herausgegeben vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V. und dem Mieterverband Niederrhein e.V., ergibt sich folgende Berechnung:

Ausgehend von der in den Mietrichtwerten vorgenommenen Differenzierung in die Wohnlagen A, B, C und D sind maßgeblich für die Bestimmung der angemessenen Quadratmetermiete die Wohnlagen B und C, denn durch diese wird in Krefeld die mittlere Wohnlage im Sinne einer einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnlage, auf welche Hilfebedürftige zu verweisen sind (vgl. BSG a.a.O.), gebildet. Entsprechend der Definitionen in den Mietrichtwerten umfasst die Wohnlage B Wohnungen in reinen oder überwiegenden Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guten Verkehrsanbindungen, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit) und Wohnungen in ruhigen durchgrüneten und günstigen Lagen mit ausreichender Verkehrsanbindung zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, während die Wohnlage C Wohnungen in überwiegenden Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, umfasst. Demgegenüber stuft das Gericht die Wohnlage A der Mietrichtwerte, welche Wohnungen in zentraler Lage (Hauptzentren) mit guten Verkehrsanbindungen, größtem Angebot für den Einkauf und für die Nutzung öffentlicher Einrichtungen umfasst, als gehobene, nämlich mehr als nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechende Wohnlage, und die Wohnlage D der Mietrichtwerte, welche Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen umfasst, wegen der mangelhaften Infrastruktur als einfachen und grundlegenden Bedürfnissen nicht genügende Wohnlage ein.

Weil die Mietrichtwerte ausdrücklich einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraussetzen und für diesen Wohnungszustand über- oder untersteigende Wohnungen Zu- und Abschläge auf die Tabellenwerte vorsehen, stellt das Gericht für Wohnungen mittlerer Ausstattung im Sinne von einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechende Wohnungen grundsätzlich auf die Werte der Spalte 2 ab, welche Wohnungen mit Heizung und Bad oder Dusche und mit WC umfassen; in der Spalte 1 enthaltene Wohnungen, nämlich Wohnungen ohne Heizung oder ohne Bad und Dusche, sieht das Gericht hingegen nicht als einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügend an. Speziell für Wohnungen von maximal 49 m<sup>2</sup>, um die es vorliegend geht, sehen die Richtwerte allerdings einen Zuschlag von mindestens 5 % auf die Tabellenwerte vor, der hier zu berücksichtigen ist.

Die Tabellen der Spalte 2 für die Wohnlagen B und C enthalten eine Preisspanne von 4,70 EUR bis 7,10 EUR. Einschließlich eines Zuschlages von 5 % ergibt sich eine Preisspanne von 4,94 EUR bis 7,46 EUR. 30 % der Differenz zwischen 7,46 EUR und 4,94 EUR beträgt 0,76 EUR. Der maximal angemessene Quadratmeterpreis für Wohnungen bis zu 45 m<sup>2</sup> in Krefeld beträgt demnach 5,70 EUR.

Das Produkt aus einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> und einer Quadratmetermiete von 5,70 EUR beträgt 256,50 EUR. Erweist sich demnach die Nettokaltmiete für die von der Antragstellerin zur Anmietung beabsichtigte Wohnung in Höhe von 295,00 EUR allein unter Rückgriff auf die Mietrichtwerte der Stadt Krefeld als abstrakt unangemessen, kann dahinstehen, inwiefern im Rahmen der Bestimmung der abstrakt angemessenen Quadratmetermetermiete grundsätzlich ergänzend auf weitere Erkenntnisquellen, etwa vom Leistungsträger durchgeführte

repräsentative Vermieterumfragen oder Wohnungsmarktbeobachtungen und -auswertungen oder Sachverständigengutachten, welche insbesondere zusätzlich zu den von Mietspiegeln allein erfassten frei finanzierten Wohnungen auch öffentlich geförderte Wohnungen umfassen, zurückzugreifen ist und ob infolgedessen für Krefeld von einer noch geringeren Angemessenheitsgrenze als 5,70 EUR/m<sup>2</sup>, insbesondere dem von der Antragsgegnerin zugrundegelegten Wert von 4,86 EUR/m<sup>2</sup>, auszugehen ist.

Das Gericht weist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass einiges dafür spricht, dass auch der von der Antragsgegnerin zugrundegelegte Quadratmeterwert von 4,86 EUR und die sich daraus ergebende Kaltmieten-Angemessenheitsgrenze für Einpersonenzwohnungen von 218,70 EUR einer gerichtlichen Überprüfung standhalten könnte. Ausweislich des vom Gericht in einem anderen Verfahren (Az. S 43 (35) AS 389/05) eingeholten Sachverständigengutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mieten für Grundstücke und Gebäude J vom 22.04.2006 betrug die vom Sachverständigen ermittelte Mietpreisspanne für Wohnungen mittlerer Ausstattung in mittlerer Wohnlage mit einer Größe zwischen 41 und 45 m<sup>2</sup> in Krefeld im 2. Halbjahr 2005 im Falle von Neuvermietungen - unter Einbeziehung von öffentlich geförderten Wohnungen - 3,32 bis 6,50 EUR. Allein ausgehend von diesen Werten ermittelt sich als Aufschlag von 30% der Preisspanne zum höchsten Quadratmeterpreis auf den Mindestquadratmeterpreis ein Wert von 4,27 EUR. Geht man also von der Richtigkeit der von dem Sachverständigen ermittelten Werte aus, ergibt sich, dass unter Einbeziehung des Wohnungsmarktes öffentlich geförderter Wohnungen das Preisniveau des unteren Bereich vergleichbarer Wohnungen in Krefeld i.S.d. Rechtsprechung des BSG deutlich niedriger anzusetzen ist als allein auf der Grundlage der Daten der Mietrichtwerte 2006.

Zur Überzeugung des Gerichts hat die Antragstellerin nicht glaubhaft gemacht, dass sie nach der Struktur des Wohnungsmarktes in Krefeld und nach den Umständen des Einzelfalles nicht die konkrete Möglichkeit hat, eine Wohnung zu einer Nettokaltmiete von maximal monatlich 218,70 EUR entsprechend dem von der Antragsgegnerin veranschlagten Wert (oder zumindest maximal 256,50 EUR ausgehend von den Mietrichtwerten für die Stadt Krefeld 2006) anzumieten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung dessen, dass die Antragstellerin - wovon das Gericht ausgeht und was die Antragsgegnerin auch nicht bestreitet - darauf angewiesen ist, aus gesundheitlichen Gründen eine Wohnung in fußläufiger Nähe ihres Arbeitsplatzes anzumieten, zu der ein weitgehend stufenfreier Zugang gewährleistet ist. Jedoch geht das Gericht davon aus, dass angesichts dessen für die Antragstellerin nicht nur Erdgeschosswohnungen und Wohnungen auf der 1. Etage, sondern auch Wohnungen in Häusern mit Fahrstuhl in Betracht kommen.

In einem Fall wie dem der Antragstellerin, in dem aus individuellen Gründen nicht sämtliche angemessenen Wohnungen des jeweiligen Ortes, sondern nur spezielle Wohnungen - wie hier Wohnungen mit weitgehend stufenfreiem Zugang in fußläufiger Arbeitsplatznähe - zur Anmietung in Betracht kommen, besteht zur Überzeugung des Gerichts eine verstärkte Obliegenheit des Hilfebedürftigen zu Wohnungssuchbemühungen. Nur durch eine intensive Recherche können nämlich die individuell in Betracht kommenden Wohnungen aus dem Gesamtangebot des Wohnungsmarktes herausgefiltert werden.

Das Gericht kann nicht erkennen, dass die Antragstellerin bereits ausreichende Bemühungen entfaltet hat, um eine Wohnung zu einer Nettokaltmiete von maximal monatlich 218,70 EUR (oder zumindest 256,50 EUR), welche über einen weitgehend stufenfreien Zugang verfügt und in fußläufiger Nähe ihres Arbeitsplatzes liegt, zu finden. Zwar hat die Antragstellerin dem Gericht Kopien mit aus Zeitungen ausgeschnittenen Wohnungsanzeigen mit Vermerken, warum aus ihrer Sicht die jeweilige Wohnung nicht zur Anmietung in Frage kommt, vorgelegt. Jedoch ergibt sich aus den Anmerkungen der Antragstellerin nicht, dass sämtliche in den Anzeigen enthaltenen Wohnungen tatsächlich nicht zur Anmietung in Frage kommen. So hat die Antragstellerin unzulässigerweise offenbar von vornherein ein beträchtliches potentielles Marktsegment in Form von sämtlichen Obergeschosswohnungen nicht für eine Anmietung in Betracht gezogen, ohne dass aus ihren Anmerkungen oder den Anzeigen eindeutig hervorgeht, dass sämtliche dieser Wohnungen nicht über einen Fahrstuhl verfügen.

Auch kurzfristige Internetrecherchen des Gerichts (zu deren Zulässigkeit als Erkenntnisquelle im Rahmen eines Verfahrens des einstweiligen Rechtsschutzes vgl. LSG NRW, Beschluss vom 25.09.2007, Az. [L 20 B 145/07 AS ER](#)), erstmals unmittelbar nach Antragseingang, haben ergeben, dass seitdem mindestens eine Wohnung zu einer Nettomonatskaltmiete von 218,70 EUR mit weitgehend stufenfreiem Zugang (d.h. maximal in der 1. Etage oder in einem Haus mit Fahrstuhl gelegen) in fußläufiger Nähe zum Arbeitsplatz der Antragstellerin in der M Straße in Krefeld konkret auf dem Markt angeboten wird.

Es obliegt deshalb der Antragstellerin, zunächst ihre Suchbemühungen fortzusetzen und im Falle von Erfolglosigkeit konkreter zu dokumentieren, als sie es bislang getan hat. Erst wenn eine nachvollziehbare Dokumentation der Suchbemühungen der Antragstellerin vorliegt, aus der sich ohne vernünftige Zweifel ergibt, dass es ihr nicht in angemessener Zeit gelungen ist, eine Wohnung zu einer Nettomonatskaltmiete von 218,70 EUR (oder zumindest 256,50 EUR) mit weitgehend stufenfreiem Zugang in fußläufiger Arbeitsplatznähe anzumieten, kommt die Anmietung einer Wohnung mit einer höheren Nettokaltmiete als 218,70 EUR (oder 256,50 EUR) in Betracht.

Soweit die Antragstellerin einwendet, als Bezieherin von Arbeitslosengeld II sei es ihr finanziell nicht möglich, sich eine kostenpflichtige Zeitung zu leisten und mangels eigenen Internetzugangs kostenpflichtige Internetrecherchen in einem Internetcafé durchzuführen und infolgedessen sei sie darauf beschränkt, auf Immobilienanzeigen in kostenlosen Anzeigenblättern zurückzugreifen, hält das Gericht dies für beachtlich. Angesichts der finanziellen Verhältnisse von Beziehern von Leistungen nach dem SGB II dürfte es für diese grundsätzlich ausreichend sein, auf Immobilienanzeigen in kostenlosen Anzeigenblättern zurückzugreifen, weil diese erfahrungsgemäß einen beachtlichen Teil des Wohnungsmarktes erfassen. Sollte die Antragsgegnerin derart eingeschränkte Suchbemühungen nicht für ausreichend erachten, dürfte es ihr im Rahmen ihrer Informations-, Beratungs- und Unterstützungsverpflichtung nach [§ 4 Abs. 1 Nr. 1 SGB II](#) obliegen, der Antragstellerin weitere Wohnungsanzeigen zugänglich zu machen, über die sie nach ihren eigenen Angaben, wonach Zeitungs- und Internetimmobilienannoncen bei ihr bevorratet und drei ihrer Mitarbeiter mit einer Auswertung des örtlichen Wohnraummarktes betraut sind, ohnehin verfügt.

Die Kostenentscheidung folgt aus einer analogen Anwendung der [§§ 183, 193 SGG](#).

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2008-04-24